



**APCE** España

# INFORME SECTORIAL

Enero 2021



## SITUACIÓN GENERAL

La situación general sigue siendo de inestabilidad pero, a diferencia de lo que ocurría en el semestre pasado, la incertidumbre extrema -fruto del desconocimiento de los plazos de consecución de la vacuna- se ha reducido hasta unos niveles manejables y, más allá de que una parte de la economía siga asistida por los ERTE, ya conocemos fechas estimadas de la resolución de la crisis en función de la rapidez que imprimamos al proceso de vacunación.

En la actualidad, y estando inmersos en una tercera ola peor de lo esperado, con restricciones de movilidad en toda Europa, las previsiones económicas para la UE se han resentido hasta el entorno del 4,5% para 2021 y el 4% para 2022.

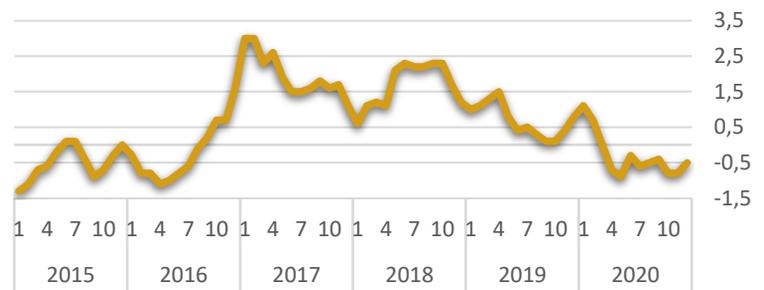
El BCE, por su parte, sigue enviando mensajes de que continuará adoptando políticas monetarias laxas y proveyendo de liquidez a Estados y empresas para que no sufran tensiones en la prima de riesgo en la emisión de su deuda, con cada vez más países que se van uniendo al club de las emisiones a tipos negativos -sobre todo en los tramos más cortos-, emisiones que parece van a perdurar, al menos hasta que la UE reimplemente los objetivos de déficit -suspendidos en el momento actual por la pandemia-.

## ECONOMÍA DOMÉSTICA

Por lo que respecta a España, la mayoría de organismos -tanto oficiales como casas de análisis- pronostican caídas del PIB en torno al 11,5% para el 2020, con un déficit de las cuentas públicas previsto del 12%, que llevará el ratio de deuda hasta cifras cercanas al 120% del PIB. Para 2021, las previsiones -marcadas por esta tercera ola- es de un crecimiento cercano al 6% -frente al 9% pronosticado hace apenas un par de meses-, una cifra de déficit público del 8,5% y una ratio de deuda que se mantendrá en el entorno del 120%. Lógicamente, estas cifras están muy condicionadas en nuestro país por el peso que tiene el turismo en la economía, por lo que es previsible que nos encontremos con diferenciales negativos, en el global del periodo, con nuestros socios europeos en tanto en cuanto la vacuna acabe con las restricciones de movilidad.

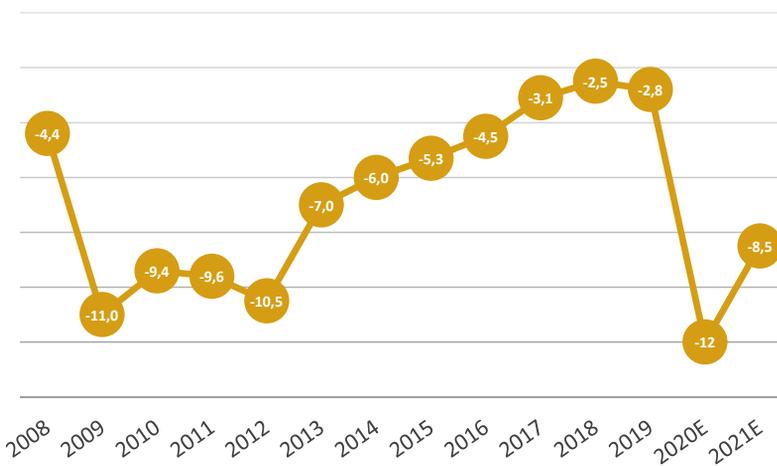
La inflación en España cierra el mes de diciembre en negativo (-0,5% interanual), valores en los que se ha mantenido durante dos terceras partes del año, debido en gran parte a la bajada de los precios de transporte aéreo y ocio y cultura.

IPC Dato Interanual



Fuente: INE

Deficit Público



Fuente: Eurostat

Por lo que respecta a la política fiscal, el mantenimiento de las medidas de apoyo social y la caída de la recaudación ha llevado al déficit a cerrar 2020 en el entorno del 12% del PIB, cifra que se verá minorada, solo en parte, en 2021, con un déficit previsto del 8,5%.

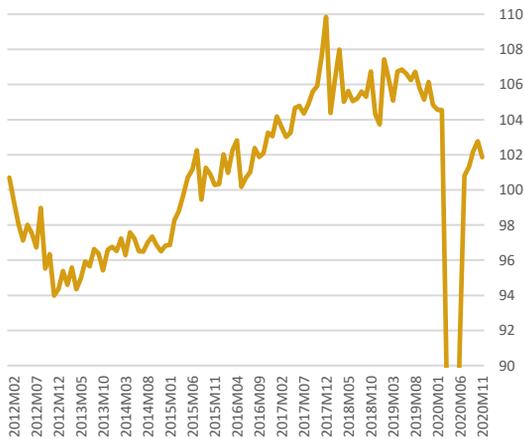
Por su parte, las previsiones indican que la ratio de deuda se situará a cierre de año en el 120% del PIB, misma cifra que en el 2020 a pesar del crecimiento previsto de la economía.

Deuda Pública s/ PIB



Fuente: Eurostat

### Índice de Producción Industrial CVEC



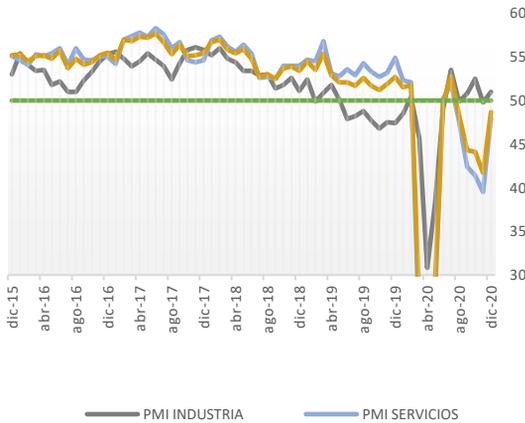
Fuente: INE

### Ventas Grandes empresas. Tasa interanual deflactada y CVEC



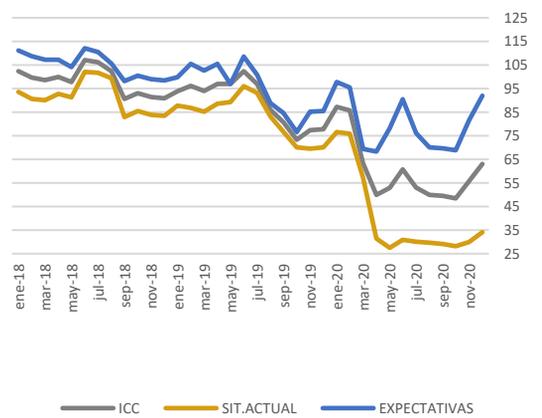
Fuente: AEAT

### PMI



Fuente: IHS MARKIT

### Confianza del Consumidor

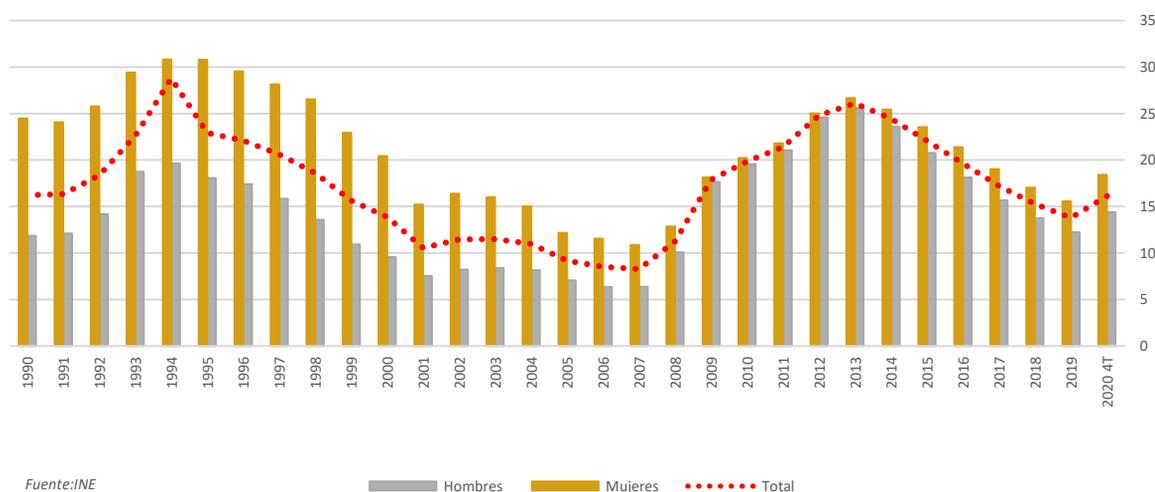


Fuente: CIS

En cuanto a los indicadores de crecimiento, muy condicionados por las distintas olas del Covid sufridas, nos encontramos en una dinámica de recuperación -pero no de crecimiento claro- que podría incluso volver a ser negativo en este trimestre dependiendo de la profundidad de esta tercera ola, situándose-en noviembre- el IPI en 102 puntos, cifra refrendada por un PMI industrial que se sitúa en 51. Por su parte, el sector servicios, como cabía esperar dada la situación, sigue sin crecer (48 puntos). El PMI Compuesto que, dada la composición de la economía española, destina más peso al sector servicios, se encuentra todavía por debajo de 50 (48,7) cifra que separa el crecimiento de la contracción.

Con respecto al consumo, y después de registrar caídas muy importantes tanto en la recaudación impositiva de las ventas de grandes empresas -del entorno del 30%- , como en las expectativas medidas por el índice de confianza del consumidor, ambos indicadores están girando de manera clara, más si cabe si observamos el índice de confianza en lo que respecta a expectativas de los consumidores, que se sitúa ya en cifras anteriores a la pandemia debido, en gran parte, a la percepción de que la vacuna sitúa, en mayor o menor plazo, fecha cierta al final de la pandemia.

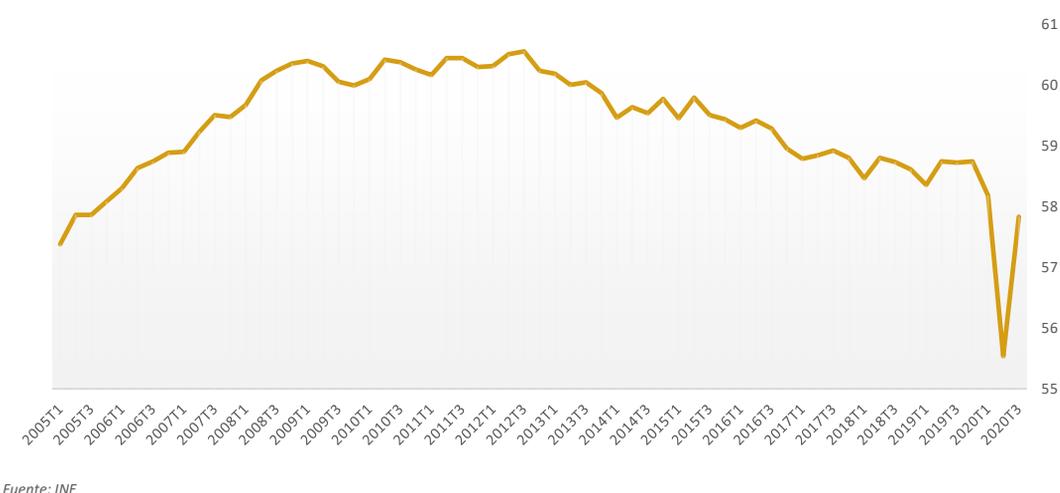
## Tasa de Paro EPA.Nacional



Por último, en lo concerniente al mercado de trabajo -muy condicionado por los ERTE, en el que todavía se encuentran más de 750.000 personas a cierre del pasado año, de los cuales 8.353 correspondían a construcción y otras actividades inmobiliarias- los datos publicados por los Ministerios de Trabajo y Seguridad Social indican un aumento del paro en 724.532 personas y una disminución de 360.105 afiliados comparado con un año antes.

La EPA del 4T nos indica un aumento del paro hasta el 16,13% a nivel nacional con previsiones de los distintos organismos y casas de análisis de cerrar el año 2021 que se mueven entre el 17% y el 18%. En el sector construcción, el paro es del 10,70% como luego veremos.

## Tasa de Actividad



La tasa de actividad rebota tras el varapalo del 2T, situándose, de media nacional, en un 58,19%, es decir, solo el 58,19% de la población en edad de trabajar está empleada o buscando trabajo activamente, cifra que no ha parado de descender desde 2012.



# SECTOR INMOBILIARIO

Los datos manejados indican que nuestro sector- en lo que se refiere a vivienda nueva- ha sido menos afectado que el resto por la crisis derivada de la pandemia, al menos en lo referente a primera vivienda. Prácticamente no ha habido cancelaciones de contratos de compraventa, muy pocas peticiones de aplazamiento de pagos y se ha seguido vendiendo -tras los desajustes lógicos producidos por la primera etapa de confinamiento- con normalidad y a ritmos muy parecidos a los de antes de la aparición del Covid-19. Esto sin duda es en gran parte debido a la mayor calidad y servicios de la vivienda nueva frente a la usada -que se ha hecho valer en la pandemia- pero también a un exceso de demanda sobre la oferta que sigue siendo insuficiente para atender a la primera, cuestión esta que probablemente se verá agudizada a medida que salgamos de la crisis, ya que lo que sí ha disminuido, tanto por motivo precaución de las compañías -por criterios de protección de caja ante la incertidumbre generada-

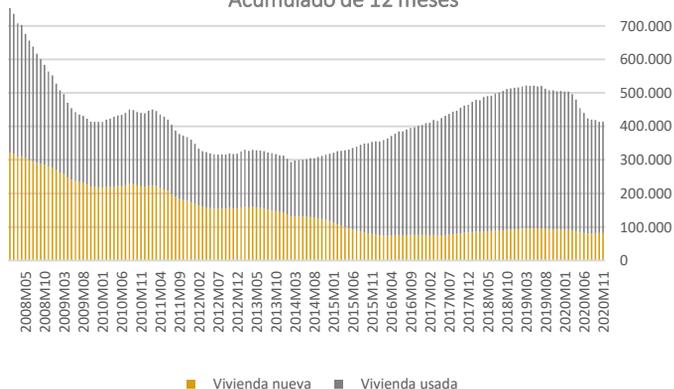
como por el endurecimiento de las condiciones de financiación -al elevar el porcentaje de preventas necesario para la concesión de préstamos-, es la inversión, en forma de menores inicios de obra, que están, a nivel nacional, un 25% por debajo del cierre de 2019.

A efectos de contabilidad nacional, la formación bruta de capital en viviendas y otros edificios y construcciones ha disminuido en el 3T de 2020 un 13,1% interanual, si bien con respecto al 2T crece un 16,6%. Desde el lado de la oferta, la construcción cae un 11% interanual, pero experimenta un rebote de un 22,5% intertrimestral lastrada en ambos casos claramente por los efectos de la pandemia, como luego veremos en los volúmenes de obra iniciada.

Con respecto a la salud del sector inmobiliario las principales magnitudes han sido:

# 1 Mercado de compra

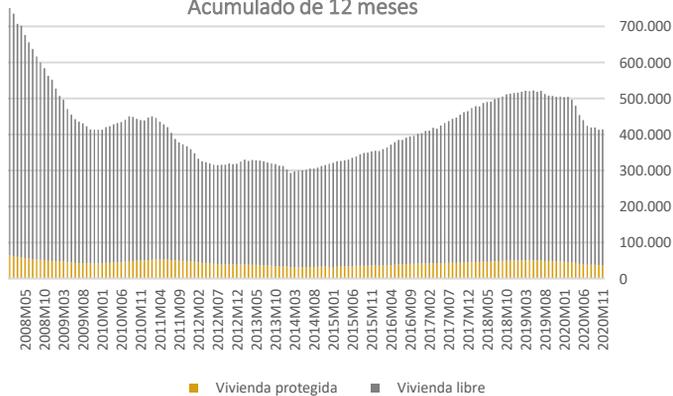
Compraventa de Viviendas Nacional  
Acumulado de 12 meses



Fuente: INE

El mes de noviembre -último disponible- finaliza con un número de transmisiones de compraventa de vivienda -acumulada en los últimos doce meses -de 414.474 unidades (-18% con respecto al cierre de 2019), de las cuales 81.714 Uds. son vivienda nueva- con una caída acumulada del 12%- que representan el 19,71% del total.

Compraventa de Viviendas Nacional  
Acumulado de 12 meses



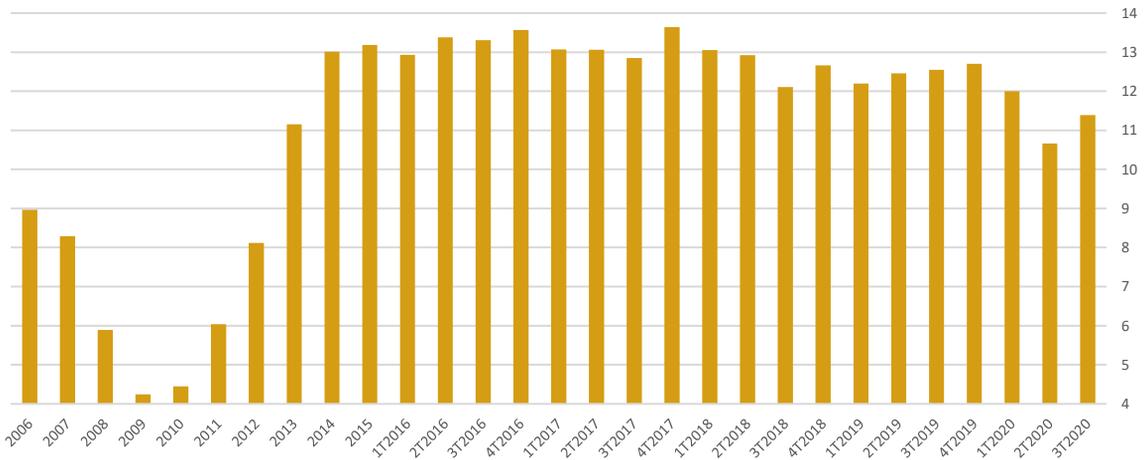
Fuente: INE

Por su parte, las transacciones de vivienda protegida, tanto nueva como usada, siguen manteniendo un papel secundario sobre el total (9%) hasta 37.733 compraventas, empeorando los registros a cierre de 2019 en un 22%.

En lo que respecta a la compraventa foránea, esta parece haberse estabilizado después del mínimo tocado en el 2009 (un 4,24% del total) y posterior efecto rebote, en cifras cercanas al 12% (alrededor de 60.000 viviendas), si bien es verdad que ha sufrido la caída lógica por los confinamientos en el 2T de 2020, lo que nos ha llevado a una cifra acumulada en el 3T de 2020 de poco más de 47.000 viviendas (11,4% del total). Por las características de este segmento, las ventas continuarán condicionadas por la posibilidad -o no- de viajar entre distintos países y las condiciones sanitarias de estos.

En cambio, y como tendencia positiva, la tendencia al teletrabajo puede repercutir de manera positiva en el medio plazo, sobre todo en zonas costeras.

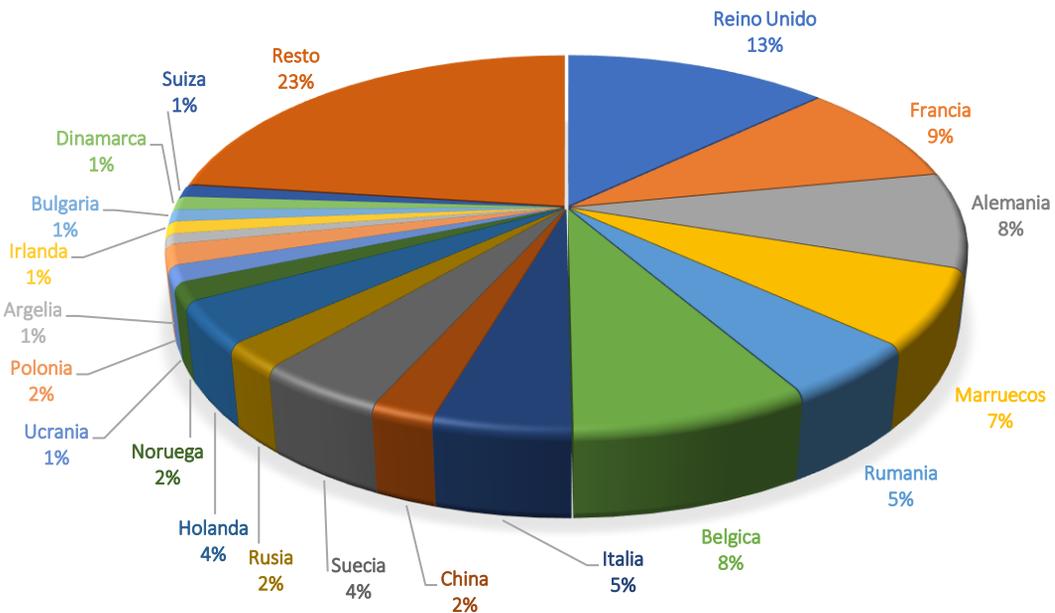
### Compra venta de vivienda por extranjeros (% del total)



Fuente: Colegio de Registradores

En cuanto a su nacionalidad, y por lo que se refiere predominantemente a segunda residencia, los británicos siguen siendo en el 3T del 2020, con mucha diferencia, la nacionalidad que más compra -un 12,98% del total-, seguida de franceses y alemanes (8,95% y 8,25%, respectivamente). En el caso de primera vivienda, marroquíes y rumanos son las nacionalidades más activas (6,58% y 4,82%, respectivamente).

### Nacionalidad en la compra de vivienda



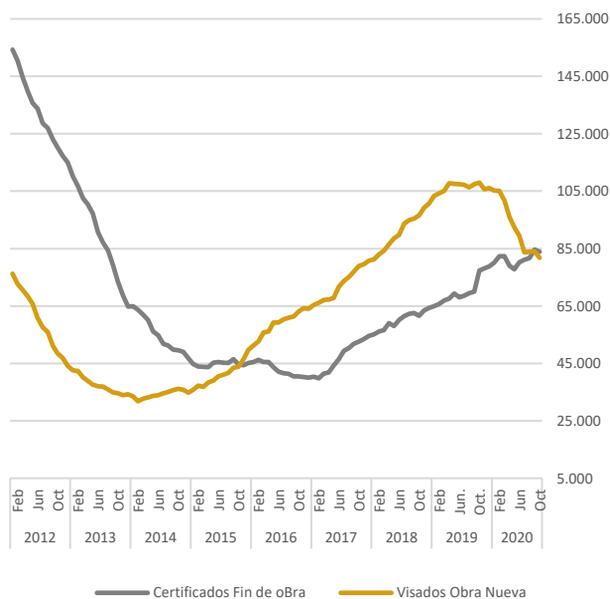
Fuente: Colegio de Registradores

## 2

## Actividad Promotora

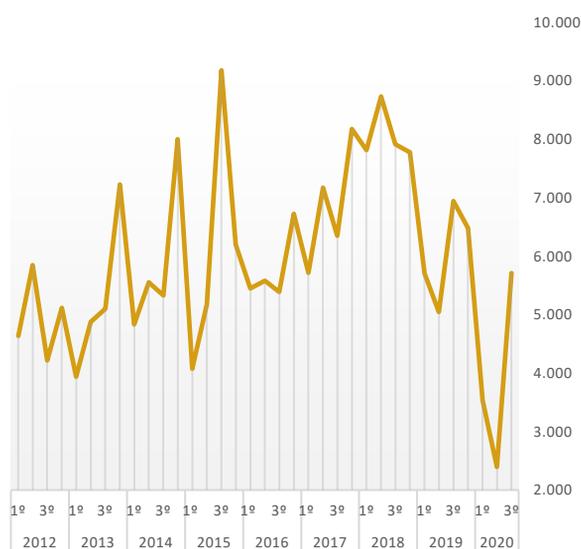
Con respecto a las viviendas nuevas iniciadas, estas ascienden a una cifra acumulada en los últimos 12 meses -el último dato disponible es del mes de noviembre de 2020- de 86.548 unidades, lo que más allá de los retrasos administrativos provocados por la pandemia, denota un mayor motivo precaución por parte de los empresarios y un endurecimiento de las condiciones de concesión de préstamos al promotor por parte de las entidades financieras.

Visados de Obra Nueva Vs Certificados Fin de Obra: Nacional



Fuente: MITMA

Superficie transacionada de suelo  
Datos Trimestrales. Miles de m2



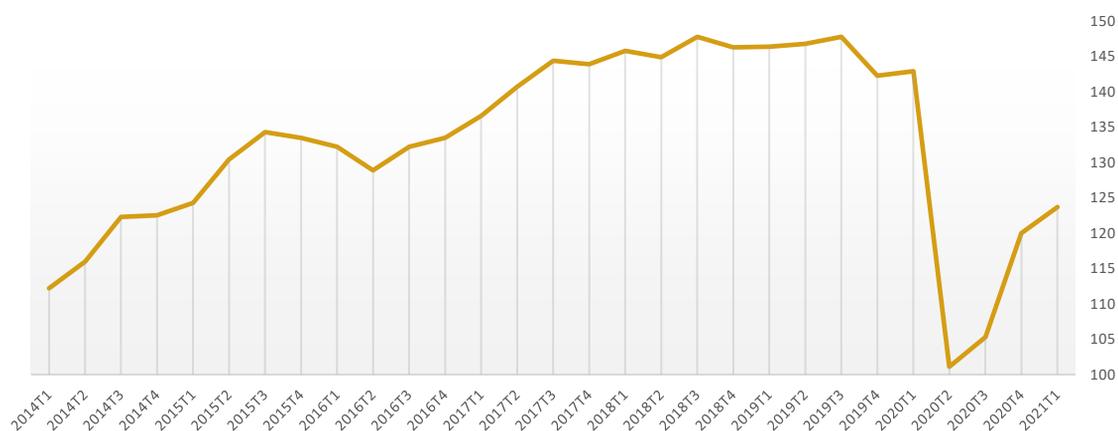
Fuente: MITMA

Por lo que respecta a la cifra de entregas, nos encontramos en noviembre de 2020 con un dato anualizado de 84.926 viviendas terminadas.

Mención aparte merece la vivienda protegida, con un inicio de producción en el 2020 –cifra anualizada hasta marzo- de 8.684 viviendas/Calificaciones Provisionales, es decir, un 10,35% del total, cifra que continúa siendo insuficiente para atender la demanda de vivienda social

En cuanto al mercado del suelo, medido en número de metros cuadrados transmitidos, observamos, en correspondencia a la caída de la inversión comentada anteriormente, una caída en el 2T de 2020 incluso por debajo de los niveles alcanzados en 2012, pero rebotando en el 3T y dejando la caída interanual en un 17,8%, lo que representa un 25% en cifra acumulada de los últimos 12 meses.

### Índice de Confianza empresarial armonizado Sector Construcción: Dato Nacional



Fuente:INE

Por otro lado, y como puede observarse en el siguiente gráfico, la confianza empresarial en el sector de la construcción está mejorando trimestre a trimestre, si bien es verdad que con pendientes menos pronunciadas.

### Consumo Aparente de Cemento Dato anualizado



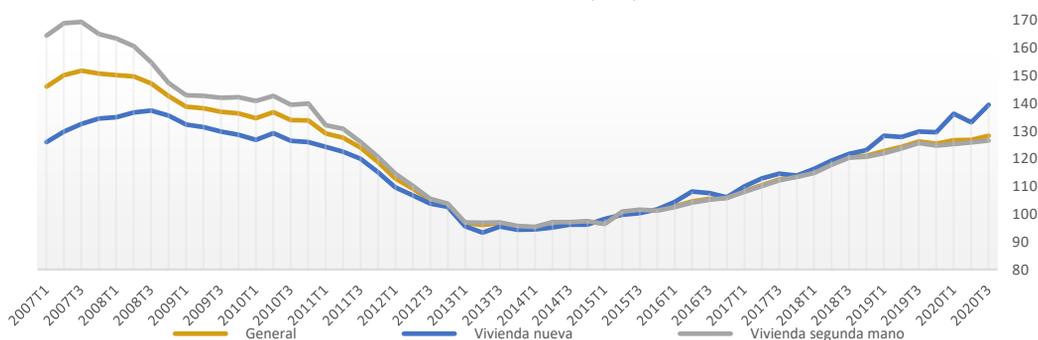
Fuente:MITMA

Por último, nos parece interesante incluir como indicador el consumo aparente de cemento, que como puede apreciarse ha tocado suelo y comienza a recuperarse.

### 3 Precios de vivienda

La evolución de los precios -a cierre del 3T de 2020- ha seguido la senda de aumentos más contenidos tanto en tasas trimestrales (+1,15%) como interanuales (+1,68%), pero con una cierta dicotomía entre vivienda usada y nueva ya que, mientras la vivienda usada crece en tasa interanual un 0,76%, la vivienda nueva lo hace al 7,46%, lo cual podemos observar tanto en el primer gráfico reflejado en un índice, como en el siguiente que plasma tasas de variación.

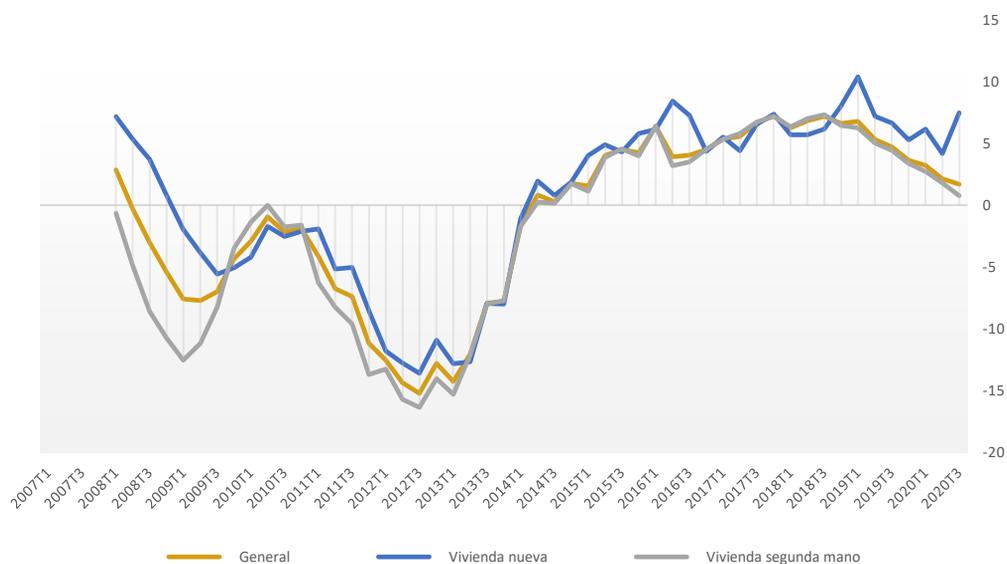
Índice de Precios de Vivienda (IPV) Nacional



Fuente:INE

Diferencias en precios que podemos aplicar también entre las distintas Comunidades Autónomas. Así, Baleares con un 3,4%, Murcia con un 3% y Asturias con un 2,7% de aumento interanual destacan frente a otras, como Extremadura, que se mantiene plana con respecto al pasado año.

Índice de Precios de Vivienda (IPV) Nacional  
Crecimiento Interanual (en %)



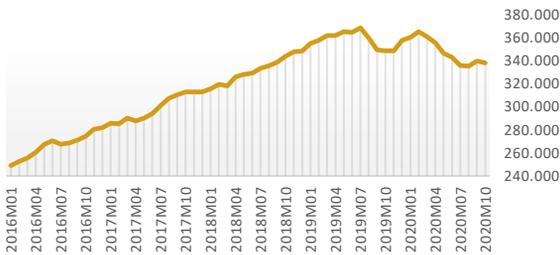
Fuente:INE

# 4

## Financiación

La financiación -en número de hipotecas sobre viviendas firmadas- se ha estabilizado en torno a las 340.000 unidades -dato acumulado de 12 meses a octubre de 2020- registrando caídas del 5,4% con respecto al cierre de 2019 pero manteniéndose plano con respecto al volumen en importes (+0,68%), llevándonos a un dato acumulado de 45.024 millones de euros. La hipoteca media se sitúa en 134.919€

**Nº de Hipotecas Firmadas Nacional**  
Dato acumulado de 12 meses



Fuente:INE

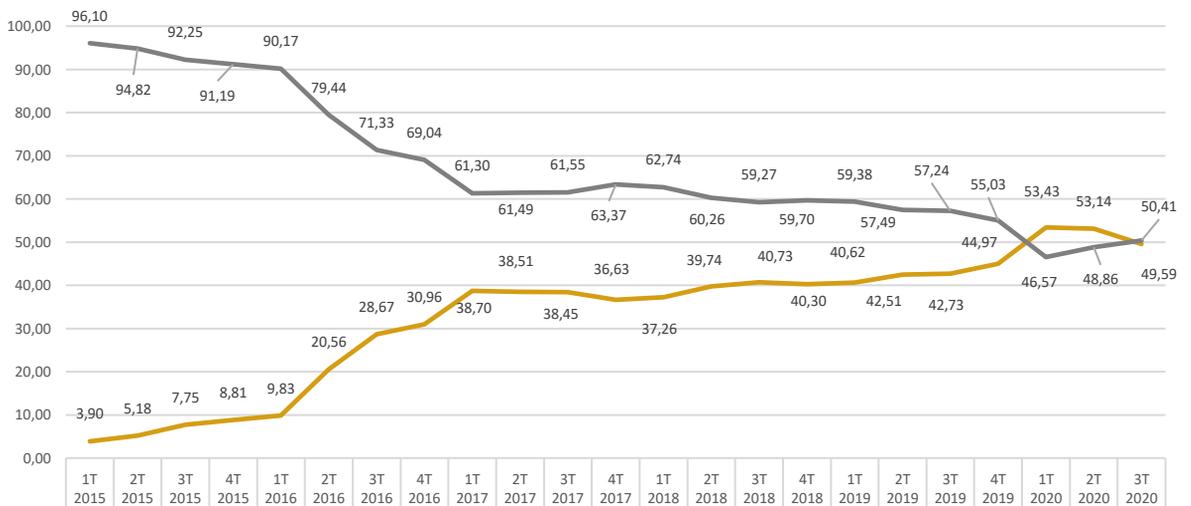
**Tasa de Crecimiento Interanual de Hipotecas Constituidas sobre Viviendas. Nacional**



Fuente:INE

El tipo de interés de las nuevas hipotecas ha descendido hasta valores medios del 2,23% en el 3T de 2020. Por su parte, la disyuntiva entre hipotecas a tipo fijo o variable se reparte casi exactamente en un 50% para cada modalidad.

**Tipo de interés elegido en la firma de Hipotecas. Dato Nacional**



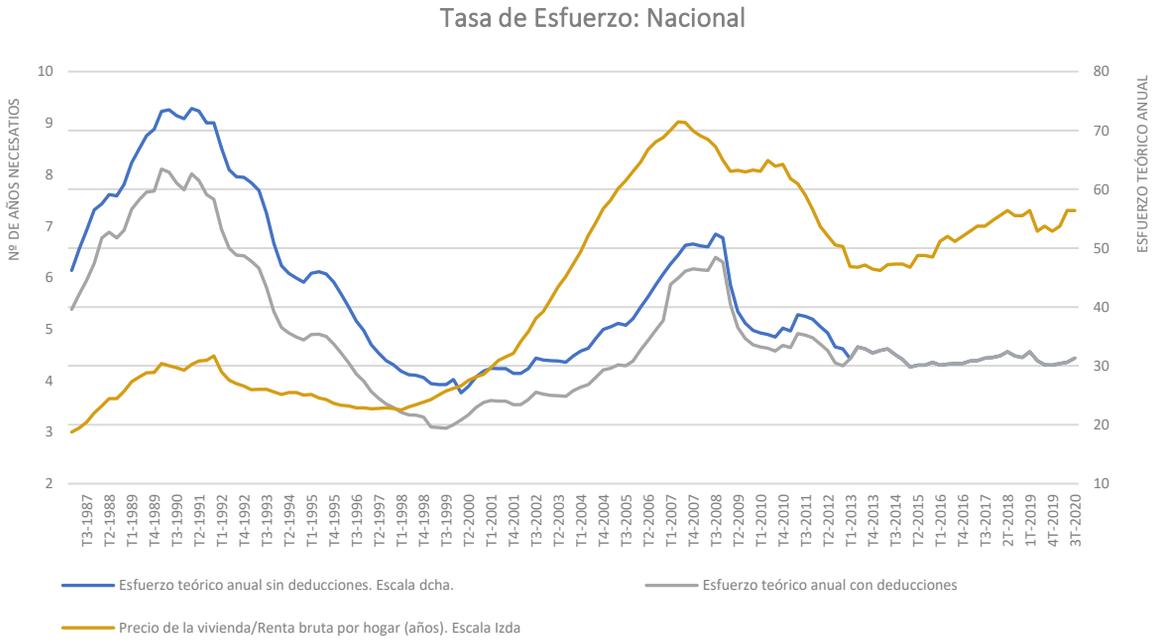
Fuente:C. Registradores

— Fijos % — Variables %

# 5

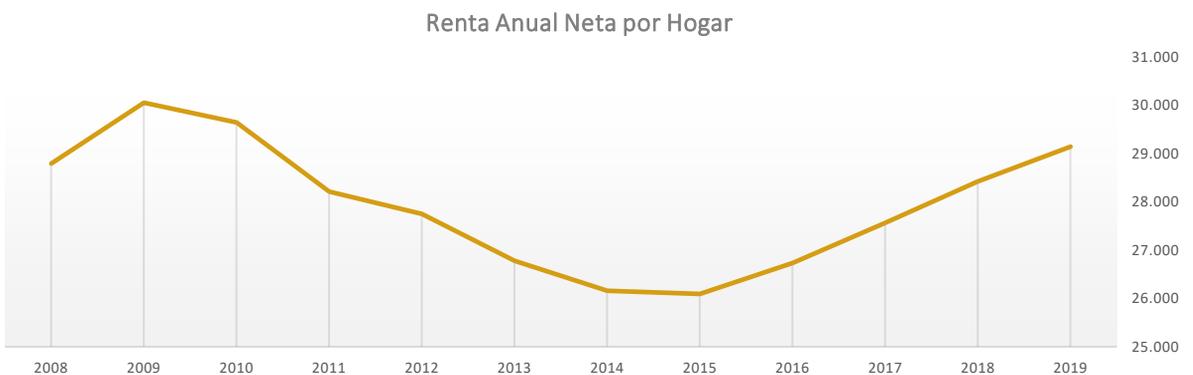
## Accesibilidad

Con respecto a los indicadores de accesibilidad, estos se han mantenido estables. Por una parte, un esfuerzo teórico medido en porcentaje del salario del 31,3%, y por otra, si medimos el precio de la vivienda en función del número de años necesarios para su compra, observamos que mantiene sus valores en 7,3 años -desde el primer trimestre de 2017 se encuentra oscilando entre 6.9 v 7.3 años-.



Fuente: Banco de España

Este mantenimiento de las ratios de accesibilidad es consecuencia, entre otras causas, de un aumento en la renta media por hogar que se viene produciendo de forma continuada desde 2015 y que, en el 2019, a nivel nacional, volvió a crecer un 2,5%, hasta 29.132€.



Fuente:INE

## 6 Mercado del Alquiler

Por su parte, los precios del alquiler se encuentran en una senda de moderación en su ritmo de crecimiento, tendencia acrecentada por la aparición del Covid-19. Así, según los datos del portal Idealista para el mes de diciembre, los precios han aumentado un 0,6% con respecto al mes anterior, misma tendencia de moderación que se observa en el dato interanual (+0,9%).



1.779 €/m<sup>2</sup>

Precio del m<sup>2</sup> en España en diciembre 2020

+ 0,6 %

Evolución frente a noviembre 2020

+ 2,2 %

Evolución frente a septiembre 2020

+ 0,9 %

Evolución frente a diciembre 2019



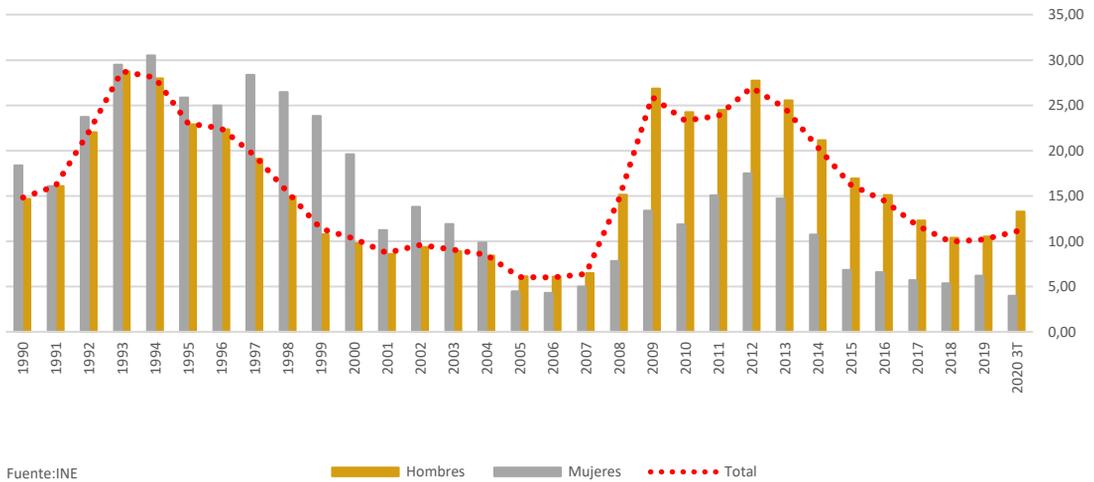
Fuente: Idealista

# 7

## Empleo Sectorial

El empleo en construcción-EPA 4T- ha recuperado lo perdido en el 2T, situándose en 1.280.200 personas -medido en términos de ocupados-, prácticamente los mismos que en el mismo trimestre de 2019. La Tasa de Paro baja al 10,70% -11,1% en el 3T- que contrasta con el 16,13% para toda la economía.

Tasa de Paro Sector de la Construcción



# CONCLUSIONES

Como conclusiones, parece claro que la salida de la crisis va a demorarse como consecuencia de la tercera ola. Es probable algún trimestre más con crecimientos muy bajos e incluso negativos hasta que la vacuna inmunice al 70% de la población. De hecho, los distintos organismos y casas de análisis están revisando a la baja sus previsiones de crecimiento para la economía española hasta cifras de alrededor del 6% Vs el 9% de hace tan solo un par de meses.

En este contexto de incertidumbre, y siempre que la confianza de los consumidores siga recuperando niveles, entendemos que la salud del sector debe continuar siendo robusta. La escasa oferta de producto unida al poco endeudamiento de las empresas del sector favorecerá esta situación, al menos en lo referente a vivienda habitual, ya que la segunda vivienda seguirá muy ligada al término de la pandemia.

Pero también existen sombras, como la recuperación de los niveles de inversión anteriores a la crisis, que deberán venir de la mano de la recuperación de la confianza por parte de los empresarios y que a estos les acompañen unos niveles y requisitos de financiación asumibles por parte de las entidades financieras, muy condicionadas por la situación de sus activos en mora, que previsiblemente aumentarán, según S&P, desde niveles del 6,5% de cierre de 2020 hasta cifras cercanas al 9,5% a finales del 2022, lo que obligará a nuevas provisiones.

Las nuevas posibilidades abiertas por las distintas administraciones en cuanto a colaboración público-privada favorecerá el acceso a primera vivienda de los jóvenes, lo que unido a unas ventas más que razonables dada la situación, nos hace ser optimistas sobre el futuro que nos aguarda.



**APCE** España

*Calle Diego de León 50, 2ª planta, 28006 Madrid*

*[apce@apce.es](mailto:apce@apce.es) [www.apce.es](http://www.apce.es)*

*91 562 40 33*