



# INFORME SECTORIAL

Julio 2021



## SITUACIÓN GENERAL

Si bien la situación general sigue estando marcada por la pandemia -esta vez por la variante delta- no es menos cierto que todos los indicadores manejados apuntan a una expansión de la economía mundial (6% en 2021 y 4,9% en 2022) en un claro rebote sobre los mínimos alcanzados el pasado año.

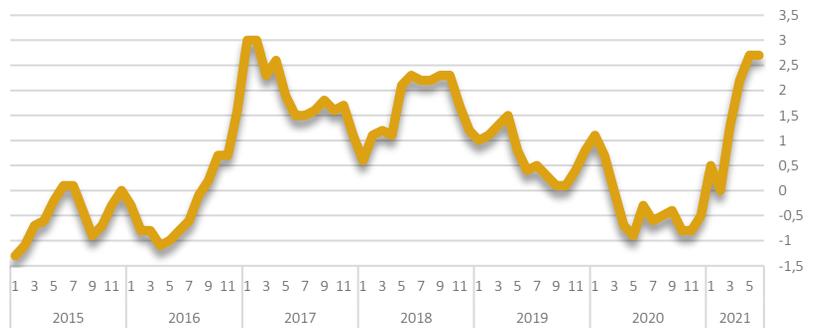
En cuanto a la UE, las últimas previsiones indican un crecimiento del 4,8% para este año y un 4,5% para 2022, fruto de una fuerte recuperación del consumo privado consecuencia, a su vez, de una reapertura de las economías que, además, favorecerá el turismo. También comenzarán a llegar los fondos del Mecanismo de Recuperación, que van a aportar más de un punto de crecimiento anual al PIB y se mantendrán las políticas fiscales y monetarias expansivas, la primera apoyada por la todavía suspensión de los límites de déficit por parte de la UE y la compra de deuda soberana por parte del BCE, y la segunda, con unos tipos que no se prevén aumenten hasta 2024 e incluso, ante los aumentos de inflación, mediante un cambio en los objetivos de la institución que permitirán que la inflación se sitúe por encima del 2% de manera coyuntural, siempre que los precios, a medio plazo, se acerquen a esta cifra.

## ECONOMÍA DOMÉSTICA

Por lo que respecta a España, la mayoría de organismos -tanto oficiales como casas de análisis- pronostican subidas del PIB en torno al 6,5% para el 2020, con un déficit de las cuentas públicas previsto de alrededor del 8%, que llevará el ratio de deuda hasta cifras cercanas al 120% del PIB. Para 2021, las previsiones son de un crecimiento cercano al 6%, una cifra de déficit público del 6% y una ratio de deuda que se mantendrá alrededor del 120%. La tasa de paro cerrará 2020 en el 15,8% para descender durante 2021 al 14,7%.

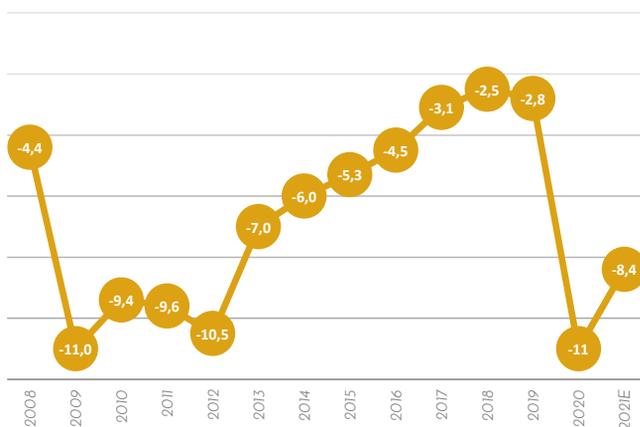
La inflación en España se sitúa en el mes de junio en el 2,7% en cifra interanual, siguiendo una tendencia ascendente desde marzo, consecuencia de un efecto “escalón” al comparar con las cifras del pasado año. Estimamos que a medida que el año avance las cifras se irán moderando -pero siempre en terreno positivo-.

IPC Dato Interanual



Fuente: INE

Déficit Público

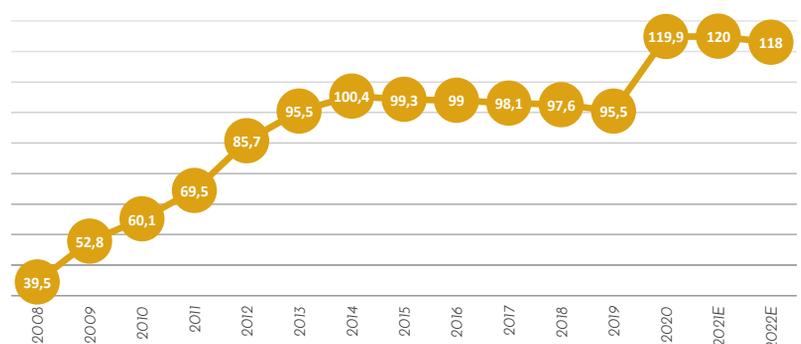


Fuente: Eurostat

Por lo que respecta a la política fiscal, la mejora de la recaudación y la disminución de las medidas de apoyo social provocaran una bajada de este hasta el 8,4% a cierre de 2021, que se mantendrá todavía lejos de los estándares marcados por la UE en 2022 (-5%), último año que se prevé mantener la cláusula de escape de déficit excesivo dictada por la UE.

Por su parte, las previsiones indican que la ratio de deuda se situará a cierre de año en el 120% del PIB (125% a cierre del 1T de 2021), misma cifra que en el 2020 a pesar del crecimiento previsto de la economía, y que se mantendrá en niveles similares también en 2022.

Deuda Pública s/PIB



Fuente: Eurostat

### Índice de Producción Industrial CVEC



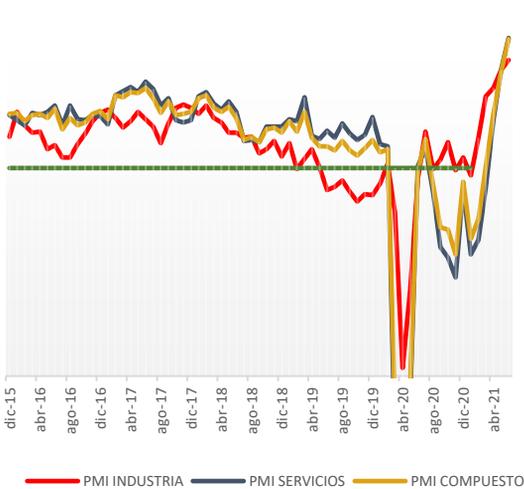
Fuente: INE

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



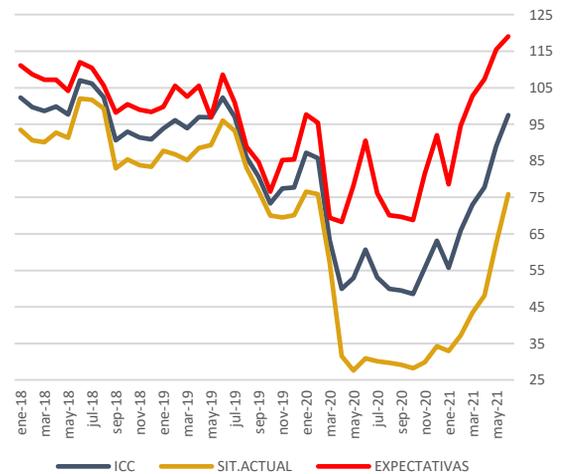
Fuente: AEAT

### PMI



FUENTE: IHS MARKIT

### Confianza del Consumidor



Fuente: CIS

En cuanto a los indicadores de crecimiento, se encuentran en franca recuperación, tanto en el IPI, con cifras ya similares a 2019 como por los datos de PMI, que tanto en su vertiente industrial (60,4) como el referido al sector servicios (62,5) están claramente en expansión -de hecho se encuentran en unas cifras no recordadas fácilmente- y visiblemente por encima de 50, 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 se han dado la vuelta de manera clara, con un obvio efecto rebote en el primer caso -que llegó a ser de un +38,9% interanual en abril- y que está volviendo paulatinamente a cifras más acordes con la normalidad. Por su parte, si analizamos los datos del índice de confianza del consumidor observamos que tanto el propio índice como las expectativas se encuentran o incluso superan los valores obtenidos en 2019.

### Tasa de Paro (EPA)

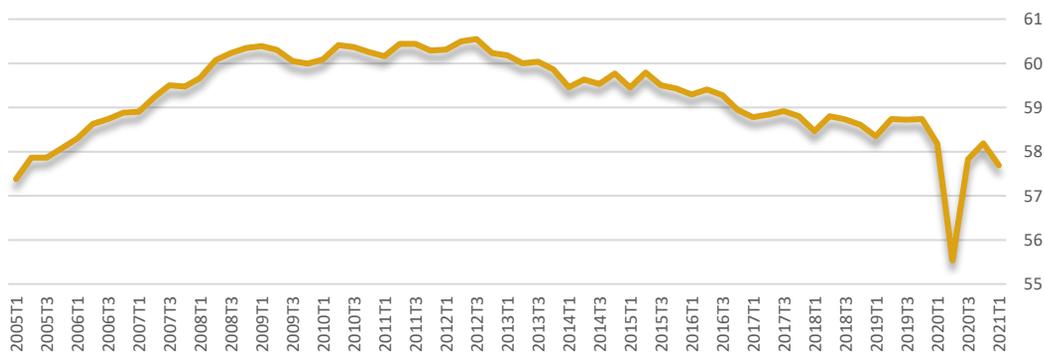


Fuente: INE

En lo concerniente al mercado de trabajo -todavía condicionado por los ERTE, en el que aún se encontraban 447.820 personas a cierre del pasado mes, de los cuales 4.956 correspondían a construcción y otras actividades inmobiliarias- los datos publicados por los Ministerios de Trabajo y Seguridad Social del mes de junio indican una disminución del paro en 248.544 personas y un aumento de 870.941 afiliados comparado con el mismo mes del año 2020.

La EPA del 1T nos indica un descenso del paro hasta el 15,98% a nivel nacional, con previsiones de los distintos organismos de cerrar el año 2021 en torno al 15,8%, para reducirse hasta el 14,7% en 2022. En el sector construcción el paro es del 10,91% como veremos más adelante.

### Tasa de Actividad

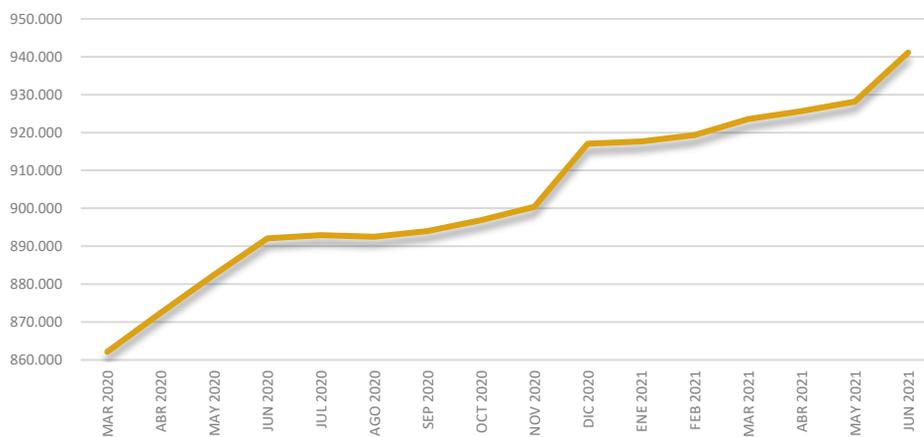


Fuente: INE

La tasa de actividad se sitúa, de media nacional, en un 57,69%, es decir, solo este porcentaje de la población en edad de trabajar esta empleada o buscando trabajo activamente, cifra que no ha parado de descender desde 2012 y que todavía no ha recuperado los niveles precovid.



### Depósitos de las familias



Fuente: BdE

Incluimos asimismo, por lo que de apoyo puede suponer para el sector, el dato de depósitos de los hogares, que no ha dejado de crecer desde marzo del pasado año (un 9% o prácticamente 80.000 millones).



# SECTOR INMOBILIARIO

Con respecto al sector inmobiliario se ha producido un claro efecto rebote, una vez se está aclarando el horizonte y se van produciendo mejoras en las expectativas de los agentes económicos. Así, tanto las transacciones de vivienda (ya en un acumulado de 462.000 uds, aunque aquí debemos, como siempre, distinguir entre vivienda nueva y segunda mano ya que ambos mercados, en este momento, se han desacoplado, al menos en cuanto a precios se refiere) como, aunque más tímidamente, la inversión, medida en términos de transacciones de suelo y visados de obra nueva (con niveles precovid la primera y cifras que rondan las 90.000 viviendas iniciadas en el caso de la segunda) se encuentran en clara tendencia ascendente. Por su parte, los ritmos de venta de obra nueva continúan en unos niveles más que aceptables y sin apenas rescisiones de contratos sobre lo ya vendido.

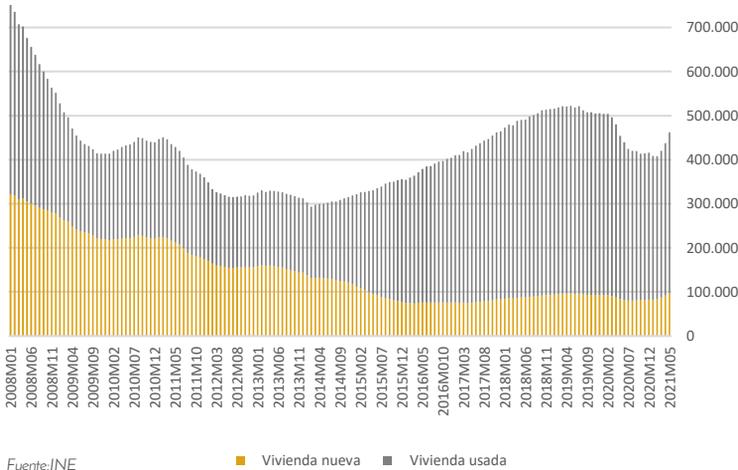
Como puntos negativos podemos seguir citando -al igual que en el anterior informe- el endurecimiento de las condiciones de financiación que provocan, bien retrasos en el comienzo de la obra o bien deterioros en los márgenes -al acudir a financiación alternativa, más cara que la tradicional bancaria-.

Por otro lado, la reactivación de las economías ha provocado que la demanda de materias primas aumente de manera intensa lo que, unido al poco stock acumulado por las compañías y la gran liquidez existente en los mercados -no olvidemos que las materias primas más importantes cotizan en los mercados de futuros-, ha impulsado al alza los precios de los materiales, en algunos casos de manera muy pronunciada, encontrándonos con casos sangrantes como el del cobre, con subidas de más del 61% interanual, el acero (+18%), sintéticos (+11%) y fibra óptica (+12%).

A efectos de contabilidad nacional, la formación bruta de capital en viviendas y otros edificios y construcciones ha disminuido en el 1T del año tanto en cifra interanual (-10,7%) como con respecto al trimestre anterior (-3,2%). Desde el lado de la oferta, la construcción cae un 10,1% interanual, pero experimenta un rebote de un 4,3% intertrimestral indicando una recuperación en la facturación del sector.

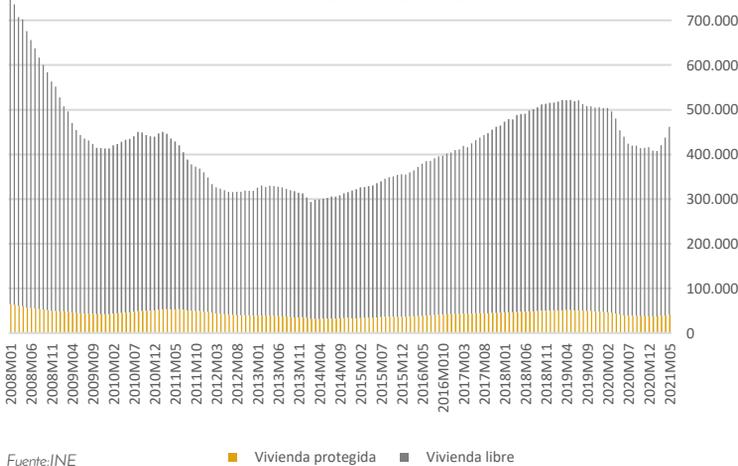
# 1 Mercado de compra

Compraventa de Viviendas Nacional  
Acumulado de 12 meses



El mes de mayo -último disponible- finaliza con un número de transmisiones de compraventa de vivienda -acumulada en los últimos doce meses- de 461.989 unidades (+11% con respecto al cierre de 2020), de las cuales 96.594 Uds. son vivienda nueva -con una subida acumulada del 17%- que representan el 20,91% del total.

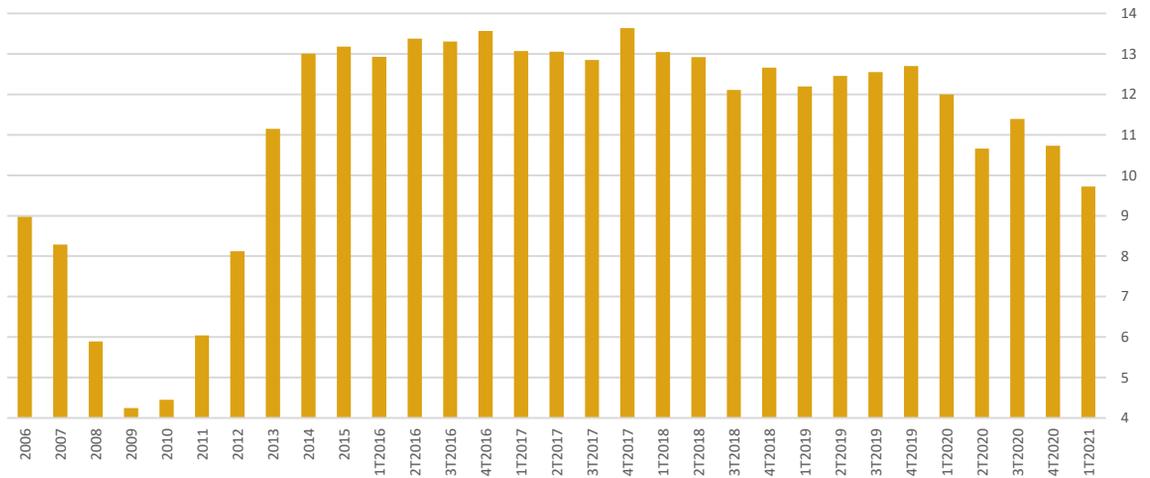
Compraventa de Viviendas Nacional  
Acumulado de 12 meses



Por su parte, las transacciones de vivienda protegida, tanto nueva como usada, siguen manteniendo un papel secundario sobre el total (8,9%) hasta 41.176 compraventas, mejorando los registros de cierre de 2020 en un 10,5%.

En lo referente a la compraventa foránea, esta ha seguido marcada en el 1T por la crisis sanitaria y la consiguiente dificultad en los desplazamientos, dejando el porcentaje de compras sobre el total por debajo del 10% (9,72%) para algo menos de 13.000 viviendas, que muy probablemente irá escalando paulatinamente hasta el 12% de media en el que lleva situado desde 2018 (alrededor de 60.000 viviendas/año).

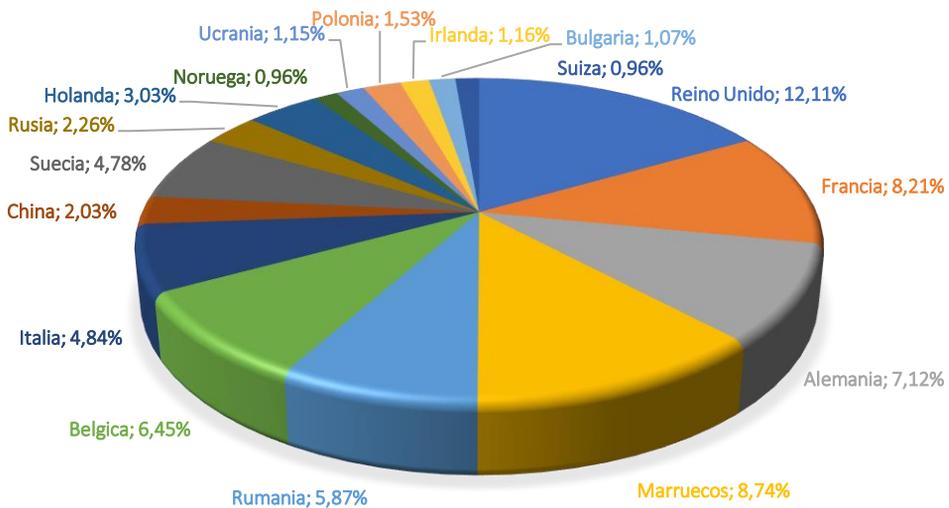
### Compra venta de vivienda por extranjeros (% del total)



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 1T del 2021, con diferencia, la nacionalidad que más compra -un 12,11% del total-, seguida de franceses y alemanes (8,21% y 7,12%, respectivamente). En el caso de primera vivienda, marroquíes y rumanos son las nacionalidades más activas (8,74% y 5,87%, respectivamente).

### Nacionalidad en la compra de vivienda

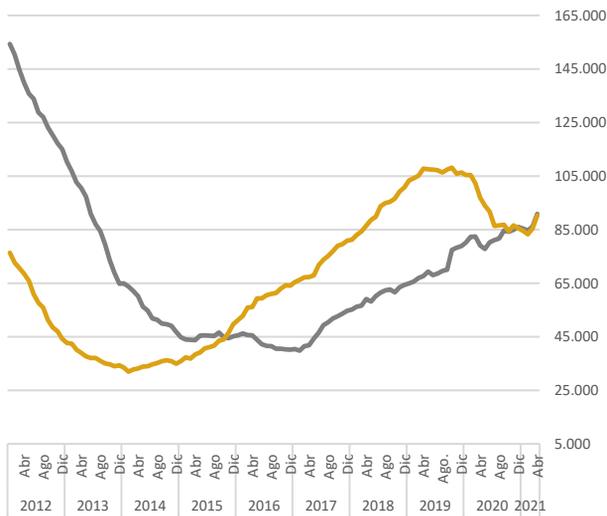


Fuente: Registradores de la Propiedad

## 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 abril de 2021- de 90.260 unidades, marcando un cambio de tendencia claro, que debieran llevarnos este año a cifras cercanas a las 100.000 viviendas.

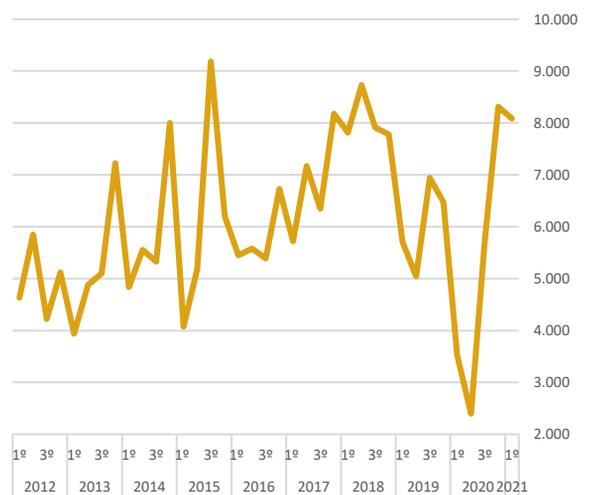
Visados de Obra Nueva Vs Certificados Fin de Obra: Nacional



Fuente: Mitma

— Certificado Final de Obra  
— Visados Obra Nueva

Superficie transacciones de suelo Nacional  
Datos Trimestrales. Miles de m2



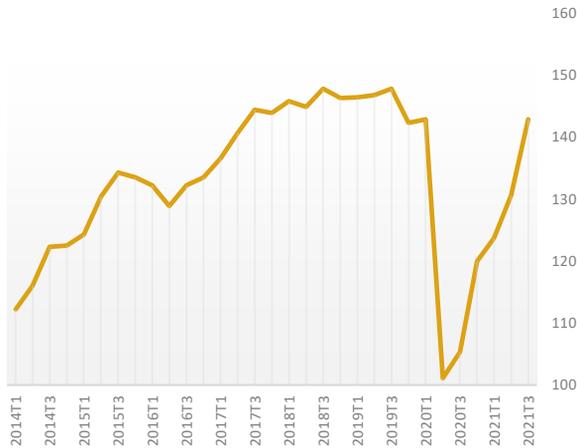
Fuente: Mitma

Por lo que respecta a la cifra de entregas, nos encontramos con un dato anualizado de 90.862 viviendas terminadas a abril de 2021, con altas probabilidades que la cifra de viviendas terminadas se acerque mucho a la de inicio de obra, en tanto en cuanto se recupera totalmente la inversión y desaparecen totalmente las incertidumbres creadas por la pandemia.

Mención aparte merece la vivienda protegida, con un inicio de producción en los últimos doce meses –cifra anualizada hasta marzo- de 10.892 viviendas/Calificaciones Provisionales, es decir, menos de un 10% del total, cifra que continúa siendo insuficiente para atender la demanda de vivienda social.

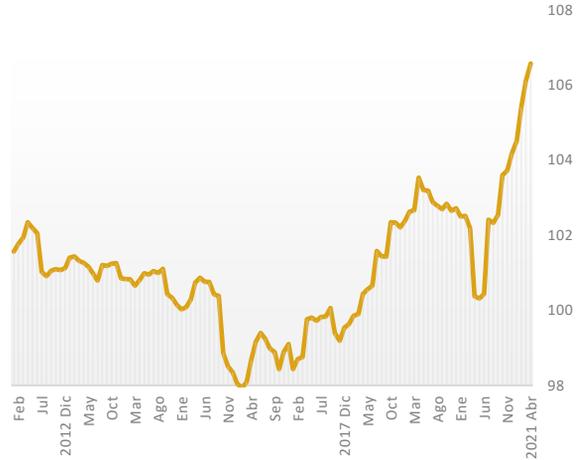
En cuanto al mercado del suelo, medido en número de metros cuadrados transmitidos, observamos una recuperación evidente en el 4T de 2020 que se mantiene en el 1T de 2021, en correspondencia con la mejora de expectativas de los agentes, hasta situarse ya en cifras prepandemia.

Índice de Confianza empresarial armonizado  
Sector Construcción: Dato Nacional



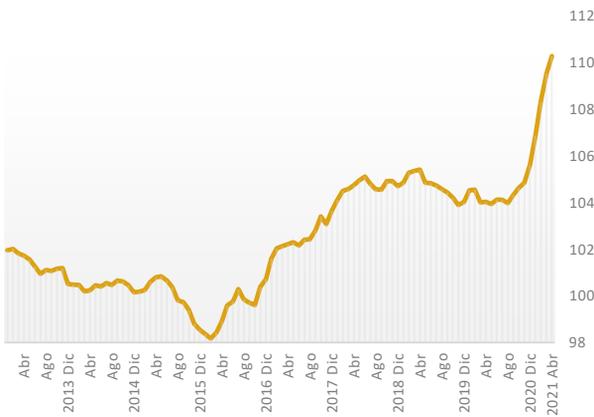
FUENTE: INE

Costes de Construcción Sector Residencial



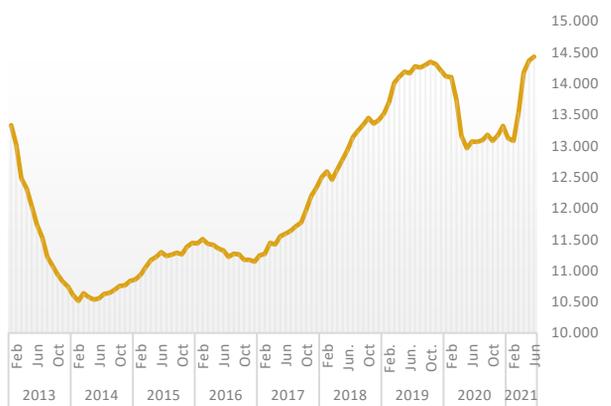
FUENTE: MITMA

Costes de Materiales Sector Residencial



FUENTE: MITMA

Consumo Aparente de Cemento. Dato anualizado



FUENTE: MITMA

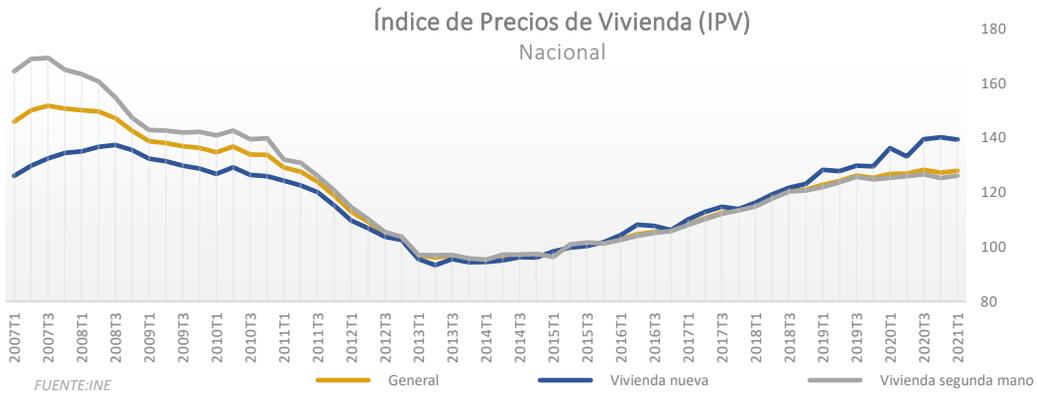
Por otro lado, y como puede observarse en el gráfico, la confianza empresarial en el sector de la construcción ha mejorado hasta recuperar niveles precovid.

Por su parte los costes, tanto medidos en su conjunto como si desglosamos de estos la partida de materiales, experimentan subidas de más de un 6% interanual en ambos casos, pero con situaciones sangrantes como en el caso del cobre, con subidas de más del 61%, acero (+18%), sintéticos (+11%) y fibra óptica (+12%).

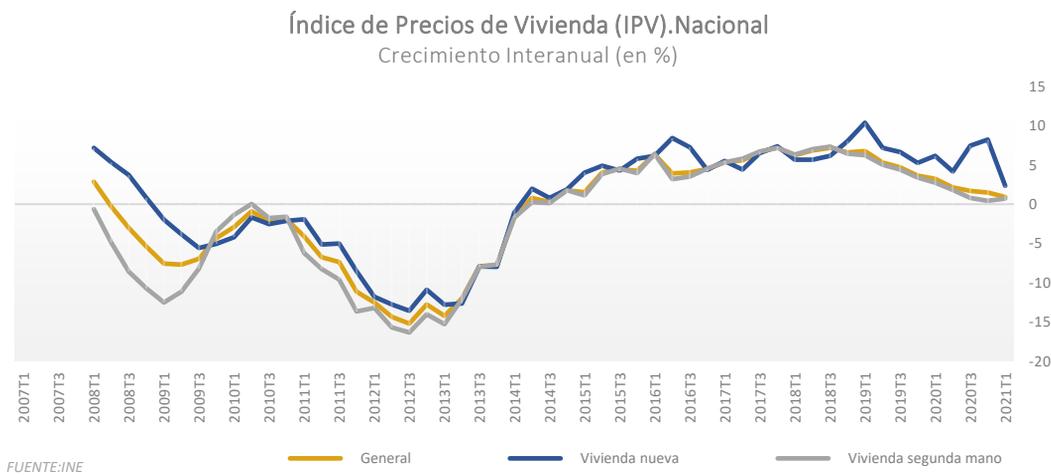
Por último, incluimos como indicador el consumo aparente de cemento, que como puede apreciarse está ya en niveles de enero del 2020.

### 3 Precios de vivienda

La evolución de los precios -a cierre del 1T de 2021- ha seguido la senda de moderación observada en trimestres anteriores, con una subida del 0,9% interanual, pero continuando con la dicotomía entre vivienda usada y nueva ya que, mientras la vivienda usada crece en tasa interanual un 0,7%, la vivienda nueva lo hace al 2,32%, lo cual podemos observar tanto en el primer gráfico reflejado en un índice, como en el siguiente, que plasma tasas de variación.

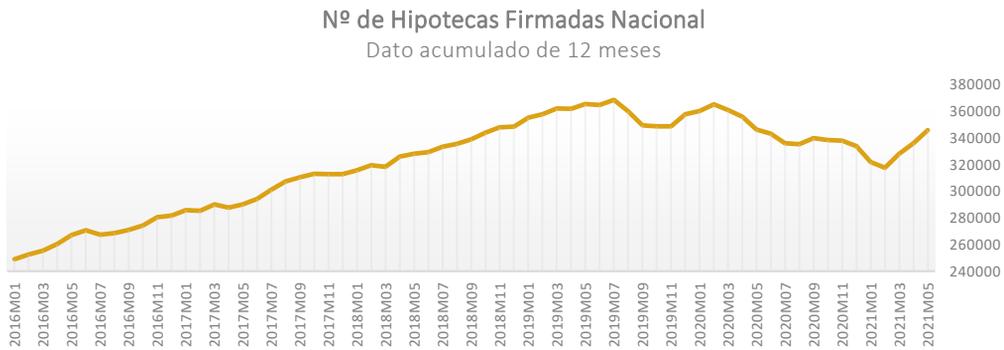


Diferencias en precios que podemos aplicar también entre las distintas Comunidades Autónomas. Así, Murcia con un 3,47% (+7,2% para la vivienda nueva) y Galicia con un 2,24% de aumento interanual destacan frente a otras como Extremadura y Madrid, que se mantienen planas con respecto al pasado año.



## 4 Financiación

La financiación -en número de hipotecas sobre viviendas- tras unos primeros meses de 2021 con caídas, se ha estabilizado en torno a las 345.000 unidades -dato acumulado de 12 meses a mayo de 2021- mostrándose plana con respecto al cierre de 2021 y con importes anualizados que rondan los 45.000 millones. En lo que respecta a la hipoteca media esta se sitúa en 133.000€ con una mayoría de contratos firmados a tipo fijo (56,66%) en el 1T de 2021.



FUENTE:INE

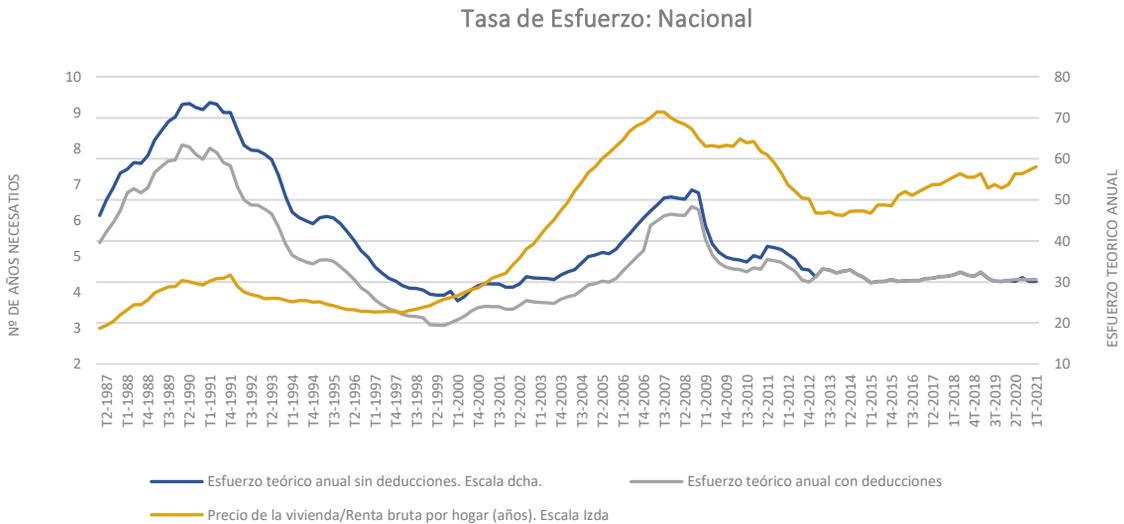
El tipo de interés de las nuevas hipotecas ha descendido hasta valores medios del 2,07% para las de tipo variable y 2,80% para las de tipo fijo.



FUENTE:INE

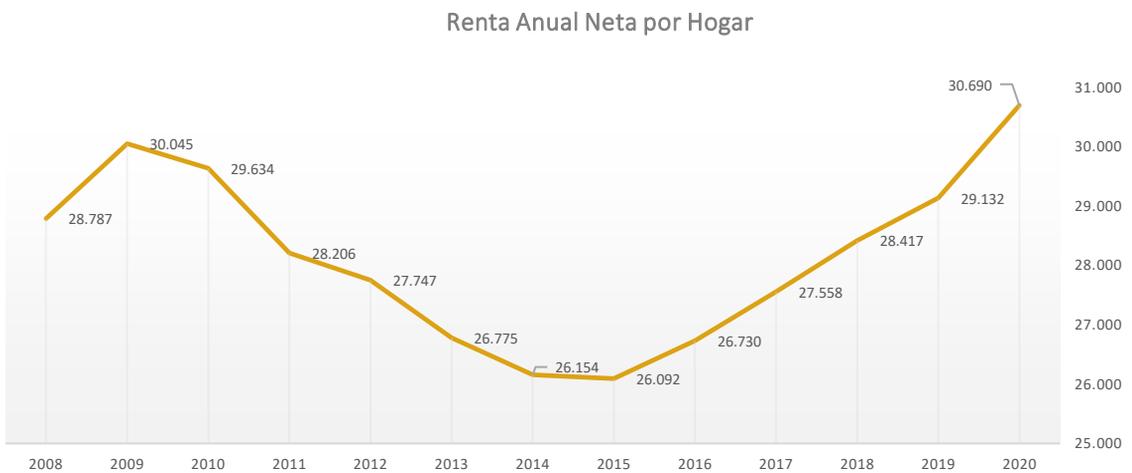
## 5 Accesibilidad

Con respecto a los indicadores de accesibilidad, estos se han mantenido estables. Por una parte, un esfuerzo teórico medido en porcentaje del salario del 30,1%, y por otra, si medimos el precio de la vivienda en función del número de años necesarios para su compra, observamos que asciende levemente hasta 7,5 años.



FUENTE: BANCO DE ESPAÑA

Estos leves ascensos en las ratios de accesibilidad se encuentran apoyados, entre otras causas, por un aumento en la renta media por hogar que se viene produciendo de forma continuada desde 2015 y que, en el 2020, a nivel nacional, volvió a crecer un 5%, hasta 30.690€.



FUENTE: INE

## 6 Mercado del Alquiler

Los precios del alquiler han sido sin duda los grandes afectados por la pandemia en lo que a mercado residencial se refiere, con caídas interanuales del 5,6%.



**10,7 €/m<sup>2</sup>**

Precio del m<sup>2</sup> en España en junio 2021

**- 0,1 %**

Evolución frente a mayo 2021

**- 0,6 %**

Evolución frente a marzo 2021

**- 5,6 %**

Evolución frente a junio 2020

Fuente: Idealista



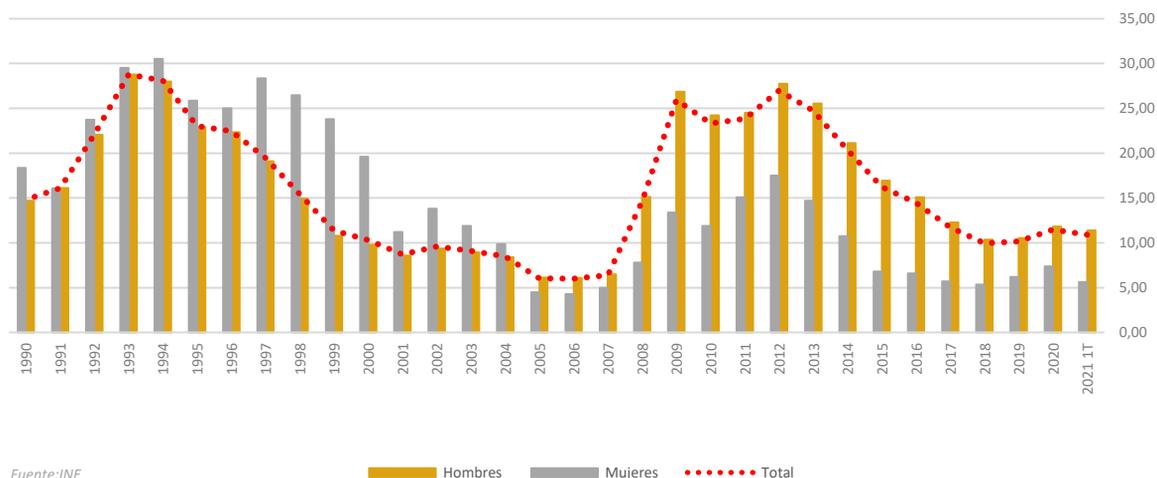
Fuente: Idealista



## 7 Empleo Sectorial

El empleo en construcción-EPA 1T- se ha situado en 1.262.000 personas -medido en términos de ocupados-, prácticamente los mismos que a cierre de 2019 (1.284.000). La Tasa de Paro baja al 10,91% que contrasta con el 15,13% para toda la economía.

Tasa de Paro Sector de la Construcción



# CONCLUSIONES

Este semestre ha estado claramente marcado por la recuperación de las economías tanto en datos de PIB como de indicadores adelantados -confianza de los consumidores, empresarios, PMI o bolsas en máximos (a excepción de la española, caso aparte)- que dan ya por cerrada (a pesar de la variante delta) la crisis del Covid. Tanto las políticas fiscales como monetarias expansivas van a apoyar esa recuperación, aunque la resaca quizás deje déficits estructurales a corregir y un mayor volumen de deuda que gestionar, además de unos balances de los distintos bancos centrales que debieran reducirse en una clara estrategia de salida que ya parece se está empezando a estudiar.

Con respecto al sector inmobiliario, en general este ha mostrado su resiliencia a la crisis, y en mayor medida el destinado a promoción de vivienda nueva, que se ha comportado claramente mejor de lo esperado en un principio, tanto en volumen de ventas como por la ausencia de rescisiones de lo ya firmado. Los cambios provocados por la pandemia y la falta de oferta sin duda han ayudado a lo anterior.

Sin embargo, todavía tenemos que recuperar cifras de inicio de obra precovid (105k vs 90k en la actualidad), superar la inflación de costes que estamos sufriendo de forma que no se produzca conflictividad en las obras y que la mejora de la economía provoque también una caída en la dudosidad de las entidades bancarias para que estas recuperen las condiciones de financiación anteriores a la pandemia.

Estos quizás son los retos que nos ha traído la pandemia, pero no debemos olvidar otros que ya estaban aquí y cuyos mayores exponentes son la carencia de mano de obra y la falta de accesibilidad de los jóvenes a una vivienda, que persisten en el tiempo sin que ninguna administración (la Región de Murcia es un raro ejemplo del caso contrario en este último punto) haya implementado ninguna medida para mejorar estas situaciones, lo que sin duda seguirá creando cuellos de botella aún mayores por lo que respecta a la mano de obra -las obras de rehabilitación del programa Next Generation drenarán capacidad al sector- y retrasos en la emancipación y, por tanto, una tasa de natalidad con difícil encaje a largo plazo, en el segundo.



**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