



INFORME **SECTORIAL**

2º Trimestre



**20
23**

www.apce.es

SITUACIÓN GENERAL



Si bien la primera parte del año ha sorprendido positivamente con respecto a las expectativas que se manejaban, parece que -esta vez si- nos dirigimos a una desaceleración de la economía. Nada preocupante, al menos con los datos que manejamos actualmente, pero si cifras de crecimiento más reducidas. Es en este segundo semestre cuando se van a empezar a dejar sentir las subidas de tipos efectuadas anteriormente a los dos lados del Atlántico, con desaceleraciones en EEUU y Europa -que podría situar a países como Alemania en una situación complicada- e incluso con crecimientos en China más cercanos al 4% que a lo que nos tenía acostumbrados.

El consenso de analistas prevé un crecimiento en la Eurozona del 1% este año y la misma cifra en 2024, con tasas de inflación del 5% en 2023 que se reducirá al 3% en 2024. Para conseguir esta moderación de los precios, y mientras la economía no se muestra en exceso afectada por la subida de tipos de interés, parece que la decisión del BCE es persistir en las subidas de tipos -y reducción de balance por la no renovación de bonos en su poder- al menos hasta después de verano, con una subida en la reunión a celebrar este mes y otra más en septiembre, para un nivel de llegada del 4,5%-que previsiblemente va a mantenerse durante la mayor parte de 2024-.

Las previsiones de crecimiento a nivel nacional están por encima de lo comentado para la eurozona, si bien la dinámica es la misma -con permiso de la parálisis que pudiera derivarse, en su caso, de los resultados electorales-, con un crecimiento revisado al alza en el primer trimestre que está desacelerando a tasas intertrimestrales muy pequeñas en la parte final del año, para un crecimiento medio anual en torno al 2,2%. En el 2024 las actuales previsiones lo sitúan en una dinámica de recuperación, pero con un crecimiento inferior (+1,6%). En cualquier caso, y como veremos más adelante, las señales emitidas por los distintos indicadores no son unánimes.

En cuanto a la inflación -y en ausencia de nuevos shocks externos- parece que los vaticinios se están cumpliendo y se encuentra por debajo del 2%, si bien esto se debe a un efecto base que producirá un repunte hasta los entornos del 5% -que será también la media anual- y que se espera confluya con la subyacente en esta cifra.

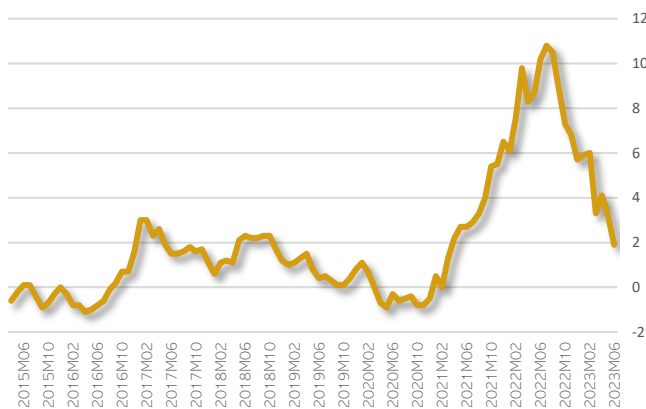
Con respecto a las cuentas públicas, el déficit se situará según el consenso de analistas por encima del 4%, con el reto de bajar en 2024 al 3% -una vez

las reglas del Pacto de Estabilidad vuelvan a implantarse- si no se establece algún mecanismo que mitigue este ajuste. La ratio deuda/PIB se situará en el 110%.

Las previsiones sitúan la tasa de paro para este año en el 12,3% para descender durante 2024 al 11,6%. Sin embargo, estamos empezando a ver datos desestacionalizados de afiliación cada vez menores que podrían sugerir un estancamiento de la generación de empleo en los próximos trimestres -será una variable a vigilar muy de cerca-.

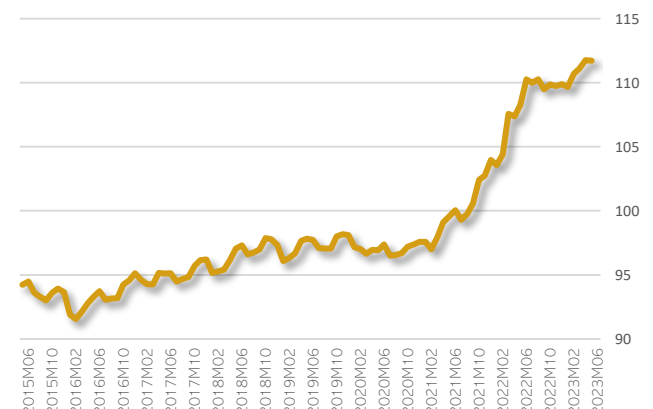
Con respecto a la inflación, esta se sitúa en junio en el 1,9%, muy por debajo de nuestros vecinos europeos pero con repuntes esperados en los próximos meses debido al efecto base producido por la comparación con el pasado año. La tendencia es de repunte hasta situarse alrededor del 5% a cierre de año.

IPC
Tasa interanual



Fuente: INE

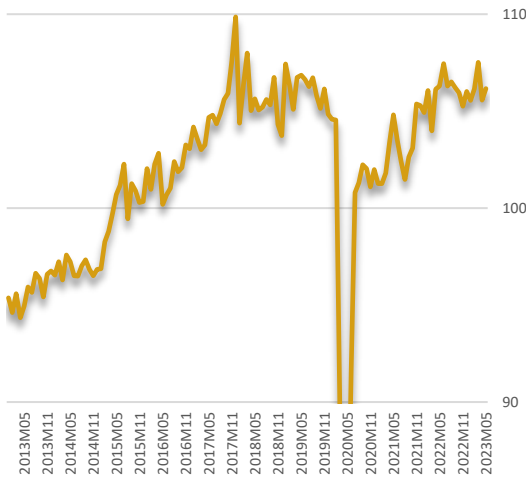
IPC General
Índice



Fuente: INE

Gráfico 1

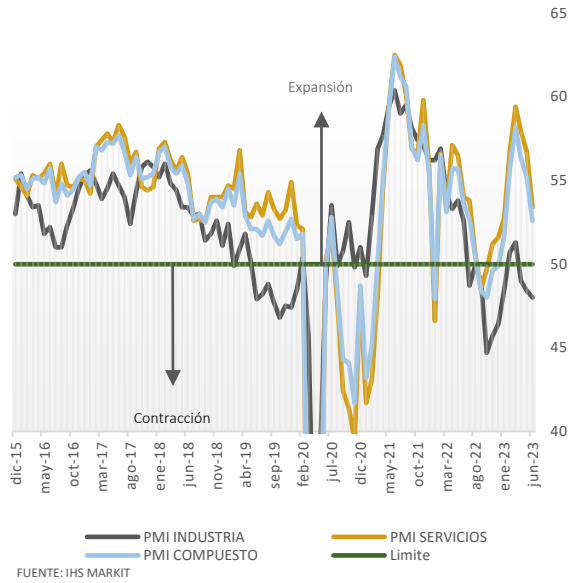
Índice de Producción Industrial CVEC



Fuente: INE

Gráfico 2

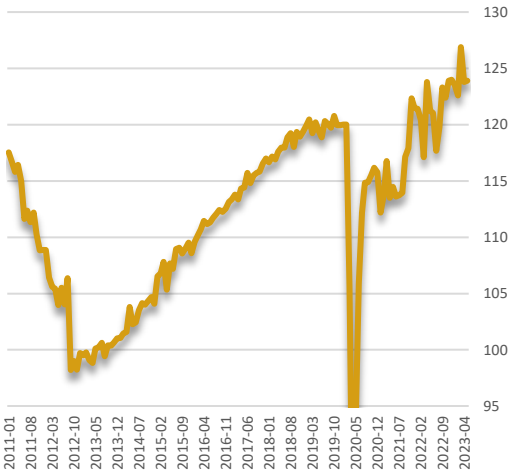
PMI



FUENTE: IHS MARKIT

Gráfico 3

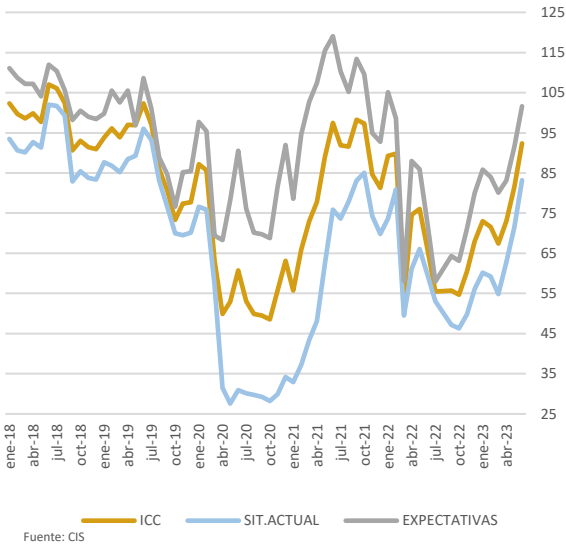
Ventas Interiores de Grandes empresas
Índice deflactado y CVEC



Fuente: AEAT

Gráfico 4

Confianza del Consumidor



Fuente: CIS

En cuanto a los indicadores de crecimiento, el IPI (106,16 en mayo) se mantiene prácticamente plano, mientras que los indicadores adelantados - PMI-, se sitúan claramente en tendencia descendente. Estos, con 52,6 puntos para el índice compuesto, 53,4 para el PMI de servicios y 48 -en contracción- para el industrial sugieren una desaceleración de la economía en los próximos trimestres.

Con respecto al consumo, los indicadores de ventas interiores y los índices de confianza registran una tendencia ascendente -muy marcada desde finales del pasado año en el caso de la confianza del consumidor-.

ECONOMÍA DOMÉSTICA

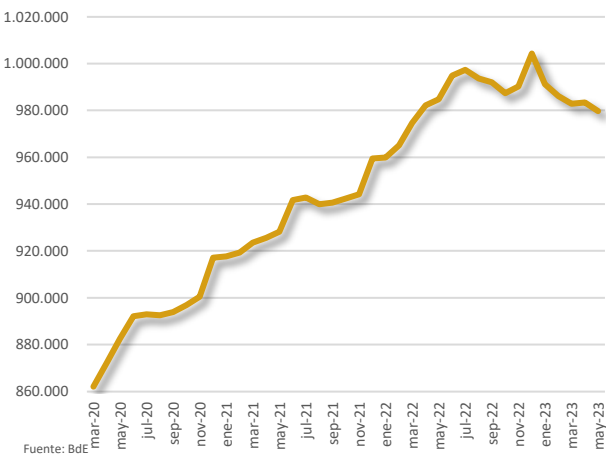
Por su parte, el ahorro familiar en forma de depósitos bancarios sigue mostrando niveles históricamente altos -rozando el billón de euros el pasado mes de mayo aun contando con una salida de fondos hacia deuda pública-.

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 191.740 personas con respecto al mismo mes del 2022 - hasta 2.688.842 parados- y un aumento de 521.610 afiliados comparado con el mismo mes del año anterior- hasta 20.869.940 personas-.

Por su parte, la EPA del 1T nos indica un ascenso del paro hasta el 13,26% a nivel nacional, con una cifra de ocupados de 20.452.800.

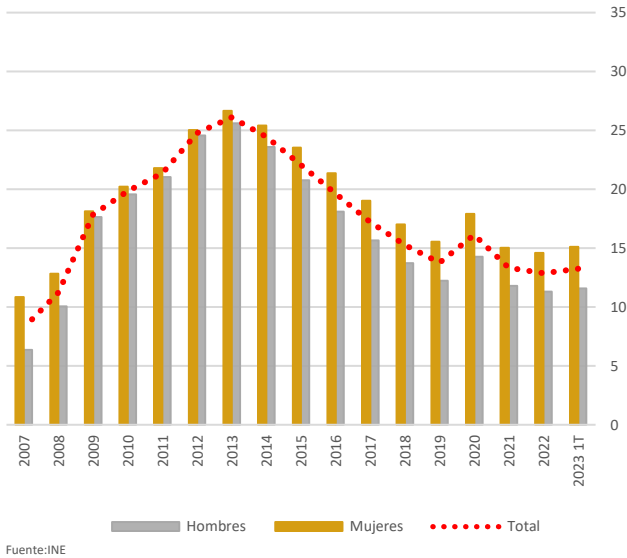
La tasa de actividad se emplaza, de media nacional, en un 58,55%, es decir, solo este

Depositos de las familias

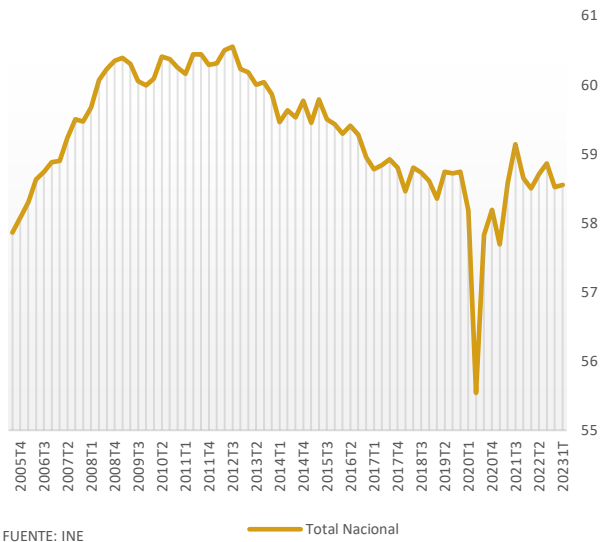


porcentaje de la población en edad de trabajar esta empleada o buscando trabajo activamente.

Tasa de Paro EPA
Nacional



Tasa de Actividad





SECTOR INMOBILIARIO

Con respecto al sector inmobiliario - indudablemente también afectado por la subida del precio del dinero y la pérdida de renta disponible derivada de la inflación- los datos nos indican un techo de mercado tanto en transacciones como en obra iniciada. Sin embargo, si bien la serie de transacciones se ha dado la vuelta de manera tenue -en parte debido al gap que se está abriendo entre transacciones e hipotecas-, los datos de inicio de obra muestran una estabilización alrededor de las 110.000 viviendas/año -un techo que por otra parte ya antes de la pandemia no pudimos superar-.

En relación a los costes de construcción y tras un periodo de estabilización han vuelto a aumentar con un recorrido al alza del 24,5% desde mayo de 2020. No es un repunte lo que nos están mostrando las cotizaciones de futuros, por lo que esperaríamos una estabilización en los próximos

meses -que sería aún más lógica con una economía global en desaceleración-.

Tal como expresábamos en el último informe, seguimos manteniendo un escenario positivo mientras el empleo no se resienta y la demanda vivienda nueva siga presionando. De hecho, la creación de hogares solo en el 1T ha sido de 80.000 uds. frente a las escasas 20.000 viviendas terminadas.

A efectos de contabilidad nacional, la formación bruta de capital en viviendas y otros edificios y construcciones ha crecido en el 1T del año tanto en cifra interanual (+4,9%) como en su comparativa con el trimestre anterior (+0,9%). Desde el lado de la oferta, la construcción aumenta su facturación un 5,8% interanual y un 2,4% intertrimestral.

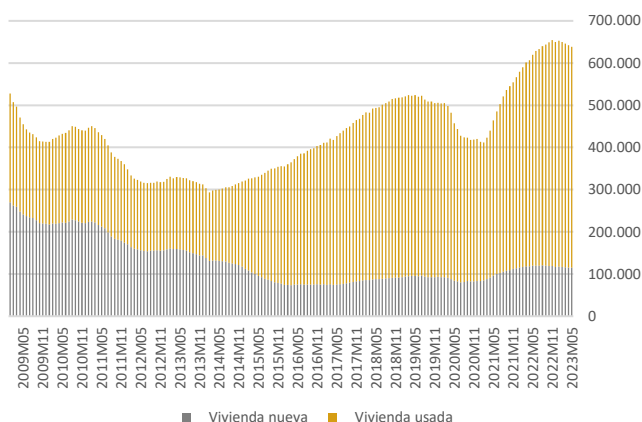
El mes de mayo -último disponible- finaliza con un número de transmisiones de compraventa de vivienda -acumulada en los últimos doce meses- de 638.291 unidades (+3% anualizado), de las cuales 115.515 unidades son vivienda nueva -con una caída acumulada anualizada del 3%- que representan el 18,09% del total.

Como comentábamos, estas cantidades suponen claramente un techo de mercado, pero no es

menos cierto que la caída se está produciendo de forma muy tenue -aun esperando que el ajuste se haga vía transacciones en lugar de vía precios por la alta demanda ya expresada-.

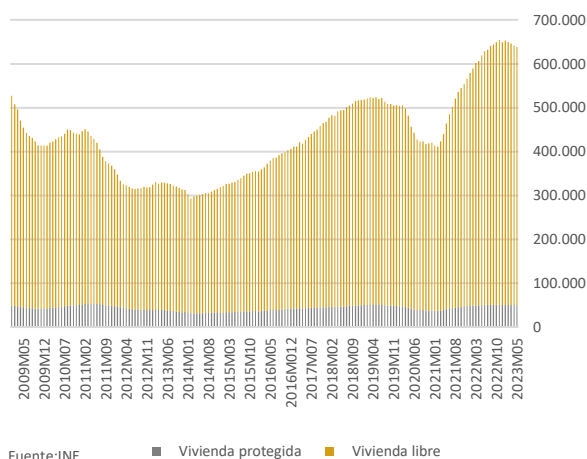
Por su parte, las transacciones de vivienda protegida, tanto nueva como usada, siguen manteniendo un papel secundario sobre el total (7,7%) hasta 49.627 compraventas, lo que supone un descenso anualizado del 10,6%.

Compraventa de Viviendas Nacional
Acumulado de 12 meses

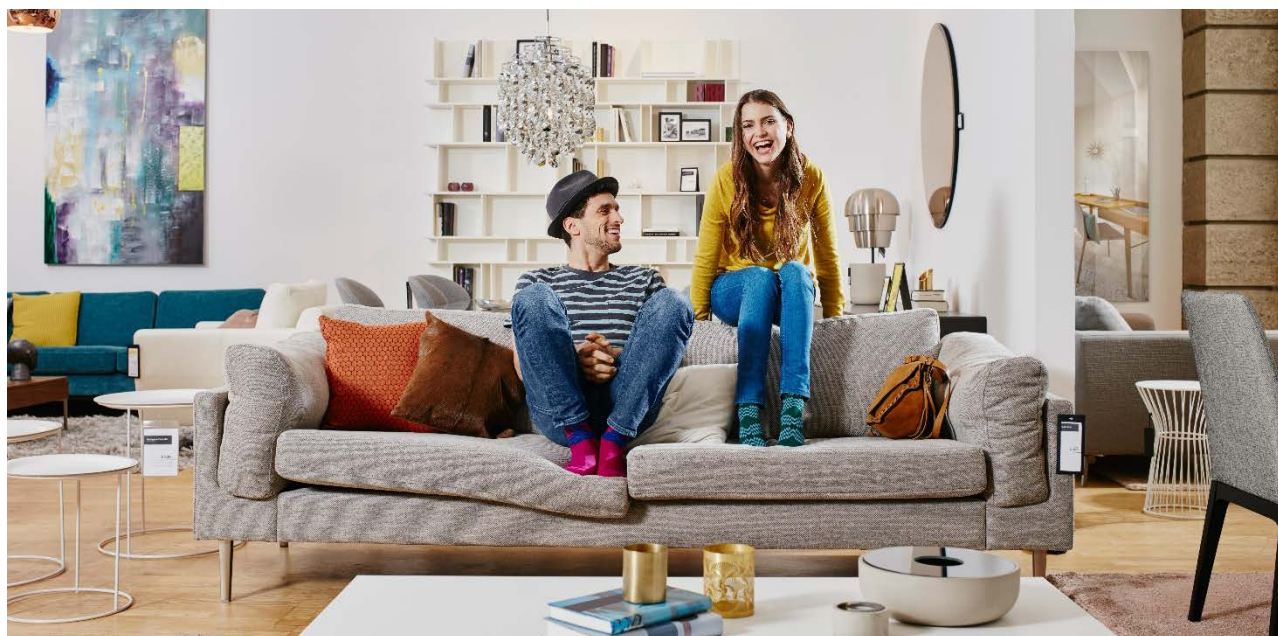


Fuente:INE

Compraventa de Viviendas Nacional
Acumulado de 12 meses

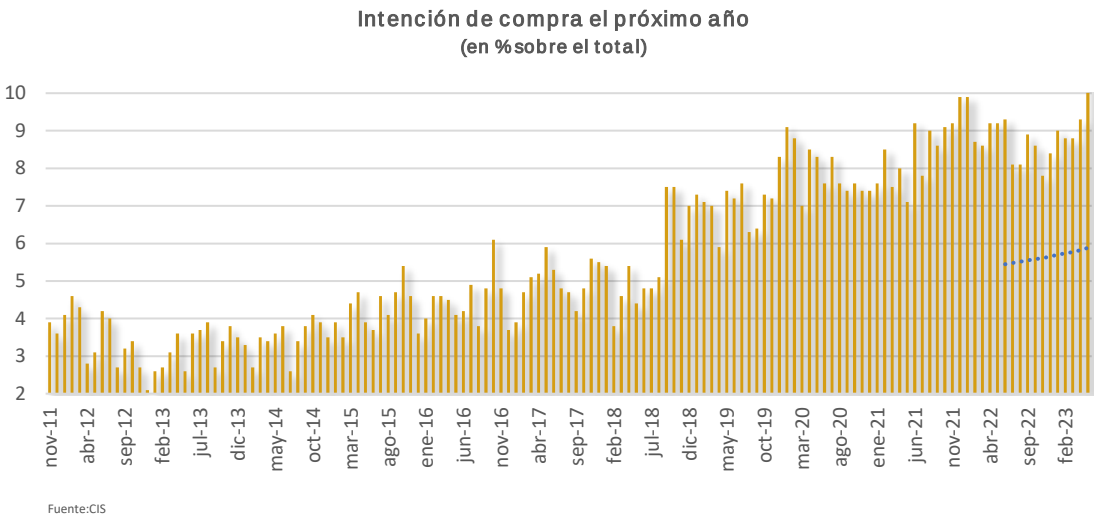


Fuente:INE



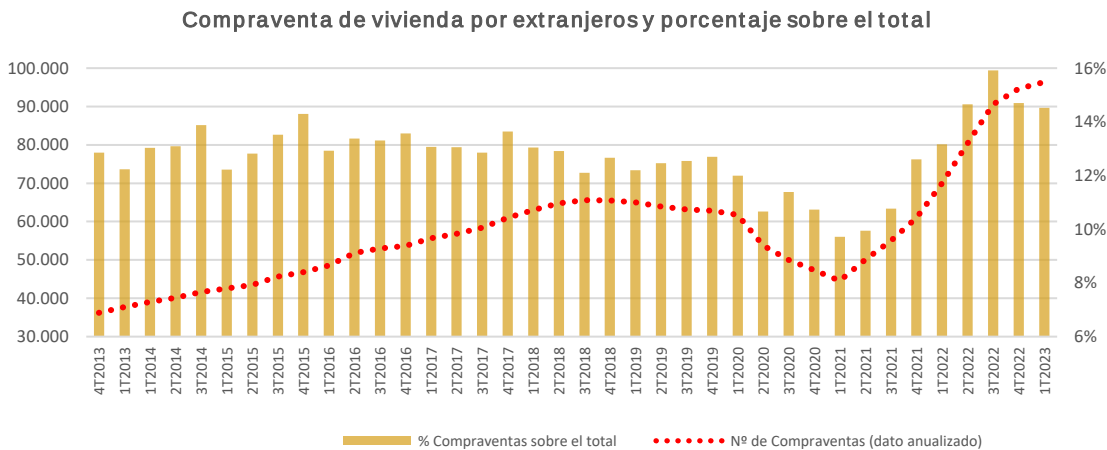
En cualquier caso, y según nos indican los datos del CIS -con datos a mayo de este año-, la demanda sigue encontrándose dispuesta a

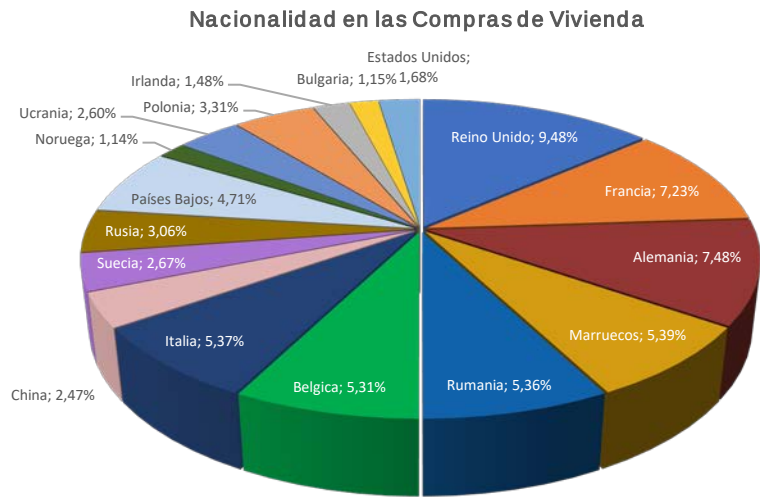
adquirir una vivienda -el indicador está en máximos-, manteniendo niveles por encima de los registrados en el año 2019.



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 en el 14,5% para un total anualizado de más de 96.000 viviendas (1T 2023) y con alrededor de 14.000 de ellas nuevas.





Fuente: Registradores de la Propiedad

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 9,48% del total, seguida de

alemanes -7,48%- y franceses -7,23%-. En el caso de primera vivienda, marroquíes y rumanos son las nacionalidades más activas (5,39% y 5,36%, respectivamente).

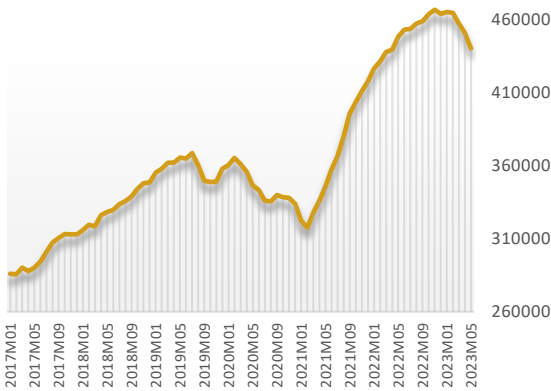


La financiación si está registrando caídas interanuales más abultadas (-24% en mayo), con cifras anualizadas de 439.000 contratos (-1,81% en el comparativo a 12 meses). El importe financiado ronda los 64.000 millones de euros. La particularidad en estos momentos se encuentra en el aumento de la compra sin financiación que, en el mes de mayo, se ha situado en el 40% del total de compraventas.

En lo que respecta a la hipoteca media esta se sitúa en 141.798€ y con una mayoría de contratos-aunque con cifras en descenso-firmados a tipo fijo (62%).

En cuanto a los tipos de interés de las nuevas hipotecas, estos se han situado en mayo en el 2,79% para las de tipo variable y 3,4% para las de tipo fijo.

Nº de Hipotecas Firmadas. Nacional
Dato acumulado de 12 meses



FUENTE:INE

Tasa de Crecimiento acumulada a 12 meses
de Hipotecas Constituidas sobre viviendas
Nacional



FUENTE:INE



En la actividad promotora, seguimos manteniendo un sesgo positivo a pesar de la subida de tipos de interés -con una demanda solvente que todavía supera ampliamente a la oferta- por lo que no percibimos un descenso marcado de la actividad más allá de una posible ralentización en los periodos de venta.

Con respecto a las viviendas nuevas iniciadas, y a nivel nacional, hemos cerrado el mes de abril de 2023 con cifras anualizadas de 110.404 unidades, cifra alrededor de la cual se viene consolidando la producción desde junio del pasado año.

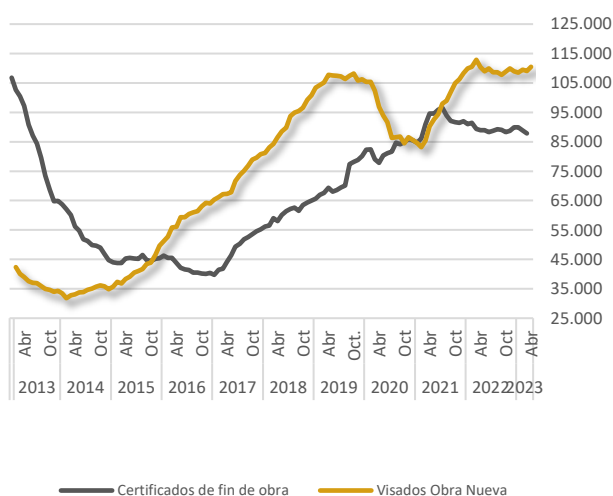
Por lo que respecta a la cifra de entregas, nos hallamos a nivel estatal en un dato anualizado de 87.792 viviendas terminadas a cierre de abril de 2023.

Mención aparte merece la vivienda protegida, con un inicio de producción a nivel nacional en los

últimos doce meses –cifra anualizada hasta marzo- de 10.113 viviendas/Calificaciones Provisionales, es decir, un 9% del total de viviendas iniciadas, muy por debajo de las necesidades de vivienda asequible de los jóvenes.

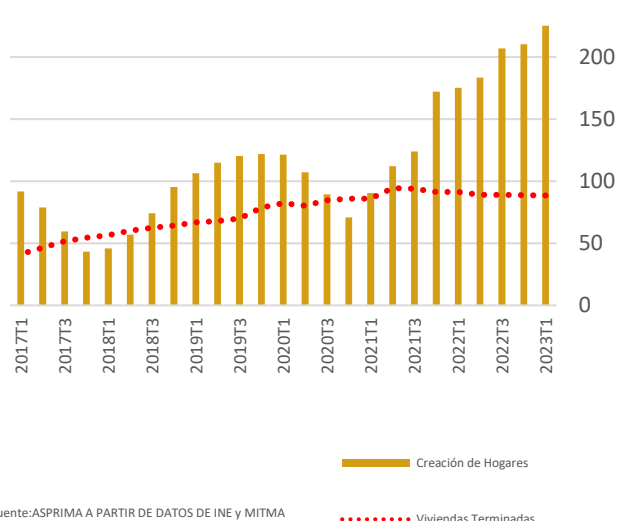
Nos parece importante seguir incidiendo en la diferencia existente entre oferta y demanda, que nos permite dimensionar el problema de vivienda en nuestro país y que ha supuesto, solo en el pasado año, un déficit de 120.000 viviendas - 250.000 en lo que llevamos de ciclo- y que, lejos de remitir, se ha acrecentado en el 1T de 2023 en más de 60.000 uds -80.000 hogares nuevos VS 20.000 viviendas terminadas-.

Visados de Obra Nueva Vs Certificados Fin de Obra Nacional



FUENTE:MITMA

Creación Neta de Hogares vs. Certificaciones de Final de Obra Dato anual

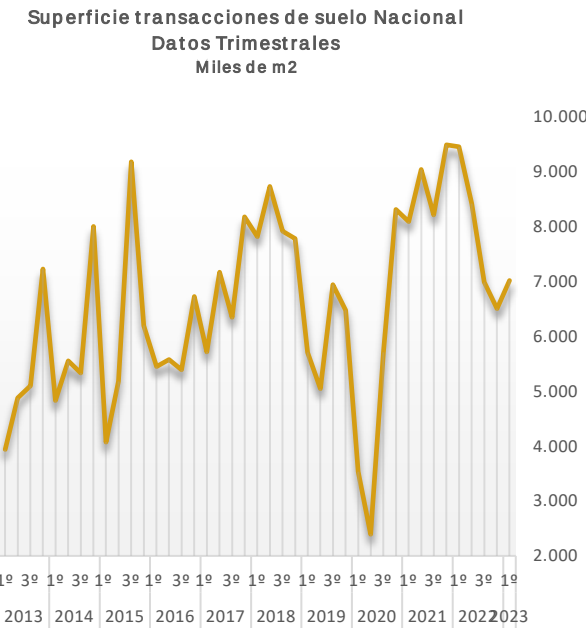


Fuente:ASPRIMA A PARTIR DE DATOS DE INE y MITMA

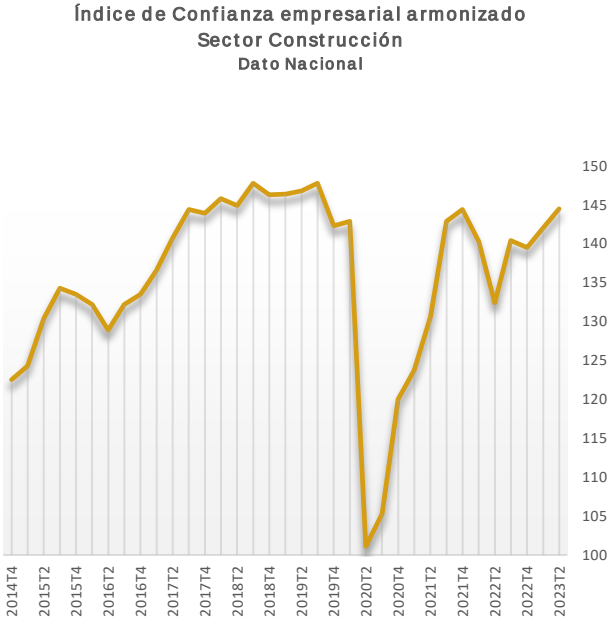
En cuanto al mercado del suelo, medido en número de metros cuadrados transmitidos, ha experimentado un leve repunte a nivel nacional.

Por otro lado, y como puede observarse en el siguiente gráfico, la confianza empresarial en el

sector de la construcción continua su senda creciente iniciada en el 2T de 2022.



FUENTE:MITMA



FUENTE:INE



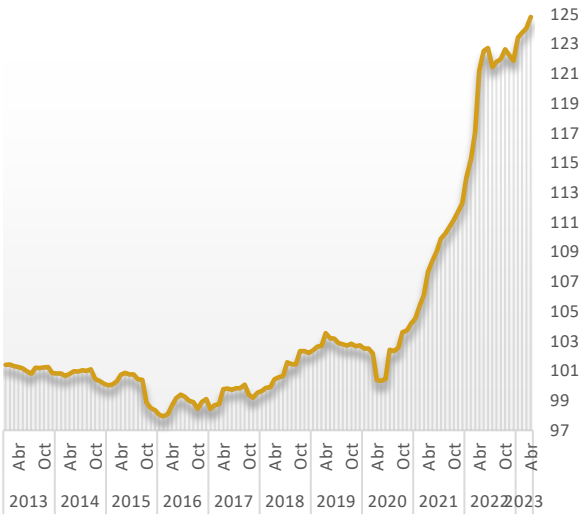
Por su parte, los costes de construcción residencial experimentan repunte interanual en el mes de abril, tanto medidos en su conjunto (+3%) como si desglosamos de estos la partida de materiales (+2,91%), aunque estos últimos con cierta tendencia a la estabilización. Reseñar los aumentos interanuales del vidrio (+36%) y el cemento (+27,25).

Por contra, los precios del acero y el cobre registran caídas del 17% y el 13% interanual, respectivamente.

Si hacemos balance desde mayo de 2020, los costes de construcción residencial han aumentado un 24,5%.

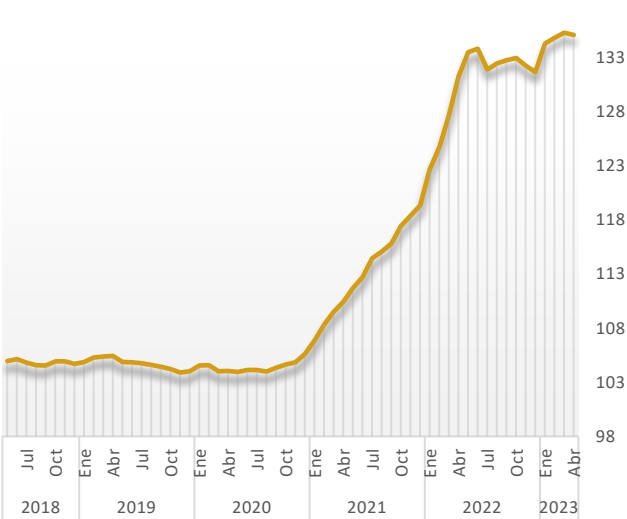
Por último, incluimos como indicador el consumo aparente de cemento, que como puede apreciarse se mantiene plano los últimos meses.

Índice de Costes de Construcción:
Sector Residencial



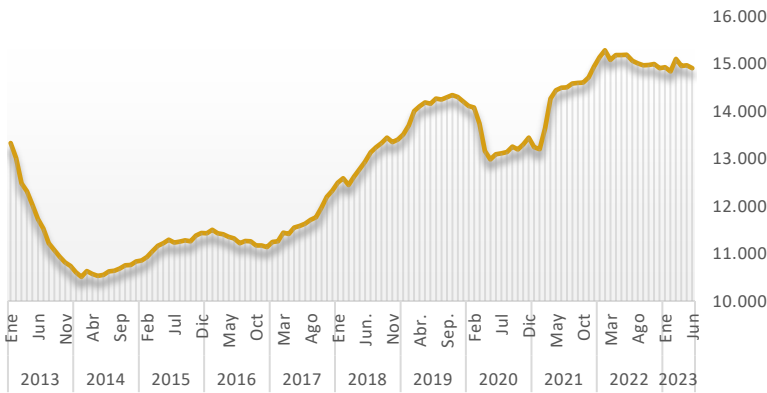
FUENTE:MITMA

Costes de Materiales
Sector Residencial



FUENTE:MITMA

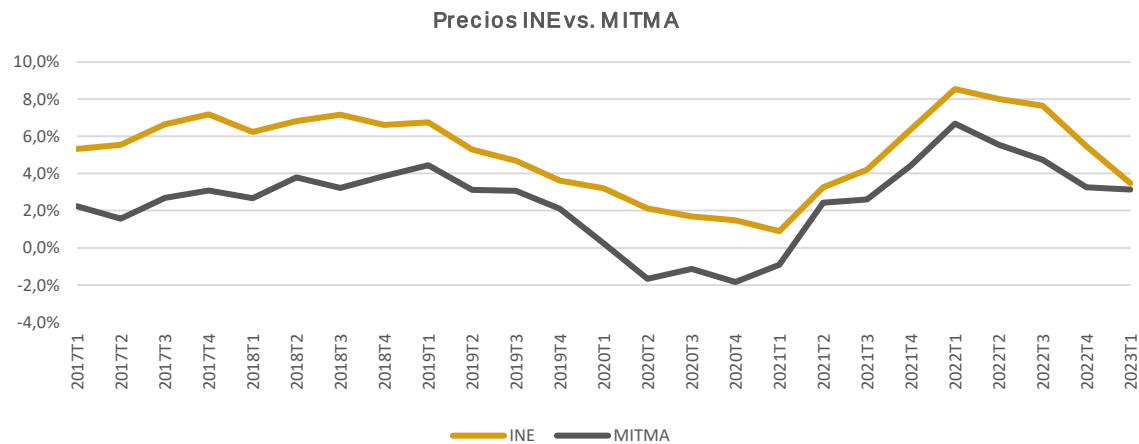
Consumo Aparente de Cemento
Dato anualizado



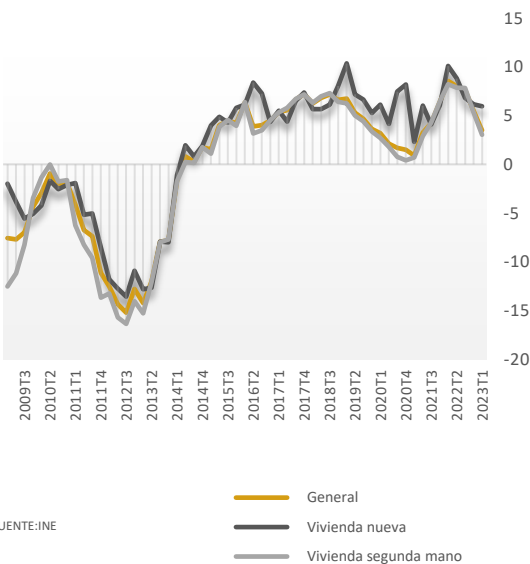
FUENTE: MINISTERIO DE INDUSTRIA

La evolución interanual de precios ha oscilado, según la fuente consultada, entre subidas del 3,1% (MITMA) y el 3,5% (INE, ambos para el 1T de 2023) si bien ambos continúan registrando descensos en su velocidad de crecimiento dentro de la dinámica esperada de contención de precios.

Según este último, los aumentos han sido algo más pronunciados en vivienda nueva (+5,97%) que en la usada (+3,04%, sin prácticamente aumento intertrimestral), como podemos observar en los gráficos.

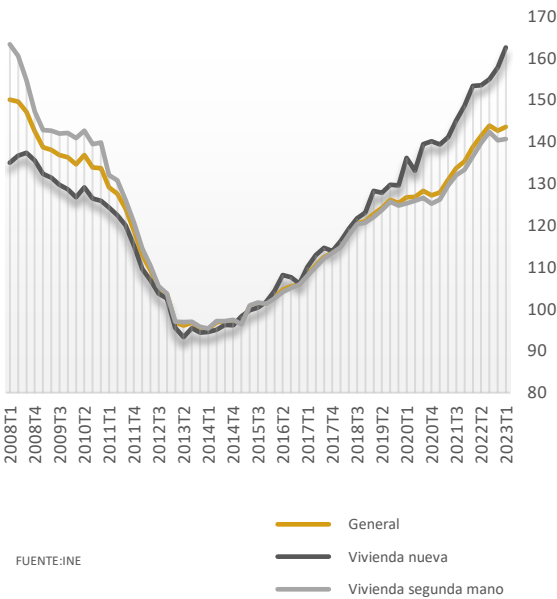


Índice de Precios de Vivienda (IPV)
Nacional
Crecimiento Interanual (en %)



FUENTE: INE

Índice de Precios de Vivienda (IPV)
Nacional

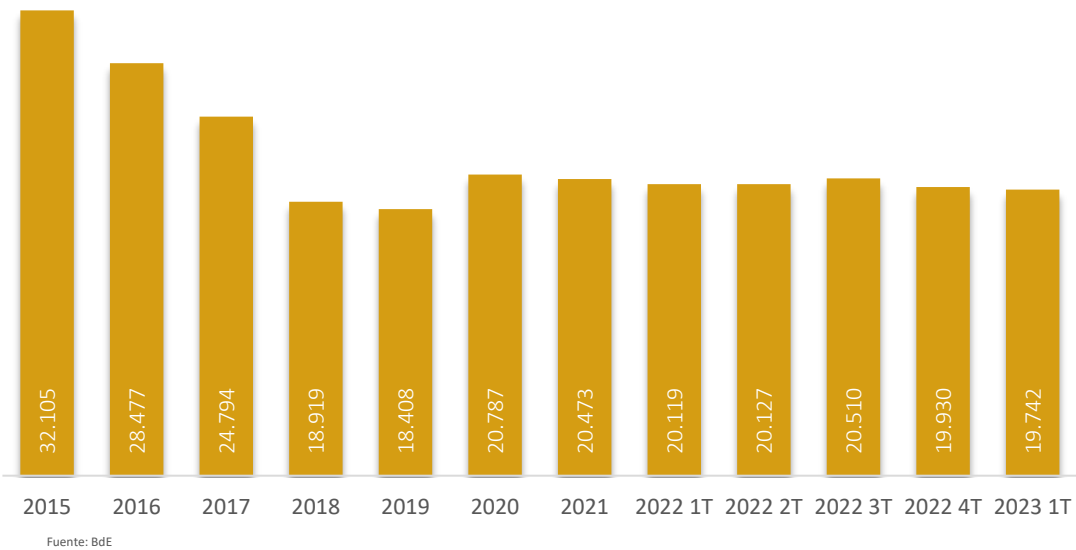


FUENTE: INE

En cuanto a la financiación sectorial, si ponemos el foco en el crédito vivo para financiar la actividad - excluyendo obra pública-, observamos la suave desaceleración (-3,5% desde los máximos

de 2022) que se ha producido en los últimos trimestres, aunque situándose todavía por encima de los niveles de 2019.

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



Con respecto a los indicadores de accesibilidad, ambos han continuado deteriorándose en los últimos trimestres como consecuencia de la subida de precios tanto de la vivienda -debido al proceso inflacionista- como de los tipos de interés, que no han sido acompañados por un incremento igual de las rentas -lo cual esperamos comience a mitigarse a medida que los salarios reales comiencen a ser positivos-.

Por tanto, el esfuerzo teórico medido en porcentaje del coste salarial ha aumentado hasta el 32,3% a nivel nacional.



FUENTE: REGISTRADORES



Por su parte, los precios del alquiler han experimentado crecimientos interanuales del 9,3% a nivel nacional, muy presionados al alza, como veíamos anteriormente, por una demanda que la obra nueva no es capaz de absorber y que penaliza doblemente los objetivos de emancipación de nuestros jóvenes.



Evolución del alquiler

11,8,7 €/m2

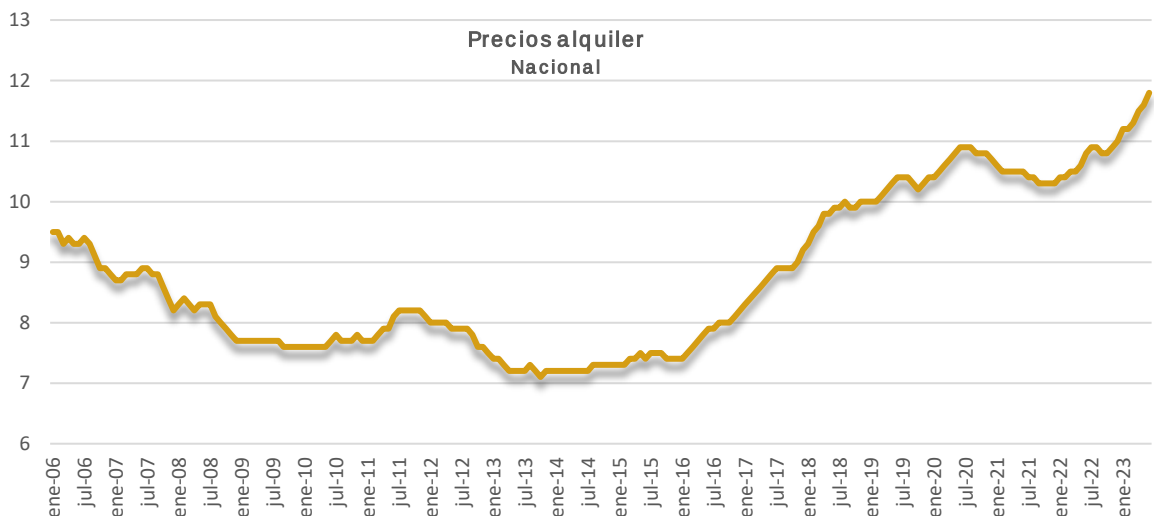
Precio del m2 en España en junio 2023

1,72 %

Evolución frente a mayo 2023

9,26 %

Evolución frente a junio 2022

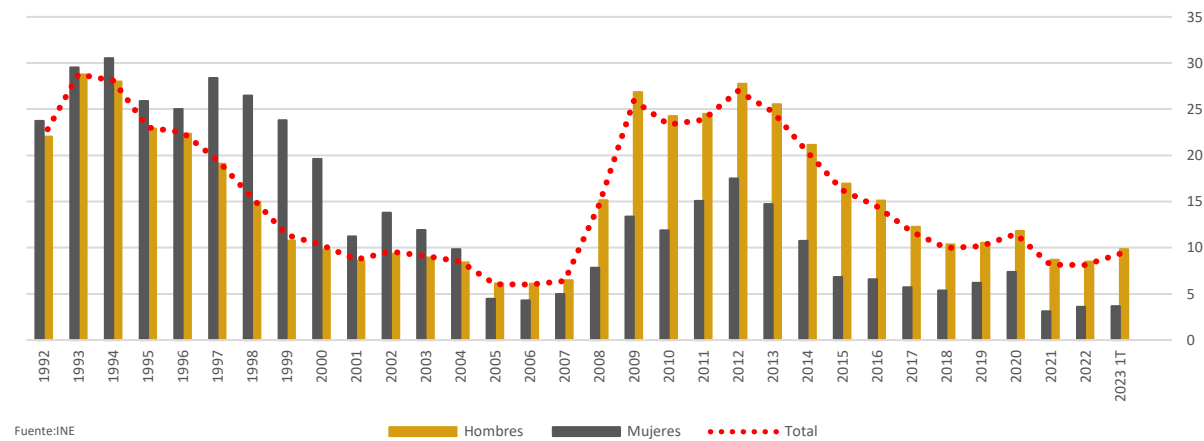


Fuente: Idealista

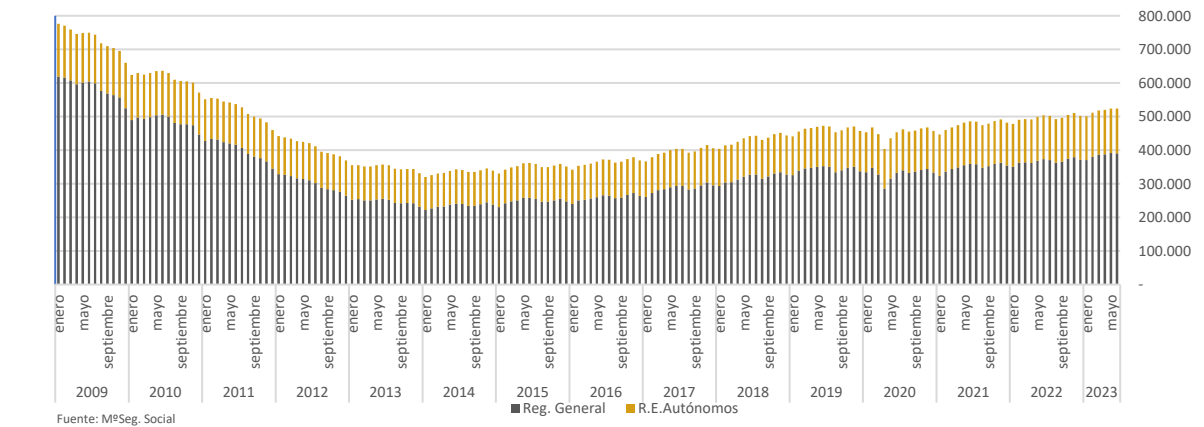
El empleo en construcción-EPA 1T- se ha situado en 1.298.000 personas -medido en términos de ocupados-. La Tasa de Paro sube al 9,32% que contrasta con el 13,26% para toda la economía.

En lo referente a los afiliados en el CNAE en la rúbrica de Construcción de edificios observamos una ocupación de 524.000 personas, un 4,66% más que los existentes en enero de 2023.

Tasa de Paro Sector de la Construcción



Afiliación Media CNAE Construcción de Edificios



CONCLUSIONES

El escenario central por el que la mayoría de los organismos apuestan para los próximos trimestres es de desaceleración. Un descenso en la velocidad de crecimiento que en el caso de España continuará siendo positivo, pero que sin duda va a afectar a las transacciones de vivienda y que ya se está comenzando a vislumbrar en las cifras de hipotecas. Hasta ahora la caída ha sido tenue ya que ha aumentado la cifra de viviendas compradas sin financiación, pero es de prever que estas tiendan a la media en los próximos trimestres. Pensamos que la caída de mercado será vía transacciones y, dentro de estas, las más afectadas serán las de segunda mano, debido a la falta de oferta existente de vivienda nueva. Los precios, por su parte, seguirán con leves subidas nominales -aunque por debajo de la inflación- con la misma casuística de alzas comentada en el caso de vivienda nueva/usada.

En definitiva, parece ser este, a priori, un año de transición -con tipos de interés en torno al 4,5% durante varios trimestres y desaceleración en la segunda parte del año- en el que la producción de vivienda nueva ha encontrado su techo en las 110.000 viviendas iniciadas y donde unos menores ritmos de venta aún podrían disminuir algo más esta cifra, cifra por otra parte insuficiente y muy lejana a las 200.000 viviendas que, de media, deberíamos producir anualmente para evitar tensiones en los precios y facilitar así la accesibilidad de los jóvenes a una vivienda.

Es en alcanzar este objetivo en el que debemos focalizar nuestro esfuerzo, pero también el de las Administraciones en todo aquello que les compete y que en la mayoría de ocasiones no requiere tanto de partidas presupuestarias, sino de agilizar la carga burocrática, plantear seguridad jurídica y digitalizar sus procesos.

