



APCEspaña

INFORME SECTORIAL

Julio 2022

SITUACIÓN GENERAL

El semestre pasado ha mutado de ser el de la recuperación por el aparente control sobre el COVID a tornarse más sombrío en lo que a expectativas de crecimiento se refiere. La inflación -de dos dígitos- ha pasado de ser coyuntural a preocupar seriamente a los bancos centrales, que están acometiendo subidas de tipos que pueden incluso calificarse de agresivas si echamos la vista atrás y consultamos la hemeroteca, con escenarios de llegada en 2023 del 2% en Europa y del 3,5% en EEUU. Añadido a lo anterior, preocupa en Europa la fragmentación de la deuda de los distintos países en los mercados financieros, con diferenciales sobre el Bund alemán que provoquen otra crisis de deuda -como en 2010-, por lo que se ha creado un mecanismo de compra de deuda-sobre todo periférica- que mantenga los diferenciales en niveles razonables. Por último, se han comenzado a revisar a la baja las previsiones de crecimiento de todos los países y, en mayor medida, de aquellos que están más afectados por la llegada de gas ruso y los cuellos de botella en las cadenas de suministro, en los que se prevé estancamiento o cifras negativas de PIB en el último trimestre de este año y el primero de 2023. En definitiva, cifras menores para la UE en 2022 (+2,6%) y 2023 (+1,2%) según el FMI y sujetas a grandes interrogantes según avance el escenario geopolítico.

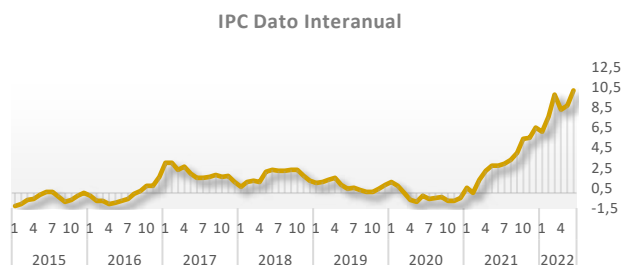
ECONOMÍA DOMÉSTICA

Por lo que respecta a España, la mayoría de organismos prevén crecimientos de PIB en torno al 4% para este año y del 2% para 2023 (4,3% y 2,7% según las previsiones de ejecutivo español). Todas ellas vaticinan un tercer trimestre bueno-debido al turismo-, en el que previsiblemente se alcanzará el pico de inflación -aunque solo sea por un mero efecto base-, y dos trimestres posteriores con muy bajo crecimiento. Mención aparte merecen los fondos NGEU, cuyo retraso en la ejecución no está ayudando a paliar la caída en la actividad.

Las cuentas públicas continuaran con un déficit por encima del 3% fijado por el pacto de estabilidad tanto en 2022 (-4,7%) como en 2023 (-4.5%), que situará la ratio de deuda en cifras cercanas al 115% del PIB. La tasa de paro cerrará 2022 en el 12,7% para descender durante 2023 al 11,8%, con tasas de crecimiento del empleo del 3,1% en 2022 y del 1,1% en 2023.

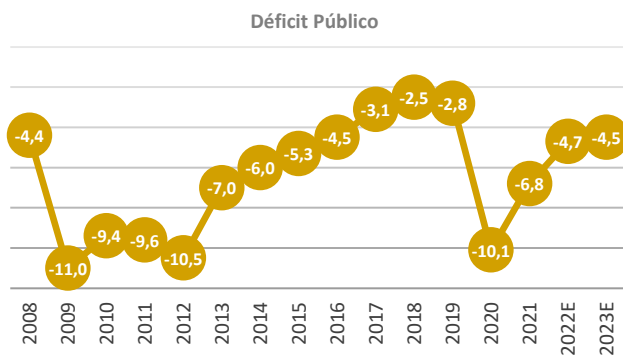
ECONOMÍA DOMÉSTICA

La inflación en España se sitúa en el mes de junio en el 10,2% en cifra interanual, esperándose el pico este verano. La previsión de media anual se sitúa en el 8% para 2022, bajando al 3% el año próximo



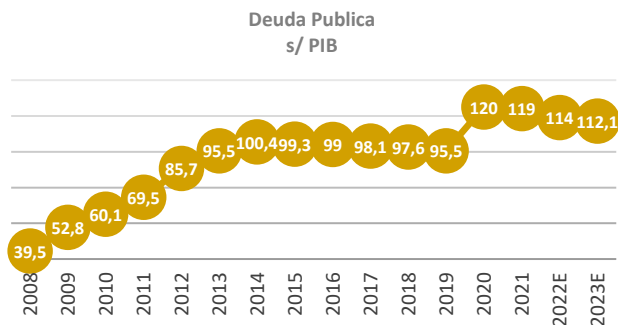
FUENTE:INE

Por lo que respecta a la política fiscal, las cifras récord de recaudación que presentan los datos a fecha de emisión del informe provocarán una bajada del déficit hasta el 4,7% en 2022 y un 4,5% en 2023.



Fuente: Eurostat y Funcas

Por su parte, las previsiones indican que la ratio de deuda se situará a cierre de año en el 114% del PIB y se mantendrá en niveles parecidos en 2023.

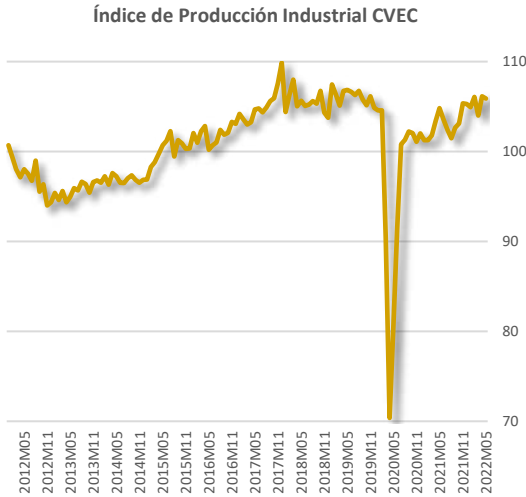


Fuente: Eurostat



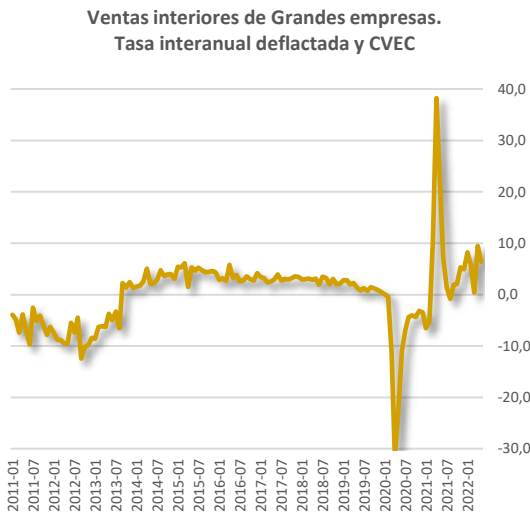
ECONOMÍA DOMÉSTICA

Gráfico 1



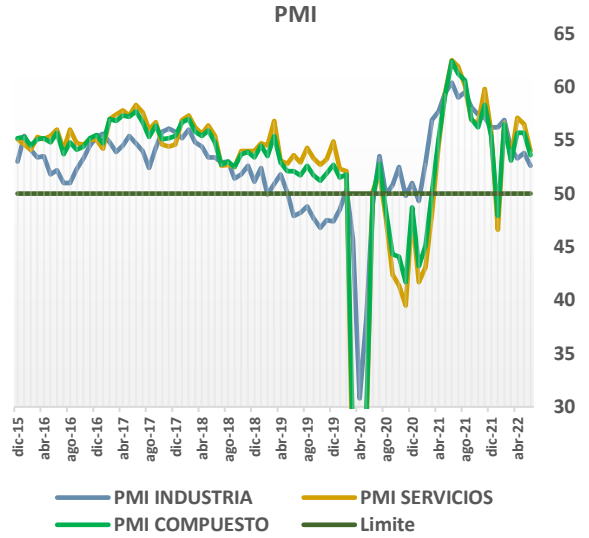
Fuente: INE

Gráfico 3



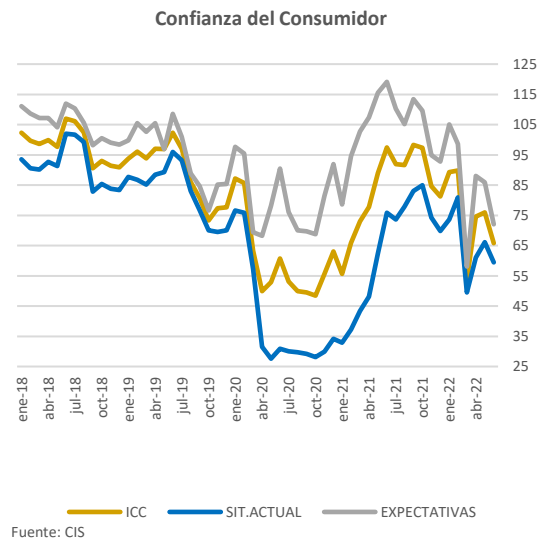
Fuente: AEAT

Gráfico 2



FUENTE: IHS MARKIT

Gráfico 4



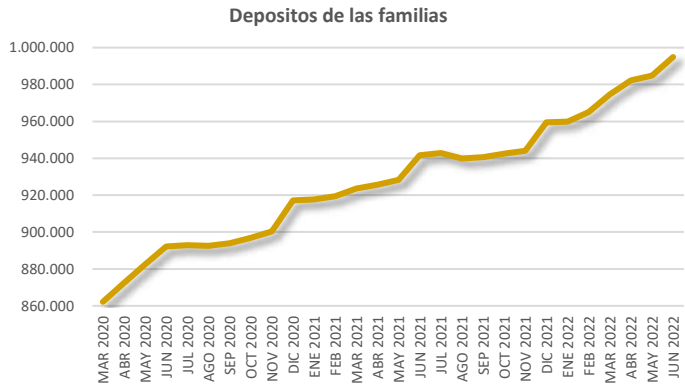
Fuente: CIS

En cuanto a los indicadores de crecimiento, tanto el IPI (105,89) como el PMI (53,6 para el índice compuesto) se mantienen en cifras positivas, aunque es cierto que ambos se han dado la vuelta como consecuencia de las peores expectativas de inflación y geopolíticas, lo que sugiere una contracción de la economía en los próximos trimestres.

Con respecto al consumo sucede algo similar. Los indicadores de ventas interiores y los índices de confianza apuntan a un cambio de tendencia en los próximos meses.

ECONOMÍA DOMÉSTICA

Sin embargo, el ahorro familiar en forma de depósitos bancarios no ha dejado de crecer (+133.000 millones desde que se desató la pandemia), lo cual indica que las familias están mejor preparadas para hacer frente a caídas puntuales de la actividad.

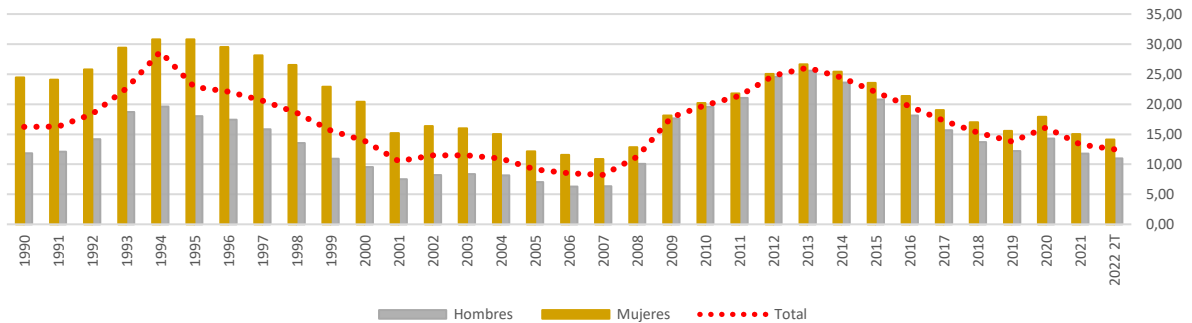


Fuente: BdE

Por último, en lo concerniente al mercado de trabajo, los datos publicados por los Ministerios de Trabajo y Seguridad Social del mes de junio indican una disminución del paro en 733.757 personas con respecto al mismo mes del 2021 - hasta 2.880.582 personas- y un aumento de 837.779 afiliados comparado con el mismo mes del año anterior- hasta 20.102.037-.

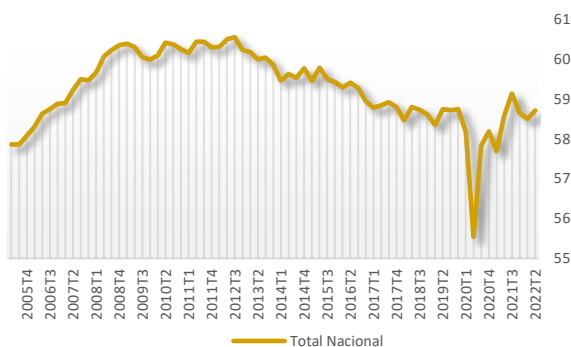
Por su parte, la EPA del 2T nos indica un descenso del paro hasta el 12,48% a nivel nacional, con una cifra de ocupados de 20.468.000.

Tasa de Paro EPA.Nacional



Fuente:INE

Tasa de Actividad



FUENTE: INE

La tasa de actividad aumenta hasta situarse, de media nacional, en un 58,71%, es decir, solo este porcentaje de la población en edad de trabajar esta empleada o buscando trabajo activamente, consecuencia del gran crecimiento de la afiliación comentado anteriormente.



SECTOR INMOBILIARIO



Con respecto al sector inmobiliario, la situación de incertidumbre ha vuelto -al menos en lo que se refiere a inicios de obra- derivada, como antes apuntábamos, de la situación económica y geopolítica, el aumento en los costes de obra y la rotura en la cadena de suministros, provocando incertidumbre en las viabilidades tanto económicas como técnicas de las promociones, lo que nos hace prever un menor inicio de obra. Sin embargo, y mientras el empleo no se resienta, la escasa oferta de obra nueva mantendrá las promociones en porcentajes elevados de ventas.

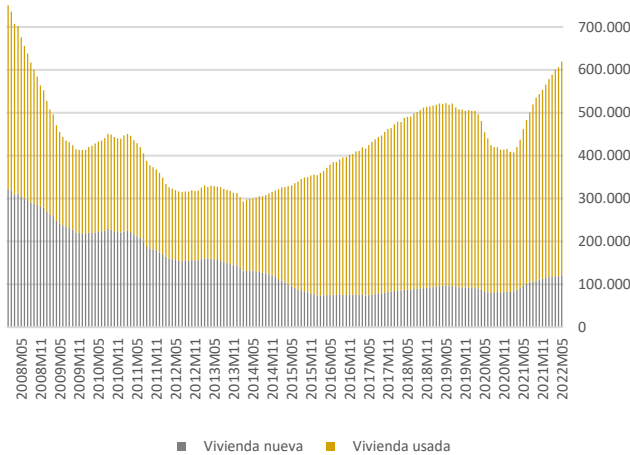
En lo que respecta a transacciones de vivienda estas siguen marcando récords anuales, superando claramente las cifras de 2019 con 618.996 uds transmitidas (dato de mayo de 2022).

Se mantienen la inflación de costes -sobre todo de materiales- que, de media, ha encarecido los costes de obra alrededor de un 11% en el último año, así como la escasez de mano de obra en determinados oficios que sin duda está provocando cuellos de botella en las obras.

A efectos de contabilidad nacional, la formación bruta de capital en viviendas y otros edificios y construcciones ha crecido en el 2T del año tanto en cifra interanual (+7%) como con respecto al trimestre anterior (+7,8%). Desde el lado de la oferta, la construcción aumenta su facturación un 5% interanual y un 0,3% intertrimestral.

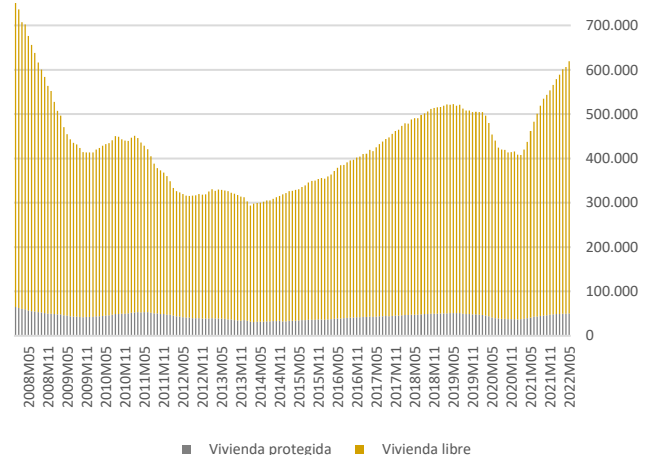
1. Mercado de compra

Compraventa de Viviendas Nacional-Acumulado de 12 meses



Fuente:INE

Compraventa de Viviendas Nacional-Acumulado de 12 meses

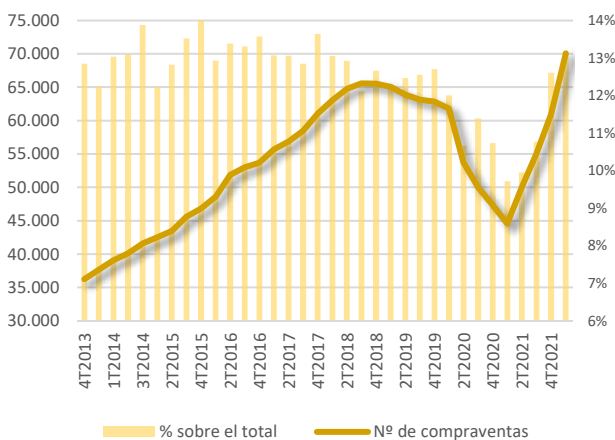


Fuente:INE

El mes de mayo -último disponible- finaliza con un número de transmisiones de compraventa de vivienda -acumulada en los últimos doce meses- de 618.996 unidades (+34% anualizado), de las cuales 120.103 Uds. son vivienda nueva -con una subida acumulada anualizada del 24%- que representan el 19,4% del total.

Es de prever que estos números se moderen en los meses venideros al comenzar a sentirse la subida del Euribor (con previsión de acabar 2022 alrededor del 2%) y la normalización en la demanda -que ha adelantado en muchos casos la compra para poder disfrutar de unos tipos fijos más bajos-.

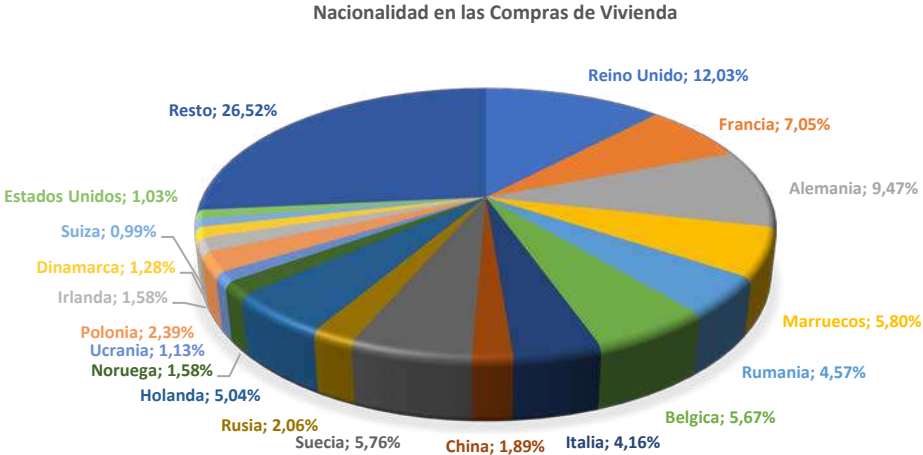
Compraventa de vivienda por extranjeros (anualizado) y porcentaje sobre el total



Fuente: Colegio de Registradores

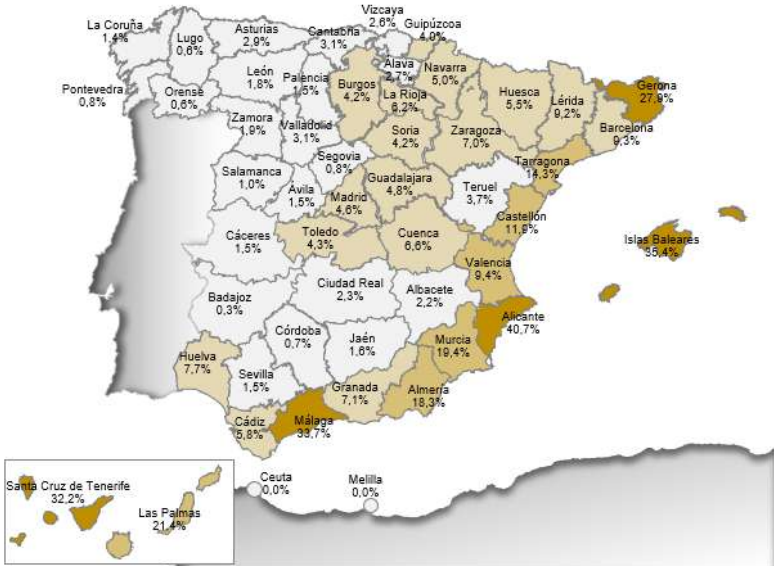
En lo que respecta a la compraventa foránea, a nivel nacional, esta ha seguido la senda de recuperación iniciada en el 2T de 2020, fijando el porcentaje de compras sobre el total por encima del 13% para un total anualizado de 70.000 viviendas (1T 2022).

En cuanto a su nacionalidad, y por lo que se refiere a segunda residencia, los británicos vuelven a ser la nacionalidad que más viviendas compra con un 12,03% del total, seguida de alemanes -9,47%- y franceses -7,05%-. En el caso de primera vivienda, marroquíes y rumanos son las nacionalidades más activas (5,80% y 4,57%, respectivamente).



Fuente: Registradores de la Propiedad

Por último, en el siguiente mapa podemos observar el peso de la compra de extranjeros sobre el total de viviendas transaccionadas, con provincias como Alicante y Málaga con porcentajes muy relevantes:

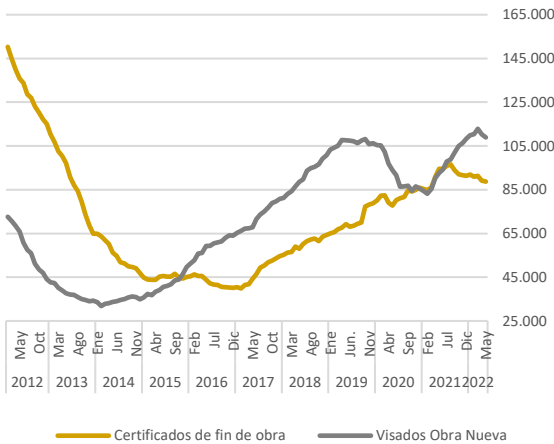


2. Actividad Promotora

La actividad de la última parte de este semestre ha venido marcada por el inicio de la guerra en Ucrania, con lo que eso ha conllevado en términos de incertidumbre y subida de costes. En cuanto a las ventas, como apuntábamos anteriormente, percibimos que la poca oferta existente de vivienda nueva esta todavía muy por debajo del punto de equilibrio, por lo que estas no se están resintiendo.

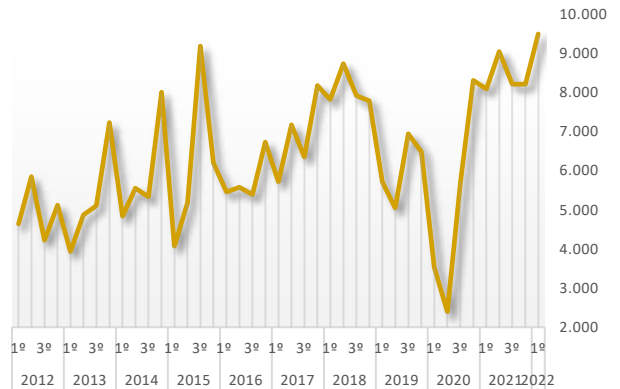
Con respecto a las viviendas nuevas iniciadas, y a nivel nacional, hemos cerrado el mes de mayo de 2022 con cifras anualizadas de 109.966 uds, cifra superior al cierre de 2021 pero con caídas interanuales que ya duran dos meses y que denotan la incertidumbre instalada en la economía.

Visados de Obra Nueva Vs Certificados Fin de Obra: Nacional



FUENTE:MITMA

Superficie transacciones de suelo Nacional Datos Trimestrales. Miles de m2



FUENTE:M. FOMENTO

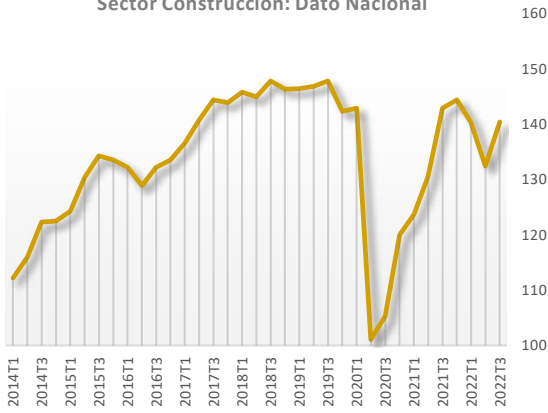
Por lo que respecta a la cifra de entregas, nos encontramos para la totalidad de España con un dato anualizado de 88.786 viviendas terminadas a cierre de mayo de 2022, tendencia que debiera corregirse en unos trimestres, cuando se finalicen las viviendas iniciadas en 2021.

Mención aparte merece la vivienda protegida, con un inicio de producción a nivel nacional en los últimos doce meses –cifra anualizada hasta marzo- de 12.558 viviendas/Calificaciones Provisionales, es decir, un 11% del total, muy por debajo de las necesidades de vivienda asequible de los jóvenes.

En cuanto al mercado del suelo, medido en número de metros cuadrados transmitidos, se sitúa en máximos de los últimos años

Gráfico 1

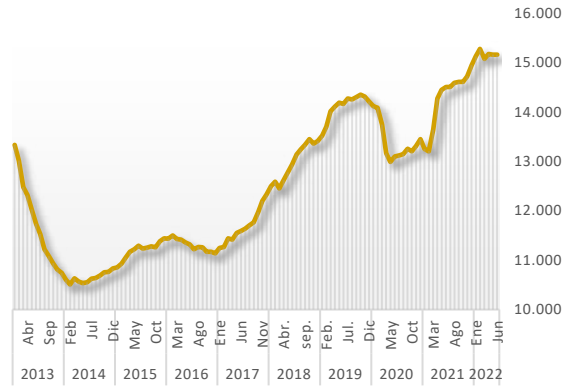
**Índice de Confianza empresarial armonizado
Sector Construcción: Dato Nacional**



FUENTE:INE

Gráfico 2

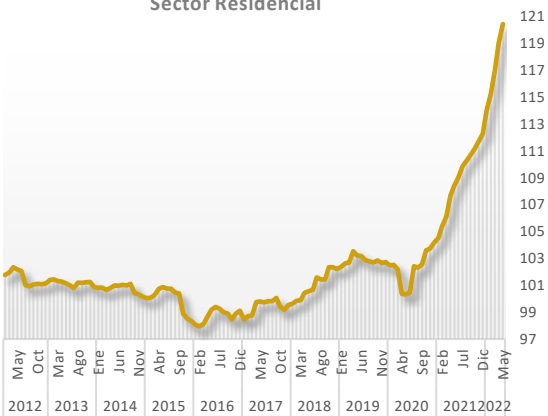
**Consumo Aparente de Cemento
Dato anualizado**



FUENTE:MITMA

Gráfico 3

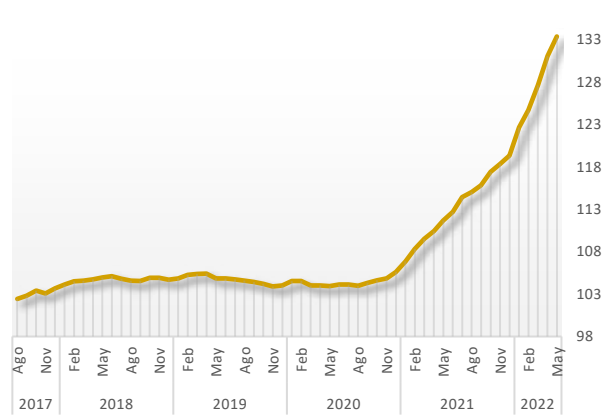
**Índice de Costes de Construcción:
Sector Residencial**



FUENTE:MITMA

Gráfico 4

Costes de Materiales Sector Residencial



FUENTE:MITMA

Por otro lado, y como puede observarse en el gráfico 1, la confianza empresarial en el sector de la construcción remonta en el 3T de 2022 aunque todavía con datos inferiores a cierre de 2021.

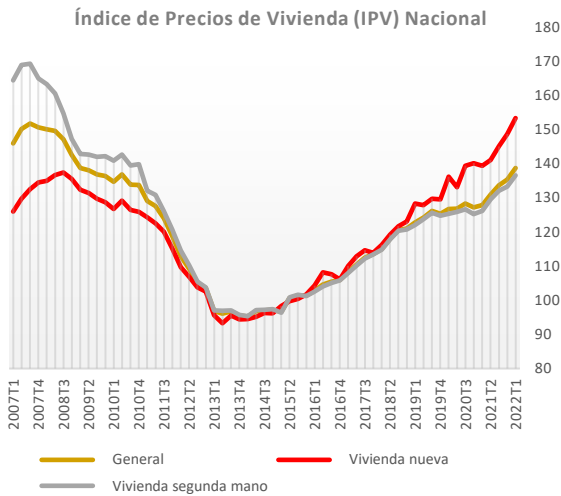
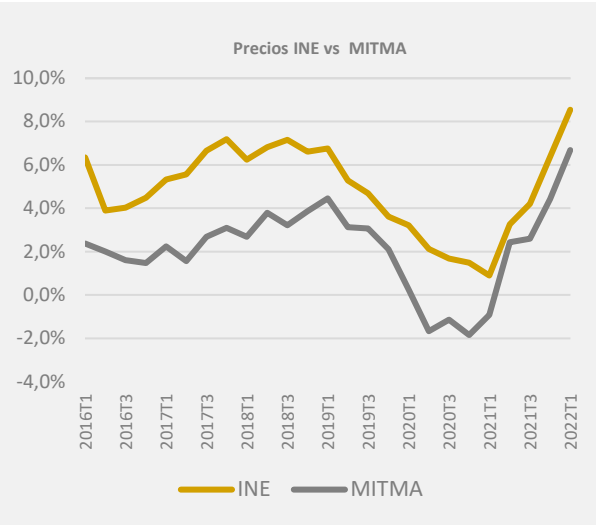
Incluimos como indicador el consumo aparente de cemento (gráfico 2), que como puede apreciarse se mantiene plano los últimos meses

Por su parte, los costes de construcción residencial (gráfico 3 y 4) experimentan acusadas subidas interanuales, tanto medidos en su conjunto (+11,09%) como si desglosamos de estos la partida de materiales (+19,42%), pero con casos que merece la pena reseñar como es el caso del acero con subidas de más del 64,49%, yeso (+45,23%), sintéticos (+21,07%) y carpintería de madera (+20,59%)

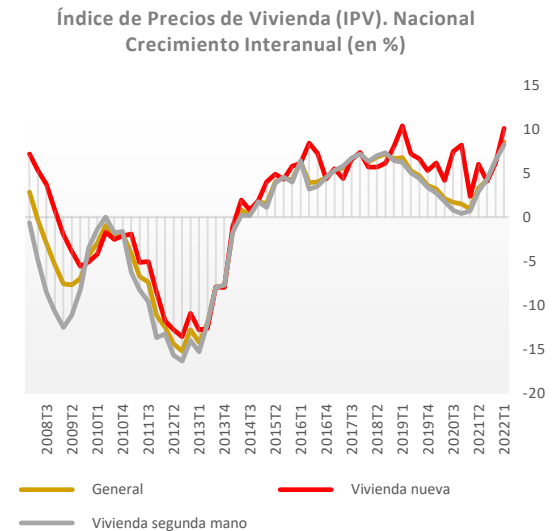
3. Precios

La evolución interanual de precios ha oscilado, según la fuente consultada, entre subidas del 6,7% según el MITMA y un 8,5% según el INE (ambos para el 1T de 2022).

Según este último, los aumentos han sido algo más pronunciados en vivienda nueva (+10,08%) que en la usada (+8,21%), como podemos observar en el gráfico que plasma tasas de variación.



FUENTE:INE



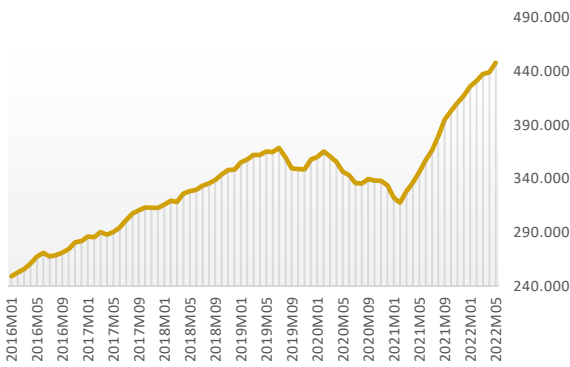
FUENTE:INE

4. Financiación

La financiación -en número de hipotecas sobre viviendas- está creciendo a ritmos del 29,5% anual con cifras anualizadas de 448.000 unidades. El importe financiado ronda los 63.000 millones de euros.

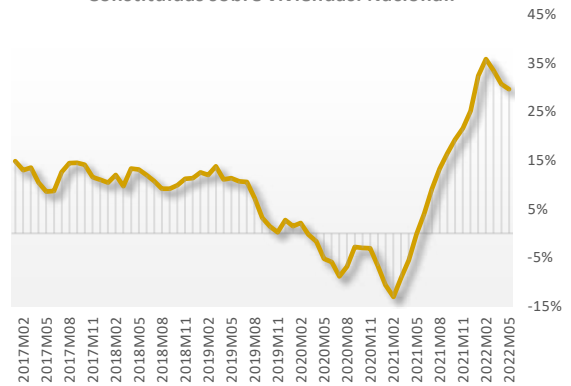
En lo que respecta a la hipoteca media esta se sitúa en 141.000€ con una mayoría de contratos firmados a tipo fijo (59,09%) en el 1T de 2022.

Nº de Hipotecas Firmadas. Nacional
Dato acumulado de 12 meses



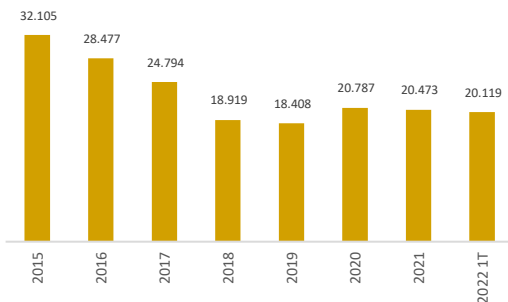
FUENTE:INE

Tasa de Crecimiento Interanual de Hipotecas Constituidas sobre viviendas. Nacional.



FUENTE:INE

Total Crédito vivo para financiar la actividad de construcción (ex. Obra pública)

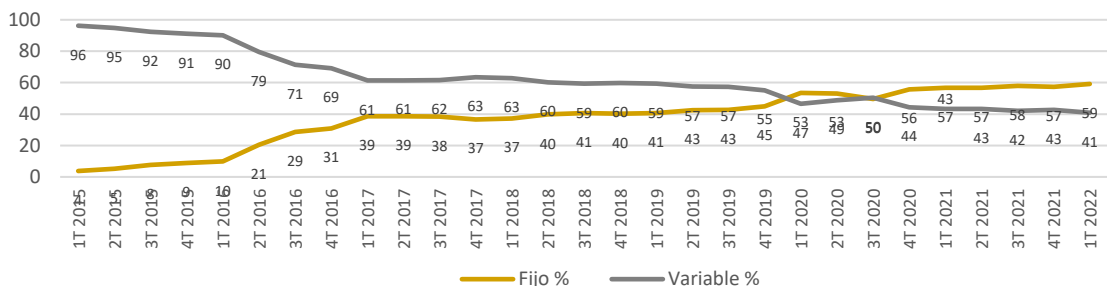


Fuente: BdE

El tipo de interés de las nuevas hipotecas se ha situado en el 2,05% para las de tipo variable y 2,66% para las de tipo fijo.

En cuanto a la promoción inmobiliaria, si observamos el crédito vivo para financiar la actividad - excluyendo obra pública-, observamos que se mantiene prácticamente plana los últimos trimestres y por encima de niveles de 2019, aunque todavía muy por debajo de niveles de años post burbuja.

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

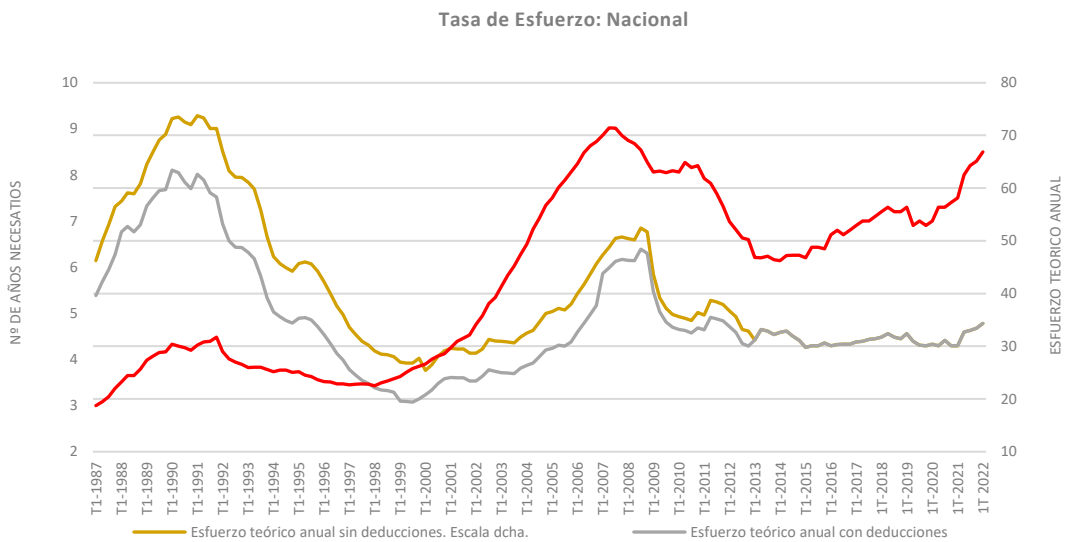


Fuente:C. Registradores

5. Accesibilidad

Con respecto a los indicadores de accesibilidad, ambos se han deteriorado en los últimos trimestres como consecuencia de la subida de precios tanto de la vivienda como -en menor medida- de los tipos de interés, que no han sido acompañados por un incremento de rentas.

Por una parte, un esfuerzo teórico medido en porcentaje del salario ha aumentado hasta el 34,3% y, por otra, si medimos el precio de la vivienda en función del número de años necesarios para su compra, observamos un incremento de sus valores hasta 8,5 años.



FUENTE: BANCO DE ESPAÑA



6. Mercado de Alquiler



Por su parte, los precios del alquiler han experimentado crecimientos interanuales del 4,6% a nivel nacional.

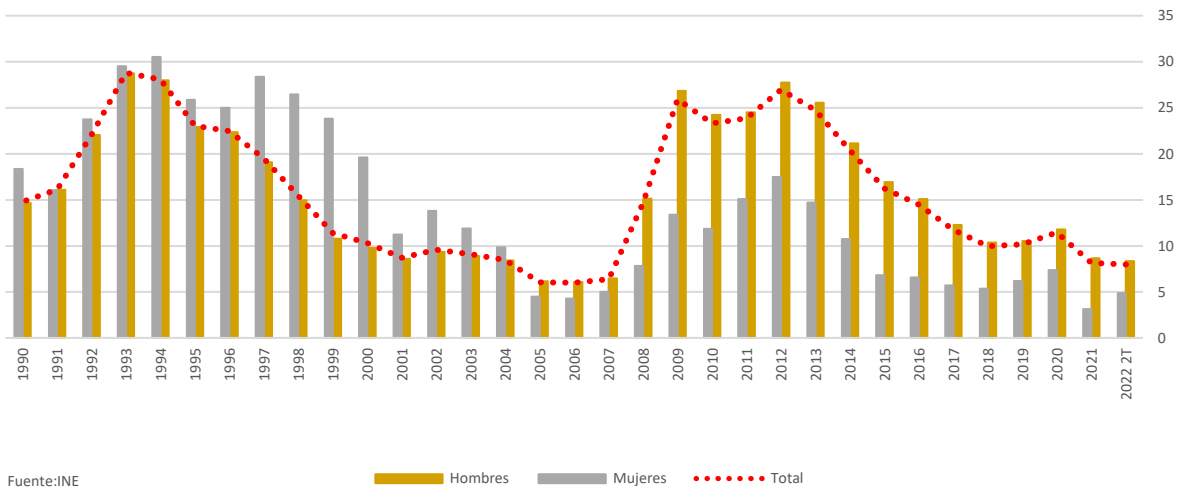


Fuente: Idealista

7. Empleo sectorial

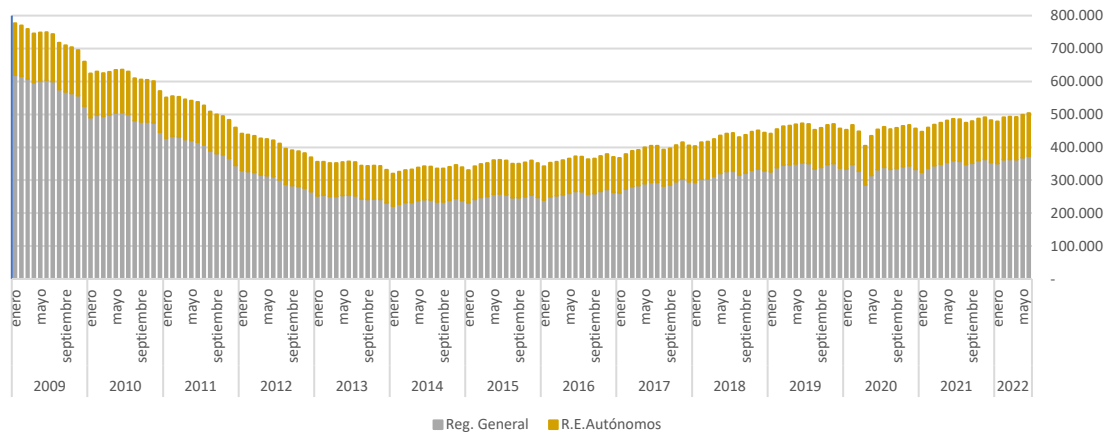
El empleo en construcción-EPA 2T- se ha situado en 1.338.200 personas -medido en términos de ocupados-. La Tasa de Paro baja al 7,99% que contrasta con el 12,48% para toda la economía.

Tasa de Paro Sector de la Construcción



En lo referente a los afiliados en el CNAE específico de Construcción de edificios observamos la misma tendencia, ya que las actuales 503.000 personas representan un 3,5% más que los existentes en junio de 2021.

Afiliación Media CNAE Construcción de Edificios





CONCLUSIONES

Si bien la primera parte del semestre estuvo marcada por alcanzar cotas de inicio de actividad no vistas desde el año 2009, la incertidumbre geopolítica y económica han dejado la superación de este objetivo para más adelante.

En lo que se refiere a la economía, lo pronosticado a fecha de hoy es una caída de la actividad en la última parte del año 2022 e inicios de 2023 para, posteriormente, retomar el crecimiento. Este, que es el escenario más probable, dependerá de la evolución de la situación geopolítica, ya que un corte total del gas ruso nos llevaría a una recesión más profunda con total seguridad.

En lo que respecta a nuestro sector, es probable que- si la caída de la actividad no afecta al empleo-, este no se vea muy afectado dada la falta de oferta de vivienda nueva, muy por debajo del punto de equilibrio que necesitaría la demanda.

Pero también existen alertas que no podemos obviar: la acción conjunta de subida de precios, de tipos de interés y pérdida de capacidad adquisitiva por parte de nuestros clientes están afectando a la accesibilidad -de todos, pero en especial de los jóvenes-, con tasas de esfuerzo ya cercanas al 35% a nivel nacional lo que nos lleva de nuevo a solicitar a las administraciones todo el impulso posible para atajar el problema -recordemos que en nuestro país hay alrededor de un millón de jóvenes que trabajan pero siguen viviendo en casa de sus padres- con políticas de aumento de la oferta que posibiliten una reducción de la demanda a precios asequibles.



APCE España

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

apce@apce.es www.apce.es

91 562 40 33