

---

## **6 Inmobiliarias y alquileres**



En este capítulo se van a analizar las actividades inmobiliarias por cuenta propia y por cuenta de terceros, así como las actividades de alquiler de maquinaria y equipo sin operario, de efectos personales y de enseres domésticos.

Las actividades empresariales relacionadas con la promoción inmobiliaria y los alquileres a los que se refiere este capítulo están recogidas en la CNAE-93 Rev.1 en las divisiones 70 y 71, sección K, junto con los servicios empresariales.

Se trata de dos actividades claramente diferenciadas que a simple vista poco parecen tener en común. Por un lado, las actividades inmobiliarias recogen todo el abanico de explotación de los bienes inmuebles: venta, alquiler y gestión; se distinguen las actividades realizadas por cuenta propia, por ejemplo, la promoción inmobiliaria, la compraventa y alquiler, de

las actividades realizadas por cuenta de terceros, como la intermediación en la compraventa y alquiler y los servicios relativos a la gestión y administración de la propiedad inmobiliaria. Por otro lado, el alquiler de maquinaria y equipo o el alquiler de efectos personales y enseres domésticos comprenden únicamente la explotación de este tipo de bienes y bajo la exclusiva modalidad de arrendamiento.

No obstante, estas dos actividades influyen de manera notable sobre el desarrollo económico-social del país en general y, muy especialmente, de los hogares y unidades empresariales. Son dos actividades que, por diversos motivos, vienen experimentando una demanda creciente en los últimos años tal y como demuestra la espectacular evolución que en el periodo 2000-2004 registra el sector en cuanto a número de unidades económicas, volumen de negocio o nivel de ocupación.

**Tabla 1. Principales variables del sector inmobiliario y los alquileres. 2004**

	Número de empresas	%	Tasa de variación (%) 2004/2000	Volumen de negocio	%	Tasa de variación (%) 2004/2000
TOTAL	142.977	100	47,8	89.746	100	63,1
Actividades inmobiliarias	121.004	84,6	55,0	80.051	89,2	66,1
Alquiler de maquinaria y enseres domésticos	21.973	15,4	17,7	9.695	10,8	42,1

Cifras económicas en millones de euros

### Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93 Rev.1)

#### Divisiones 70 y 71

##### Actividades inmobiliarias

**70:** actividades inmobiliarias por cuenta propia (promoción y compraventa de bienes) y por cuenta de terceros (agentes de la propiedad inmobiliaria, gestión y administración de la propiedad inmobiliaria, ...) y el alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

##### Alquiler de maquinaria y enseres domésticos

**71.1, 71.2:** alquiler de medios de transporte (automóviles, medios ferroviarios, medios de navegación, medios de transporte aéreo, camiones, remolques, motocicletas,...).

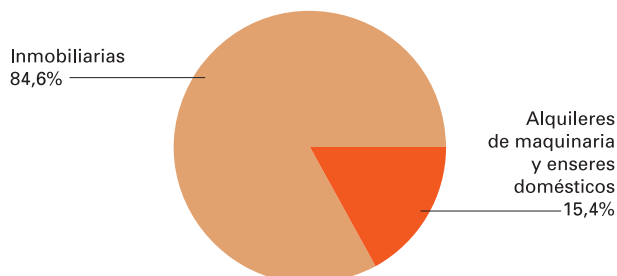
**71.3:** alquiler de maquinaria y equipo (agrario, para la construcción e

ingeniería civil, alquiler de máquinas y equipo de oficina, incluidos ordenadores,...).

**71.4:** alquiler de efectos personales y enseres domésticos (aparatos de radio, televisión y sonido, vestuario, equipo y material deportivo, mobiliario, utensilios de cocina y servicio de mesa, electrodomésticos, joyería, libros y revistas, ...).

## 6. Inmobiliarias y alquileres

**Gráfico 1. Número de empresas por actividad. 2004**



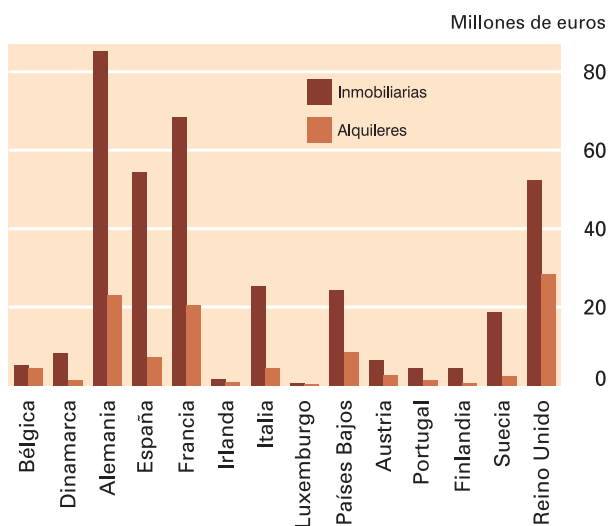
### 1 Características estructurales

En el ejercicio 2004 asciende a 143.000 el número de empresas que tienen como actividad principal las actividades inmobiliarias o el alquiler de maquinaria y enseres domésticos, un 47,8% más que en el año 2000. El número de empresas inmobiliarias creció más del 55% en los últimos 4 años y más de un 9,5% respecto a 2003. Este colectivo empresarial representa el 7% del sector servicios (Tabla 1).

Su facturación supera los 89.700 millones (T. 6.1. Anexo) de euros en 2004 con un incremento del 13% con respecto al año anterior y superior al 63% con el año 2000. Llega al 66,1% en el caso de las inmobiliarias.

El 97% de las empresas de este sector tiene menos de 10 asalariados y factura el 64% del total ( T. 6.1. Anexo).

**Gráfico 3. Volumen de negocio en el sector inmobiliario y de alquileres en la UE-15. 2003**

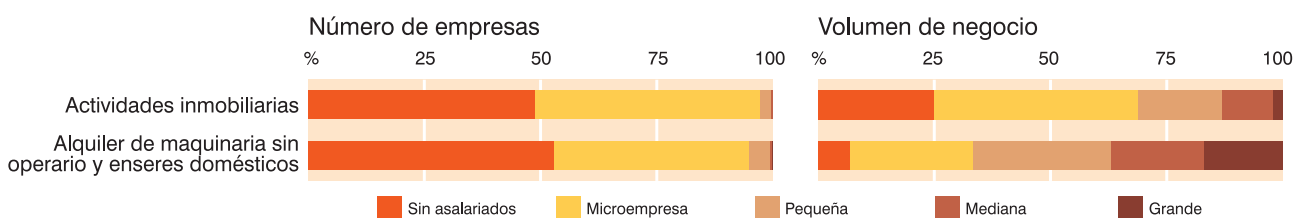


Por otro lado, poco más de 50 grandes empresas son responsables de más del 5% de la facturación total del sector inmobiliario y los alquileres en su conjunto (Gráfico 2).

Según los datos disponibles de la Unión Europea para el sector inmobiliario y de alquileres, España se encontraba en el año 2003 entre los cuatro Estados miembros que más facturaron ese año, después de países como Alemania, Francia y Reino Unido (Tabla 2).

En función de la actividad empresarial, se manifiesta un claro predominio por parte de

**Gráfico 2. Distribución de las empresas y del volumen de negocio según número de asalariados. 2004**

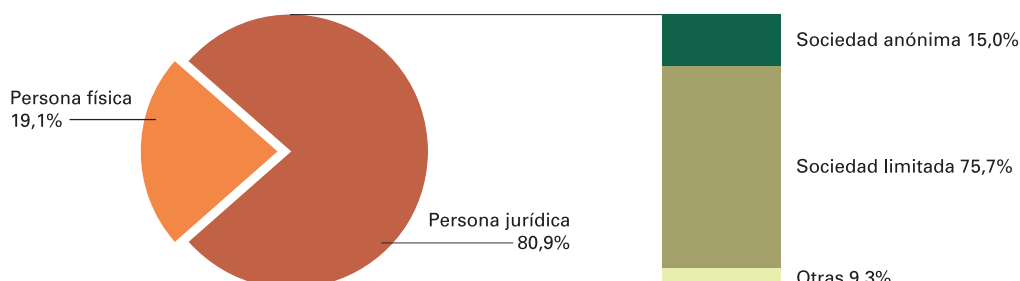


**Microempresa:** menos de 10 asalariados

**Pequeña:** de 10 a 50 asalariados

**Mediana:** de 50 a 250 asalariados

**Grande:** 250 y más asalariados

**Gráfico 4. Distribución de las empresas por naturaleza jurídica. 2004**

las empresas especializadas en prestar servicios inmobiliarios, que llegan a representar el 85% del tejido empresarial del sector y facturan por el 89%. El restante 15% de las empresas se dedica a actividades de alquiler, que absorbe el 11% del volumen de negocio de este sector (Gráfico 1).

Como ocurre en las demás actividades del sector servicios, es éste un sector mono-

polizado por empresas unilocalizadas (95%) cuya facturación alcanza el 72% del sector; mientras que las empresas con más de un local (5%) llegan a facturar el 28% del sector (Tabla 3).

El tramo de antigüedad empresarial más frecuente en el sector se corresponde con una vida empresarial de 2 a 5 años (39%). Por el contrario, apenas el 2,4% del sector ha conseguido permanecer activo durante más de 25 años.

Atendiendo a la naturaleza jurídica de estas entidades, tan solo el 19% de ellas son persona física. Dentro de las sociedades mercantiles están más generalizadas las sociedades limitadas (76%) que las sociedades anónimas (15%), aunque éstas últimas destacan por su elevada facturación (Gráfico 4).

**Tabla 2. Volumen de negocio en el sector de las inmobiliarias y alquileres en la UE-15. 2003**  
(en millones de euros)

	Inmobiliarias	Alquileres
UE-15	410.166	110.504
Bélgica	6.193	4.365
Dinamarca	9.492	1.798
Alemania	92.403	23.196
España	70.745	8.696
Francia	78.358	21.294
Irlanda	2.999	967
Italia	30.143	6.108
Luxemburgo	1.073	272
Países Bajos	21.969	7.595
Austria	9.414	3.852
Portugal	4.500	1.370
Finlandia	5.200	738
Suecia	21.329	2.587
Reino Unido	56.350	27.667

(\*) Sin datos de Grecia

Fuente: Eurostat

## 2 Estructura del empleo

El sector de actividades inmobiliarias y de alquiler proporciona empleo a más de 405.000 personas (T.6.4. Anexo) en el año 2004, con una variación positiva del 60% respecto al ejercicio 2000. Absorbe este sector el 5% de la ocupación que de forma global se registra en el sector servicios en 2004.

En las actividades inmobiliarias encuentran empleo el 79,5% de los ocupados en el sector, y en las empresas de alquiler lo hace el restante 20,5%. El 14% de los ocupados en este sector tiene jornada parcial, el 17% en

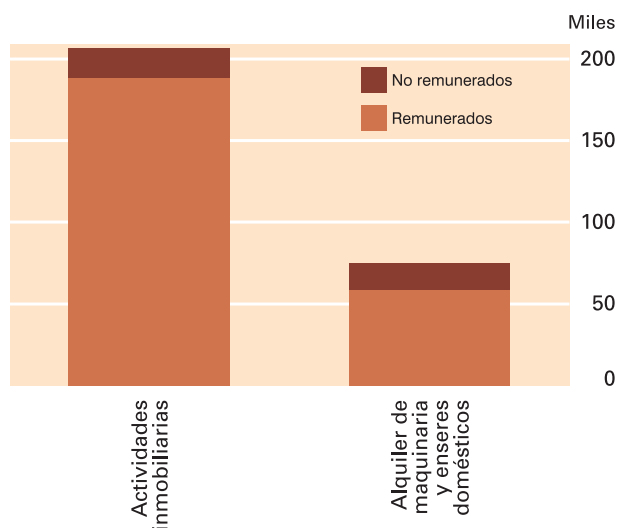
## 6. Inmobiliarias y alquileres

**Tabla 3. Principales variables del sector inmobiliario y de alquiler. 2004**

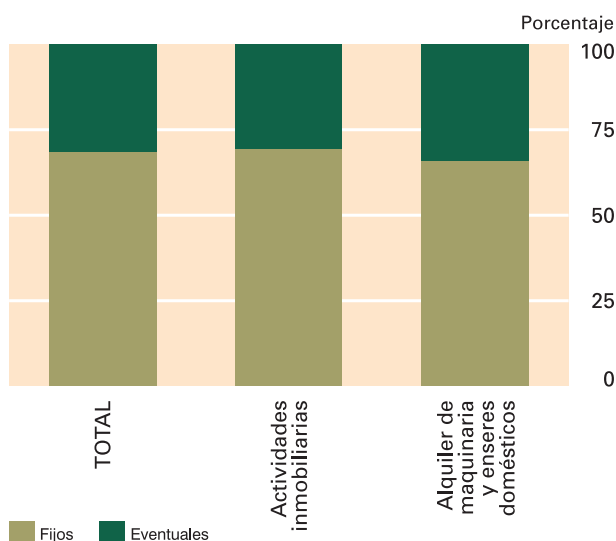
Según locales en la empresa			Según antigüedad de la empresa		
	Número de empresas	Volumen de negocio		Número de empresas	Volumen de negocio
TOTAL	142.978	89.746	TOTAL	142.977	89.746
Unilocalizadas	136.250	64.575	Menos de 2 años	21.160	3.361
De 2 a 4 locales	6.214	13.120	De 2 a 5	55.602	26.108
De 5 a 9	380	5.313	De 6 a 10	31.865	21.022
De 10 a 49	124	5.260	De 11 a 25	30.862	30.938
Más de 50	10	1.478	De 26 a 50	2.966	5.329
			Más de 50	522	2.988

Cifras económicas en millones de euros

**Gráfico 5. Personal ocupado y remuneración. 2004**



**Gráfico 6. Estructura del personal remunerado. 2004**



el caso de las mujeres y el 12% en el de los hombres.

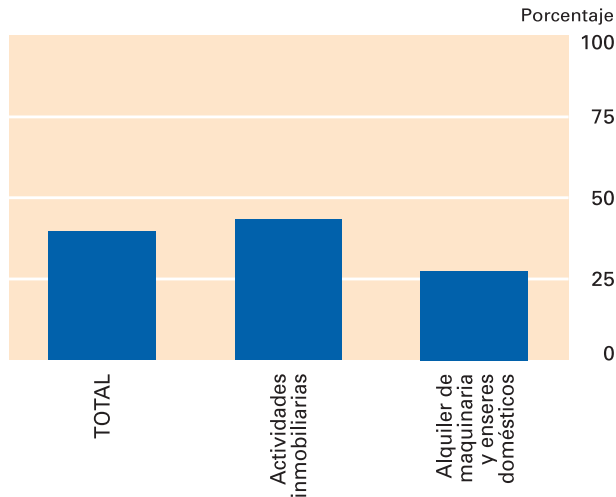
Son trabajadores asalariados más de las tres cuartas partes del personal ocupado en el sector (T. 6.5. Anexo), con una estabilidad laboral media del 71,2%.

Se registra una elevada proporción de mujeres participando en el sector: el 37% de los ocupados en las actividades de inmobiliarias y alquiler.

**Tabla 4. Personal ocupado por sector y tipo de jornada de trabajo (%). 2004**

	Jornada completa			Jornada parcial		
	Total	Varones	Mujeres	Total	Varones	Mujeres
TOTAL	86,0	88,0	82,6	14,0	12,0	17,4
Actividades inmobiliarias	85,4	86,8	83,1	14,6	13,2	16,9
Alquiler de maquinaria y enseres domésticos	88,3	91,7	79,6	11,7	8,3	20,4

**Gráfico 7. Tasa de empleo femenino asalariado. 2004**



### 3 Agregados e indicadores económicos

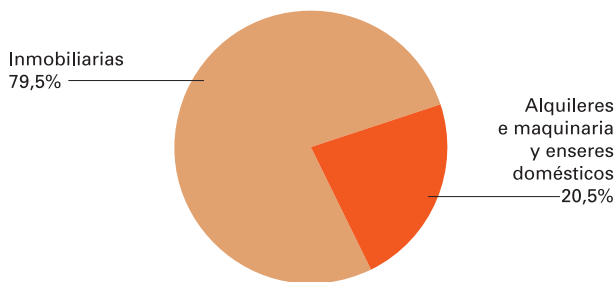
El volumen de negocio del sector se sitúa cerca de 90.000 millones de euros en 2004 (T. 6.3. Anexo), el 9% del sector servicios y un 63,1% más que en 2000, correspondiendo un 88,5 a las actividades inmobiliarias y sólo el restante 11,5% a las actividades de alquiler.

El sector gasta en el año 2004 por un montante equivalente al 92,7% de su facturación.

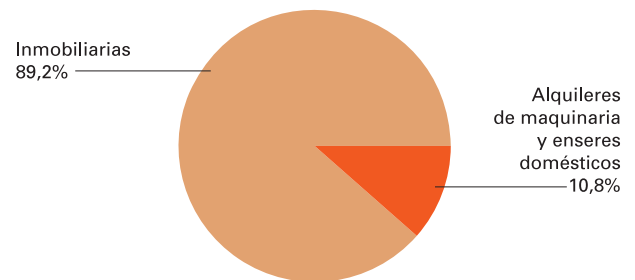
La distribución porcentual de estos gastos a nivel agregado muestra el importante peso relativo de las compras de mercaderías y la subcontratación, que absorben el 53% del gasto total.

Los gastos por contratación de servicios exteriores representan el 13% de los gastos del sector, y dentro de éstos destacan los que

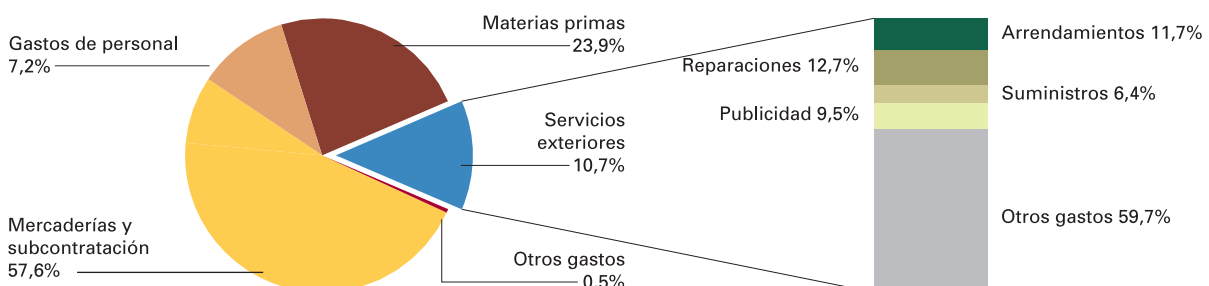
**Gráfico 8. Personal ocupado por actividad. 2004**



**Gráfico 10. Volumen de negocio por actividad. 2004**



**Gráfico 9. Estructura de los gastos en inmobiliarias y alquileres. 2004**



## 6. Inmobiliarias y alquileres

**Tabla 5. Estructura de los gastos de explotación. 2004** (Millones de euros)

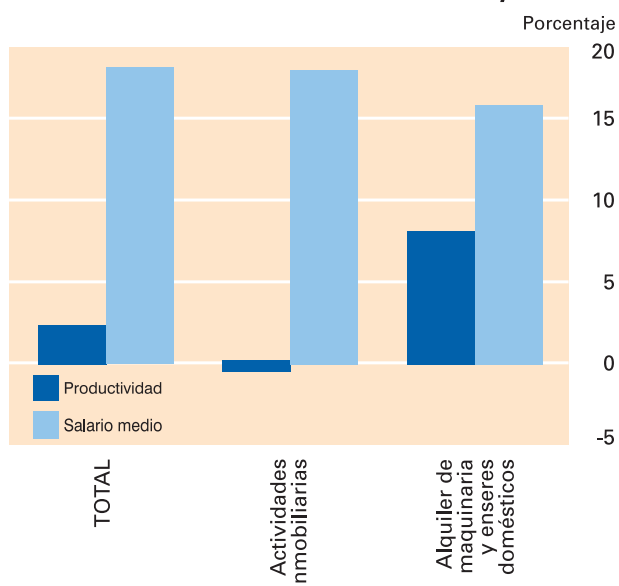
TOTAL	76.748
<b>Compras</b>	62.546
Mercaderías y subcontratación	44.176
Materias primas y otros aprovisionamientos	18.370
<b>Servicios exteriores</b>	8.277
Arrendamientos y cánones	967
Reparaciones	1.051
Suministros	535
Publicidad	783
Otros	4.942
<b>Otros gastos</b>	5.925
Gastos de personal	5.567
Otros gastos	358

se refieren a servicios de profesionales independientes, reparación y arrendamiento.

Los gastos de personal se cifran en el ejercicio 2004 en casi 7.000 millones de euros, el 8% de los gastos agregados del sector, inferior al de los servicios tomado en su conjunto (15%).

La tasa de valor añadido es del 49,3% (T. 6.2. Anexo), inferior a la media del sector servicios (56,6%). El sector registra una productividad

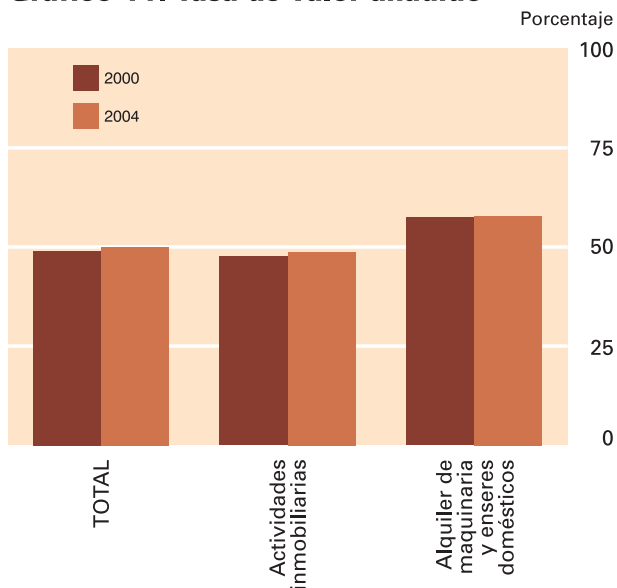
**Gráfico 12. Tasa de variación 2004/2000**



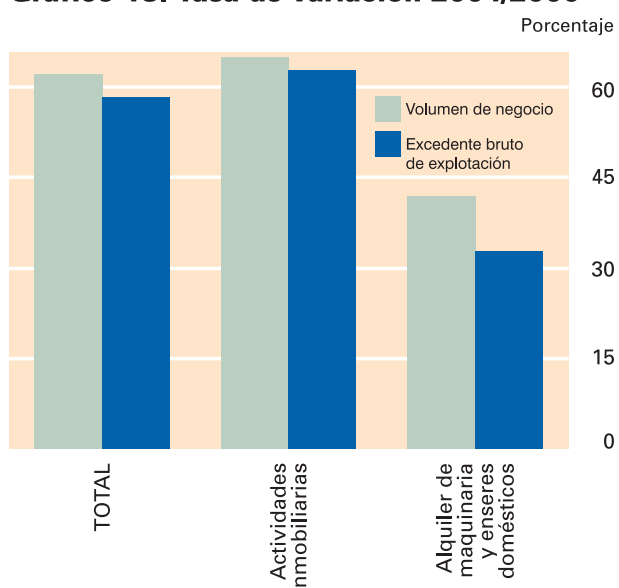
de 79.000 euros, el doble de la media de los servicios. Alcanza este coeficiente su valor máximo en las medianas empresas (110.000 euros).

El salario medio es de casi 20.000 euros en 2004, y creció un 17% en el periodo 2000-2004. Es máximo el salario medio en las medianas empresas (23.000 euros) y en las sociedades anónimas (26.000 euros).

**Gráfico 11. Tasa de valor añadido**



**Gráfico 13. Tasa de variación 2004/2000**





**Tabla 6. Excedente bruto de explotación en el sector inmobiliario y de alquiler**

	Año 2004	%	Variación 2004/2000 (%)
<b>Por actividad</b>			
TOTAL	24.166	100	57,7
Actividades inmobiliarias	20.839	86,2	62,3
Alquiler de maquinaria y enseres domésticos	3.327	13,8	33,8

Cifras económicas en millones de euros

El excedente bruto de explotación de este sector en 2004 supera los 24.000 millones de euros (T. 6.3. Anexo), más del 27% de su facturación y ha experimentado un incremento del 58% respecto de 2000. Las empresas inmobiliarias participan con el 86% de este resultado empresarial, mientras que las de alquiler aportan el 14%.

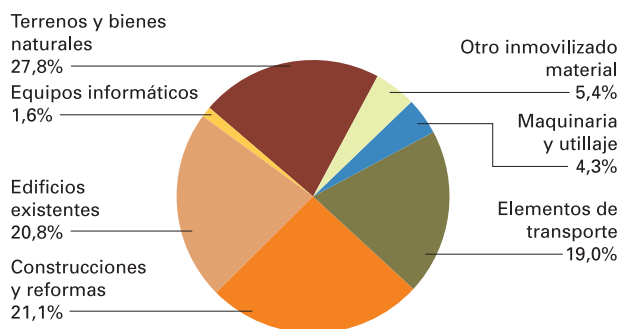
#### 4. Inversión

La inversión del sector en el año 2004 se cifra en unos 23.200 millones de euros, casi el doble que en 2000.

El sector dedicó a la inversión en 2004 el 25,9% de su facturación, realizando las empresas de alquiler un esfuerzo inversor muy superior al de las inmobiliarias.

**Tabla 7. Estructura de la inversión bruta. 2004**

	Millones de euros	%
<b>Total Inmovilizado</b>	<b>23.211</b>	<b>100</b>
<b>Total inmovilizado material</b>	<b>20.985</b>	<b>90,4</b>
Terrenos y bienes naturales	5.826	27,8
Equipos informáticos	331	1,6
Edificios existentes	4.361	20,8
Construcciones y reformas	4.425	21,1
Elementos de transporte	3.995	19,0
Maquinaria y utillaje	906	4,3
Otro inmovilizado material	1.142	5,4
<b>Total inmovilizado inmaterial</b>	<b>2.227</b>	<b>9,6</b>
Leasing	1.948	87,5
Otro inmovilizado inmaterial	278	12,5

**Gráfico 14. Distribución de la inversión material****Tabla 8. Inversión sobre la cifra de negocios. 2004**

	%
<b>Por actividad</b>	
TOTAL	25,9
Actividades inmobiliarias	20,6
Alquiler de maquinaria y enseres domésticos	69,3
<b>Por tramos de asalariados</b>	
TOTAL	25,9
Sin asalariados	14,1
Microempresa	29,2
Pequeña	27,5
Mediana	25,7
Grande	45,1
<b>Por naturaleza jurídica</b>	
TOTAL	25,9
Persona física	12,8
Sociedad anónima	30,3
Sociedad limitada	23,2
Otras	24,0

## 6. Inmobiliarias y alquileres

El 84% de la inversión corresponde a elementos de inmovilizado material, concretamente en terrenos, construcciones y edificios (60%).

Las compras por leasing suponen más del 58% del total de compras del inmovilizado inmaterial.

### 5 Distribución por comunidades autónomas

En la Comunidad de Madrid, Andalucía, Cataluña y Comunidad Valenciana están localizados el 66% de los locales dedicados a estas actividades. Facturan estas empresas por el 71% del sector, dan empleo al 68,5% de los ocupados en el sector, y absorben el 77% de la inversión en inmovilizado material (T. 6.6. Anexo).

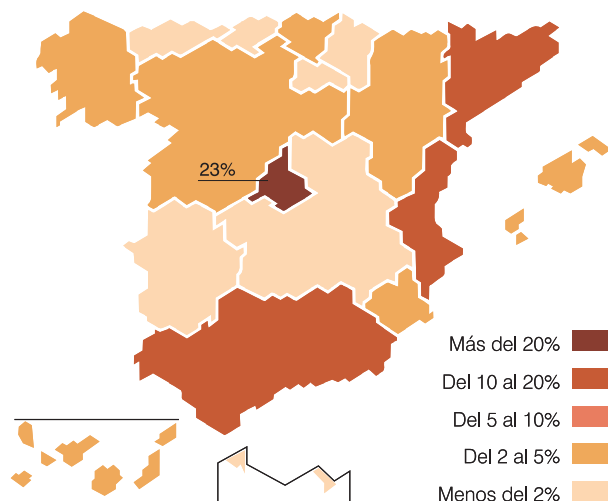
### 6 Internacionalización y globalización

Este sector es, dentro de los servicios, en donde más se concentra la actividad dentro del territorio español.

En este sentido, el 99,6% de los recursos que destina el sector a compras de servicios cuenta con un proveedor establecido en España, fundamentalmente en la misma comunidad. Sólo el 0,4% del citado gasto procede del exterior de nuestras fronteras (Tabla 10).

En el caso de las ventas, el 98,1% de las mismas tiene como destino geográfico algún cliente situado en territorio español; las

**Mapa 1. Distribución del volumen de negocio.** (Según la ubicación de los locales de la empresa)



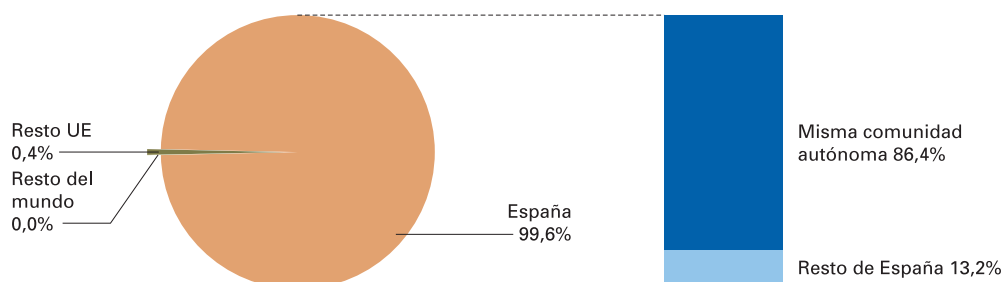
compras del exterior de servicios representan el 1,9% del volumen de negocio del sector.

Tan sólo el 0,1% de las empresas en el sector cuentan con un mínimo de cincuenta asalariados para el ejercicio de su actividad y están integradas en un grupo empresarial y alcanzan una facturación del 11%. El 70% de ellas están especializadas en la actividad inmobiliaria.

Entre estas empresas agrupadas predominan las sociedades anónimas y las empresas multilocalizadas.

Con valores muy superiores al promedio del sector y al de las empresas no agrupadas, la productividad de estas empresas llega a ser de 140.000 euros y el salario medio se cifra en 24.000 euros en 2004.

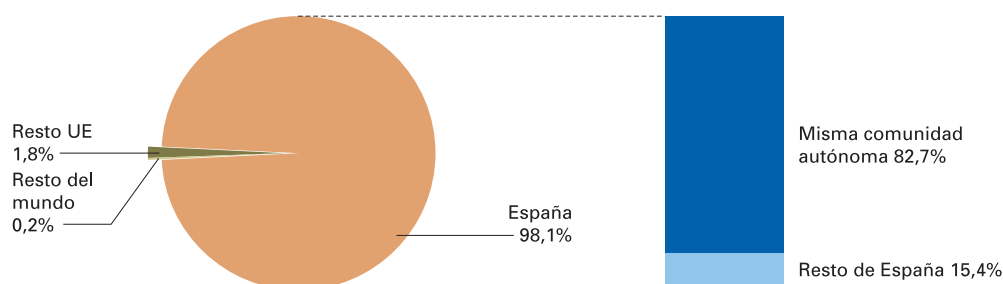
**Gráfico 15. Procedencia de las compras. 2004**



**Tabla 9. El sector inmobiliario y de alquiler en España. 2004**

Procedencia de sus compras

Actividad	España			Resto UE	Resto del mundo
	TOTAL	Misma comunidad autónoma	Resto de España		
<b>TOTAL</b>	99,6	86,4	13,2	0,4	0,0
Actividades inmobiliarias	99,8	86,8	12,9	0,2	0,0
Alquiler de maquinaria y enseres domésticos	93,8	73,5	20,3	6,0	0,2

**Gráfico 16. Destino de las ventas. 2004****Tabla 10. El sector inmobiliario y de alquiler en España. 2004**

Destino de sus venta

Actividad	España			Resto UE	Resto del mundo
	TOTAL	Misma comunidad autónoma	Resto de España		
<b>TOTAL</b>	98,1	82,7	15,4	1,8	0,1
Actividades inmobiliarias	98,1	83,9	14,2	1,8	0,1
Alquiler de maquinaria y enseres domésticos	98,2	73,2	25,1	1,5	0,3

## 7 Las inmobiliarias y los alquileres: sectores analizados

El siguiente análisis pretende destacar las características más relevantes de cada una de las actividades que componen el sector analizado en este capítulo.

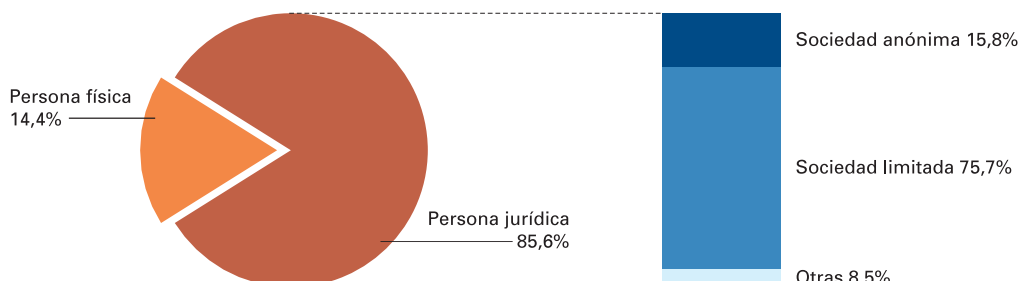
En particular, el análisis se centrará en la actividad inmobiliaria por un lado y por otro, en los alquileres; en cada caso se hará un análisis pormenorizado de las características especiales de ellas.

### 7.1 ACTIVIDAD INMOBILIARIA

Dentro de las actividades que comprende el sector inmobiliario la más relevante es la promoción inmobiliaria, con un amplio campo de actuación y utilización de recursos técnicos, financieros y físicos. Esta actividad presenta un proceso de producción largo que comprende desde la adquisición de los solares y el diseño del proyecto hasta la construcción de los inmuebles y su comercialización.

## 6. Inmobiliarias y alquileres

**Gráfico 17. Empresas inmobiliarias: naturaleza jurídica. 2004**



No se investigan las empresas constructoras ni aún cuando ocasionalmente éstas realicen actividades de promoción inmobiliaria.

La importancia económica del sector inmobiliario se manifiesta a través de diversos indicadores como, por ejemplo, el volumen de inversión directa e indirecta que representa, su cifra de ventas, su aportación al PIB, y su capacidad para generar empleo.

Socialmente los bienes inmobiliarios destinados a viviendas constituyen el destino de una parte importante de la deuda e inversión que realizan las unidades familiares durante un periodo de tiempo más o menos prolongado.

En el caso concreto de las viviendas habituales y residenciales, ni siquiera el espectacular aumento del precio de las mismas en nuestro país durante los últimos años ha conseguido frenar su demanda, circunstancia que se refleja en un continuado incremento de la construcción de viviendas y también, de locales, oficinas, naves industriales, instalaciones e infraestructura urbana. Muy brevemente, la continua demanda de bienes residenciales es causada por una combinación de factores de naturaleza muy distinta, entre los que caben destacar motivos demográficos (envejecimiento de la población, mayor número de hogares unipersonales, aumento de la población extranjera, ...); económicos (crecimiento de la población ocupada, aumento de la renta familiar, ...); especulativos y financieros (caída de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios, búsqueda de rentabilidad de inversiones, ...).

De forma paralela al crecimiento inmobiliario transcurre la expansión de la actividad inmobiliaria, al registrar un mayor número de empresas inmobiliarias, una oferta de empleo más amplia, nuevas demandas de servicios de administración y gestión de los bienes inmobiliarios y el desarrollo de franquicias especializadas en el sector.

### 7.1.1 Características estructurales

Son 121.000 las empresas que en el año 2004 se dedican a la actividad inmobiliaria, un 55% (T. 6.7. Anexo) más que en el año 2000.

El sector alcanza un volumen de negocio ligeramente superior a los 80.000 millones de euros, con un variación positiva del 66% durante el periodo 2000-2004.

Es una actividad monopolizada por unidades económicas de reducida dimensión que o no cuentan con asalariados o contratan como mucho a nueve asalariados; entre todas estas empresas representan el 97,6% del tejido empresarial inmobiliario.

Predominan las empresas que tienen forma societaria. Las sociedades de responsabilidad limitada representan al 65% del tejido empresarial del sector, y alcanzan un volumen de negocio que supone el 56% de la facturación del mismo. Si se consideran conjuntamente, las sociedades limitadas y anónimas realizan el 94% de la facturación del sector (Gráfico 17).

La mayoría de las empresas, el 96%, opera a través de un solo local en el mercado, y al-

canza el 75% del volumen de negocio del sector. El restante 4% de las empresas cuenta con más de un local y absorbe la cuarta parte de la facturación.

Reflejo de lo que ocurre con carácter general en el sector, el intervalo de antigüedad empresarial más frecuente en el sector inmobiliario es el que comprende entre 2 y 5 años de actividad y en esa situación se encuentra el 38% del sector.

### 7.1.2 Estructura del empleo

El sector inmobiliario da ocupación a casi 322.500 personas (T. 6.9. Anexo) en el año 2004, un 71% más que en el año 2000.

La tasa de asalariados es del 71,8% (T6.10) en el año 2004, ligeramente inferior a la del año 2000. El 72,2% de estos trabajadores tienen un empleo estable en 2004, frente al 71,4% en 2000 (T. 6.10. Anexo).

Se observa una relación inversa entre el tamaño empresarial y la estabilidad en el empleo. La tasa de estabilidad alcanza el 81,9% en las microempresas y disminuye a medida que la empresa crece en tamaño hasta situarse en el 44,6% en las grandes inmobiliarias.

El 39,4% de las personas ocupadas en el sector son mujeres, un 2,2% más que en 2000.

Casi el 15% de los ocupados en la actividad inmobiliaria trabaja a jornada parcial.

### 7.1.3 Agregados e indicadores económicos

Durante el periodo 2000-2004 creció un 66% (T. 6.7. Anexo) la cifra de negocios de las empresas inmobiliarias, hasta situarse en 80.050 millones de euros en 2004.

El sector destina una importante proporción de su facturación a cubrir los gastos que el propio desarrollo de su actividad exige. Destaca el peso relativo de la compra de mercaderías y la subcontratación (58%) y las compras de materias primas (24%) (Gráfico 18).

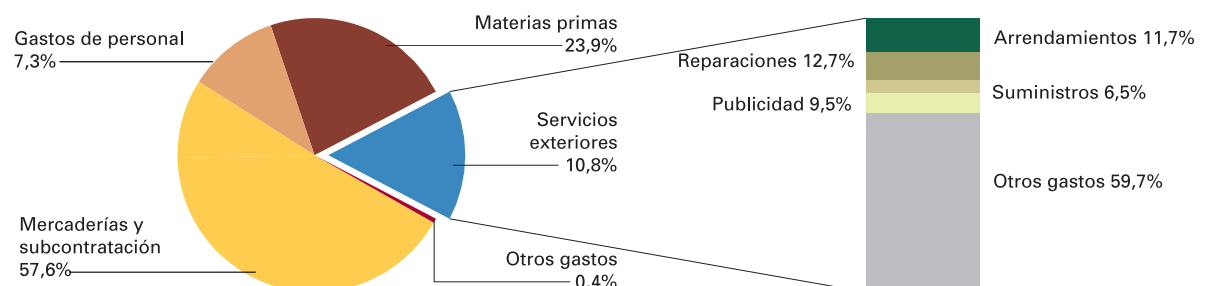
El 10,6% de su facturación lo destinan las empresas inmobiliarias a cubrir sus gastos en servicios exteriores.

Los gastos de personal ascienden en el sector inmobiliario a 5.600 millones de euros en el año 2004, cifra que representa el 7% de su facturación. Los sueldos y salarios representan el 81% de estos gastos y las cotizaciones empresariales a la Seguridad Social el 16%.

La tasa de valor añadido se sitúa en el 48,1%, con un crecimiento muy reducido respecto a 2000. El valor de este coeficiente es máximo en las grandes empresas (54,9%) y en las personas físicas (61,3%) (T. 6.8. Anexo).

La productividad media del sector se sitúa en unos 84.000 euros en el año 2004. Son las empresas medianas y las sociedades anónimas las que más se desvían de este valor medio, superándolo. En función de la antigüedad de las empresas, la productividad aumenta a medida que la empresa se estabiliza temporalmente en el mercado.

**Gráfico 18. Actividades inmobiliarias: estructura de los gastos**



## 6. Inmobiliarias y alquileres

**Tabla 11. Estructura de los gastos de explotación en actividades inmobiliarias. 2004** (Millones de euros)

TOTAL	76.748
<b>Compras</b>	62.546
Mercaderías y subcontratación	44.176
Materias primas y otros aprovisionamientos	18.370
<b>Servicios exteriores</b>	8.277
Arrendamientos y cánones	967
Reparaciones	1.051
Suministros	535
Publicidad	783
Otros	4.942
<b>Otros gastos</b>	5.925
Gastos de personal	5.567
Otros gastos	358

El salario medio en las unidades económicas dedicadas a la actividad inmobiliaria se cifra en 20.000 euros en el año 2004, un 17% más que en el año 2000 (T. 6.8. Anexo).

El salario medio aumenta a medida que también lo hace el tamaño de la unidad económica, hasta llegar a un punto de inflexión en las medianas empresas. Son las sociedades anónimas las que más contribuyen al salario medio del sector.

El excedente bruto de explotación de las empresas en el sector inmobiliario se aproxima a los 21.000 millones de euros en el año 2004. Esta cifra representa el 26% (T6.7) de la facturación del sector inmobiliario ese año y registra un crecimiento del 62% respecto al año 2000 (T. 6.7. Anexo).

### 7.1.4. Inversión

Las empresas inmobiliarias destinaron en el año 2004 casi 16.500 millones de euros para la inversión en elementos de inmovilizado, el 26% de su facturación. El 92% de esta inversión responde a la adquisición de bienes de carácter tangible, y destaca el mayor peso relativo que representan la inversión en terrenos (38%), edificios (28%) y construcciones (28%).

Los recursos inmovilizados en operaciones de leasing o en otros elementos intangibles sólo representan el 8% del total.

### 7.1.5 Distribución por comunidades autónomas

Destacan Comunidad de Madrid, Cataluña, Andalucía y la Comunidad Valenciana por registrar valores siempre superiores al 10% del valor total del subsector en cuanto al número de locales, volumen de negocio, sueldos y salarios, inversión y ocupados, variables analizadas territorialmente en este estudio (Mapa 2).

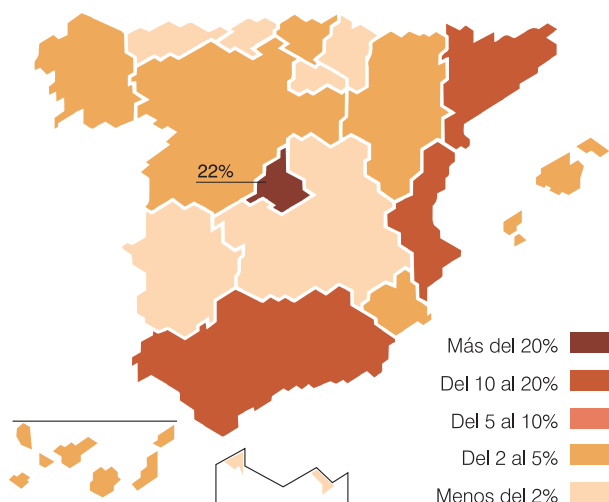
Conjuntamente, estas comunidades representan el 68% de los locales de la actividad, su cifra de negocios cubre el 71% del total y dan ocupación al 64% de las personas ocupadas en la actividad inmobiliaria.

En relación a la inversión bruta en inmovilizado material, destaca el importante peso de la Comunidad de Madrid (29%) seguida de Cataluña (23%). No obstante, entre las cuatro comunidades suman el 75% de la inversión que realiza el sector en inmovilizado material.

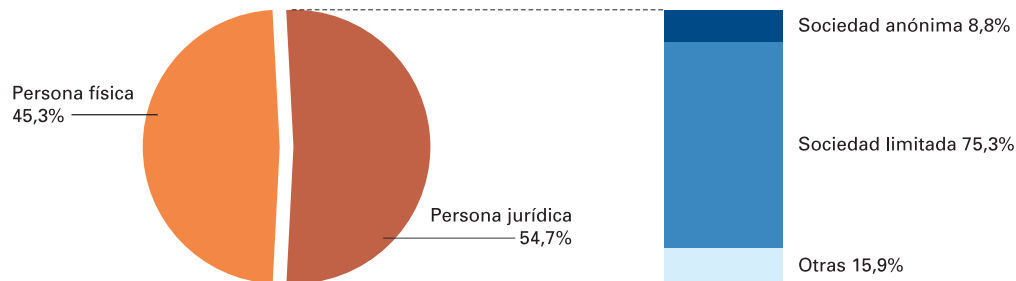
### 7.2 ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO SIN OPERARIO

La característica fundamental de los servicios de alquiler es que se prestan sin operario. Delimitar esta circunstancia presenta una

**Mapa 2. Distribución del volumen de negocio en las actividades inmobiliarias** (Según la ubicación de los locales de la empresa)



**Gráfico 19. Actividades de alquiler: naturaleza jurídica**



gran dificultad, debido a que, algunas veces, el alquiler se efectúa de forma indistinta con operario o sin él.

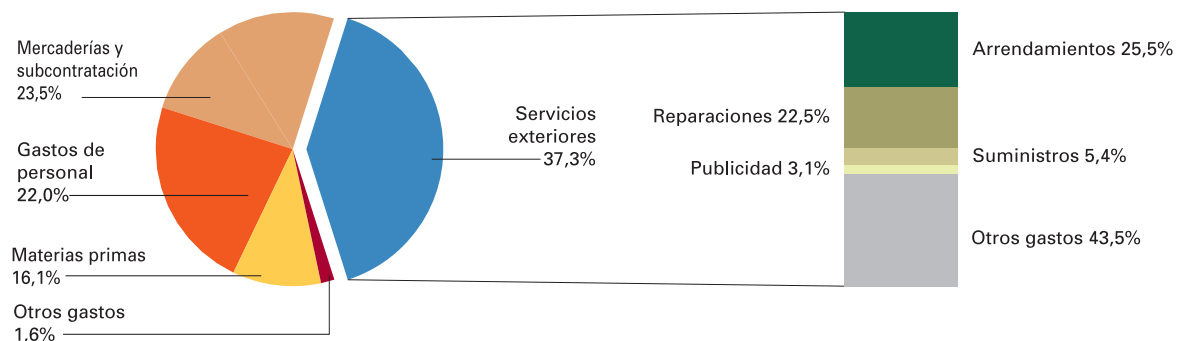
Esta actividad, por otro lado, incluye el arrendamiento operativo, pero no el arrendamiento financiero propio de las entidades financieras. El alquiler operativo o renting es una actividad de servicios en creciente desarrollo. Las grandes inversiones que realizan las empresas para adquirir máquinas y equipo, así como la rápida y costosa depreciación que en ocasiones sufren los elementos de inmovilizado, son razones que avalan la decisión de las empresas de optar por esta modalidad como alternativa al empleo de sus recursos financieros en la adquisición de los bienes en propiedad.

El creciente volumen de negocio generado por los servicios de renting en los últimos años refleja una penetración cada vez mayor de esta actividad en el mercado interior. Lo anterior es particularmente cierto en el caso

del renting informático y del renting de vehículos, mientras que los servicios de rent a car son mucho más sensibles a los cambios en la afluencia de turistas.

Son muchos los factores que están provocando esta demanda y no todos ellos tienen naturaleza económica. Las empresas buscan rentabilidad en el servicio que solicitan y a ello contribuyen las ventajas fiscales que llevan asociadas estos contratos, así como el ahorro en gasto de reparación y conservación del inmovilizado y el menor gasto financiero que comporta. Sin embargo, estos servicios son también demandados porque facilitan la gestión empresarial de los bienes externalizándola en empresas que están especializadas en proporcionar un servicio integral; por su fácil tramitación; porque le permiten a la empresa hacer frente a los continuos avances tecnológicos que dejan obsoleto su equipo informático, maquinaria, ...

**Gráfico 20. Actividades de alquiler: estructura de los gastos**





## 6. Inmobiliarias y alquileres

### 7.2.1 Características estructurales

La actividad de alquiler constituye la fuente principal de ingresos de 22.000 empresas en el año 2004, un 18% más que en 2000.

El 44% de estas empresas se dedica al alquiler de maquinaria y equipo, el 36% al alquiler de efectos personales y enseres domésticos y el 20% al alquiler de medios de transportes (T. 6.11. Anexo).

Predominan las empresas sin asalariados y las microempresas, siendo uno u otro el tamaño de casi el 94% de las empresas que se dedican a esta actividad, aunque su volumen de negocio apenas supera la tercera parte del registrado en el sector.

A diferencia de lo que ocurre en el sector inmobiliario, una alta proporción de las empresas de alquiler (45%) son personas físicas. Sobre las sociedades recae, sin embargo, el peso del 94,5% de la facturación del sector del alquiler.

En general, estas empresas realizan su actividad principal a través de un solo local (92%). No obstante, a las empresas multilocalizadas se debe el 53% de la facturación del sector.

Al igual que las empresas inmobiliarias, el 40% de las empresas de alquiler cuentan con una antigüedad comprendida entre dos y cinco años, aunque su facturación se limita al 21% de este sector.

### 7.2.2 Estructura del empleo

Las 22.000 empresas que se dedican a la actividad de alquiler dan ocupación a 83.000 personas en el año 2004 (T. 6.13. Anexo), lo que equivale a un 28% más de ocupación que en el año 2000. Las empresas especializadas en el alquiler de maquinaria son las que más empleo generan (51%), seguidas por las empresas de alquiler de elementos de transporte (25%) y las de enseres domésticos (24%).

El 78,1% de los ocupados son asalariados en 2004 (T. 6.14. Anexo).

En las sociedades limitadas y anónimas el 67,6% tienen un contrato fijo.

La tasa de participación femenina se sitúa en el 27,6% y es superior en las empresas que alquilan enseres domésticos.

### 7.2.3 Agregados e indicadores económicos

El volumen de negocio del sector en el año 2004 se aproxima a los 10.000 millones de euros (T. 6.11. Anexo), un 42% más que en el año 2000. Más de la mitad de este importe lo generan las empresas que alquilan maquinaria y equipo (51,5%), seguidas de las entidades de alquiler de equipos de transporte (25%).

En cuanto a los gastos que soportan las empresas de alquiler para el ejercicio de su actividad, éstas solicitan servicios exteriores por un volumen equivalente al 24,8% de su facturación. Los arrendamientos, las reparaciones y las primas de seguros absorben el 59% de este gasto (Gráfico 18).

Los gastos de personal de las empresas de alquiler son de 1.400 millones de euros en el año 2004, lo que supone el 14,6% de la facturación del sector, con la siguiente distribución: sueldos y salarios (78%) y cotización empresarial a la Seguridad Social (19%).

La tasa de valor añadido es del 56,6% (T. 6.12. Anexo), muy similar a la del año 2000.

**Tabla 12. Estructura de los gastos de explotación en actividades de alquiler. 2004** (Millones de euros)

<b>TOTAL</b>	6.456
<b>Compras</b>	2.556
Mercaderías y subcontratación	1.517
Materias primas y otros aprovisionamientos	1.040
<b>Servicios exteriores</b>	2.408
Arrendamientos y cánones	613
Reparaciones	541
Suministros	131
Publicidad	74
Otros	1.048
<b>Otros gastos</b>	1.492
Gastos de personal	1.419
Otros gastos	73



## 6. Inmobiliarias y alquileres

La productividad media en el sector es de 60.000 euros en 2004, un 8% superior a la del 2000. Es máximo este coeficiente en las grandes empresas y en las sociedades anónimas.

El salario medio en las empresas de alquiler es de 18.000 euros en el año 2004, con un crecimiento del 16% respecto al año de 2000 y, de nuevo, es superior en las grandes empresas y en las sociedades anónimas.

El salario medio en las grandes empresas es 1,3 veces superior al promedio del sector.

Destacan también las sociedades anónimas, cuyo salario medio marca un máximo entre las empresas de alquiler.

El excedente bruto de explotación que obtiene el sector en el año 2004 asciende a casi 3.300 millones de euros (T. 6.11. Anexo), el 34% de su facturación y con un crecimiento de 34 puntos porcentuales respecto al ejercicio 2000.

por registrar valores unitarios superiores o muy próximos al 10% del valor total del sector en cuanto al número de locales, ocupados, volumen de negocio e inversión, variables analizadas territorialmente (Mapa 3).

Conjuntamente, en estas comunidades se localiza el 57,6% de los locales del sector. Sólo Andalucía concentra el 19% de ellos.

Su cifra de negocios cubre el 71,4% del total; destaca la Comunidad de Madrid por alcanzar un volumen de facturación máximo (31,7%).

Dan ocupación estas cuatro comunidades al 59,8% de las personas ocupadas en la actividad del alquiler.

En el caso de la inversión bruta en inmovilizado material, en conjunto las cuatro comunidades absorben el 81,3% de la inversión en inmovilizado material del sector. Llama la atención el importante peso de la Comunidad de Madrid (49%).

### 7.2.4 Inversión

Las empresas cuya actividad principal es el alquiler destinaron en el año 2004 más de 6.700 millones de euros a la inversión en activos fijos, el 69% de la facturación del sector.

El 86% de esta inversión responde a la adquisición de elementos de inmovilizado material y dentro de éstos destaca la adquisición de elementos de transporte por un valor equivalente al 64%.

Los recursos inmovilizados en operaciones de leasing o en otros elementos intangibles representan el 14% del total.

### 7.2.5 Distribución por comunidades autónomas

Destacan Andalucía, Cataluña, la Comunidad de Madrid y la Comunidad Valenciana

**Mapa 3. Distribución del volumen de negocio en las actividades de alquiler**  
(Según la ubicación de los locales de la empresa)

