ASPRIMA
ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID

INFORME SECTORIAL

Enero 2022

SITUACIÓN GENERAL

Las distintas olas de la pandemia siguen marcando el devenir de la economía mundial, si bien hay varios cambios a nivel global que merecen ser señalados: por una parte, las economías están asumiendo que el Covid va a ser endémico y están adaptando sus políticas de restricciones a esta situación, siendo probable que, si la variante Ómicron se comporta como se prevé, remita rápidamente y permita al consumo a las cadenas de suministro seguir con la mejora iniciada tras el paso de la variante Delta. Por otro lado, esta interrupción en las cadenas de suministro ha devenido en un alza de los precios generalizada que, si bien se estimó coyuntural en sus inicios, en estos momentos, observando la inflación subyacente, parece que va a durar más tiempo del deseado. Efectos colaterales de lo anterior son la retirada de estímulos de los bancos centrales -más rápidos en EEUU, con incluso cuatro subidas de tipos previstas este año 2022, que por parte del BCE, que prevé subidas de tipos ya en el 2023- que provocarán que países como España, al que el BCE está comprando prácticamente el 100% de su deuda neta, tenga que salir al mercado a buscar compradores, con lo que esto significa en términos de subida de costes.

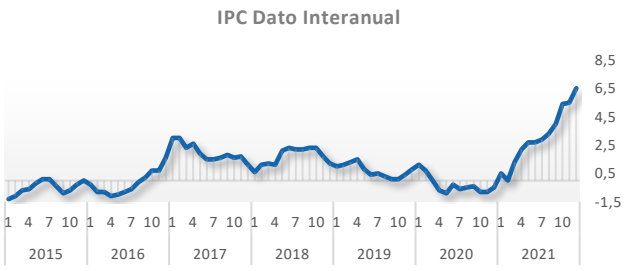
ECONOMÍA DOMÉSTICA

Por lo que respecta a España, la mayoría de los organismos -tanto oficiales como casas de análisis- pronostican subidas del PIB en torno al 5-6% para el 2022-muy dependientes estas del comportamiento del turismo, de la inversión relacionada con los fondos NextGeneration y de la duración de la ola provocada por la variante Ómicron- y el cierre de 2021 en el 5%, -muy por debajo de lo anunciado-, con un déficit de las cuentas públicas previsto de alrededor del 6% (8% en 2021), que mantendrá la ratio de deuda en cifras cercanas al 120% del PIB. La tasa de paro ha descendido en 2021 y se espera que lo siga haciendo durante 2022, con tasas de crecimiento del empleo muy por encima del PIB lo que redunda en caídas de productividad que debieran corregirse en 2022-23 (donde los incrementos del PIB estarían por encima de los de afiliación).

ECONOMÍA DOMÉSTICA

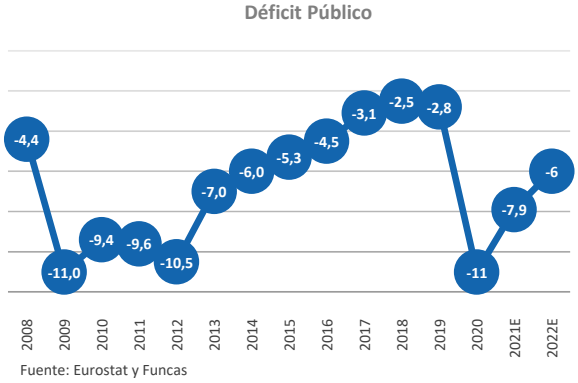
En la Comunidad de Madrid el crecimiento del PIB seguirá manteniendo un diferencial positivo con respecto a la media española, situándose en 2022 alrededor del 6,5%, un punto por encima del cierre de 2021. Las tendencias de atracción de inversiones e incluso los buenos datos de exportaciones confirman esta hipótesis, que provocará que la tasa de paro, siga retrocediendo.

La inflación en España se sitúa en el mes de diciembre en el 6,5% en cifra interanual -3,1% de media en 2021-, siguiendo una tendencia ascendente desde marzo que, aunque se espera que se modere -sobre todo en la segunda mitad del año- cerrará en cifras promedio del 4%.



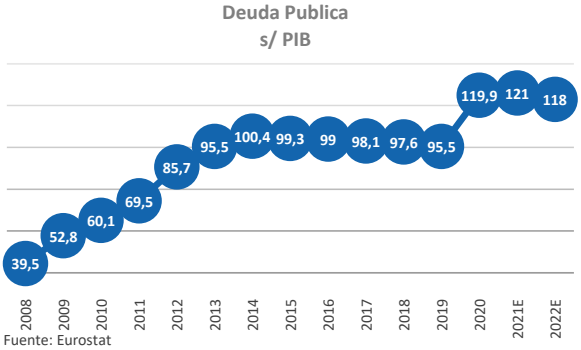
FUENTE:INE

Por lo que respecta a la política fiscal, la mejora de la recaudación y la disminución de las medidas de apoyo social provocarán una bajada de este hasta el 6% en 2022, abriéndose un nuevo horizonte de consolidación fiscal en 2023, donde las nuevas reglas del Pacto de Estabilidad debieran estar aprobadas.



Fuente: Eurostat y Funcas

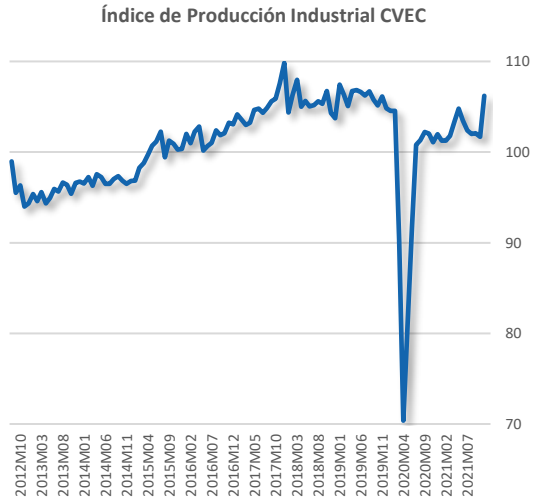
Por su parte, las previsiones indican que la ratio de deuda se situará a cierre de año en el 121% del PIB y que se mantendrá en niveles similares en 2023.



Fuente: Eurostat

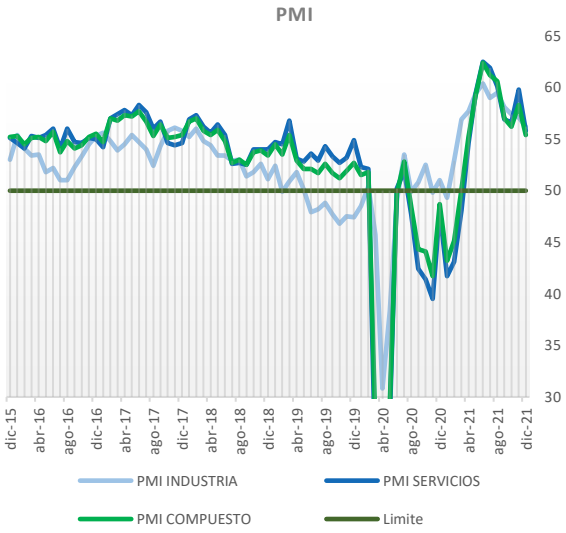
ECONOMÍA DOMÉSTICA

Gráfico 1



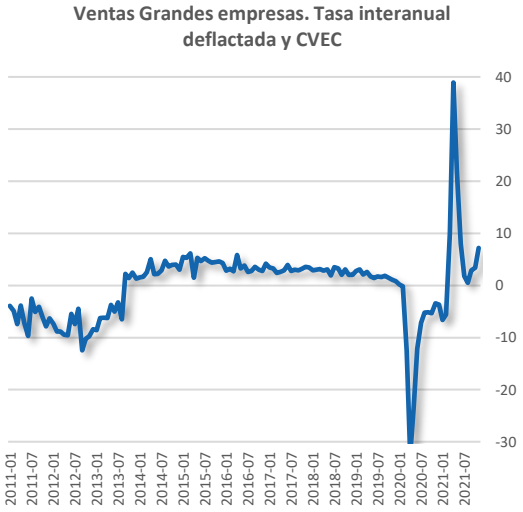
Fuente:INE

Gráfico 2



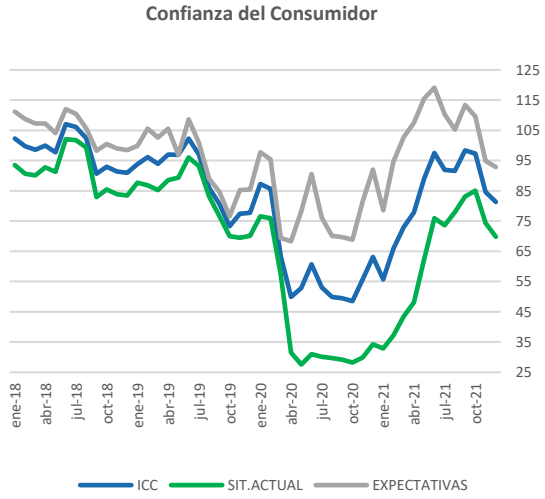
FUENTE: IHS MARKIT

Gráfico 3



Fuente:AEAT

Gráfico 4

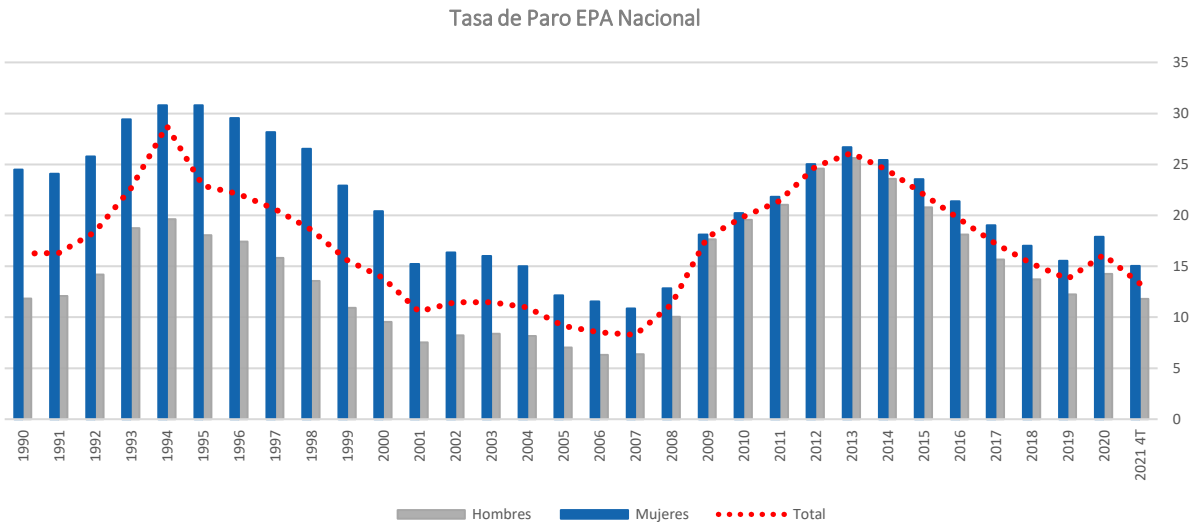


Fuente: CIS

En cuanto a los indicadores de crecimiento, se encuentran en franca recuperación, tanto en el Índice de Producción Industrial (gráfico 1), con cifras ya similares a 2019 -y un muy buen dato en noviembre- como por los datos de PMI (gráfico 2), que si bien han perdido parte del efecto rebote de los meses anteriores siguen, tanto en su vertiente industrial (56,2) como el referido al sector servicios (55,8) claramente en expansión y visiblemente por encima de 50, cifra que separa el crecimiento de la contracción. Es de prever, sin embargo, una cierta caída coyuntural de estos como consecuencia de la ralentización prevista para el primer trimestre provocada por la variante Ómicron.

Con respecto al consumo (gráfico 3), los indicadores (ventas minoristas y de grandes empresas) están en franca recuperación, mientras que los índices de confianza (gráfico 4) registran caídas fruto de la entrada en escena a Ómicron, aunque mucho menores que en anteriores olas.

ECONOMÍA DOMÉSTICA

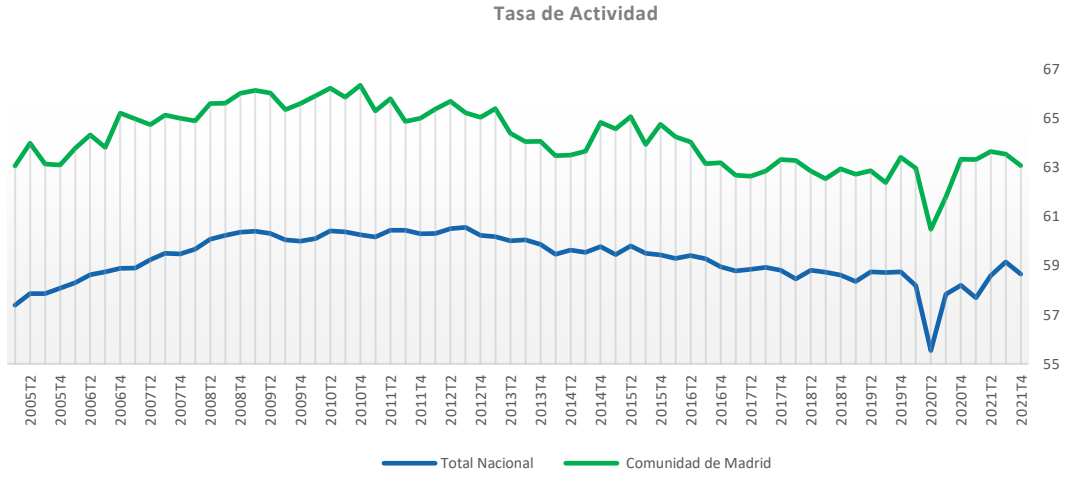


Fuente:INE

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 782.232 personas con respecto a diciembre del 2020 - hasta 3.105.905 personas- y un aumento de 777.160 afiliados comparado con el mismo mes del año anterior- hasta 19.842.427-.

Por su parte, la EPA del 4T nos indica un descenso del paro hasta el 13,30% a nivel nacional, con una cifra de ocupados de 20.184.900.

En Madrid, por su parte, logra récord de ocupados (3.117.600) que provocan que le tasa de paro descienda hasta en 10;12%.



FUENTE: INE

La tasa de actividad se sitúa, de media nacional, en un 58,65%, es decir, solo este porcentaje de la población en edad de trabajar esta empleada o buscando trabajo activamente, cifra que ya ha recuperado-y superado- los niveles precovid, consecuencia del gran crecimiento de la afiliación comentado anteriormente. Nuestra comunidad se mantiene, sin embargo, por encima del 63%.

SECTOR INMOBILIARIO

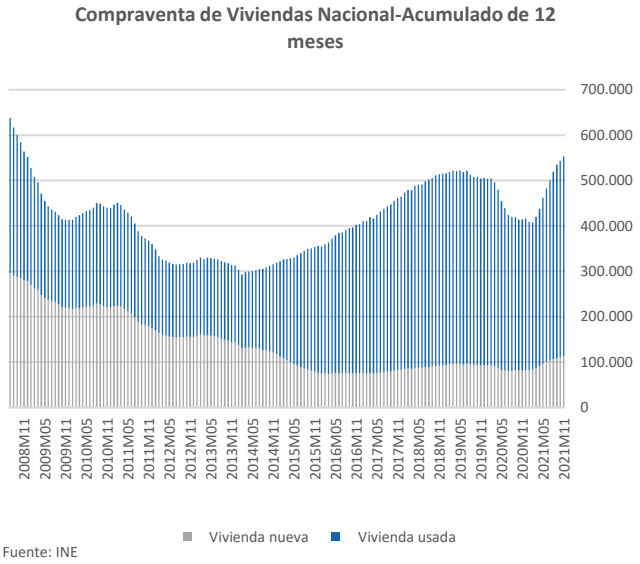
Con respecto al sector inmobiliario, se ha vuelto ya a una situación de normalidad tanto en inicio de obra nueva como en transacciones de vivienda de segunda mano.

En lo que se refiere a lo primero, a nivel nacional, hemos cerrado el mes de octubre de 2021 con cifras anualizadas similares al cierre de 2019 (prácticamente 105.000 uds.) y en lo que concierne al volumen de transacciones, superamos claramente las cifras de hace dos años con 553.513 uds transmitidas. La Comunidad de Madrid, por su parte, está tardando más en recuperar su actividad anterior en lo que a inicio de obra se refiere, ya que el cierre de 2021 se prevé cercano a 18.000 viviendas frente a las 22.000 que se iniciaron en 2019.

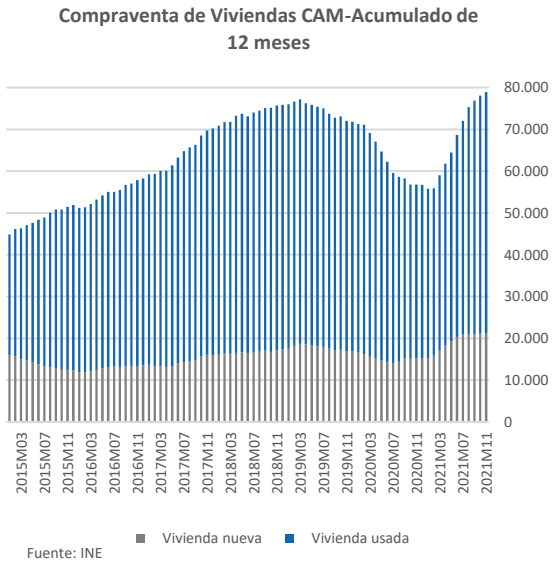
Como puntos negativos se mantienen la inflación de costes -sobre todo de materiales- que, de media, ha encarecido los costes de obra alrededor de un 8%, así como la escasez de mano de obra en determinados oficios que sin duda está provocando cuellos de botella en las obras.

A efectos de contabilidad nacional, la formación bruta de capital en viviendas y otros edificios y construcciones ha disminuido en el 4T del año en cifra interanual un 2,8%, aunque con ascensos con respecto al trimestre anterior (2,3%). Desde el lado de la oferta, la construcción cae un 5% interanual, experimentando sin embargo una subida del 1,6% intertrimestral. Sobre estos datos es lógico argumentar que, al ser un producto de ciclo tan largo, y pese a que la actividad de inicio de obra se ha recuperado ya en su totalidad, todavía podremos ver vaivenes en la facturación algún trimestre más.

1. Mercado de compra



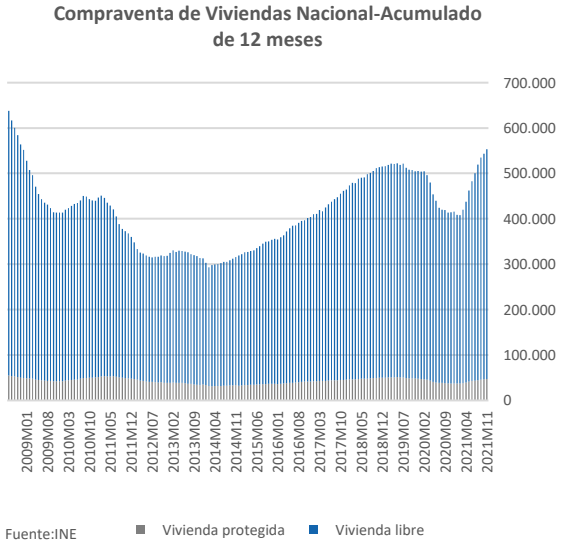
Fuente: INE



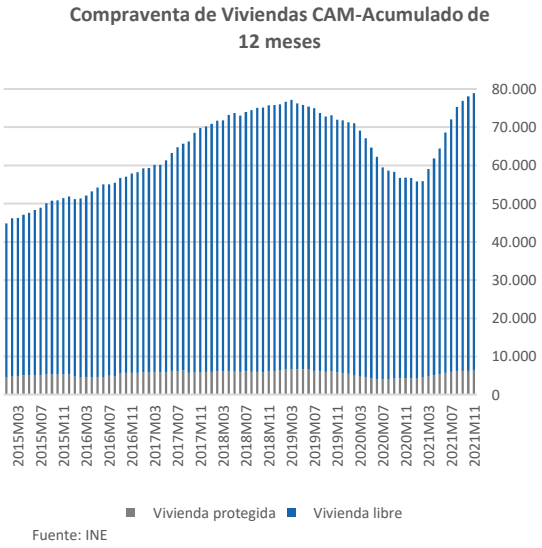
Fuente: INE

El mes de noviembre -último disponible- finaliza, a nivel nacional, con un número de transmisiones de compraventa de vivienda -acumulada en los últimos doce meses- de 553.513 unidades (+33% con respecto al cierre de 2020), de las cuales 112.900 Uds. son vivienda nueva -con una subida acumulada del 36,7%- que representan el 20,39% del total.

En la Comunidad de Madrid el crecimiento ha sido incluso superior, con más de 78.000 viviendas transaccionadas (+39%), de las que 21.000 de ellas son nuevas, lo que representa un 27% del total.



Fuente:INE

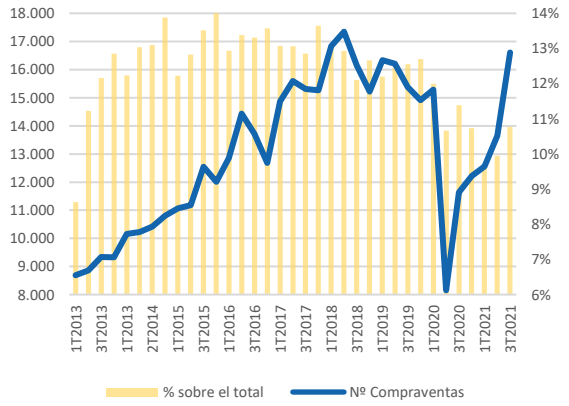


Fuente: INE

Por su parte, las transacciones de vivienda protegida, tanto nueva como usada, siguen manteniendo un papel secundario sobre el total (8,5%) hasta 47.290 compraventas, mejorando sin embargo los registros a cierre de 2020 en un 27%.

En nuestra comunidad observamos la misma tendencia, si cabe más acusada: 6.200 transacciones de vivienda protegida, lo que supone un 7,9% del mercado.

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

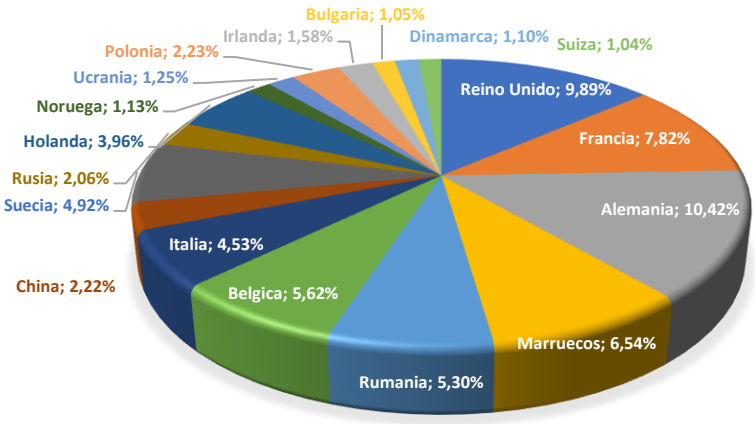


Fuente: Colegio de Registradores

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 10% (10,77%) para un total en el 3T de 16.600 viviendas. La cifra anualizada se encuentra por encima de las 55.000 uds, número ya más cercano a los periodos de normalidad (60-65.000 viv/año).

En cuanto a su nacionalidad, y por lo que se refiere predominantemente a segunda residencia, los alemanes toman el relevo a los británicos como la nacionalidad que más viviendas compra con un 10,42% del total, seguida de británicos -9,89%- y franceses -7,82%-. En el caso de primera vivienda, marroquíes y rumanos son las nacionalidades más activas (6,54% y 5,30%, respectivamente).

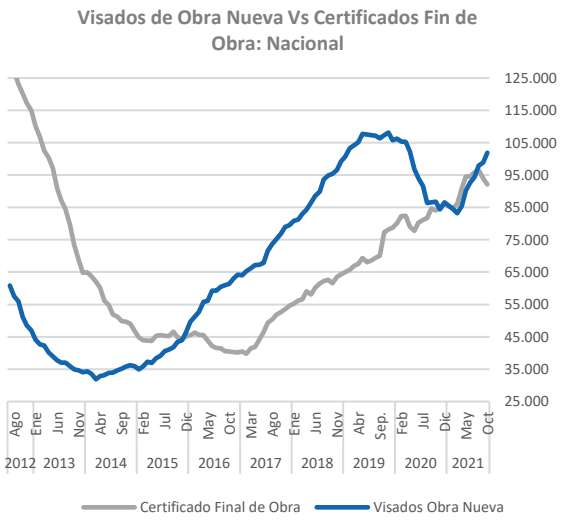
NACIONALIDAD EN LAS COMPRAS DE VIVIENDA



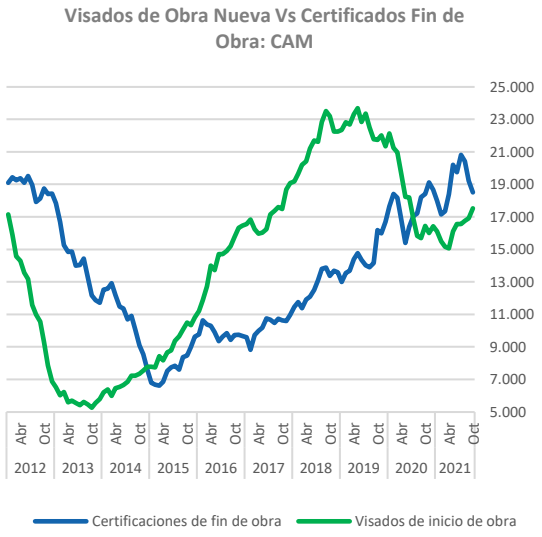
Fuente: Registradores de la Propiedad

2. Actividad Promotora

Con respecto a las viviendas nuevas iniciadas, y a nivel nacional, estas ascienden a una cifra acumulada en los últimos 12 meses -el último dato disponible es del mes de octubre de 2021- de 104.931 unidades, consolidando el cambio de tendencia, que debieran llevarnos a un cierre de 2021 en torno a 107-108.000 viviendas.



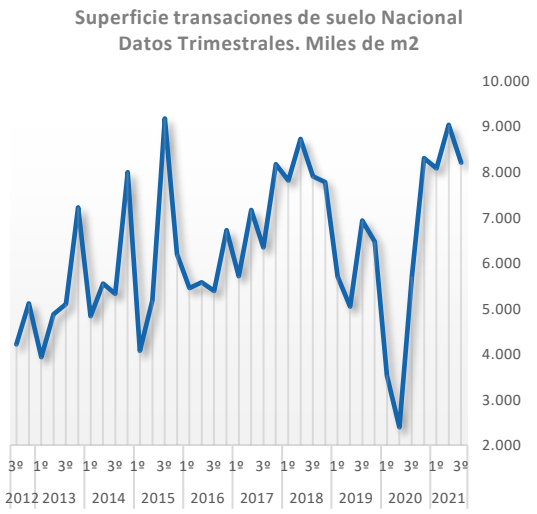
FUENTE:MITMA



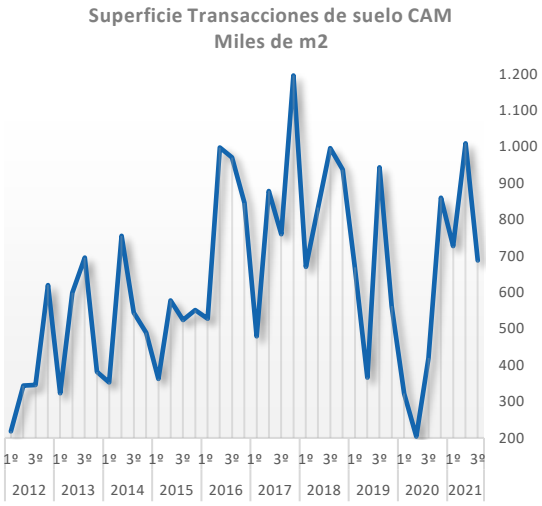
Fuente: MITMA

Por lo que respecta a la cifra de entregas, nos encontramos para la totalidad de España con un dato anualizado de 92.073 viviendas terminadas a octubre de 2021, tendencia que se ha dado claramente la vuelta y que sufrirá oscilaciones en los próximos trimestres como resultado de las entregas de las viviendas iniciadas en 2020 -menores, como hemos visto-, misma suposición que podemos extrapolar a la Comunidad de Madrid, con 18.500 entregas.

Mención aparte merece la vivienda protegida, con un inicio de producción a nivel nacional en los últimos doce meses –cifra anualizada hasta septiembre- de 13.027 viviendas/Calificaciones Provisionales, es decir, un 12% del total, cifra claramente insuficiente para atender la demanda de vivienda asequible. En cualquier caso, merece la pena mencionar que el 35% de ellas se genera en nuestra comunidad.



FUENTE:MITMA

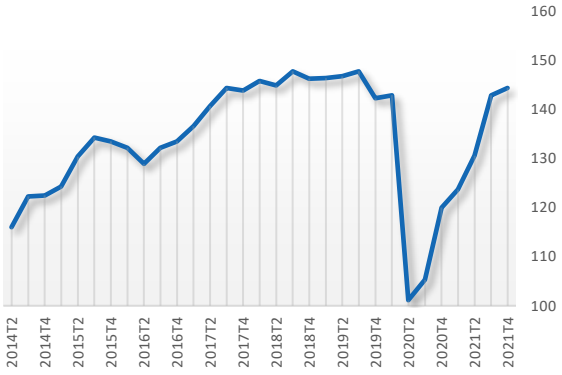


FUENTE:M. FOMENTO

En cuanto al mercado del suelo, medido en número de metros cuadrados transmitidos, se sitúa ya en cifras prepandemia tanto a nivel nacional como de la Comunidad de Madrid.

Gráfico 1

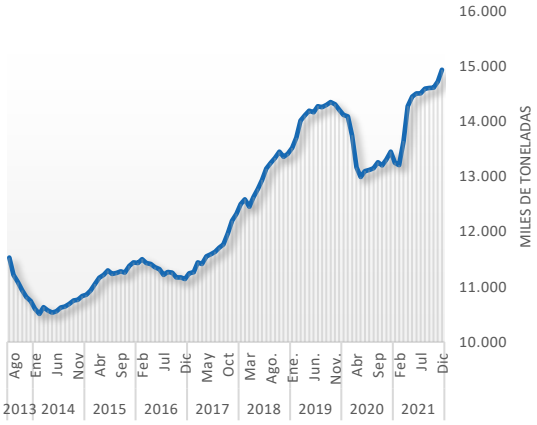
Índice de Confianza empresarial armonizado Sector Construcción: Dato Nacional



FUENTE:INE

Gráfico 2

Consumo Aparente de Cemento. Dato anualizado



FUENTE:MITMA

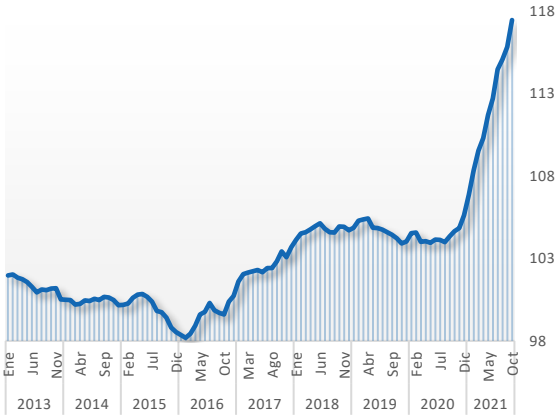
Gráfico 3

Costes de Construcción Sector Residencial

FUENTE:MITMA

Gráfico 4

Costes de Materiales Sector Residencial



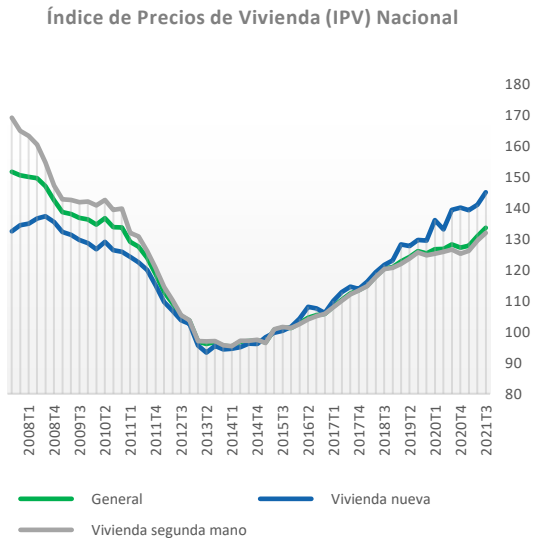
FUENTE:MITMA

Por su parte, y como puede observarse en el gráfico 1, la confianza empresarial en el sector de la construcción ha mejorado hasta recuperar niveles precovid.

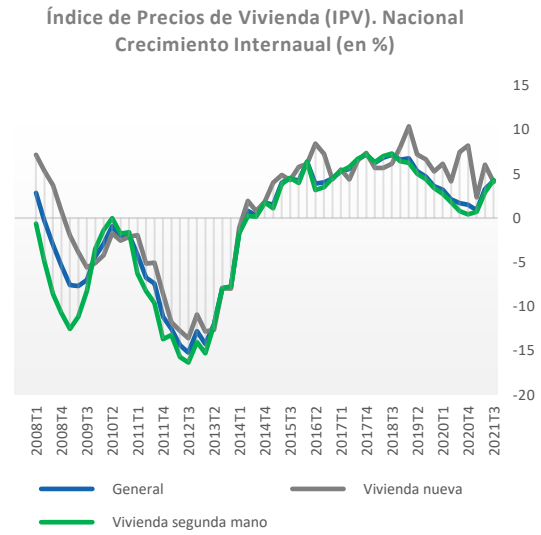
Asimismo, incluimos como indicador el consumo aparente de cemento en el gráfico 2, que como puede apreciarse está ya por encima de los niveles de 2019.

Por otro lado, los gráficos 3 y 4 nos indican las acusadas subidas interanuales de los costes de construcción residencial, tanto medidos en su conjunto (+7,79%) como si desglosamos de estos la partida de materiales (+12,23%), pero con casos que merece la pena reseñar como es el caso del acero con subidas de más del 60%, cobre (+48%), sintéticos (+23%) y fibra óptica (+13,5%).

3. Precios

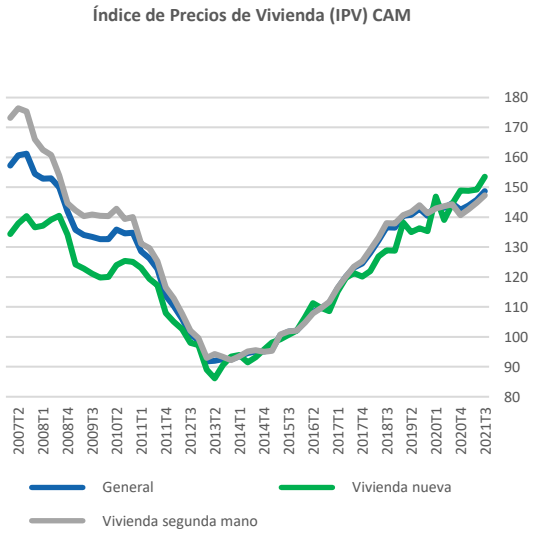


FUENTE:INE

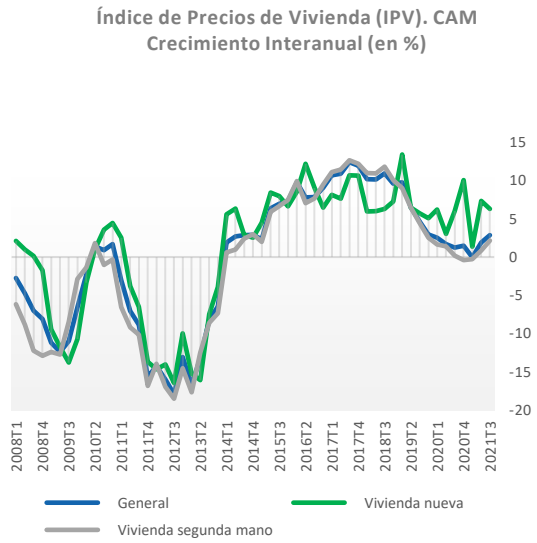


FUENTE:INE

La evolución de los precios -a cierre del 3T de 2021- ha registrado una subida del 4,21% interanual a nivel nacional, con cifras muy similares tanto en vivienda nueva (+4,07%), como usada (+4,29%), como podemos observar en el gráfico que plasma tasas de variación. Con respecto al índice, se iguala la pendiente de crecimiento, si bien se mantiene el gap de aumento de precios iniciado en el 2018.



FUENTE: INE



FUENTE: INE

En nuestra comunidad, sin embargo, el diferencial es mas acusado entre vivienda nueva (+6,28%) y usada (2,11%) para un incremento total del 2,84%. Para establecer comparativa de lo anterior a nivel Europeo incluimos datos proporcionados por Eurostat sobre variación de precios en la UE donde vemos reflejados aumentos medios de 8,8% con países representativos, como Alemania, con incrementos de precios del 12% interanual.

Variaciones trimestrales y anuales de los precios de la vivienda

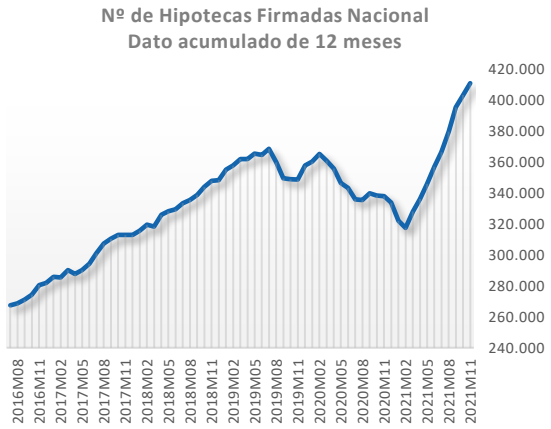
	Variación respecto al trimestre anterior (%)				Variación respecto al mismo trimestre del año anterior (%)			
	2020	2021			2020	2021		
	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3
Zona Euro	1,4	1,3	2,6	**3,3**	5,6	5,8	6,8	**8,8**
EU	1,4	1,7	2,7	**3,1**	5,8	6,1	7,4	**9,2**
Bélgica	2,2	1	1,8	**3**	5,7	6,9	7,4	**8,2**
Bulgaria	1,7	3,2	0,3	**3,2**	5,4	7,5	9,1	**8,7**
Chequia	2,6	5,9	4,6	**7,3**	8,9	13,4	16,6	**22**
Dinamarca	2,2	4,7	2,9	**0,3**	10,8	14,1	15,4	**10,3**
Alemania	2,9	1	3,6	**4,2**	8,7	8,9	10,8	**12**
Estonia	3,8	6,6	2,6	**3,4**	4,8	6,6	16,1	**17,3**
Irlanda	1,3	1,5	2,4	**5,1**	0,7	3	5,6	**10,6**
España	0,8	0,4	2,4	**2,1**	1,7	0,9	3,3	**4,2**
Francia	1,2	0,7	1,6	**3,3**	5,8	5,5	5,7	**7,1**
Croacia	2,5	0,9	3,6	**1,7**	6,4	4,6	6,5	**9**
Italia	0,2	1,1	1,7	**1,2**	1,5	1,7	0,4	**4,2**
Chipre	4,7	5,8	1,2	**2,4**	2,4	5,8	4,9	**2,2**
Letonia	0,6	1,4	6,4	**4**	2,2	2,9	12,1	**12,7**
Lituania	3,9	5	3,4	**5,4**	9,4	12	13,3	**18,9**
Luxemburgo	4,6	4,4	0,9	**2,8**	16,7	17,2	13,4	**13,4**
Hungría	1,4	8,4	2,3	**2,9**	4,2	8,6	13,6	**12,6**
Malta	2,5	1,6	2,8	**2,3**	1,6	4,6	5,4	**5,9**
Países Bajos	2	4	4	**5,9**	8,7	11,2	13	**16,8**
Austria	0,7	3,6	4,3	**3,8**	7,6	9,7	11,8	**12,9**
Polonia	1	2	3,1	**2,6**	8,9	7,2	8,3	**8,9**
Portugal	2,1	1,6	2,2	**3,6**	8,6	5,2	6,6	**9,9**
Rumania	1,3	2,7	1,6	**0,1**	2	1,4	3	**5,9**
Eslovenia	2	3,1	4,5	**2,8**	5,2	7,3	9,9	**12,9**
Eslovaquia	1,1	1,2	3,3	**4,7**	7,2	2	4,7	**8**
Finlandia	1,1	1,2	2,5	**0,2**	3,4	3,7	5,3	**5**
Suecia	1,7	3,1	3,5	**2,6**	5,3	7,2	10,9	**11,3**
Islandia	2,2	2,2	5,3	**3,4**	7,2	8,6	12	**13,7**
Noruega	0,3	4,5	3,1	**0,7**	6,9	9,7	10,3	**8,9**
Suiza	2,3	0,1	2,2	**2,4**	3,1	3,9	4,7	**6,9**

Fuente:Eurostat

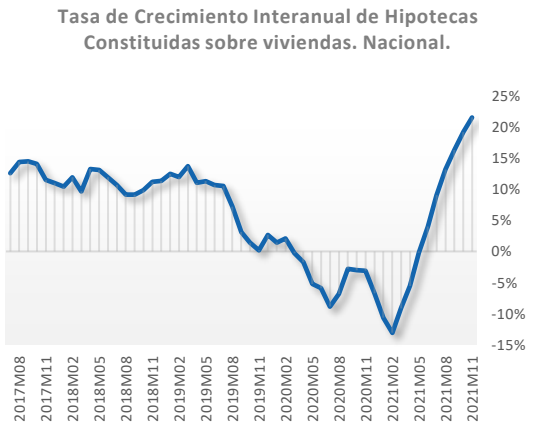
4. Financiación

La financiación -en número de hipotecas sobre viviendas- está creciendo a ritmos del 21,5% anual con cifras anualizadas de 410.000 unidades que, al igual que la cifra de transacciones entendemos esconden una demanda embalsada durante la crisis. El importe financiado ronda los 56.000 millones de euros.

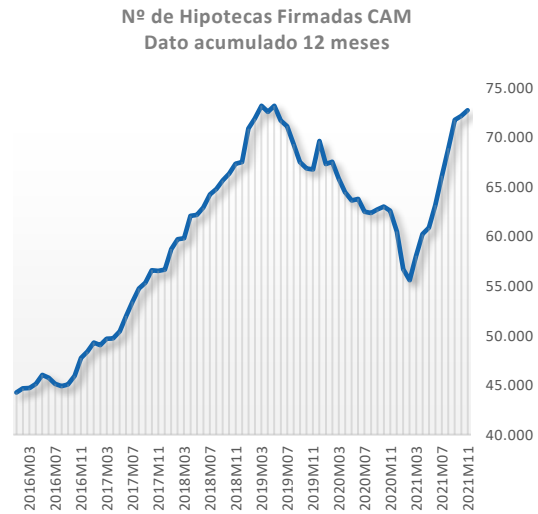
La cifra en la Comunidad de Madrid asciende a 72.700 contratos firmados, con un incremento algo menor (+16,1%).



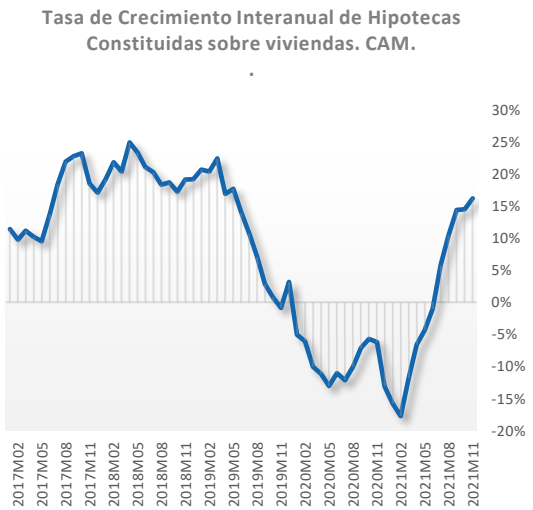
FUENTE:INE



FUENTE:INE

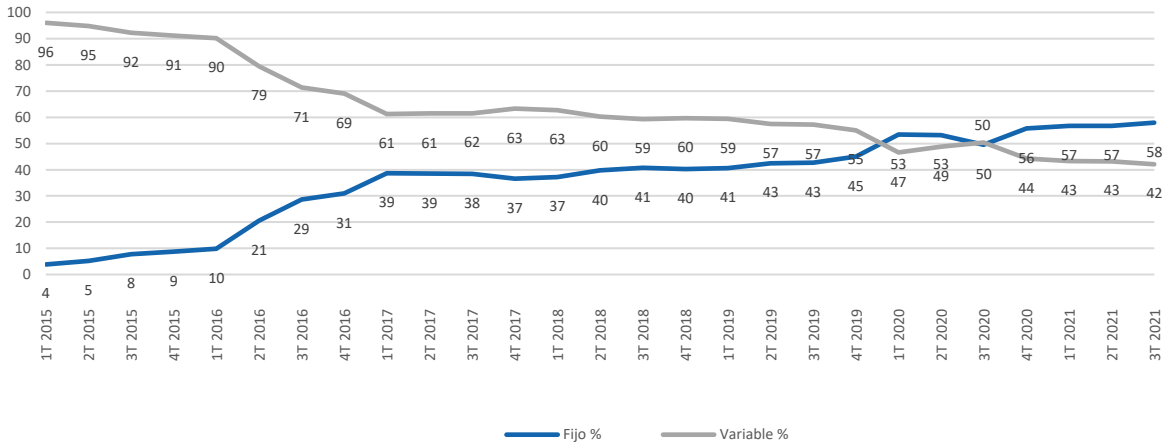


FUENTE:INE



FUENTE:INE

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

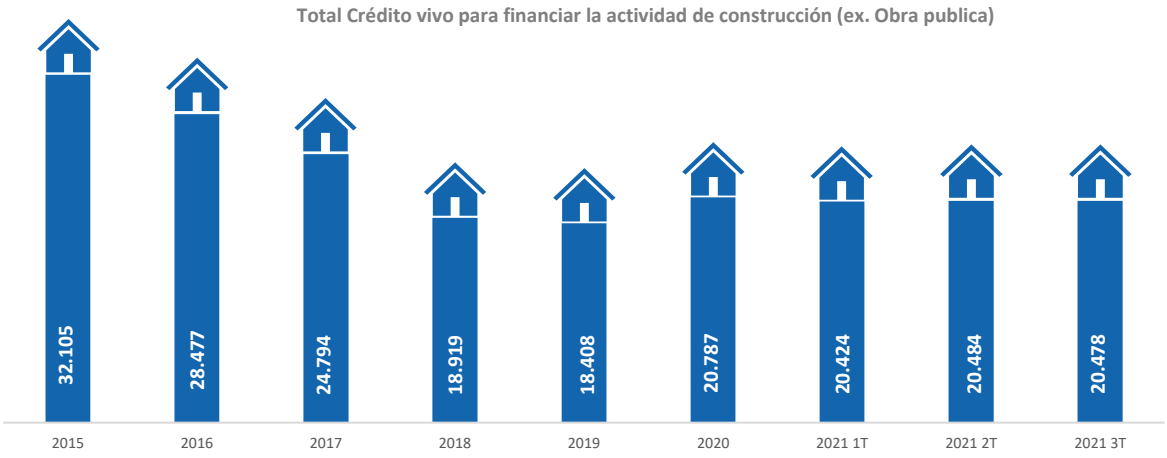


Fuente:C. Registradores

En lo que respecta a la hipoteca media esta se sitúa en 138.000€ con una mayoría de contratos firmados a tipo fijo (57,90%) en el 3T de 2021.

El tipo de interés de las nuevas hipotecas se ha situado en el 2,17% para las de tipo variable y 2,74% para las de tipo fijo.

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

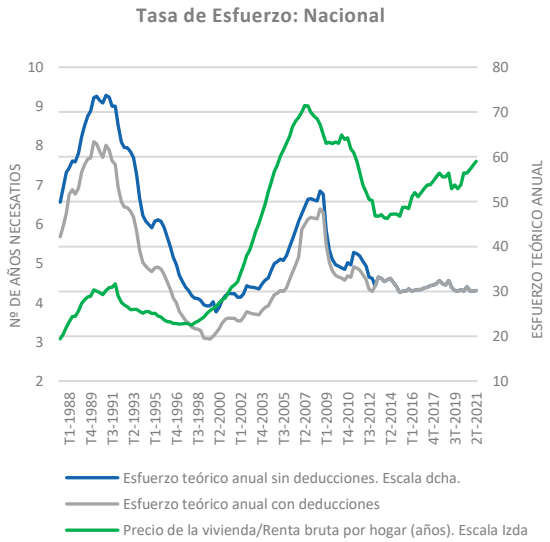


Fuente: BdE

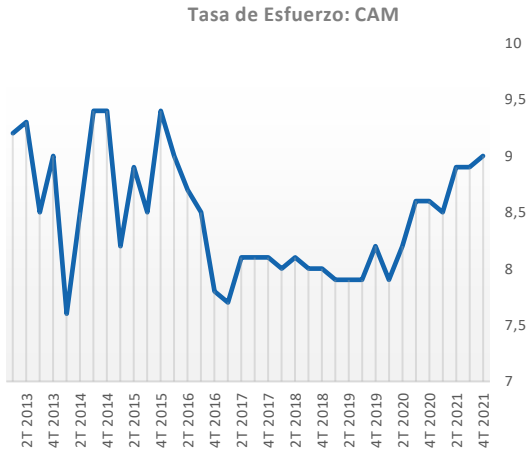
En cuanto a la promoción inmobiliaria, si observamos el crédito vivo para financiar la actividad -excluyendo obra pública-, observamos que se mantiene prácticamente plano los últimos trimestres y por encima de niveles de 2019, aunque todavía muy por debajo de niveles de años incluso post burbuja.

5. Accesibilidad

Con respecto a los indicadores de accesibilidad, se están comportando de manera mixta. Por una parte, un esfuerzo teórico medido en porcentaje del salario que se mantiene alrededor del 30% (30,2%) desde prácticamente 2014 y, por otra, si medimos el precio de la vivienda en función del número de años necesarios para su compra, observamos un lento -aunque constante- aumento de sus valores hasta 7,6 años, siendo algo superior en nuestra comunidad (9 años).



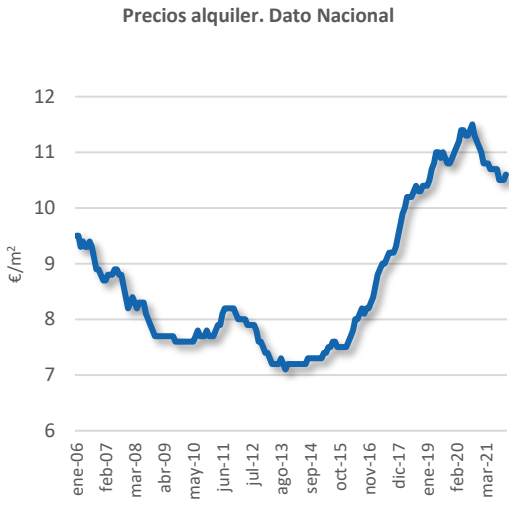
FUENTE: BDE



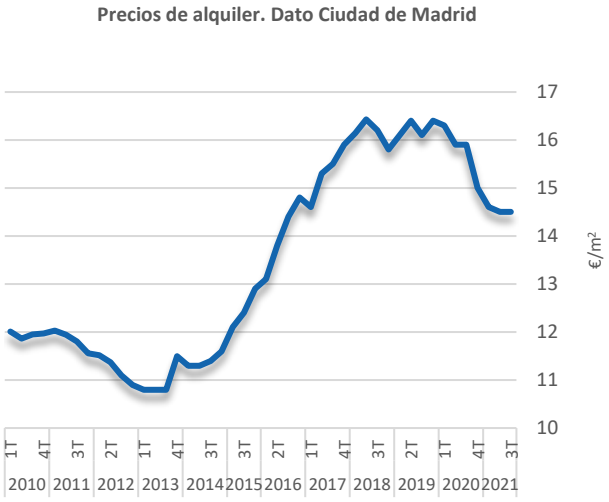
FUENTE:SOCIEDAD DE TASACIÓN

6. Mercado de Alquiler

Por su parte, los precios del alquiler han sido los grandes afectados en lo que a mercado residencial se refiere, con caídas interanuales del 4,5% a nivel nacional, que se ven amplificadas en nuestra comunidad y en la ciudad de Madrid (-8,8% interanual).



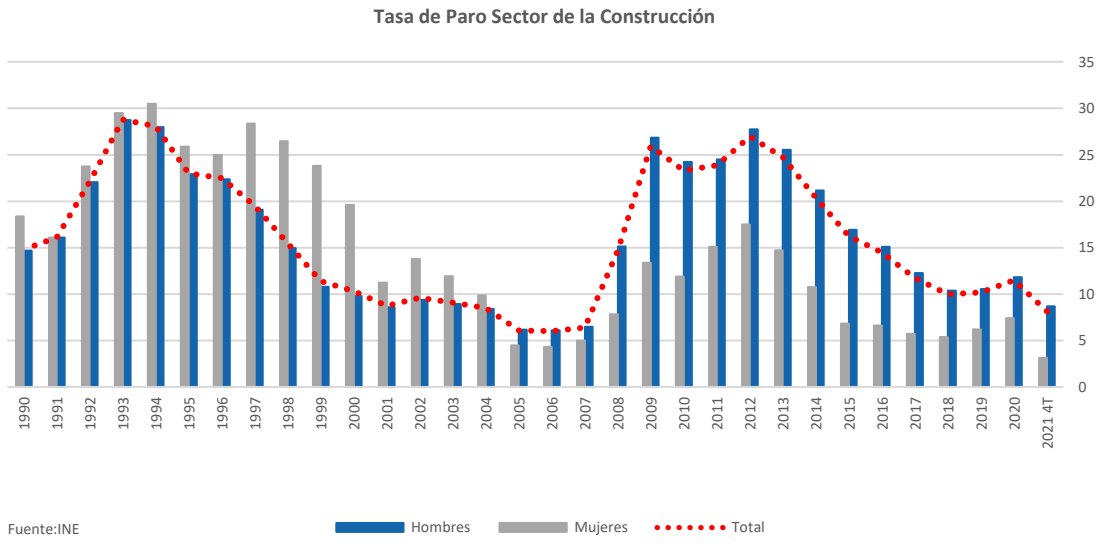
Fuente: Idealista



Fuente: Ayto. de Madrid

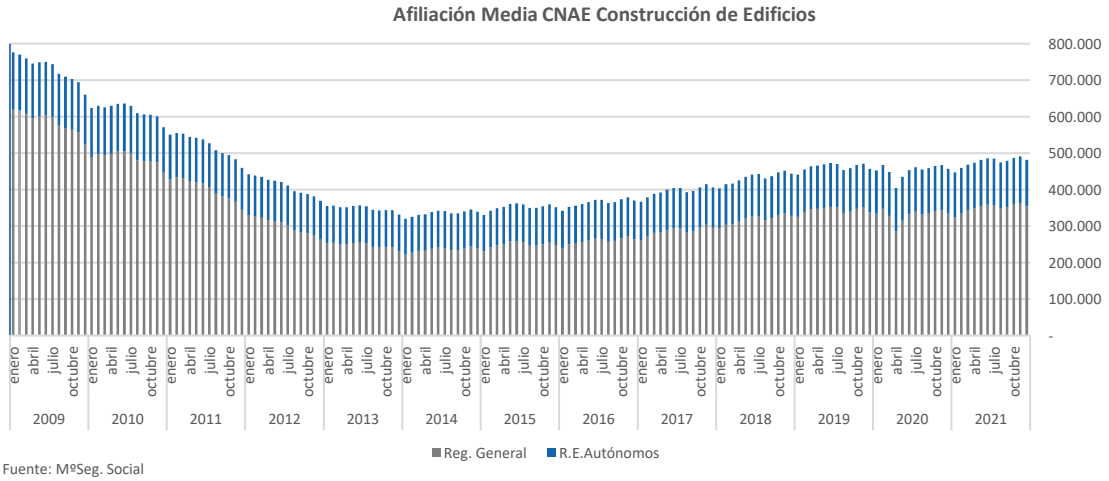
7. Empleo sectorial

El empleo en construcción-EPA 4T- se ha situado en 1.285.900 personas -medido en términos de ocupados-, por encima de los contabilizados a cierre de 2019 (1.284.000). La Tasa de Paro baja al 8,14% que contrasta con el 13,33% para toda la economía.



Fuente:INE

En lo referente a los afiliados en el CNAE específico de Construcción de edificios observamos la misma tendencia pero si cabe, de forma amplificada, ya que los actuales 482.000 personas representan un 5,5% más que los existentes a cierre de 2019.



Fuente: MºSeg. Social

CONCLUSIONES

Este semestre ha estado claramente marcado por una primera parte de recuperación y una segunda -con la aparición de la variante Ómicron- donde las dudas han vuelto a surgir, los problemas en las cadenas de suministro han seguido patentes y un nuevo actor, la inflación, parece que ha venido a quedarse más tiempo del previsto.

Nuestro sector, sin embargo, no ha sido alcanzado de manera sustancial por la crisis resultante de la pandemia, ya ha recuperado las cifras de inicio de obra anteriores a esta-aunque siguen siendo insuficientes para atender a la demanda- y las compañías, fruto de lo vivido en anteriores crisis, están mucho menos apalancadas y más profesionalizadas.

La presión de la demanda, por su parte, nos permite encontrarnos con promociones en las que un elevado porcentaje de las mismas están vendidas sobre plano, pero -y esto es importante mencionarlo- con aumentos de precios por debajo de la inflación -a diferencia de otros países europeos- y con tasas de esfuerzo que se sitúan en torno al 30% del salario.

Pero también hay sombras, unas esperamos que coyunturales, como hemos visto al exponer la tendencia de los costes de obra que, como mínimo, están afectando a las relaciones entre los intervinientes en la obra y, en muchas ocasiones, también a la cuenta de resultados, y otras, más estructurales, como la falta de mano de obra en el sector, que debiera ser parte importante de las políticas de empleo de las distintas administraciones, con el objetivo de aportar fuerza laboral a un sector con una tasa de paro casi cinco puntos inferior a la general, con necesidad de puestos de trabajo por el propio crecimiento orgánico de la actividad y que también se verá ampliamente reforzado con la entrada en liza de los fondos Next Generation para rehabilitar/regenerar nuestras ciudades.

Calle Diego de León 50, 2ª planta, 28006 Madrid
estudios@asprima.es *www.asprima.es*
91 522 90 11