



INFORME SECTORIAL

2º TRIMESTRE

2024



APCE España

ASOCIACIÓN DE PROMOTORES
CONSTRUCTORES DE ESPAÑA

SITUACIÓN GENERAL



La situación de fondo no difiere demasiado de las expectativas que teníamos hace 3 meses para la mayoría de economías, con una inflación reduciéndose, un crecimiento económico al alza, mercados de trabajo que se han mostrado inelásticos a la baja y con expectativas de que los tipos comiencen a bajar en la segunda mitad del año en Europa, si bien en este último punto el encarecimiento del petróleo debido a factores geopolíticos enturbia la visibilidad de la profundidad de las bajadas. De hecho, en EEUU parece que estas se van a retrasar hasta, al menos, finales de año.

En lo que respecta a la UE el crecimiento estimado para este 2024 estará por debajo del 1% (0,9% según la Comisión Europea), muy lastrada por Alemania, cuya previsión se sitúa en un exiguo 0,3% para 2024. El año próximo se espera un cre-

cimiento más robusto, situándose las estimaciones en el 1,7% del PIB. En cuanto a la inflación, el recorrido es el inverso ya que, si la situación del petróleo lo permite, nos encontraremos con cifras menores cada año, cerrando alrededor del 3% en 2024 y en el 2,5% en 2025. En base a estas cifras seguirá condicionada la situación de los tipos de interés, sobre la que se esperan dos o tres bajadas en lo que queda de año, para situar estos en el 3,75-4%, pero con una menor presión en seno del BCE una vez ya superada la preocupación existente el año pasado sobre cómo afectaría la caída del crecimiento al mercado de trabajo, cuya tasa de paro actual se sitúa en el 6%.

En cuanto a parámetros de crecimiento, seguimos manteniendo un diferencial importante con las economías de nuestro entorno, con un crecimiento en el 1T del 0,7% fundamentado principalmente en la inversión, ya que el gasto en consumo se mantiene prácticamente plano. Los distintos organismos y casas de análisis sugieren cifras de crecimiento para este año en torno al 2%-con una alta probabilidad de revisiones al alza- y una cifra similar en 2025, con unas cuentas públicas que, fruto de una mayor recaudación, seguirán mejorando (-3,2% en 2024 y -3% en 2025) y una tasa de paro que se situará ligeramente por encima del 11% este año para disminuir al 10,5% en 2025.

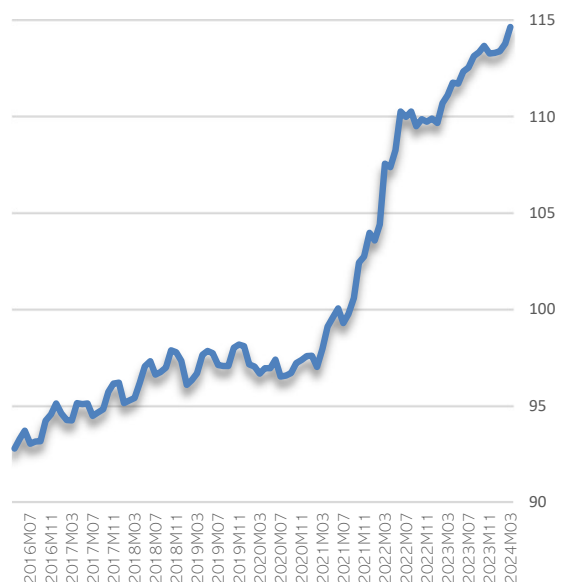
En cuanto a la inflación, se espera una reducción continuada a lo largo del tiempo a pesar del aumento producido el pasado mes de marzo y que fue debido en su mayor parte a la retirada de estímulos fiscales. Las previsiones indican una inflación del 3,2% para este año y un 2,3% para el año próximo.

IPC. Tasa interanual



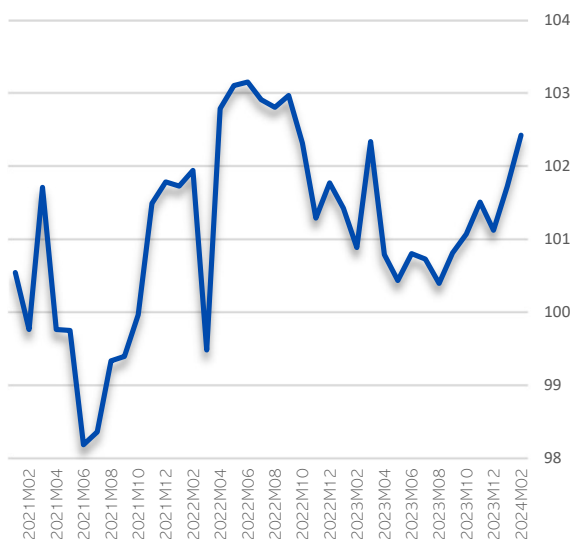
Fuente:INE

IPC General. Índice



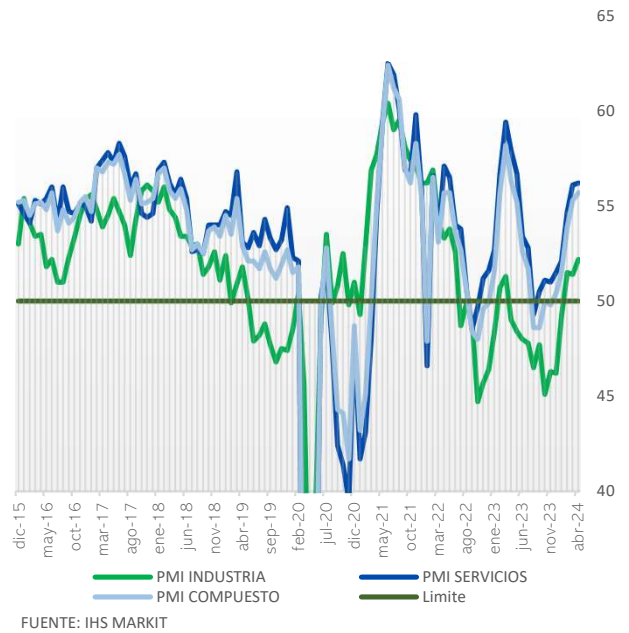
Fuente:INE

Indice de Produccion Industrial CVEC



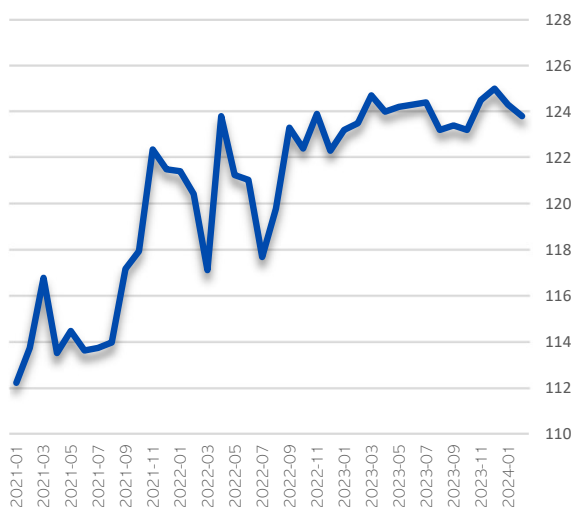
Fuente: INE

PMI



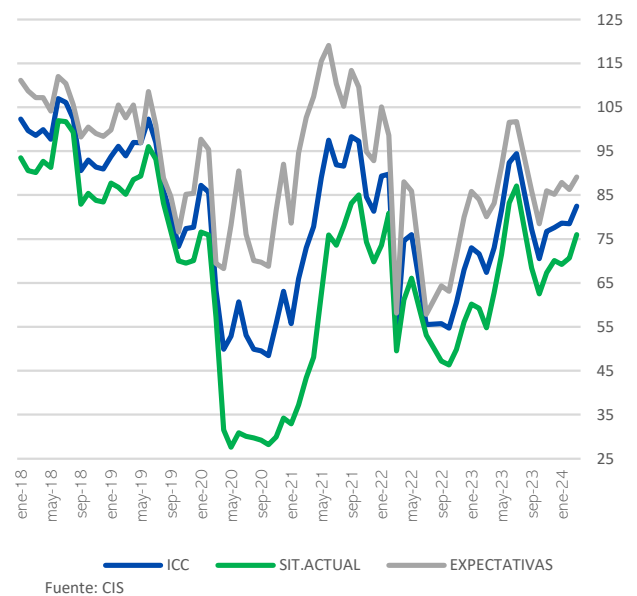
FUENTE: IHS MARKIT

Ventas Interiores de Grandes empresas. Índice deflactado y CVEC



Fuente: AEAT

Confianza del Consumidor



Fuente: CIS

En cuanto a los indicadores de crecimiento, el IPI parece confirmar el cambio de tendencia, mientras que los indicadores adelantados -PMI-, se sitúan claramente en zona de crecimiento con 55,7 puntos para el índice compuesto, 56,2 puntos para el PMI de servicios y 52,2 puntos para el industrial.

Con respecto al consumo, los indicadores de ventas interiores de grandes empresas y los

índices de confianza registran datos mixtos -plano en el primer caso y con repentes en el caso de la confianza del consumidor-.

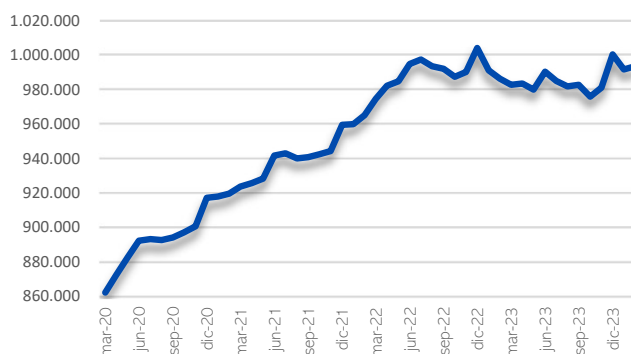
Como vemos al analizar el conjunto de indicadores, no parece que la situación sea de riesgo, más bien al contrario, con una tendencia de mejora a lo largo del año.

Por su parte, el ahorro familiar en forma de depósitos bancarios continúa mostrando niveles históricamente altos -993.600 millones el pasado mes de febrero-, aun contando con una salida de fondos hacia deuda pública y el dedicado a 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 abril indican una disminución del paro en 121.870 personas con respecto al mismo mes del 2023 - hasta 2.666.500 parados- y un aumento de 486.516 afiliados comparado con el mismo mes del año anterior- hasta 21.101.505 personas-, aún con un mayor crecimiento de ocupados que de las horas trabajadas.

Por su parte, la EPA del 1T nos indica un aumento del paro hasta el 12,29% a nivel nacional, con una cifra de ocupados de 21.250.000. En ambas cifras se deja notar el gran aumento que está experimentando la población activa, que está limitando la caída de la tasa de paro.

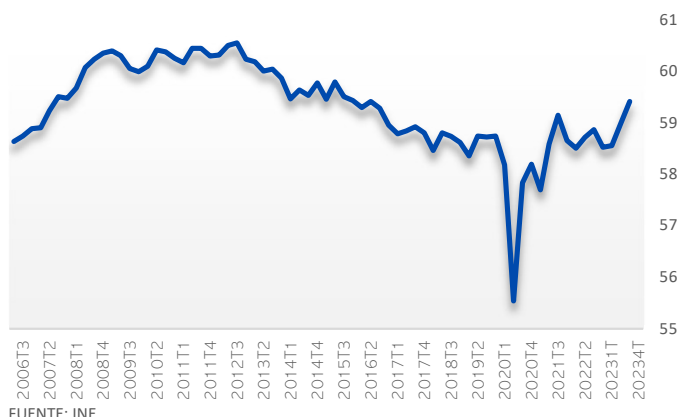
Depósitos de las familias



Fuente: BdE

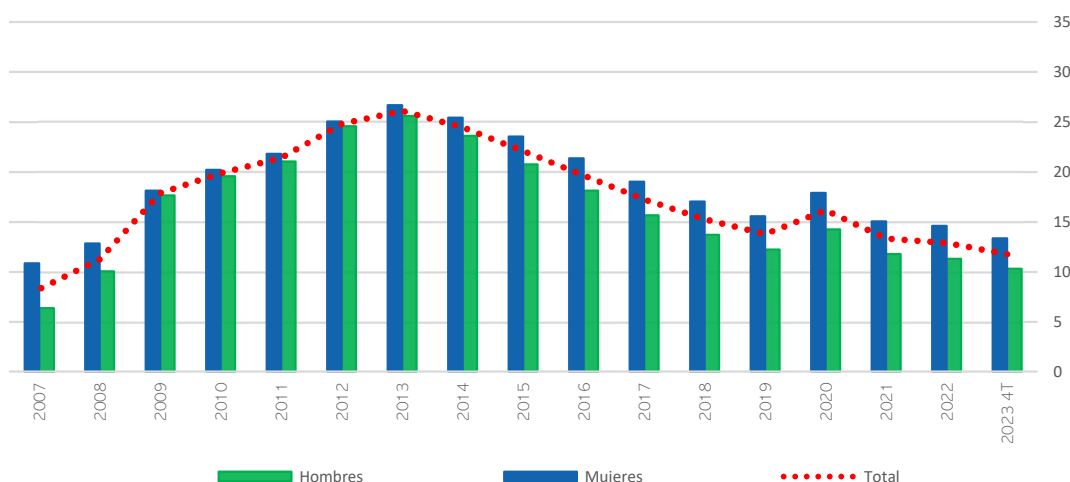
La tasa de actividad se emplaza, de media nacional, en un 58,63%, es decir, solo este porcentaje de la población en edad de trabajar esta empleada o buscando trabajo activamente.

Tasa de Actividad



FUENTE: INE

Tasa de Paro EPA Nacional



Fuente: INE



SECTOR INMOBILIARIO

Con respecto al sector inmobiliario, en el pasado trimestre hemos empezado a ver cifras interanuales de transacciones superiores a las del año pasado, lo que ha provocado una disminución en el ritmo de caída de la cifra acumulada a 12 meses hasta las cerca de 585.000 viviendas en las que cerró febrero. Con respecto a las hipotecas nos encontramos frente a un posible cambio de tendencia -que deberá ser confirmado los próximos meses- con cifras interanuales al alza y con una firma acumulada de alrededor de 378.000 contratos.

Los datos de inicio de obra siguen mostrando una estabilización alrededor de las 108-110.000 viviendas/año. Caso aparte es lo ocurrido en la Comunidad de Madrid, con cifras muy por debajo de sus necesidades y que cerraron el 2023 con algo menos de 16.000 viviendas.

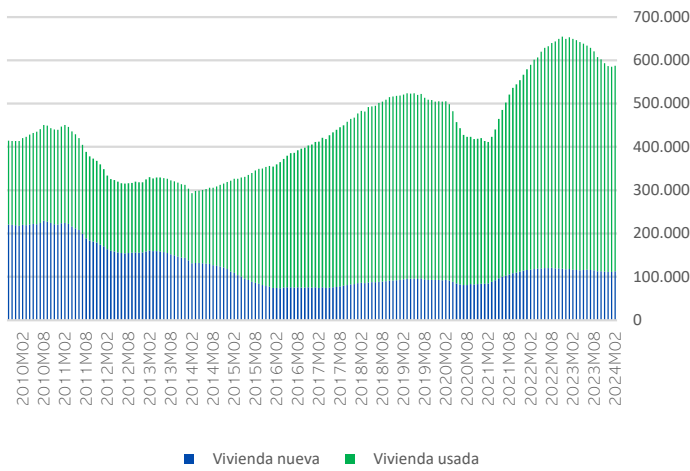
En relación a los costes de construcción, estos han sufrido en los últimos doce meses incrementos

por encima de la inflación, con incrementos de precio en lo que respecta al mercado residencial de aproximadamente un 6%.

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 1T ha sido de más de 50.000 uds., frente a una producción de vivienda mucho menor.

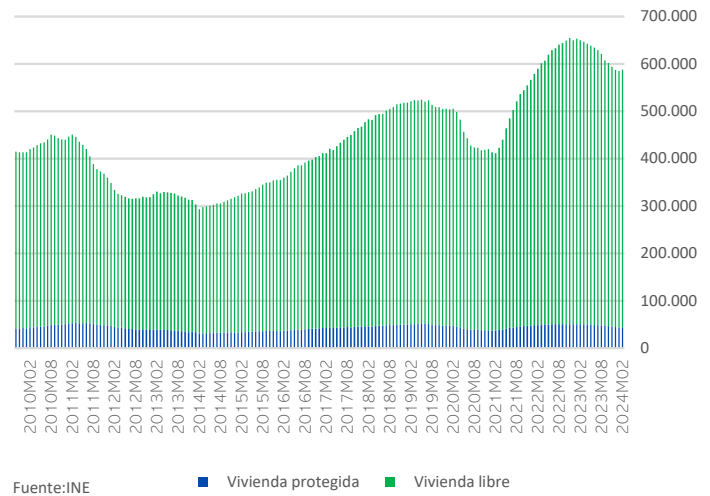
A efectos de contabilidad nacional, la formación bruta de capital en viviendas y otros edificios y construcciones ha crecido en el 1T del año tanto en cifra interanual (+3,5%) como intertrimestral (+3%). Desde el lado de la oferta, la construcción aumenta su facturación un 3,6% interanual y un 2% con respecto al trimestre anterior.

Compraventa de Viviendas Nacional
Acumulado de 12 meses



Fuente:INE

Compraventa de Viviendas Nacional
Acumulado de 12 meses



Fuente:INE

El mes de febrero -último disponible- finaliza con un número de transmisiones de compraventa de vivienda -acumulada en los últimos doce meses- de 587.497 unidades (-9,56% anualizado), de las cuales 112.793 uds. son vivienda nueva -con una caída acumulada anualizada del 3,18%- que representan el 19,19% del total.

Pese a lo comentado en anteriores informes, está sorprendiendo la fortaleza de la demanda a pesar de unos costes financieros mayores, que no están haciendo caer las transacciones en la medida que preveíamos podía suceder al pasar de un nivel de tipos 0 a otro situado en el 4,5%.

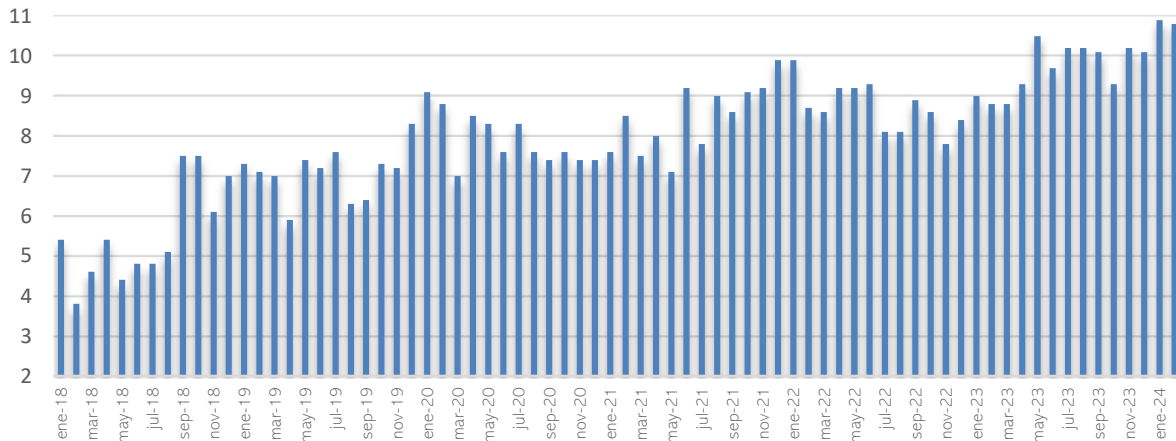
Para futuros trimestres esperamos una estabilización del mercado en torno a estas cifras o algo más abajo (570.000 uds).

Por su parte, las transacciones de vivienda protegida, tanto nueva como usada, siguen manteniendo un papel secundario sobre el total (7,42%) hasta 43.638 compraventas, lo que supone un descenso anualizado del 13,5%.

En cualquier caso, y según nos indican los datos del CIS -con datos a febrero del-, 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)**

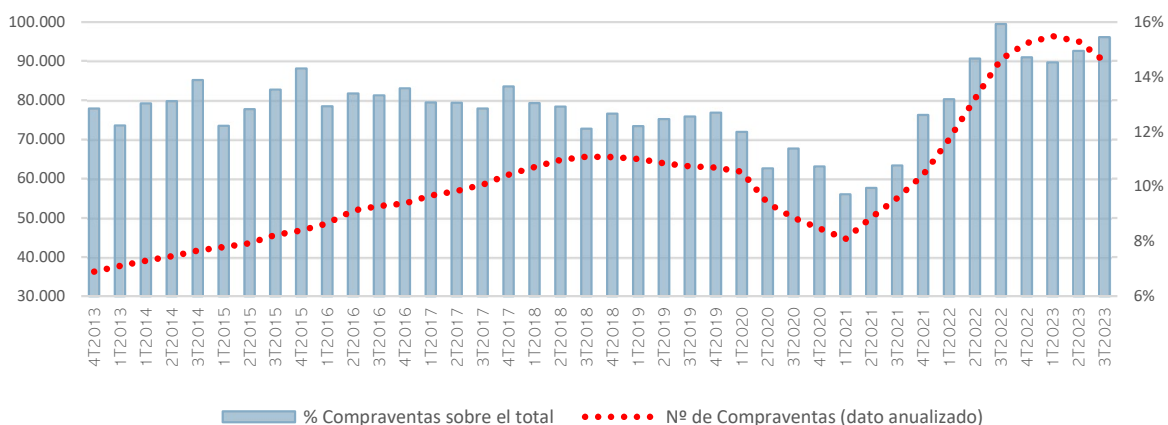


Fuente: CIS

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 15,12% para un

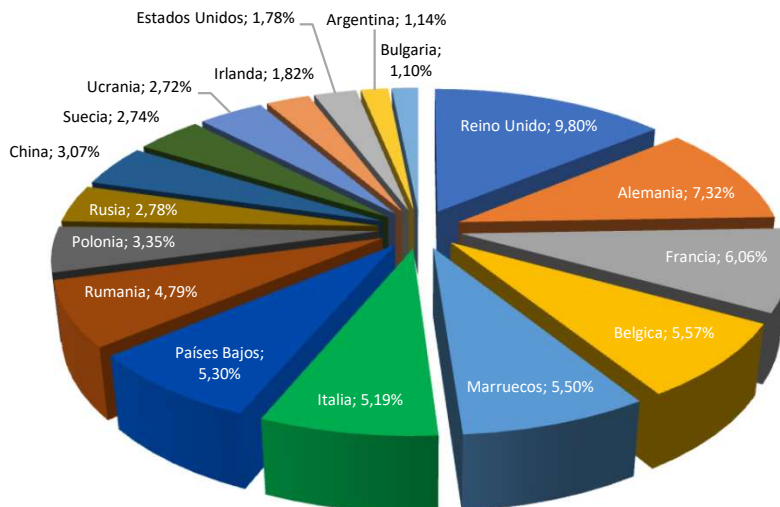
total anualizado de prácticamente 87.000 viviendas (4T 2023) y con alrededor de 13.800 de ellas nuevas.

Compraventa de vivienda por extranjeros y porcentaje sobre el total



Fuente: Colegio de Registradores

Nacionalidad en las Compras de Vivienda



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 9,8% del total, seguida de alemanes -7,32%- y franceses -6,06%-. En el caso de primera vivienda, marroquíes y rumanos son las nacionalidades más activas (5,50% y 4,79%,

respectivamente).

Por último, incluimos datos de cierre de año de compras foráneas, muy localizadas en el litoral mediterráneo y con provincias como Alicante donde la compra extranjera representa más del 44% del total.



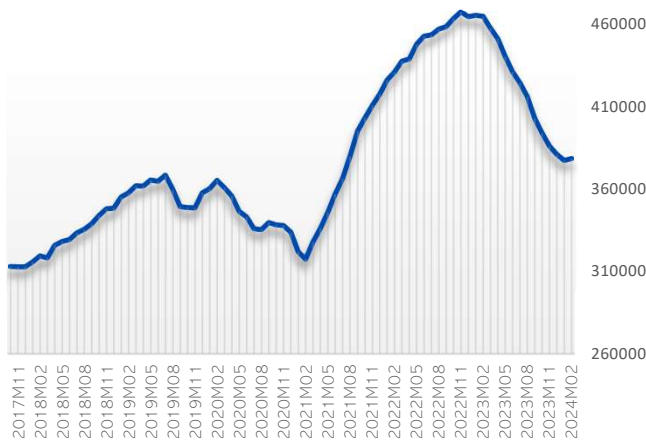
La financiación también parece estar frenando sus caídas interanuales (+3,71% en febrero), con cifras anualizadas de 378.585 contratos (-18,5% en el comparativo a 12 meses). El importe financiado ronda los 53.000 millones de euros.

En lo que respecta a la hipoteca media esta se sitúa en 136.145€ y con una mayoría de contratos-aunque con cifras en descenso-firmados a tipo fijo (55,3%).

El tipo de interés de las nuevas hipotecas se ha situado en febrero en el 3,07% para las de tipo variable y 3,57% para las de tipo fijo.

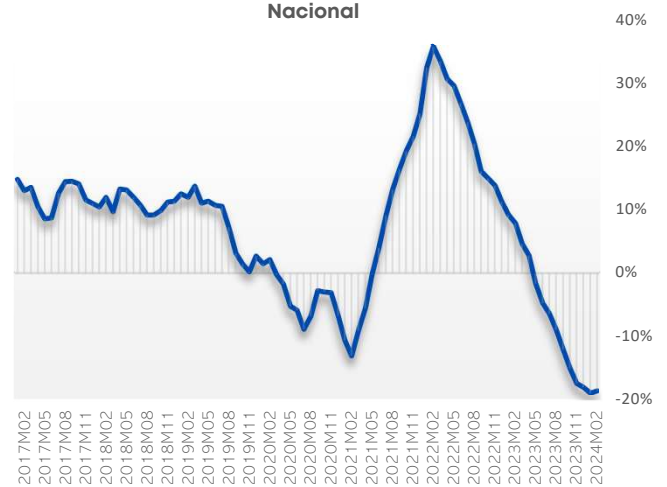
Seguimos manteniendo un sesgo positivo a pesar de la subida de tipos de interés, con unos niveles de preventas altos dada la presión que sigue ejerciendo la demanda sobre la escasa oferta.

Nº de Hipotecas Firmadas
Dato acumulado de 12 meses
Nacional



FUENTE:INE

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

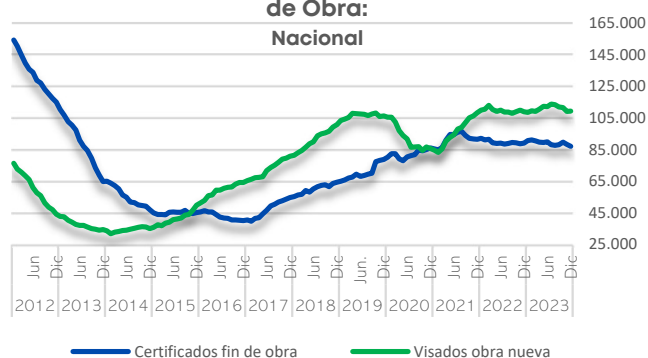


FUENTE:INE

Con respecto a las viviendas nuevas iniciadas, y a nivel nacional, hemos cerrado el año 2023¹ con cifras anualizadas de 109.175 unidades, cifra alrededor de la cual se viene consolidando la producción desde junio del pasado año.

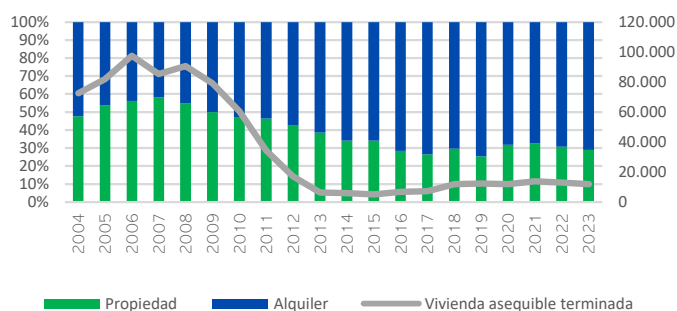
Destacar también, por poco conocida, la cifra de jóvenes entre 25 y 34 años que, estando trabajando, siguen viviendo con sus padres y que asciende a 1.143.000 personas a nivel nacional. De hecho, como puede comprobarse en el siguiente gráfico existe una relación directa entre la construcción de vivienda asequible y la propensión de nuestros jóvenes al alquiler.

**Visados de Obra Nueva Vs Certificados Fin de Obra:
de Obra:
Nacional**



FUENTE:MVAU

Porcentaje de alquiler vs venta (16-29 años) y vivienda asequible terminada

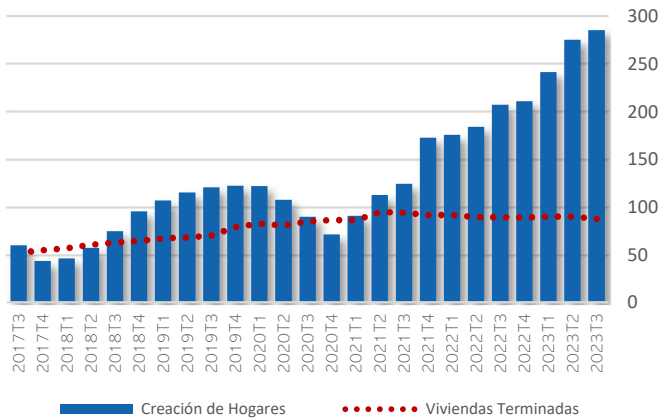


Por lo que respecta a la cifra de entregas, nos hallamos a nivel estatal en un dato anualizado de 85.954 viviendas terminadas a cierre 2023.

Mención aparte sigue mereciendo la vivienda protegida, con un inicio de producción a nivel nacional a cierre de 2023 de 11.982 viviendas/Calificaciones Provisionales, es decir, un 11% del total de viviendas iniciadas, muy por debajo de las necesidades de vivienda asequible de los jóvenes.

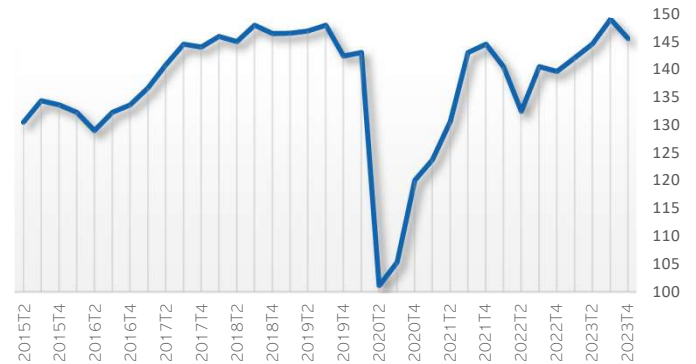
1. Los datos de visados a nivel nacional de enero y febrero están afectados por la no publicación por el Ministerio de Vivienda de las cifras de la Comunidad de Madrid, Almería y Menorca, por lo que se ha preferido ofrecer la cifra de cierre de año para no sesgar la serie.

Creación Neta de Hogares Vs Certificaciones de Final de Obra
Dato anual



Fuente: ASPRIMA A PARTIR DE DATOS DE INE y MVAU

Índice de Confianza empresarial armonizado Sector Construcción
Dato Nacional



FUENTE:INE

Superficie transacciones de suelo Nacional
Datos Trimestrales. Miles de m2



FUENTE: MVAU

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 4T, un déficit de 50.000 viviendas -más de 450.000 en lo que llevamos de ciclo- y que, lejos de remitir, se ha ido incrementando. De hecho, los últimos datos publicados indican una creación de más de 50.000 hogares nuevos solo en el 1T de este año, por lo que el déficit de vivienda sin duda va a continuar aumentando.

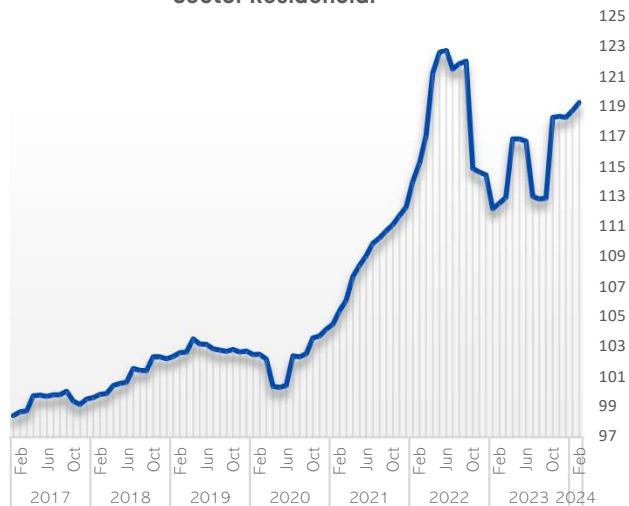
En cuanto al mercado del suelo, medido en número de metros cuadrados transmitidos, ha experimentado un repunte importante a nivel nacional.

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

Por su parte, los costes de construcción residencial han vuelto a tomar una senda ligeramente alcista en los últimos meses (+5,93% interanual), consolidando por tanto la subida producida desde mayo de 2020.

En lo que respecta a los materiales, sí se mantiene una tendencia plana (+0,66% interanual) por lo que la subida global se explica casi exclusivamente por el aumento de costes de mano de obra.

Índice de Costes de Construcción*
Sector Residencial



FUENTE:MVAU
*Material+ mano de obra

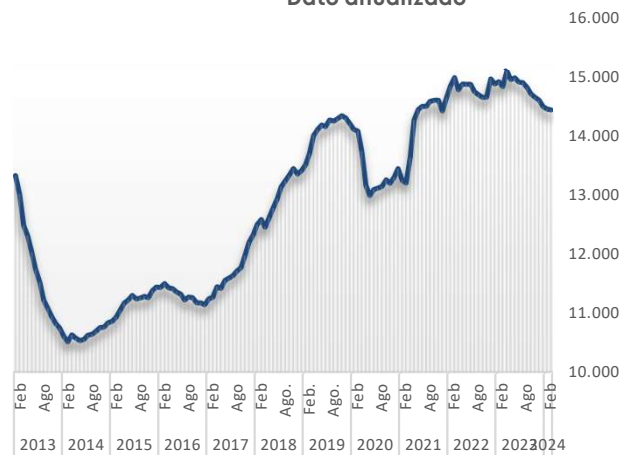
Costes de Materiales
Sector Residencial



FUENTE:MVAU

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

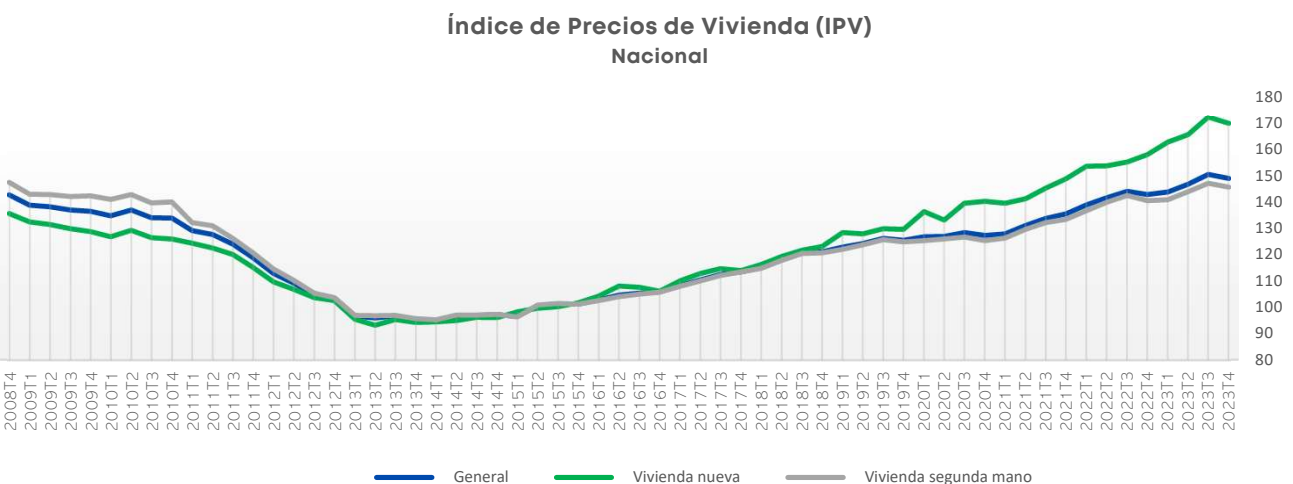
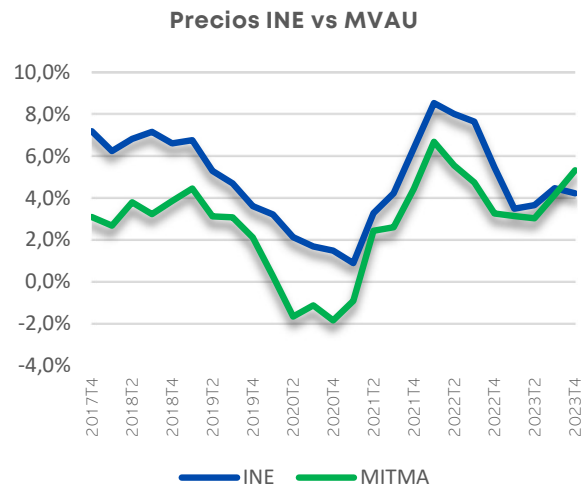
Consumo Aparente de Cemento
Dato anualizado



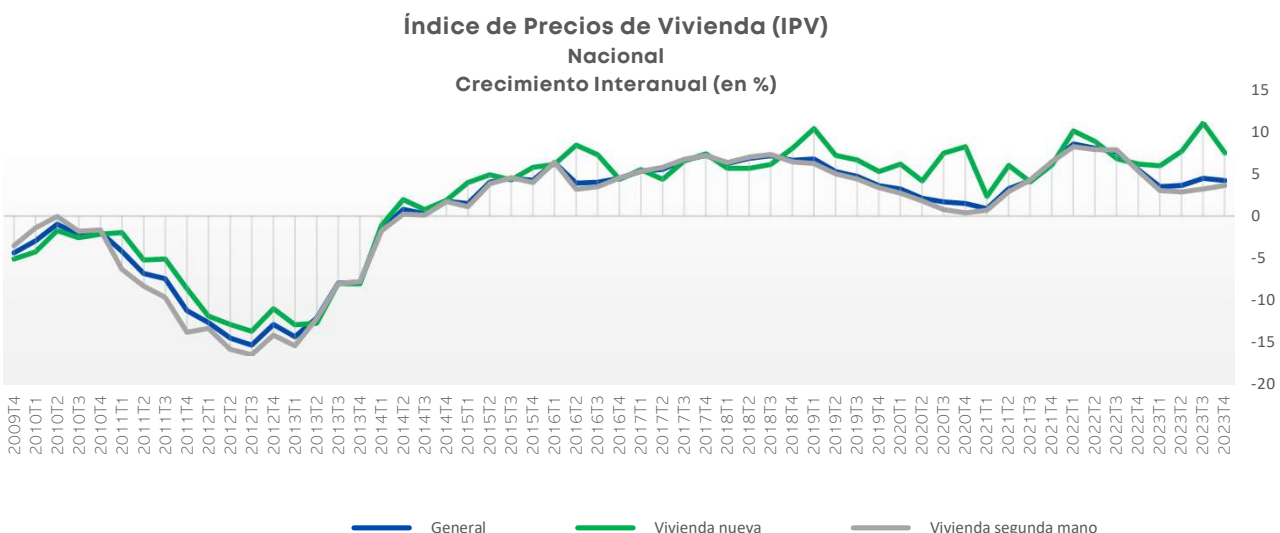
FUENTE: MINISTERIO DE INDUSTRIA

La evolución interanual de precios ha oscilado, según la fuente consultada, entre subidas del 5,3% (MVAU) y el 4,2% (INE, ambos para el 4T de 2023). Si nos fijamos en los datos trimestrales la tendencia ha sido de caída en el INE (-1%) y de subida en el MVAU (+1,65%). La falta de oferta que observábamos anteriormente, un mercado de trabajo robusto y una previsible relajación de la política monetaria sin duda no van a ayudar a la estabilidad de precios pretendida.

Según este último, los aumentos han sido bastante más pronunciados en vivienda nueva (+7,47%, recordando que la estadística recoge viviendas escrituradas, es decir, operaciones cerradas en muchos casos 18-24 meses antes) que en la usada (+3,64%), como podemos observar en los siguientes gráficos.



FUENTE:INE

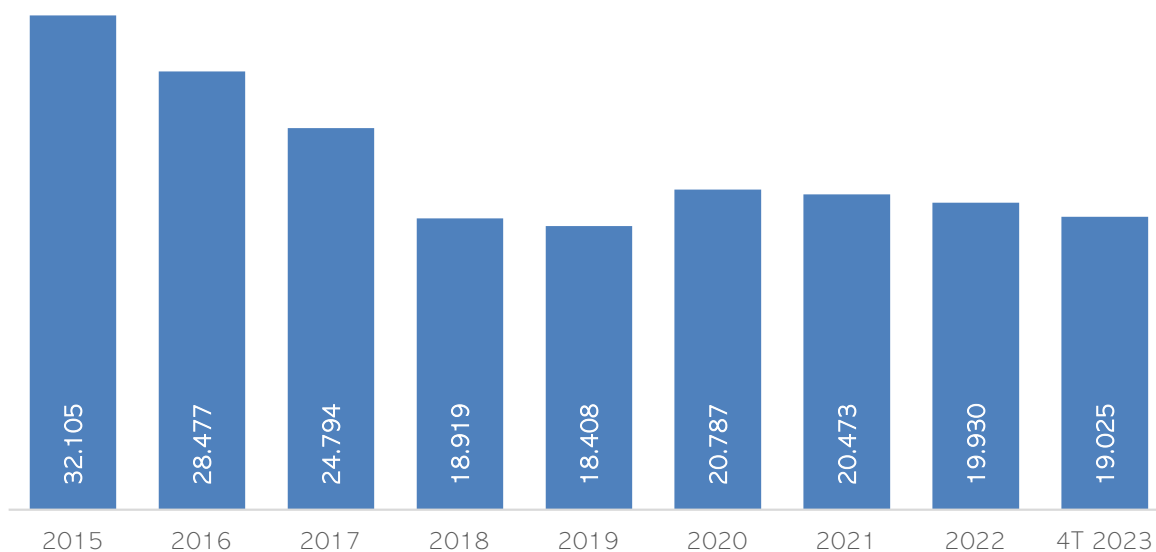


FUENTE:INE

En cuanto a la financiación sectorial, si ponemos el foco en el crédito vivo para financiar la actividad - excluyendo obra pública-, observamos la desaceleración que se ha producido en los

últimos trimestres (con una caída de aproximadamente un 4,5%), aunque situándose todavía por encima de los niveles de 2019.

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

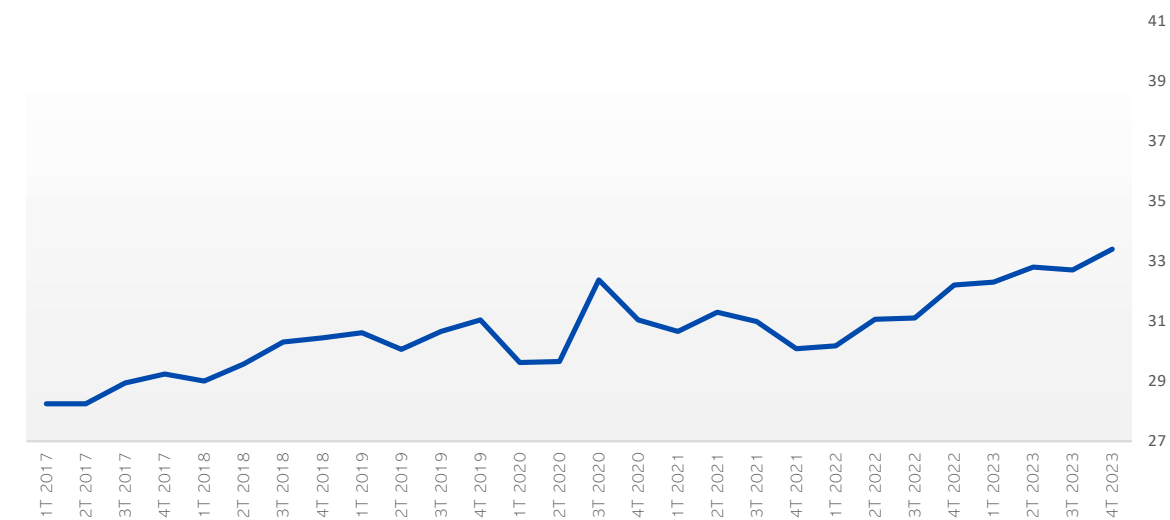


Fuente: BdE

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 aumentado hasta el 33,4% a nivel nacional.

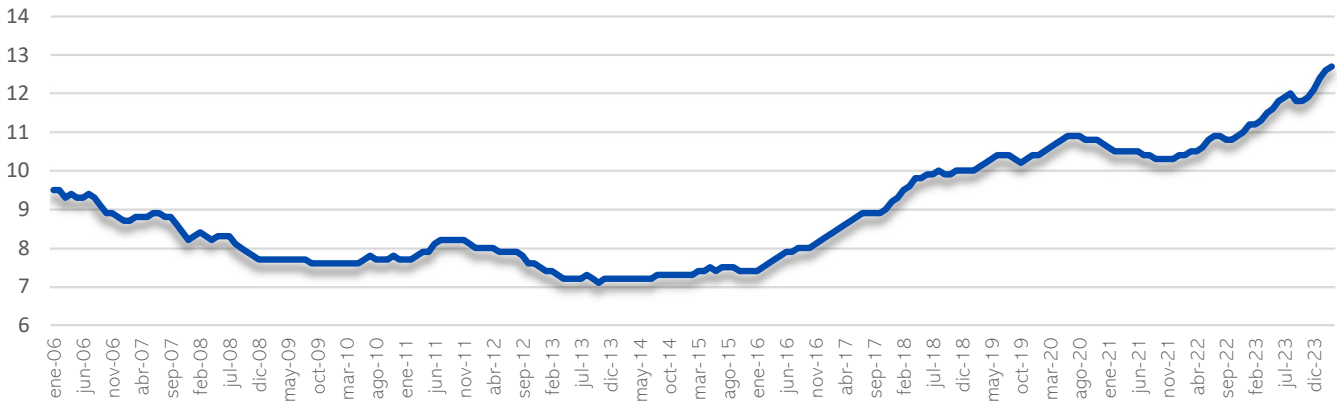
**Cuota de Esfuerzo
% sobre coste salarial**



FUENTE: REGISTRADORES

Por su parte, los precios del alquiler han experimentado crecimientos interanuales del 12,4% a nivel nacional.

Precios alquiler
Dato Nacional

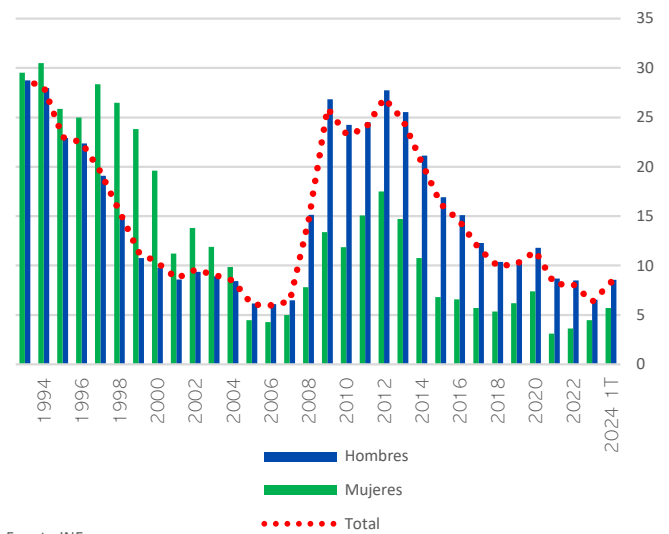


Fuente: Idealista



El empleo en construcción-EPA 1T- se ha situado en 1.418.000 personas -medido en términos de ocupados-. La tasa de paro se sitúa al 8,32% que contrasta con el 12,29% para toda la economía.

Tasa de Paro Sector de la Construcción

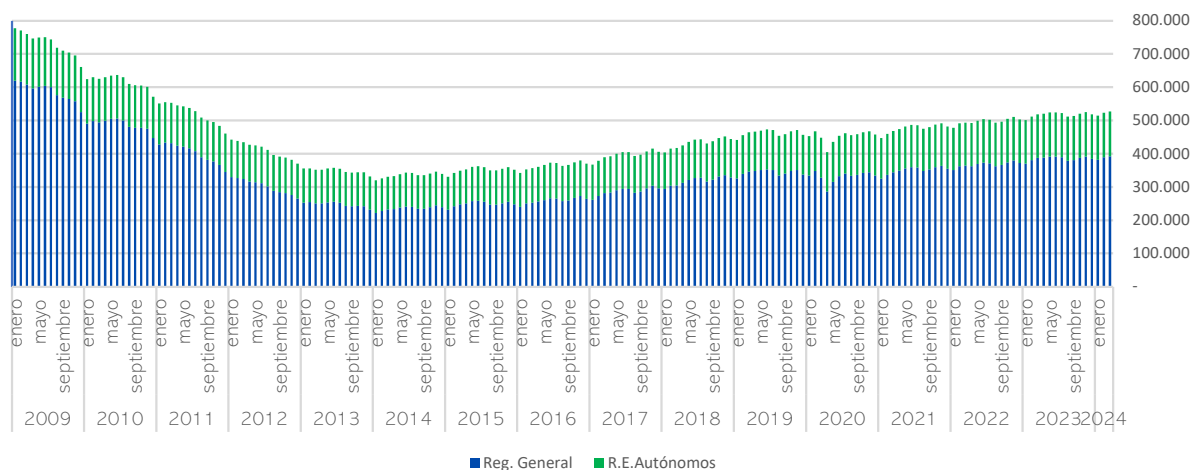


Fuente:INE

En lo referente a los afiliados en el CNAE en la rúbrica de Construcción de edificios observamos

una ocupación de 526.628 personas, un 1,54% más que los existentes en marzo de 2023.

Afiliacion Media CNAE Construcción de Edificios



Fuente: MºSeg. Social



APCEspaña

ASOCIACIÓN DE PROMOTORES
CONSTRUCTORES DE ESPAÑA

