APCEspaña

apce.es

INFORME SECTORIAL

2024

1º Trimestre

SITUACIÓN GENERAL

Al contrario que en 2023 -que fue de más a menos- las previsiones para la economía mundial en 2024 son de recuperación de la actividad, siendo los primeros trimestres los de menor crecimiento del año. Las economías están digiriendo relativamente bien los efectos de las subidas de tipos y la inflación está comenzando a ceder, si bien no se esperan niveles cercanos a los objetivos de los distintos bancos centrales hasta bien entrado el año 2025. Esto no quiere decir que la política monetaria se vaya a mantener inalterable, muy al contrario, ya que tanto la Fed como el BCE están dando ya señales claras de bajadas de tipos antes de verano.

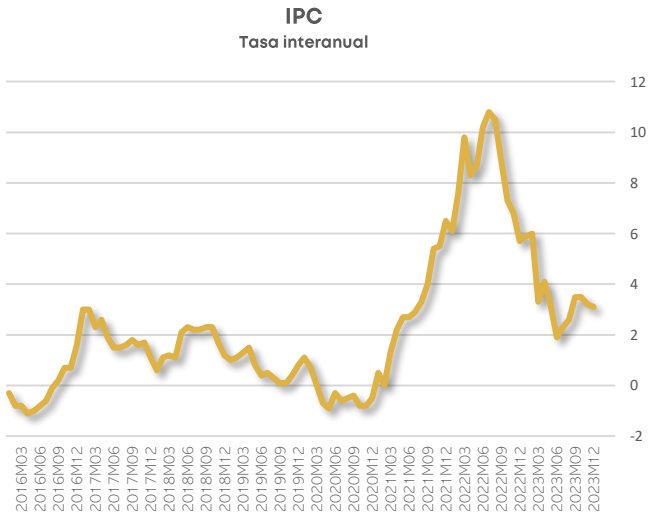
Con respecto a Europa -y en estimaciones del BCE- se prevé un crecimiento moderado del PIB en torno al 0,8% en 2024 que se aceleraría en 2025 hasta el 1,5%, sustentado en una mejora en el consumo privado y las exportaciones. Los precios, por su parte, se moderarán hasta el 2,7% en 2024 situándose en el 2% el año siguiente. En relación a los tipos de interés, la velocidad de las bajadas se apoyará en la percepción del BCE de si los efectos de segunda ronda se están trasladando a los precios -en este primer trimestre se terminarán de firmar la mayoría de convenios laborales- o, por el contrario, se convierten en ganancias de productividad

En lo que se refiere a nuestro país, seguimos manteniendo un crecimiento comparativamente más alto y una inflación menor que el resto de nuestros socios europeos. La clave de todo es el aumento del empleo, que continúa creciendo -aunque a tasas modestas- y que, junto a los aumentos salariales está provocando mejoras en la renta disponible de los hogares y manteniendo el consumo en niveles más que aceptables. Las previsiones actuales sitúan el crecimiento del PIB alrededor del 1,7% para este 2024 y algo por encima (2%) para el año próximo.

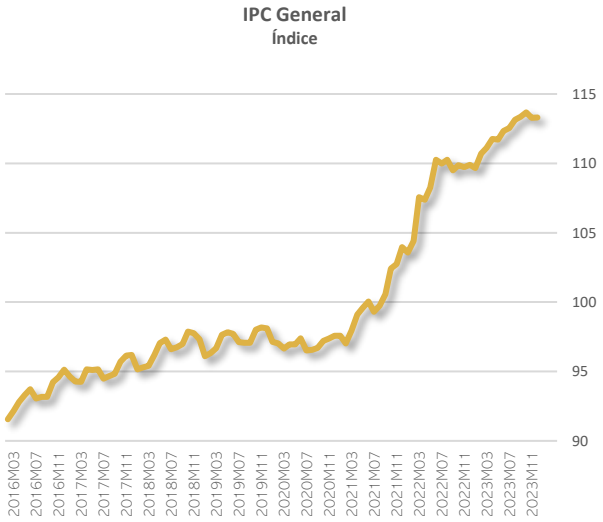
En cuanto a la inflación, esta va a estar muy condicionada por el calendario de retirada de las medidas aprobadas por el gobierno para combatirla y el efecto base del pasado año, que situarán la inflación a cierre de año alrededor del 3,5% (3,1% a cierre de 2023).

Con respecto a las cuentas públicas, el déficit se ha situado en 2023 cerca del 4% y bajará según el consenso de analistas al 3,5% al finalizar este año, aunque todavía por encima de las reglas impuestas por el Pacto de Estabilidad. El ratio de deuda /PIB se situará alrededor del 107%.

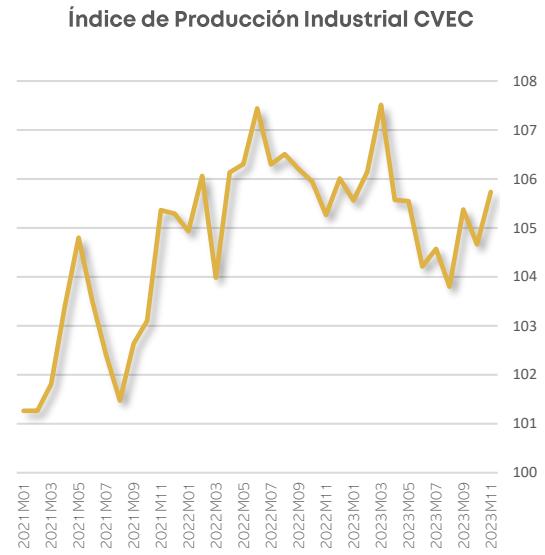
En cuanto al empleo, la economía continúa creando puestos de trabajo a pesar del menor crecimiento en el último trimestre. Las previsiones sitúan la tasa de paro para este año en el 11,5% -con crecimientos de la afiliación del 1,3%- para descender un punto durante 2025.



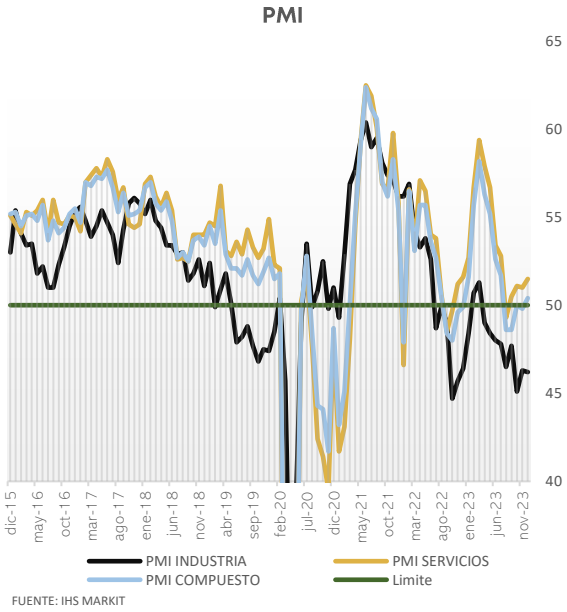
Fuente:INE



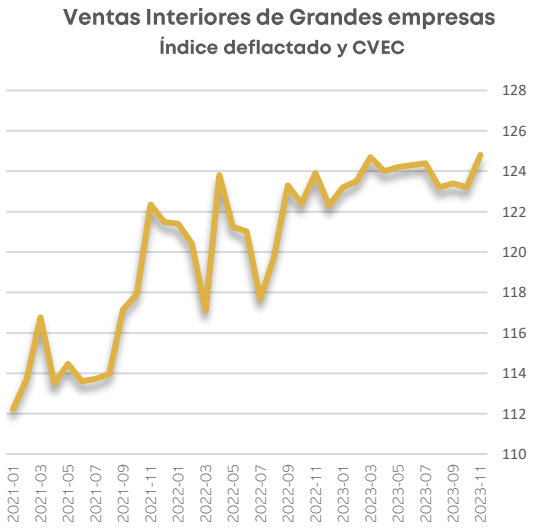
Fuente:INE



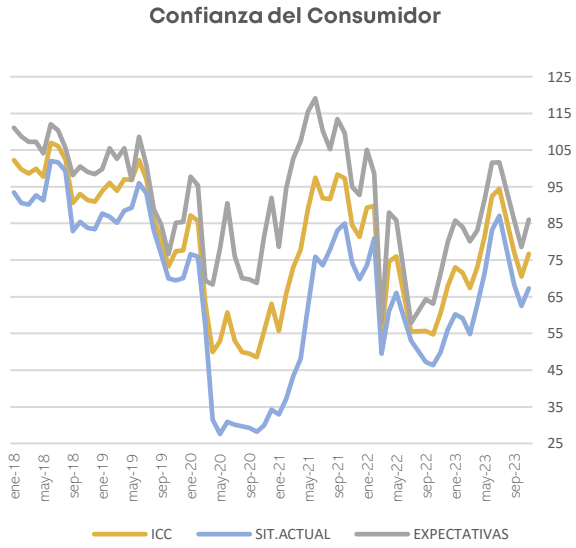
Fuente:INE



FUENTE: IHS MARKIT



Fuente: AEAT



Fuente: CIS

En cuanto a los indicadores de crecimiento, el IPI (105,7 en noviembre) después de tocar mínimos de dos años en el mes de agosto, ha iniciado una tendencia ascendente que tendrá que confirmar en los próximos meses, mientras que los indicadores adelantados -PMI-, se sitúan -por poco- en zona de crecimiento con 50,4 puntos para el índice compuesto, 51,5 puntos para el PMI de servicios y 46 puntos -en contracción- para el industrial.

En lo que concierne al consumo, los indicadores de ventas interiores de grandes empresas y los índices de confianza registran datos al alza -más clara en el primer caso y un repunte en el caso de la confianza del consumidor-.

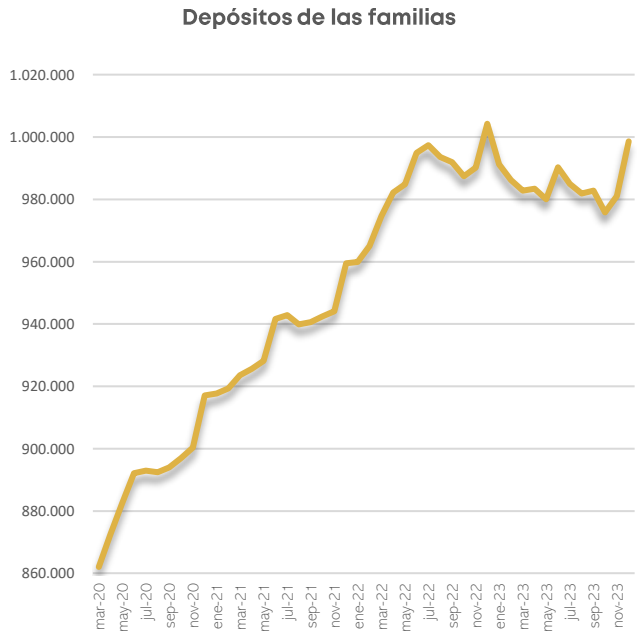
En definitiva, y como vemos al analizar el conjunto de los datos, nos encontramos con indicadores al alza o al menos que sugieren haber tocado suelo, pero que tendrán que confirmar la tendencia en los siguientes trimestres.

Por su parte, el ahorro familiar en forma de depósitos bancarios vuelve a mostrar niveles históricamente altos -998.000 millones el pasado mes de diciembre, aun contando con una salida de fondos hacia deuda pública y amortizaciones de deuda-.

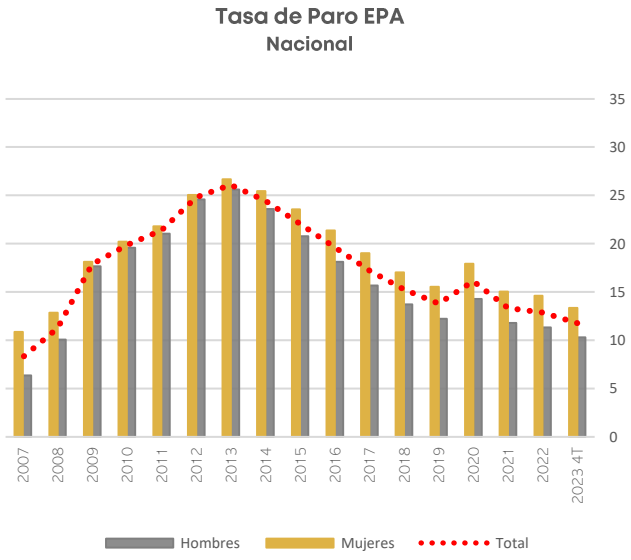
Por último, en lo concerniente al mercado de trabajo, los datos publicados por los Ministerios de Trabajo y Seguridad Social del mes de diciembre indican una disminución del paro en 130.197 personas con respecto al mismo mes del 2022 -hasta 2.707.456 parados- y un aumento de 533.731 afiliados comparado con el mismo mes del año anterior- hasta 20.774.625 personas-.

Por su parte, la EPA del 4T nos indica un descenso del paro hasta el 11,76% a nivel nacional, con una cifra de ocupados de 21.247.000.

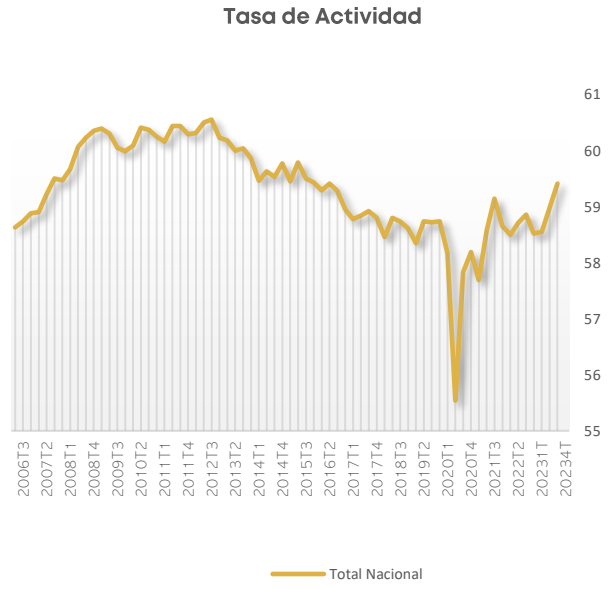
La tasa de actividad se emplaza, de media nacional, en un 58,99%, es decir, solo este porcentaje de la población en edad de trabajar esta empleada o buscando trabajo activamente.



Fuente: BdE



Fuente:INE



FUENTE: INE

SECTOR INMOBILIARIO

Con respecto al sector inmobiliario, en el pasado trimestre ha continuado la senda descendente en cuanto a transmisiones e hipotecas, situándose ya por debajo de 600.000 las primeras y de 390.000 las hipotecas firmadas. Siguen siendo cifras por encima de las de prepandemia por lo que las caídas, aunque porcentualmente elevadas, entendemos que no dejan de ser ajustes hacia cifras más acordes con la realidad de la economía española, alterada los pasados años por situaciones exógenas.

Los datos de inicio de obra siguen mostrando 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, estos se han mantenido estables en los últimos doce meses -lo que quiere decir que los niveles posteriores a la pandemia se están consolidando- con incrementos de precio en lo que respecta al mercado residencial de un 1,48%.

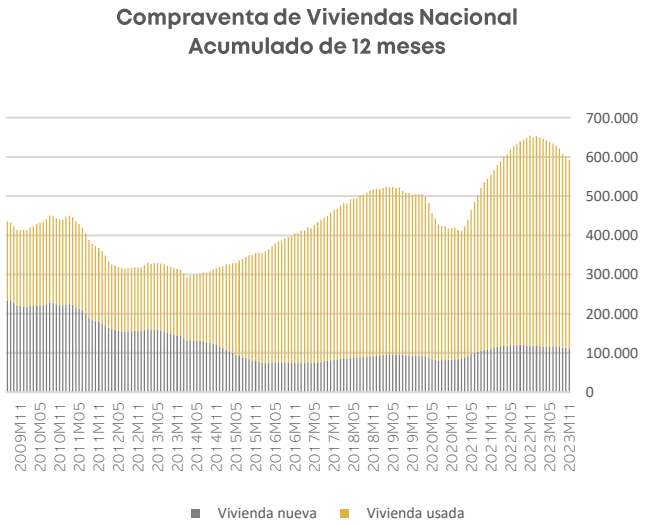
En general, y tal como expresábamos en informes anteriores, seguimos manteniendo un escenario positivo mientras el empleo no se resienta y la demanda de vivienda nueva siga presionando. De hecho, la creación de hogares solo en el 3T ha sido de 60.000 unidades frente a las escasas 21.000 viviendas terminadas.

A efectos de contabilidad nacional, la formación bruta de capital en viviendas y otros edificios y construcciones ha crecido en el 4T del año en cifra interanual (+1,1%). Sin embargo, en su comparativa con el trimestre anterior la inversión decrece (-0,7%). Desde el lado de la oferta, la construcción aumenta su facturación tanto en cifra interanual (+1,1%) como con respecto al trimestre anterior (+0,6%).

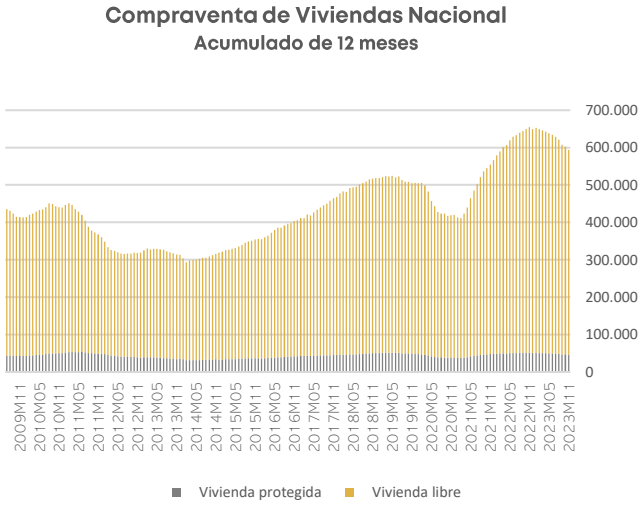
El mes de noviembre -último disponible- finaliza con un número de transmisiones de compraventa de vivienda -acumulada en los últimos doce meses- de 593.585 unidades (-9,3% anualizado), de las cuales 111.769 uds. son vivienda nueva -con una caída acumulada anualizada del 5,8%- que representan el 18,82% del total.

Para futuros trimestres esperamos que, puesto que las causas que provocaron la expansión en número de transacciones en los años 2021 y 2022 ya no están vigentes -política monetaria extremadamente expansiva, ahorro acumulado, anticipación de decisiones de compra por la subida de tipos-, una reducción paulatina de las transacciones hasta cifras en torno a 500-525.000 uds. al año.

Por su parte, las transacciones de vivienda protegida, tanto nueva como usada, siguen manteniendo un papel secundario sobre el total (7,6%) hasta 45.288 compraventas, lo que supone un descenso anualizado del 11,1%.



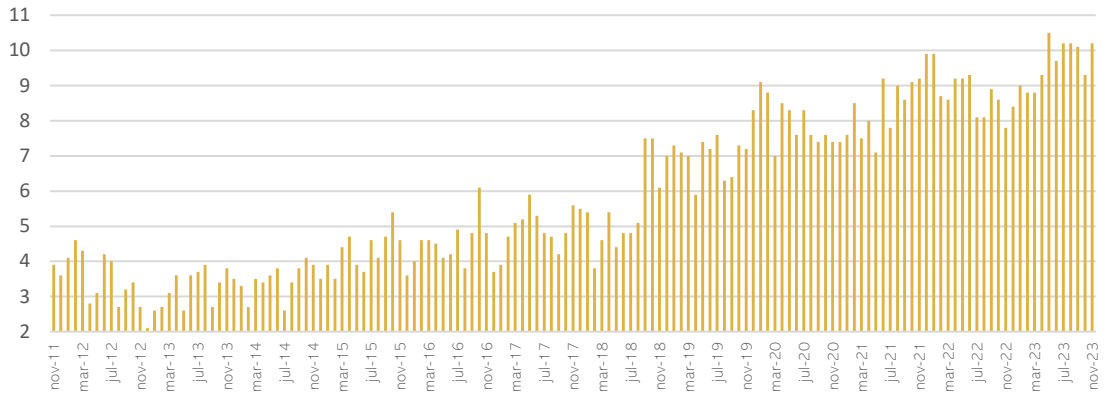
Fuente: INE



Fuente: INE

En cualquier caso, y según nos indican los datos del CIS -con datos a noviembre del pasado año-, la demanda sigue -en una gran proporción- encontrándose dispuesta a adquirir una vivienda ya que, como vemos, el indicador se encuentra en niveles elevados.

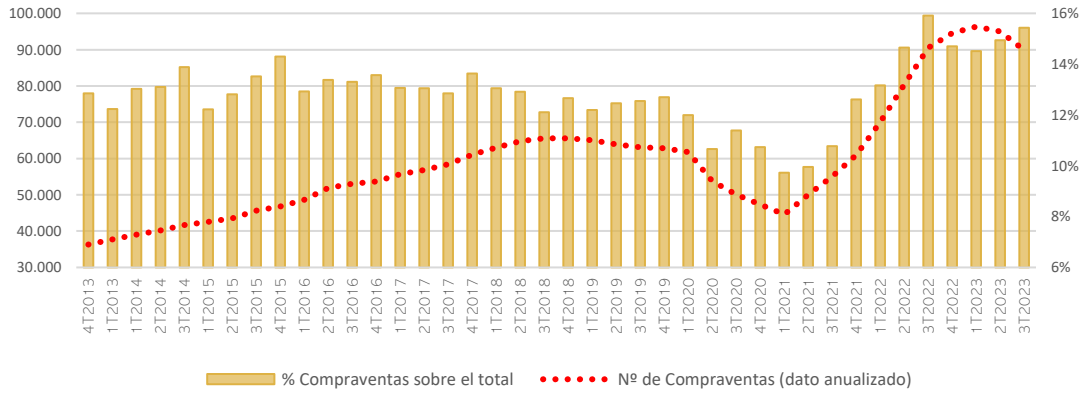
Intención de compra el próximo año
(en % sobre el total)



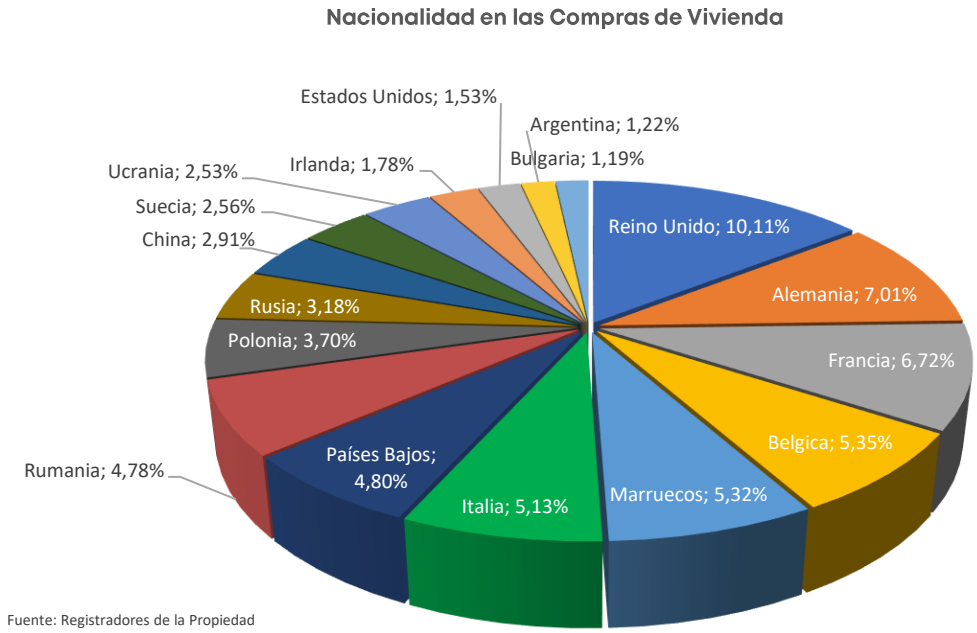
Fuente:CIS

En lo que respecta a la compraventa foránea, a nivel nacional, esta ha seguido la tendencia general hacia la moderación, fijando el porcentaje de compras sobre el total en el 15,44% para un total anualizado de prácticamente 90.000 viviendas (3T 2023) y con alrededor de 13.000 de ellas nuevas.

Compraventa de vivienda por extranjeros y porcentaje sobre el total



Fuente: Colegio de Registradores

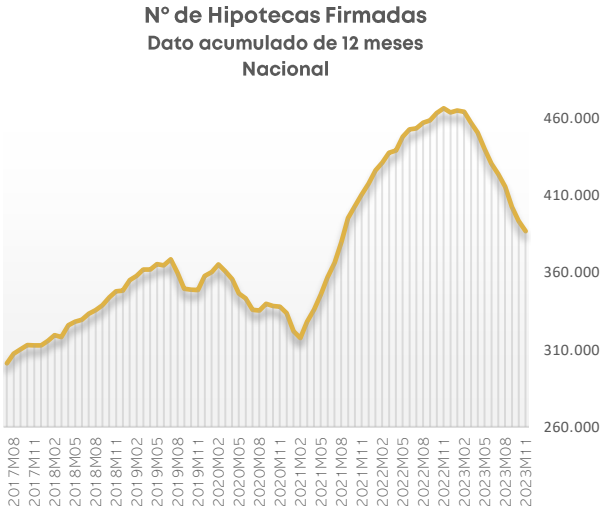


En cuanto a su nacionalidad, y por lo que se refiere a segunda residencia, los británicos vuelven a ser la nacionalidad que más viviendas compra con un 10,11% del total, seguida de alemanes -7,01%- y franceses -6,72%-. En el caso de primera vivienda, marroquíes y rumanos son las nacionalidades más activas (5,32% y 4,78%, respectivamente).

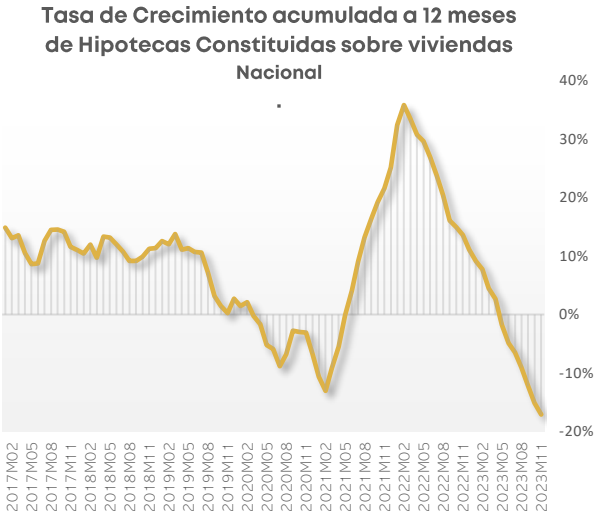
La financiación también está registrando caídas interanuales (-19,1% en noviembre), con cifras anualizadas de 386.708 contratos (-17% en el comparativo a 12 meses). El importe financiado ronda los 67.460 millones de euros.

En lo que respecta a la hipoteca media esta se sitúa en 145.894€ y con una mayoría de contratos-aunque con cifras en descenso-firmados a tipo fijo (53,2%).

El tipo de interés de las nuevas hipotecas se ha situado en octubre en el 3,03% para las de tipo variable y 3,53% para las de tipo fijo.



FUENTE:INE



FUENTE:INE

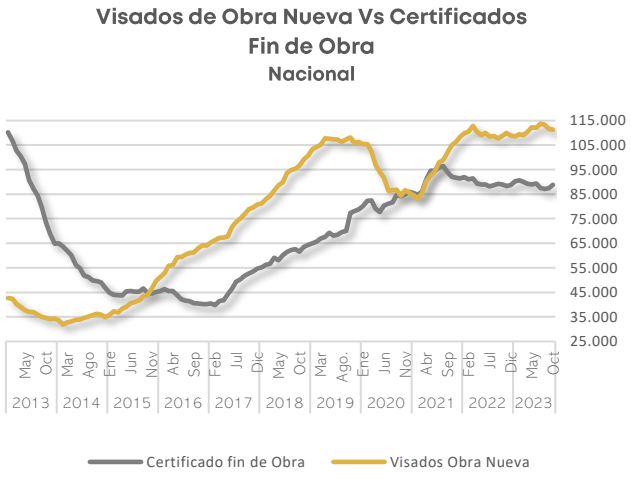
Seguimos manteniendo un sesgo positivo en la actividad promotora a pesar de la subida de tipos de interés -con una demanda solvente que todavía supera ampliamente a la oferta y un volumen de financiación que sigue mostrándose sin cambios con respecto a trimestres anteriores- por lo que no percibimos un descenso marcado de la actividad más allá de una ralentización en los periodos de venta.

Con respecto a las viviendas nuevas iniciadas, y a nivel nacional, hemos cerrado el mes de octubre de 2023 con cifras anualizadas de 111.238 unidades, cifra alrededor de la cual se viene consolidando la producción desde junio del pasado año.

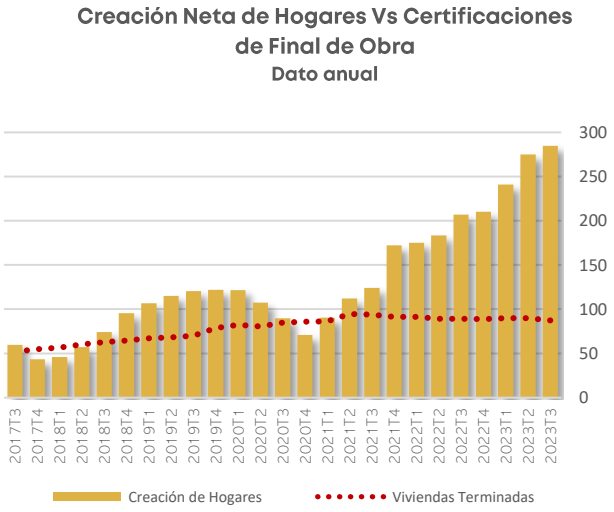
Por lo que respecta a la cifra de entregas, nos hallamos a nivel estatal en un dato anualizado de 88.823 viviendas terminadas a cierre de octubre de 2023.

Mención aparte sigue mereciendo la vivienda protegida, con un inicio de producción a nivel nacional en los últimos doce meses –cifra anualizada hasta septiembre- de 12.848 viviendas/Calificaciones Provisionales, es decir, un 11,5% del total de viviendas iniciadas, muy por debajo de las necesidades de vivienda asequible de los jóvenes.

Destacar también, por poco conocida, la cifra de jóvenes entre 25 y 34 años que, estando trabajando, siguen viviendo con sus padres y que asciende a 1.143.000 personas a nivel nacional .



Fuente: MITMA

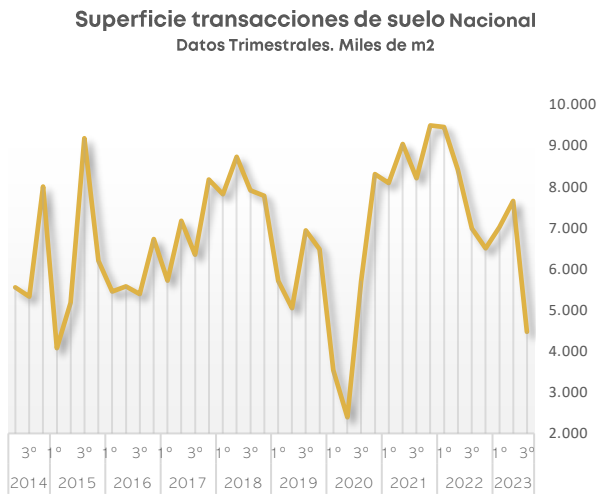


Fuente: ASPRIMA A PARTIR DE DATOS DE INE y MITMA

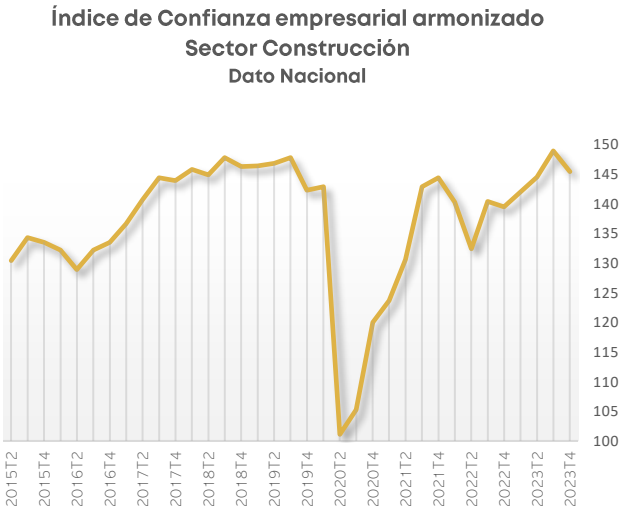
Nos parece importante seguir incidiendo en la diferencia existente entre oferta y demanda, que nos permite dimensionar el problema de vivienda en nuestro país y que ha supuesto, solo en el 3T, un déficit de 40.000 viviendas -más de 450.000 en lo que llevamos de ciclo- y que, lejos de remitir, se ha ido incrementando.

En cuanto al mercado del suelo, medido en número de metros cuadrados transmitidos, ha experimentado una caída muy importante a nivel nacional, rondando niveles que, exceptuando la pandemia, no se veían desde 2.015.

Por otro lado, y como puede observarse en el gráfico, la confianza empresarial en el sector de la construcción sigue en niveles altos, similares a los de prepandemia.



FUENTE:MITMA

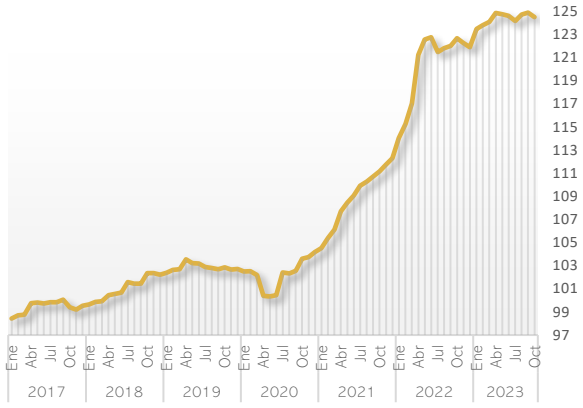


FUENTE:INE

Por su parte, los costes de construcción residencial se mantienen estables (+1,48% interanual), consolidando por tanto la subida producida desde mayo de 2020.

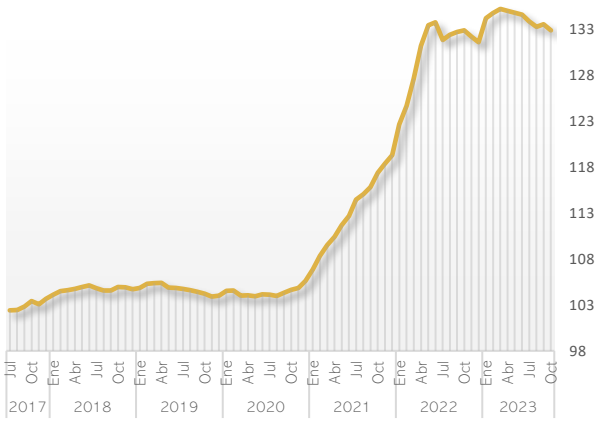
Por último, incluimos como indicador el consumo aparente de cemento, que como puede apreciarse ha iniciado una senda ligeramente descendente.

Índice de Costes de Construcción*
Sector Residencial



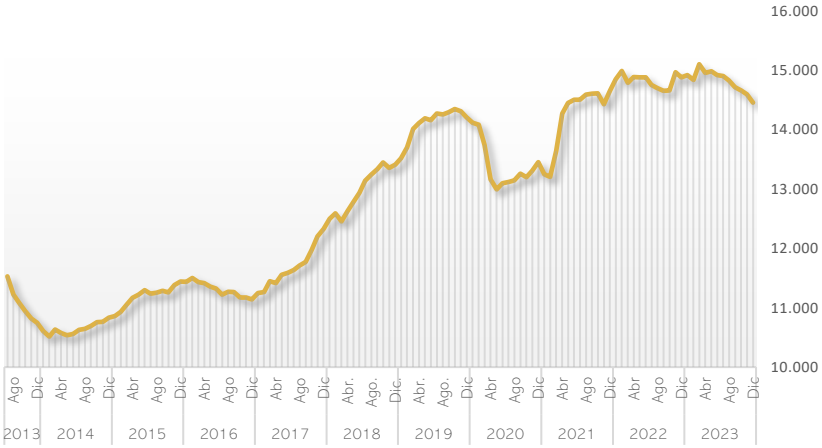
FUENTE:MITMA
*Material+ mano de obra

Índice de Costes de Materiales
Sector Residencial



FUENTE:MITMA

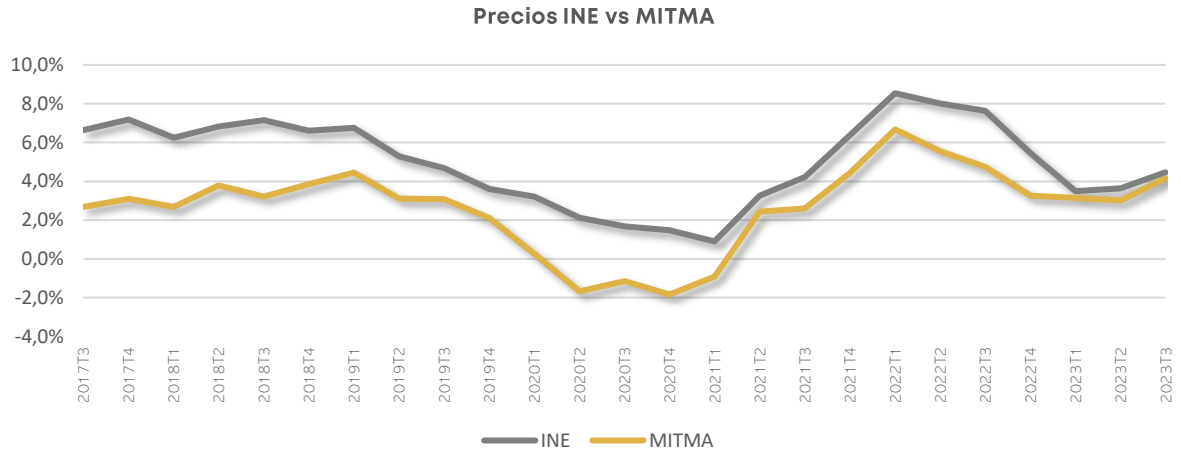
Consumo Aparente de Cemento
Dato anualizado

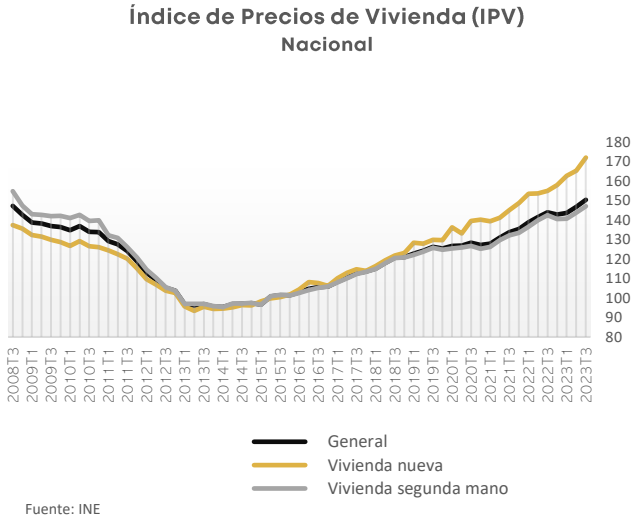


FUENTE: MINISTERIO DE INDUSTRIA

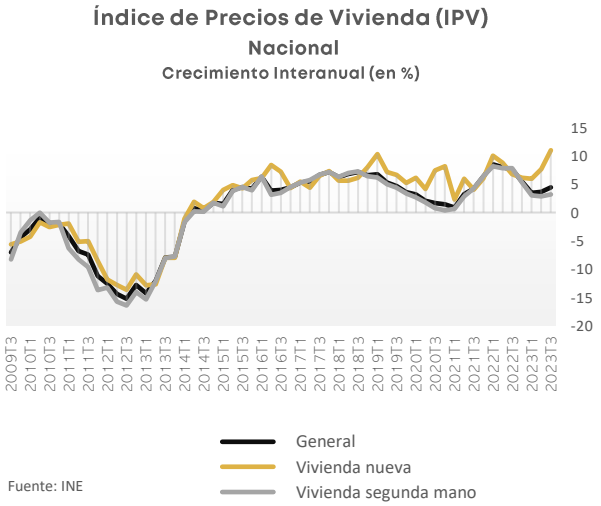
La evolución interanual de precios ha oscilado, según la fuente consultada, entre subidas del 4,1% (MITMA) y el 4,5% (INE, ambos para el 3T de 2023) en la línea de un mercado que, dada la falta de oferta y la fortaleza del empleo, está ajustando vía cantidades y no vía precios.

Según esta última fuente, los aumentos han sido bastante más pronunciados en vivienda nueva (+11%, recordando que la estadística recoge viviendas escrituradas, es decir, operaciones cerradas en muchos casos 18-24 meses antes) que en la usada (+4,46%), como podemos observar en los siguientes gráficos.





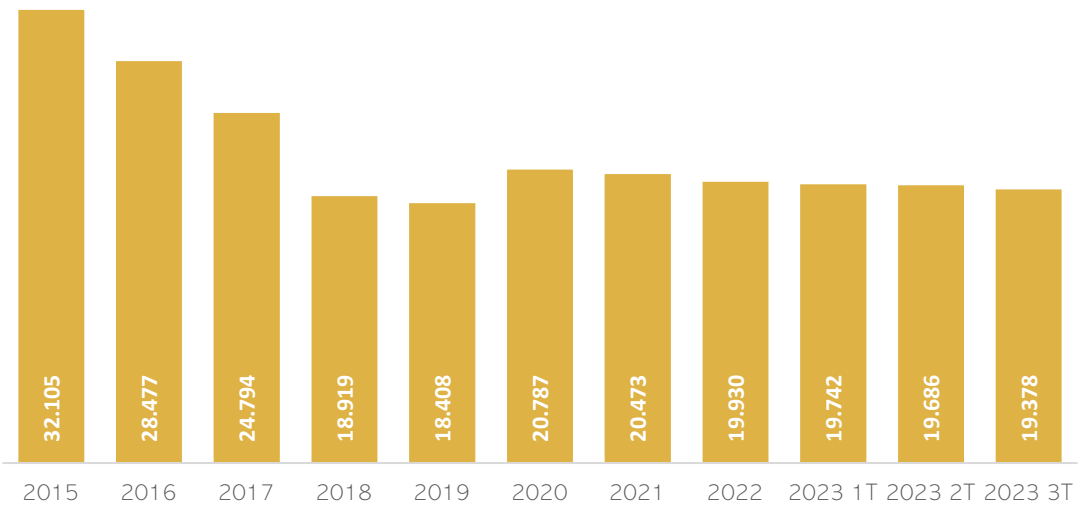
Fuente: INE



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

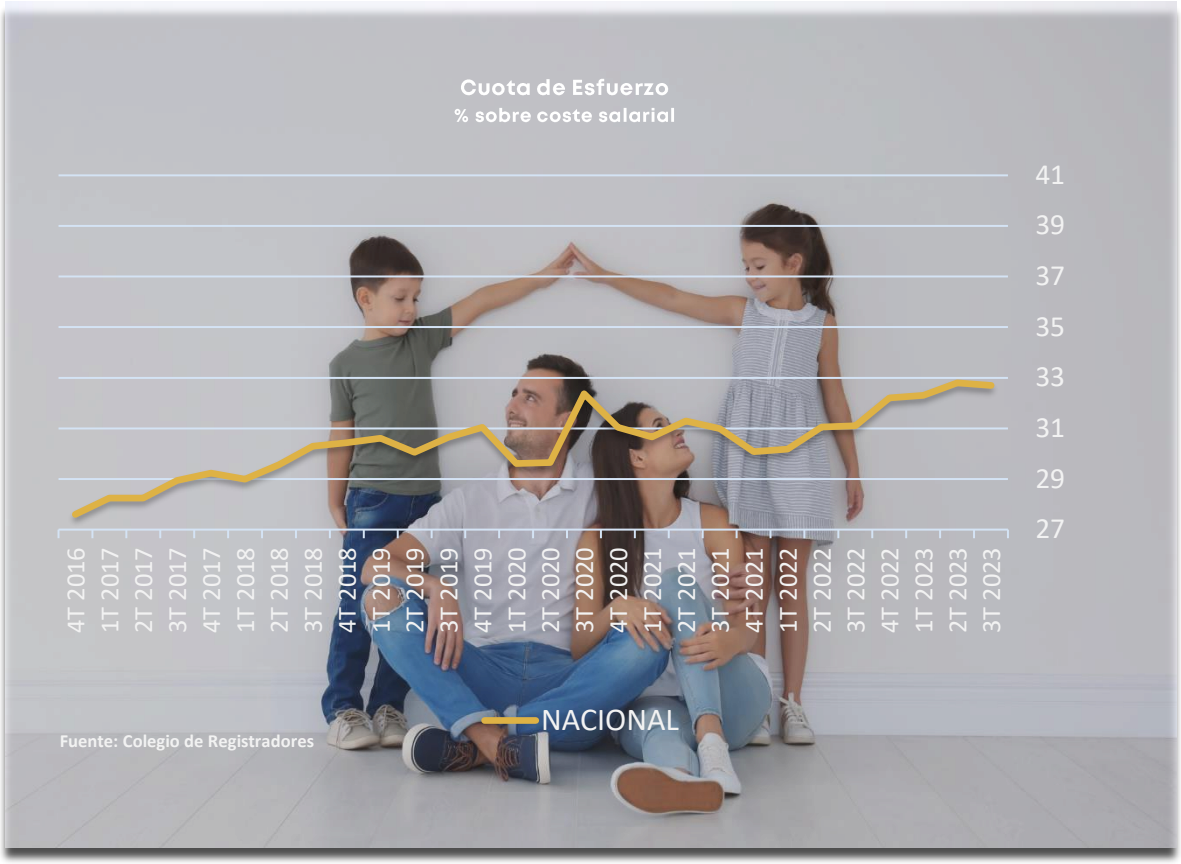
Total Crédito vivo para financiar la actividad de construcción
(ex. Obra pública)



Fuente: BdE

Con respecto a los indicadores de accesibilidad, estos parece que han encontrado su techo en el 2T de 2023 y están comenzando a flexionar a la baja a medida que se recuperan los salarios -y por tanto la renta disponible- y el Euribor se estabiliza o incluso inicia una suave caída en espera de las próximas bajadas de tipos vaticinadas por el mercado.

En cuanto a los datos, el esfuerzo teórico medido en porcentaje del coste salarial ha disminuido hasta el 32,7% a nivel nacional



Por su parte, los precios del alquiler han experimentado alzas considerables debido al trasvase que se está produciendo entre la compra –a la que los jóvenes no pueden acceder, ya que, aun siendo solventes, no tienen capacidad de ahorro- y el alquiler, lo que se traduce en crecimientos interanuales del 10% a nivel nacional, pero con cifras incluso más altas en las grandes ciudades.

Evolución del alquiler

12,1 €/m²

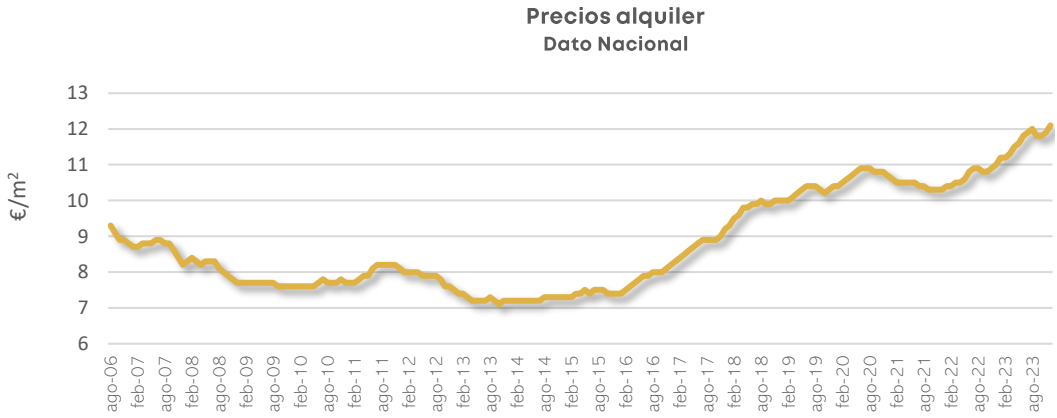
Precio del m² en España en diciembre 2023

2,7 %

Evolución frente a noviembre 2023

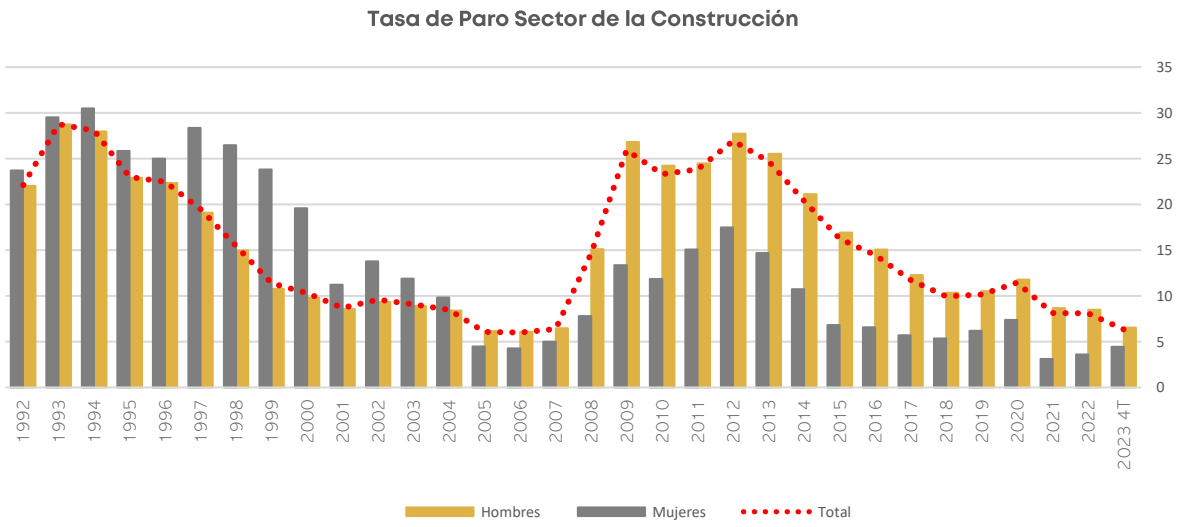
10,1%

Evolución frente a diciembre 2022



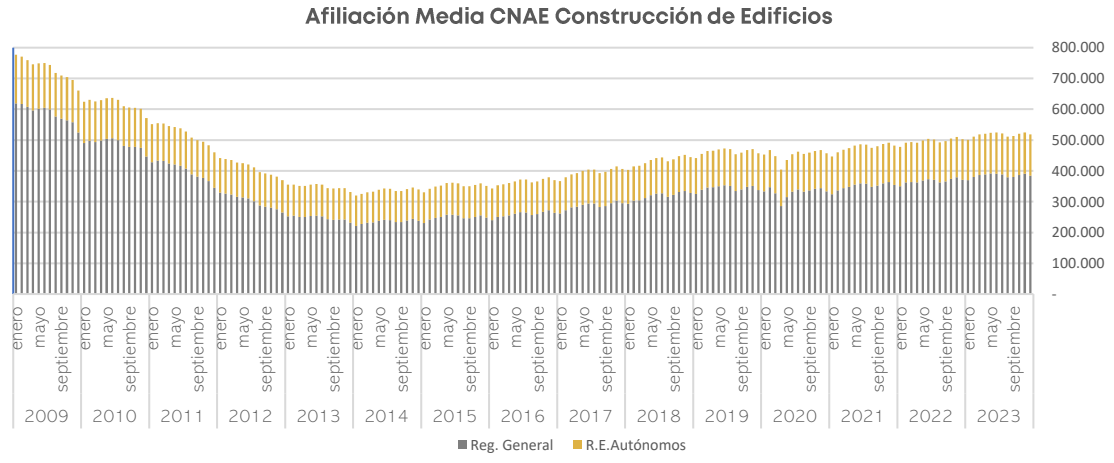
Fuente: Idealista

El empleo en construcción-EPA 4T- se ha situado en 1.409.000 personas -medido en términos de ocupados-. La tasa de paro se sitúa al 6,36% que contrasta con el 11,76% para toda la economía.



Fuente:INE

En lo referente a los afiliados en el CNAE en la rúbrica de Construcción de edificios observamos una ocupación de 518.000 personas, un 3,47% más que los existentes en enero de 2023.



Fuente: MºSeg. Social

APCEspaña