

INFORME SECTORIAL 1T

ENERO 2025



ASPRIMA
ASOCIACIÓN DE PROMOTORES
INMOBILIARIOS DE MADRID

SITUACIÓN GENERAL

Si bien el crecimiento de la Eurozona a cierre de 2024 será discreto (alrededor del 0,7%), de nuevo en el 4T nos encontramos con situaciones totalmente distintas dependiendo del socio europeo al que nos refiramos. Si bien países como Alemania -que cierra año en recesión por segundo año consecutivo- obtienen cifras poco deseables, otros -sobre todo periféricos como España- están registrando tasas de crecimiento elevadas. Sin duda esta situación está marcando la política monetaria del BCE, que puede permitirse continuar con las bajadas de tipos de interés -en el 2,75% en la actualidad- para tratar de recuperar el crecimiento de cara a 2025 (+1%) en base a unas proyecciones de inflación cercanas al objetivo del 2% marcado. ¿Qué puede fallar en esta estrategia más o menos clara a pesar de ser años electorales en Alemania y Francia? Sin duda el interrogante viene del otro lado del Atlántico con incertidumbres en cuanto a los aranceles ya anunciados por Trump y una política monetaria -en base a sus cifras de paro y crecimiento- menos laxa que la europea, que están apreciando el dólar durante todo el otoño -a pesar de las cotizaciones de las últimas semanas-.

Nos espera, por tanto, un trimestre con cierta incertidumbre en tanto en cuanto vemos cómo se van disipando estas variables y como afectan a la economía tanto la política comercial -el Banco de España calcula por cada 10% de subida de aranceles una caída en el PIB de la UE del 0,2%- como la fortaleza del dólar -que nos hace importar inflación-.

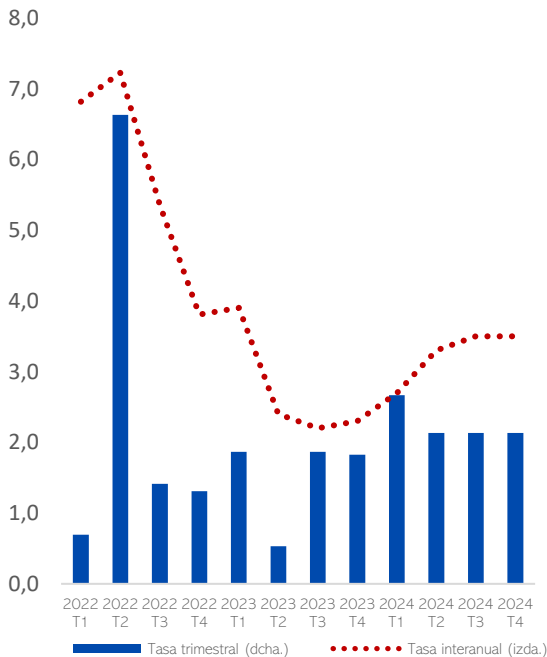
En base a ello, 2024 ha cerrado con un crecimiento del 3,2%, situando los distintos organismos y casas de análisis el crecimiento de 2025 en torno al 2,5% en base a una mejora en el consumo interno, con unas cuentas públicas que se situarán en este año alrededor del 3% de déficit, en consonancia con el objetivo de estabilidad presupuestaria de la UE y una tasa de paro que se ha situado en el 10,6% a cierre de 2024, y que mejora de forma importante las estimaciones.

En cuanto a la inflación, se espera una reducción continuada a lo largo del tiempo. Si bien 2024 cerró en el 2,8%, las proyecciones la sitúan

alrededor del 2% a cierre de este año, con una importante caída en los alimentos.

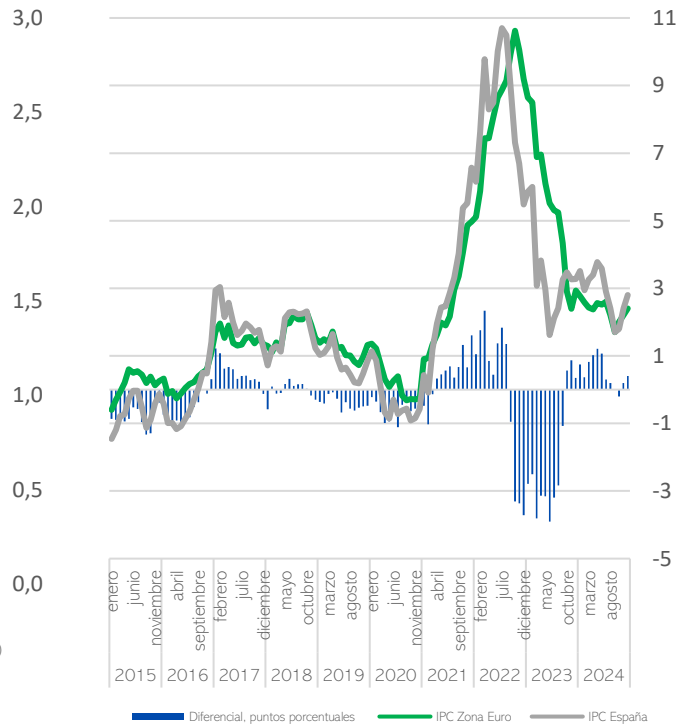
A su vez, en la Comunidad de Madrid el crecimiento del PIB de 2024 se habría situado en el 3,1% (BBVA Research), esperándose un 2,3% para este año 2025. El crecimiento del empleo se situará en torno al 2% en 2025. Así, la tasa de paro ha cerrado 2024 en el 8,58% esperándose mejoras de medio punto para el 2025.

**Crecimiento del PIB
Nacional**



Fuente:INE

**IPC armonizado España Vs UE
Variación interanual en porcentaje**

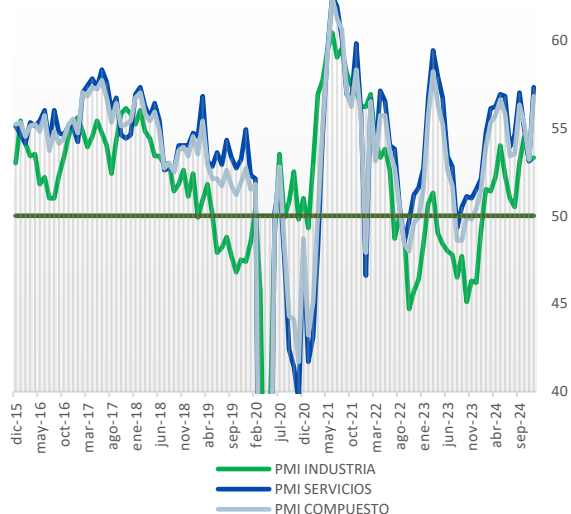


Indice de Produccion Industrial CVEC



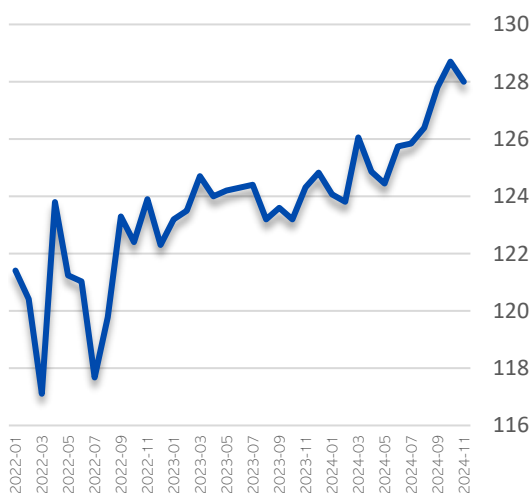
Fuente: INE

PMI



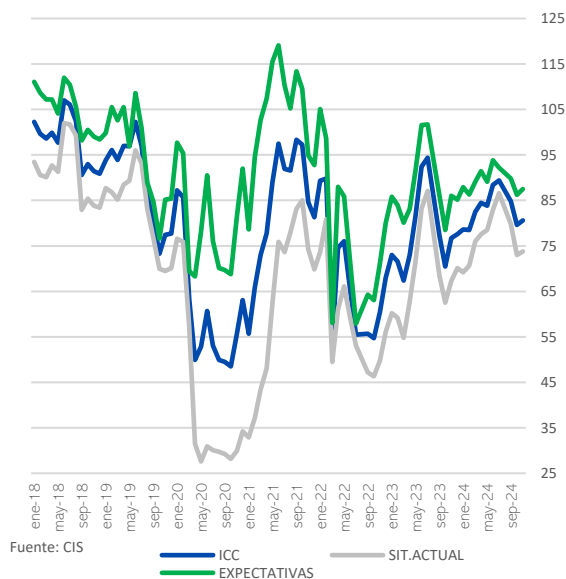
FUENTE: IHS MARKIT

Ventas Interiores de Grandes empresas.
índice deflactado y CVEC



Fuente: AEAT

Confianza del Consumidor



Fuente: CIS

En cuanto a los indicadores de crecimiento, parece que Índice de Producción Industrial sigue sin recoger el alza observada en los PMI -debiera sin duda hacerlo en los próximos meses-, en una clara etapa de expansión -por encima de 50- con 56,8 puntos para el índice compuesto, 57,3 puntos para el PMI de servicios y 53,3 puntos para el industrial.

Con respecto al consumo, los indicadores de ventas interiores de grandes empresas y los índices de confianza registran tendencias estables en ambos casos.

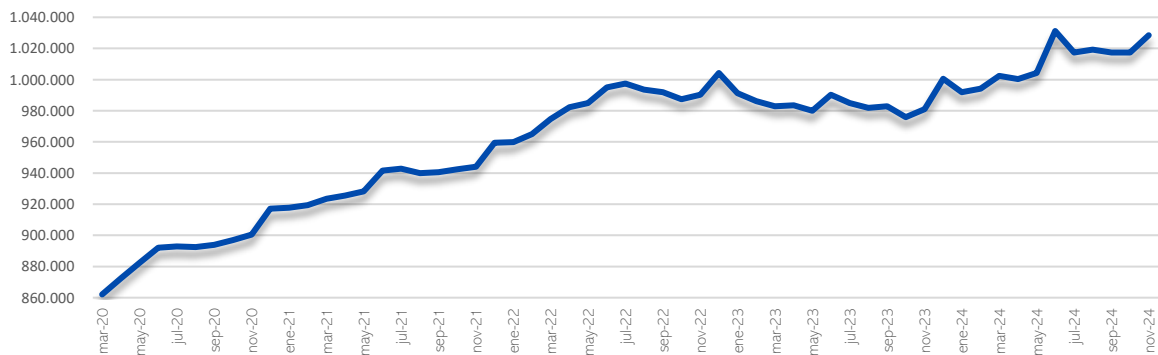


Por su parte, el ahorro familiar en forma de depósitos bancarios continúa mostrando niveles históricamente altos, siguiendo por encima del billón de euros en depósitos, aunque con una propensión al ahorro menor, como corresponde a una economía con cifras de crecimiento muy por encima de la media europea.



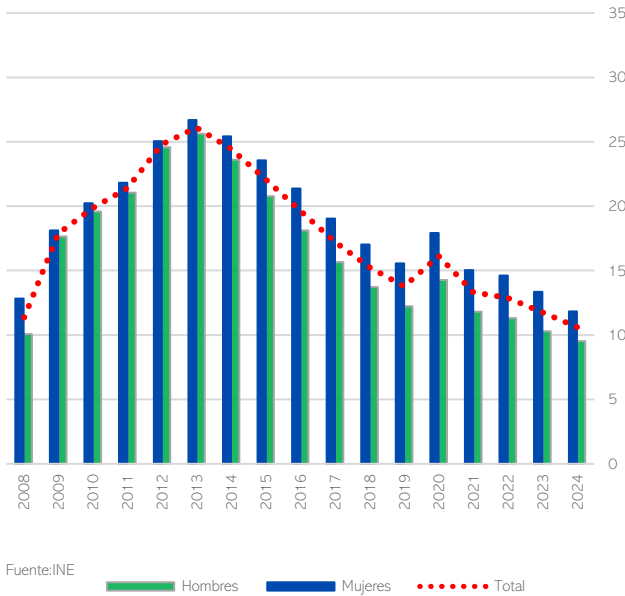
Por último, en lo concerniente al mercado de trabajo, los datos publicados por los Ministerios de Trabajo y Seguridad Social del mes de diciembre indican una disminución del paro en 25.300 personas con respecto al mismo mes del 2023 - hasta 2.560.718 parados- y un aumento de 501.952 afiliados en los últimos doce meses- hasta 21.344.487 personas-.

Depositos de las familias

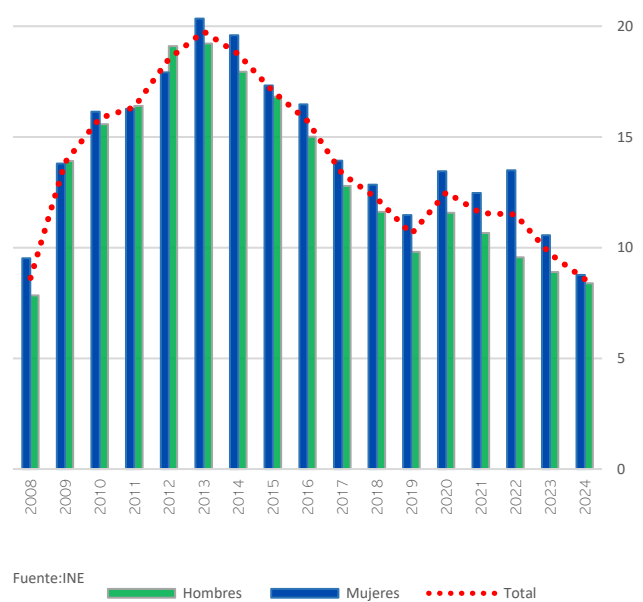


Fuente: BdE

**Tasa de Paro EPA
Nacional**



**Tasa de Paro EPA
CAM**

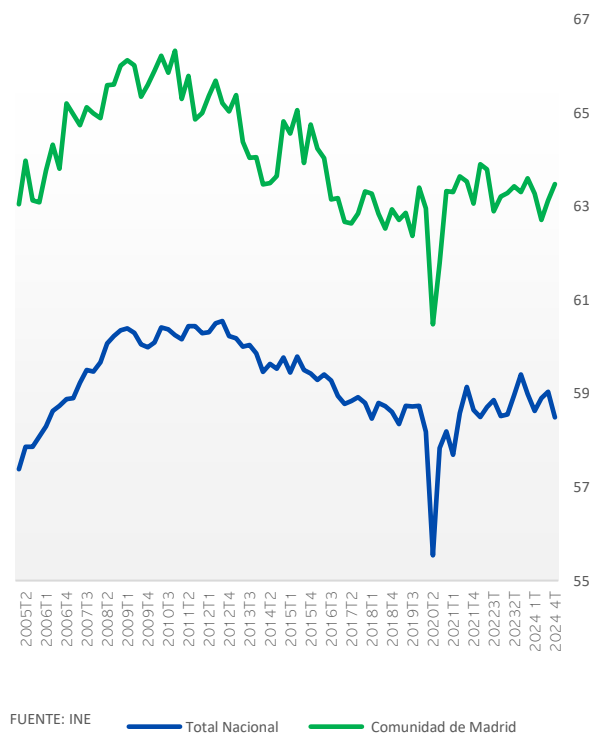


Por su parte, la EPA del 4T nos indica una disminución del paro hasta el 10,6% a nivel nacional, con una cifra de ocupados de 21.858.000. Madrid, por su parte, registra 3.501.000 ocupados, situando su tasa de paro en el 8,58%.

La tasa de actividad se emplaza, de media nacional, en un 58,49%, es decir, solo este porcentaje de la población en edad de trabajar esta empleada o buscando trabajo activamente. En el caso de la Comunidad de Madrid, esta mantiene un diferencial positivo muy por encima de esa cifra -63,48%-.

En definitiva, y pese a esperar un crecimiento algo menor en el futuro, este seguirá siendo todavía importante, con el viento de cola de la rebaja de tipos y un crecimiento de la afiliación todavía significativo. Por contra, las incertidumbres -y posterior aplicación- de la política comercial que va a llevar a cabo la administración Trump pueden mermar este crecimiento y modificar la política de tipos del BCE dada la afectación que puede sufrir el tipo de cambio €/\$.

Tasa de Actividad



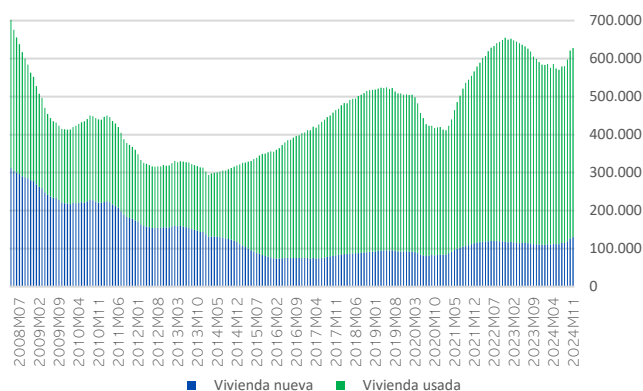


SECTOR INMOBILIARIO

Con respecto al sector inmobiliario, hemos cerrado noviembre con cifras de transacciones holgadamente por encima de 600.000 uds. en cifra anualizada, muy por encima de las estimaciones realizadas. En relación con la financiación nos encontramos con una firma acumulada de contratos de hipoteca que ha registrado incrementos significativos los últimos meses, con cifras superiores a las 400.000 unidades.

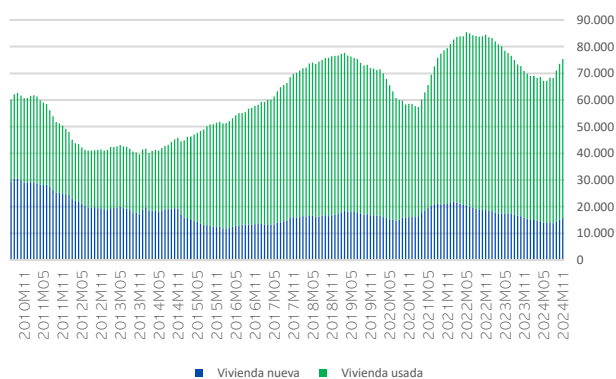
Los datos de inicio de obra muestran un avance hasta prácticamente 125.000 unidades/año en cifra nacional. En la Comunidad de Madrid el dato anualizado se sitúa en poco más de 18.000 viviendas iniciadas, mostrando una tendencia plana con un techo en las 20.000 unidades que contrasta con la tendencia alcista del resto de España, lo que está provocando que el peso relativo de la CAM sea menor.

Compraventa de Viviendas Nacional
Acumulado de 12 meses

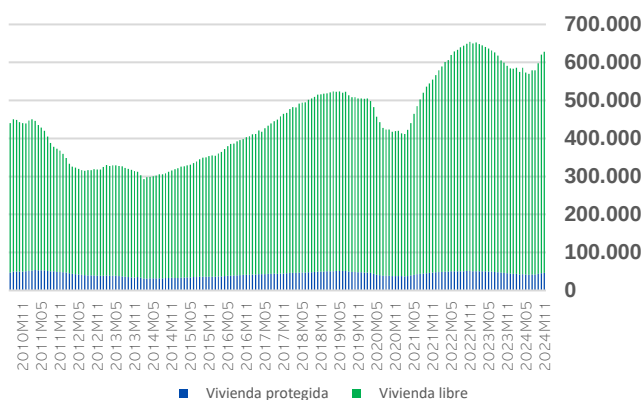


Fuente:INE

Compraventa de Viviendas CAM
Acumulado de 12 meses

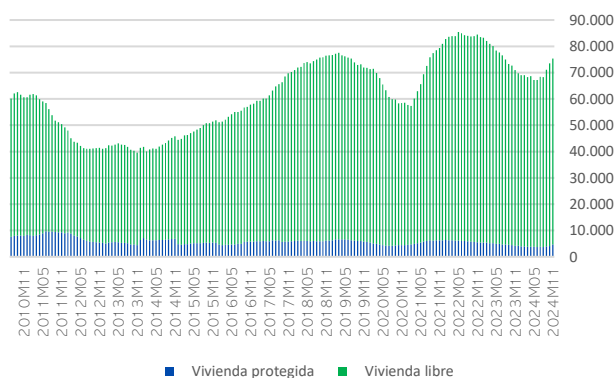


Compraventa de Viviendas Nacional
Acumulado de 12 meses



Fuente:INE

Compraventa de Viviendas CAM
Acumulado de 12 meses



El mes de noviembre -último disponible- finaliza con un número de transmisiones de compraventa de vivienda -acumulada en los últimos doce meses- de 628.280 unidades (+6,2% anualizado), de las cuales 130.549 uds. son vivienda nueva -con un aumento acumulado anualizado del 18%- la cual representa el 20,7% del total.

Es de esperar que estas cifras sigan al alza algunos meses más -holgadamente por encima de las previsiones que manejábamos el pasado año-, recogiendo en su totalidad la bajada de tipos y con un mercado de trabajo que está batiendo récords en cuanto a afiliación se refiere.

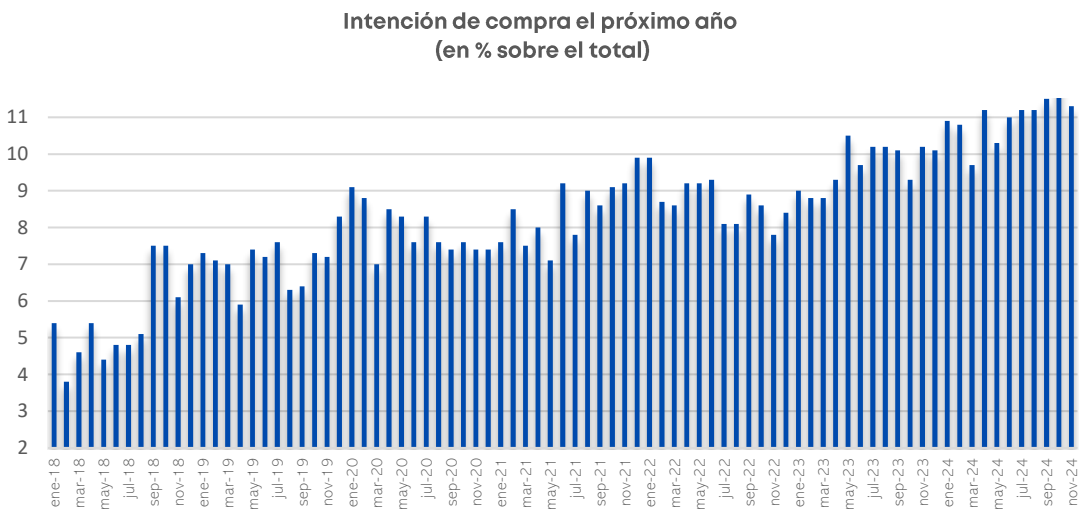
En la Comunidad de Madrid la pendiente de la curva es claramente positiva, con 75.322 viviendas transaccionadas (+6,8% anualizado), de las que 15.842 de ellas son nuevas, lo que representa un 21% del total.

Por su parte, las transacciones de vivienda protegida, tanto nueva como usada, siguen manteniendo un papel secundario sobre el total (7,37%) hasta 46.336 compraventas, lo que supone un aumento anualizado del 2,7%.

En nuestra comunidad observamos la misma tendencia: 4.628 transacciones de vivienda protegida, lo que supone un 6,1% del mercado. En este caso, el aumento anualizado es mayor, situándose en el 9,5%.

Con respecto a la demanda, y según nos indican los datos del CIS -con información de noviembre-, esta sigue -en una gran proporción- encontrándose dispuesta a adquirir una vivienda

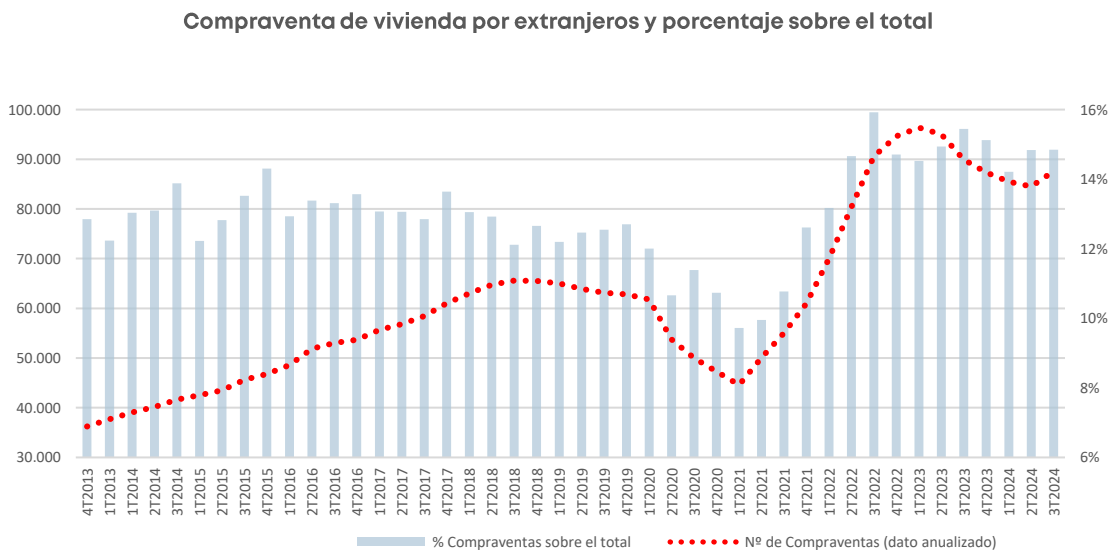
encontrándose dispuesta a adquirir una vivienda ya que, como vemos, el indicador se mantiene en niveles muy cercanos a los máximos de toda la serie.



Fuente: CIS

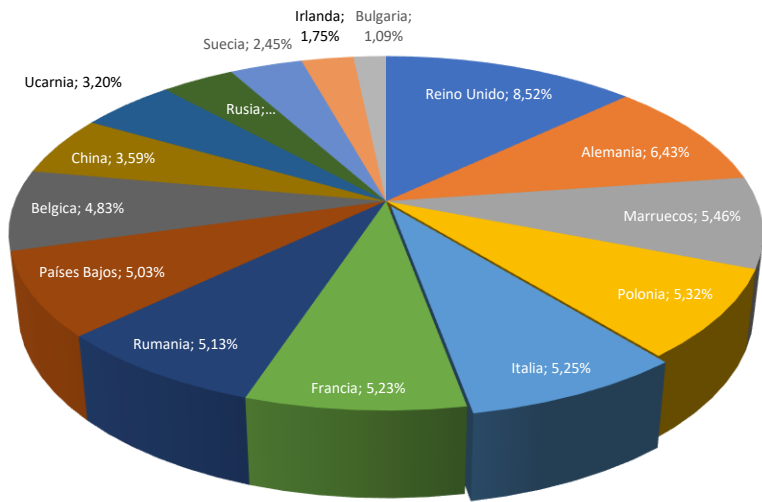
En lo que respecta a la compraventa foránea, a nivel nacional, esta ha mostrado un repunte, fijando el porcentaje de compras sobre el total en

el 14,85% para un total anualizado de más de 87.600 viviendas (3T 2024).



Fuente: Colegio de Registradores

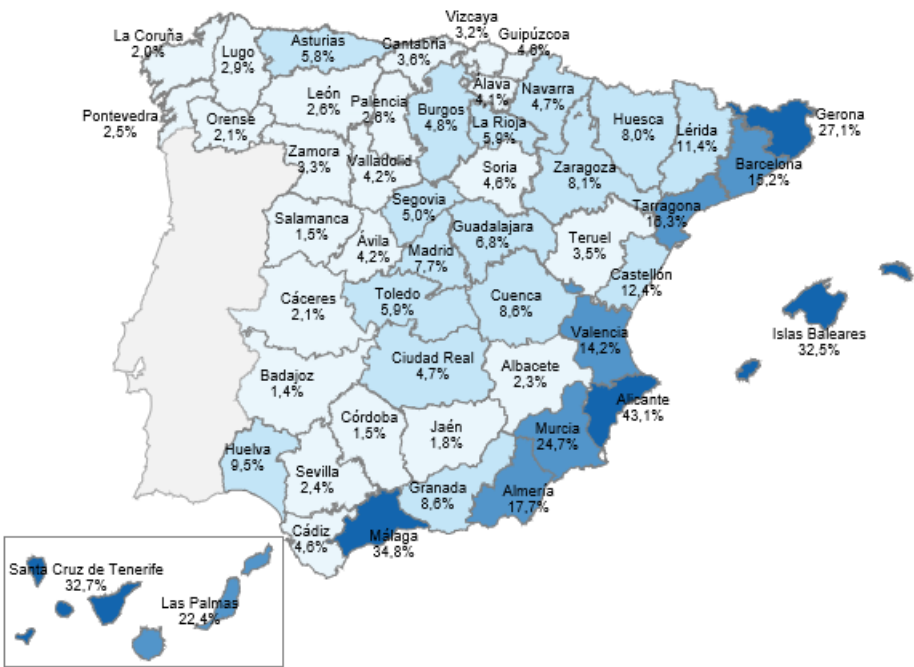
Nacionalidad en las Compras de Vivienda



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 8,52% del total, seguida de alemanes -6,43%-, apareciendo los polacos como la tercera nacionalidad en liza con un 5,32% del total. En el caso de primera vivienda, marroquíes y rumanos son las nacionalidades más activas (5,46% y 5,13%, respectivamente).

Por último, incluimos datos del 3T en cuanto a compra de extranjeros por zonas, muy localizadas en el litoral mediterráneo y con provincias como Alicante donde la compra extranjera representa más del 43% del total.



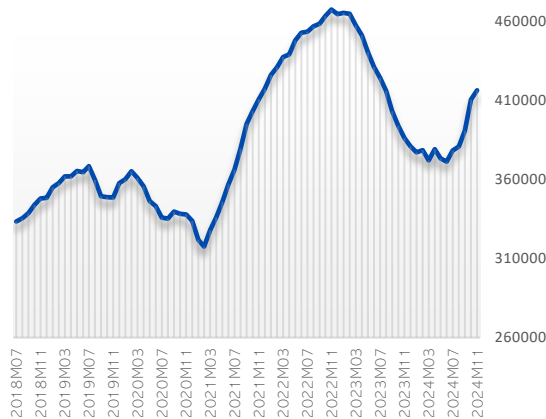
La financiación también está en una clara tendencia al alza, con un número de contratos superior a los 416.000 (+7,8% en el acumulado a 12 meses). El importe financiado ronda los 60.300 millones de euros anuales.

En lo que respecta a la hipoteca media esta se sitúa en 153.190€, con una mayoría de contratos firmados a tipo fijo (62,7%). El tipo medio se sitúa en el 3,28% (2,28% para hipotecas con tipo

variable y 3,31% para las de tipo fijo) y el plazo medio en los 25 años.

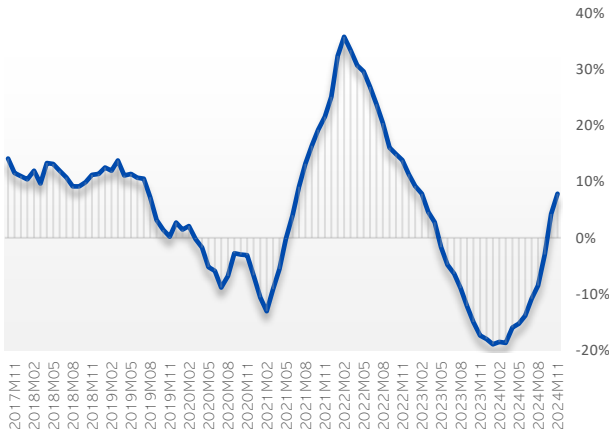
La cifra en la Comunidad de Madrid asciende a 70.644 contratos firmados, con un aumento porcentual acumulado a 12 meses mayor (+13,01%).

Nº de Hipotecas Firmadas. Nacional
Dato acumulado de 12 meses



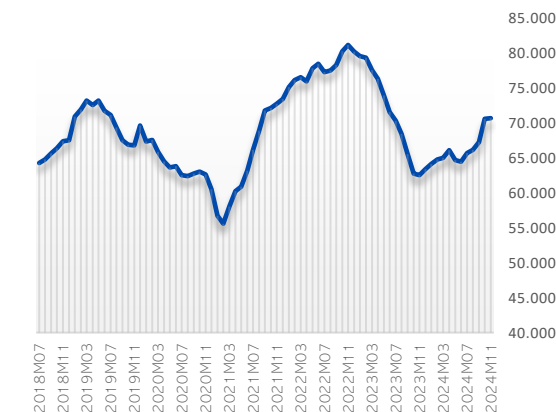
FUENTE:INE

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



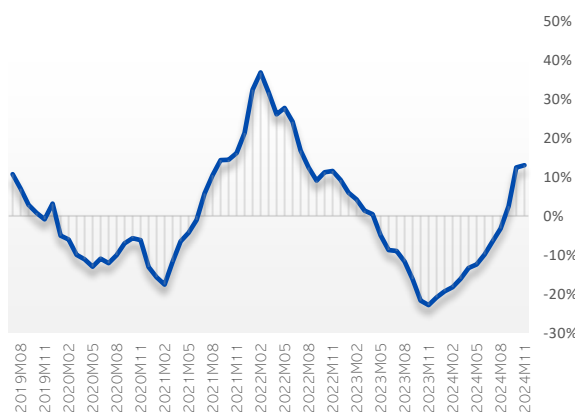
FUENTE:INE

Nº de Hipotecas Firmadas
CAM
Dato acumulado 12 meses



FUENTE:INE

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

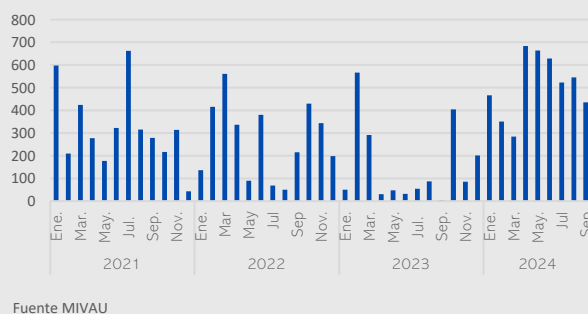


FUENTE:INE

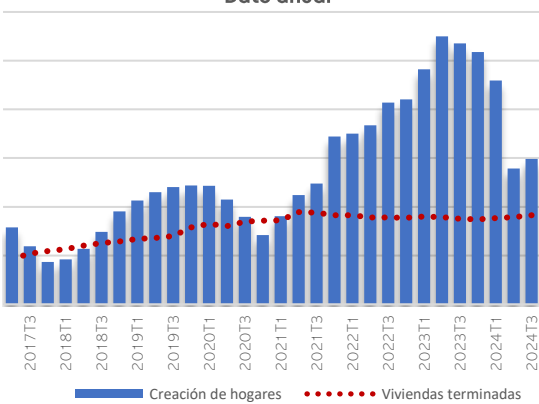
Con respecto a las viviendas nuevas iniciadas, y a nivel nacional, el pasado mes de octubre cerró con cifras anualizadas de 124.632 unidades, cifra que debieran acercarse algo más a las 130.000 a cierre de 2024.

Por lo que respecta a la cifra de entregas, nos hallamos a nivel estatal en un dato anualizado de 95.197 viviendas terminadas a cierre del mes de octubre. En la Comunidad de Madrid, por su parte, la cifra ha sido de 22.097 unidades, cifra que marca máximos de la última década.

En lo que respecta a Madrid, se está produciendo un repunte hasta 5.272 viviendas al año -, siendo lo esperable que estas cifras aumenten de manera importante durante este ejercicio, como ya puede observarse en cifras mensuales, en las que se refleja que en los seis meses posteriores a la aprobación de la nueva orden de precios se calificaron provisionalmente 3.479 viviendas vs 255 unidades en el mismo periodo de 2023.

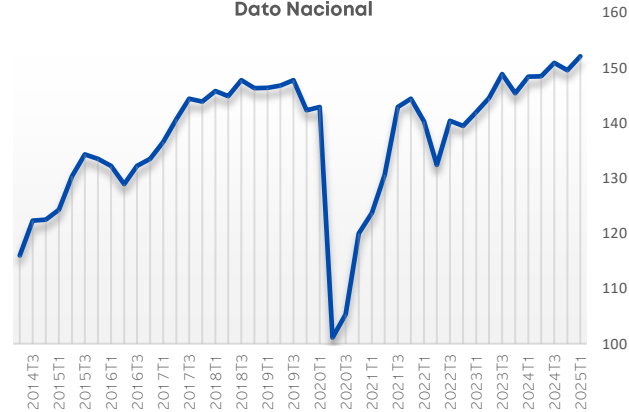


Creación Neta de Hogares Vs
Certificaciones de Final de Obra
Dato anual



Fuente:ASPRIMA A PARTIR DE DATOS DE INE y MITMA

Índice de Confianza empresarial armonizado
Sector Construcción
Dato Nacional



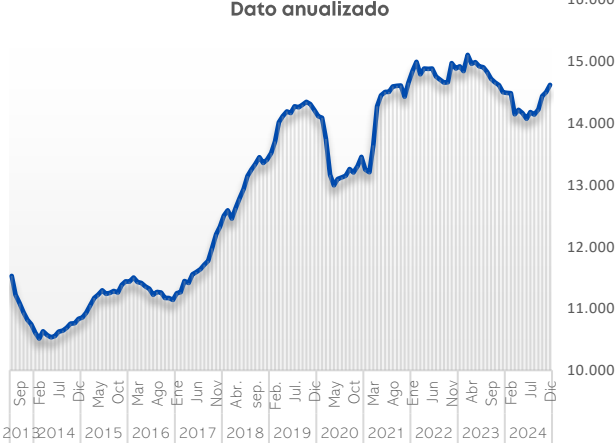
FUENTE:INE

Costes de Materiales
Sector Residencial



FUENTE:MVAU

Consumo Aparente de Cemento
Dato anualizado



FUENTE: MINISTERIO DE INDUSTRIA

Nos parece importante seguir incidiendo en la diferencia existente entre oferta y demanda, que nos permite dimensionar el problema de vivienda en nuestro país ya que permite observar que se siguen creando muchos más hogares que viviendas se terminan -aproximadamente el doble-.

En la Comunidad de Madrid el problema es similar ya que, frente a una demanda estimada de 57.000viviendas/año la producción apenas rebasa las 18.000 unidades.

Por otro lado, y como puede observarse en el siguiente gráfico, la confianza empresarial en el sector de la construcción continua en niveles

altos, muy cerca de los niveles máximos de la serie.

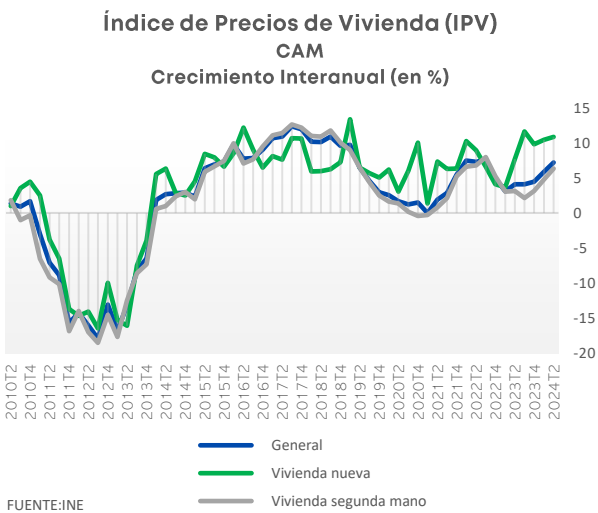
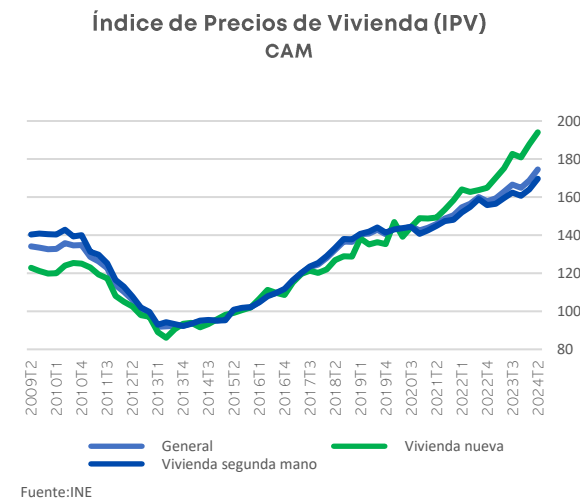
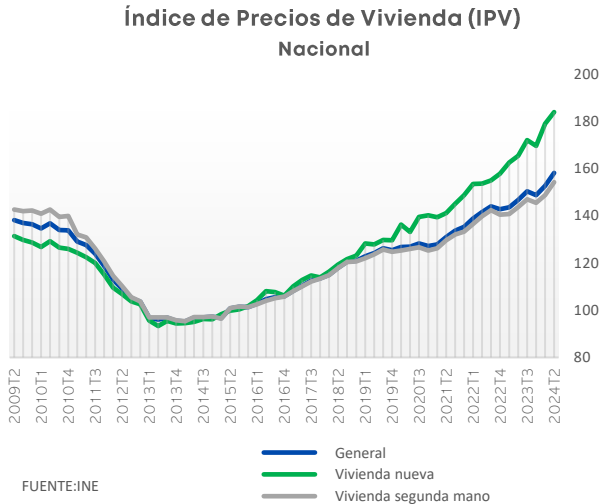
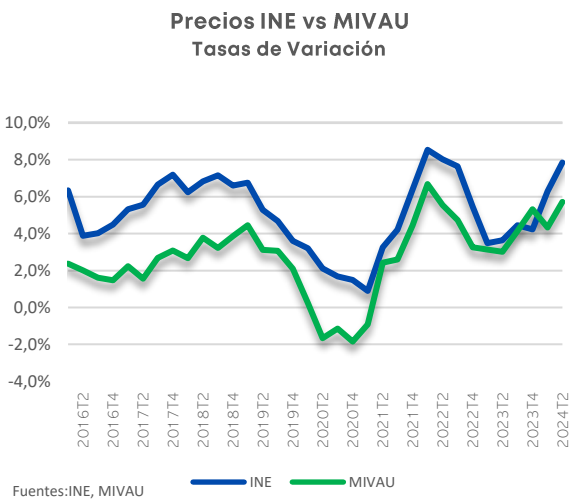
Por su parte, en lo que respecta a los costes de materiales, se mantiene una tendencia de estabilización (+1,35% interanual) e incluso con caídas en lo que se refiere a la mano de obra (-2,16%).

Por último, incluimos como indicador el consumo aparente de cemento, que como puede apreciarse ha iniciado una etapa de consolidación tras la caída producida en 2023.

La evolución interanual de precios ha oscilado, según la fuente consultada, entre subidas del 6% (MIVAU) y el 8,2% (INE, ambos para el 3T de 2024). Si nos fijamos en los datos trimestrales, la tendencia ha sido al alza en ambos casos, con aumentos del 2,8% en el INE y del 1,34% según el MIVAU. La situación, lejos de mejorar, tiene visos de continuar con crecimientos de precios por encima del IPC. La permanente falta de oferta que observábamos anteriormente, un mercado de trabajo robusto, salarios reales al alza y la relajación de la política monetaria parece que no van a ayudar a la moderación de los precios.

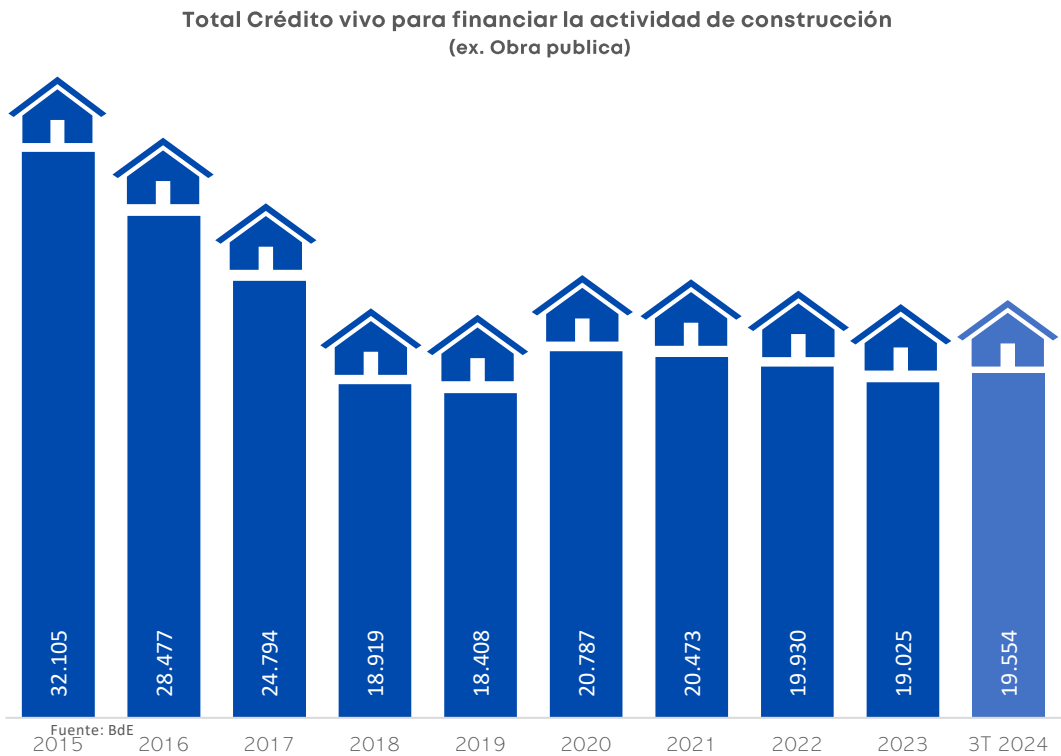
Según los datos del INE, los aumentos han sido bastante más pronunciados en vivienda nueva (+9,84%, recordando que la estadística recoge viviendas escrituradas, es decir, operaciones cerradas en muchos casos 18-24 meses antes) que en la usada (+7,87%), como podemos observar en los siguientes gráficos.

En la Comunidad de Madrid el gap entre la vivienda nueva (+7,7%) y usada (+7,1%) es menos pronunciado, con un ascenso intertrimestral para la vivienda nueva del 1,39%.



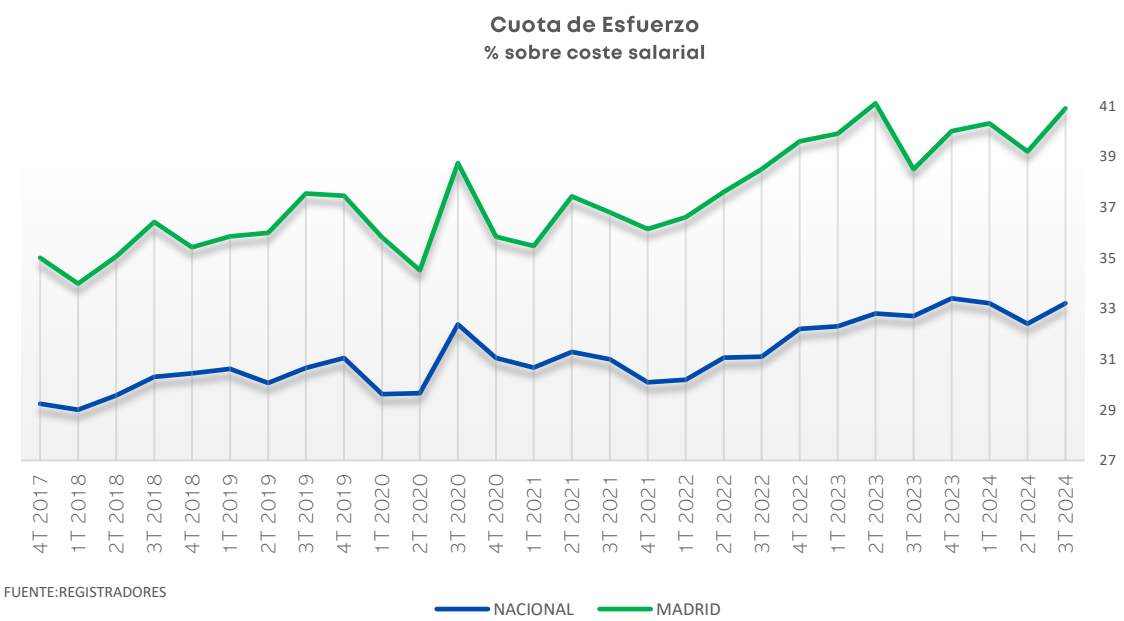
En cuanto a la financiación sectorial, si ponemos el foco en el crédito vivo para financiar la actividad - excluyendo obra pública-, observamos

un leve aumento en el último trimestre, aunque siempre en niveles que rondan los 19.000 millones.



Fuente: INE

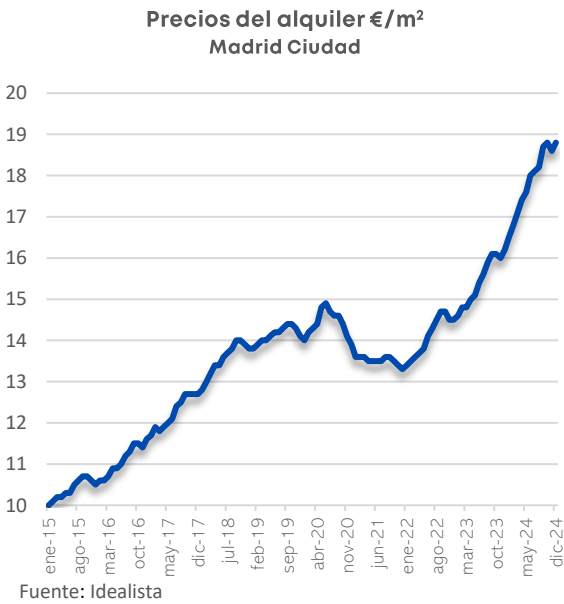
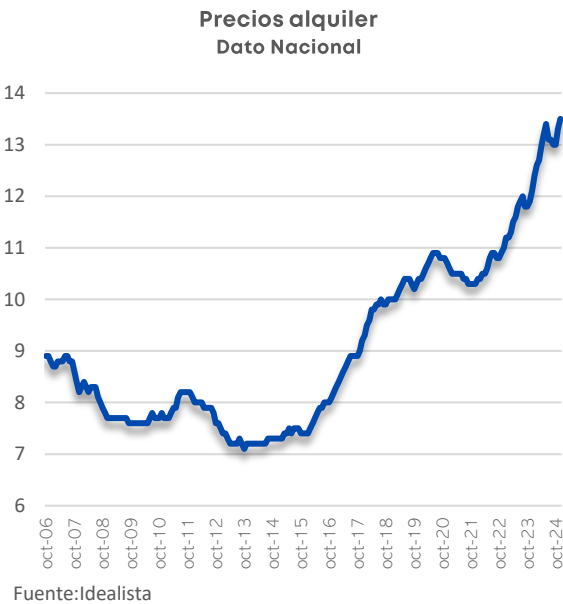
Con respecto a los indicadores de accesibilidad, ha empeorado con respecto al trimestre anterior, ya que el esfuerzo teórico medido en porcentaje del coste salarial ha aumentado hasta el 33,2% a nivel nacional, situándose en la Comunidad de Madrid en un 40,9% (frente al 39,2% del anterior trimestre).



Por su parte, los precios del alquiler han experimentado crecimientos interanuales del 11,5% a nivel nacional, que se ven amplificadas en nuestra comunidad (16,4%) y en la ciudad de Ma-

drid (15,6% interanual, manteniéndose en este último caso ya de manera consistente por encima de los 20€/m2).

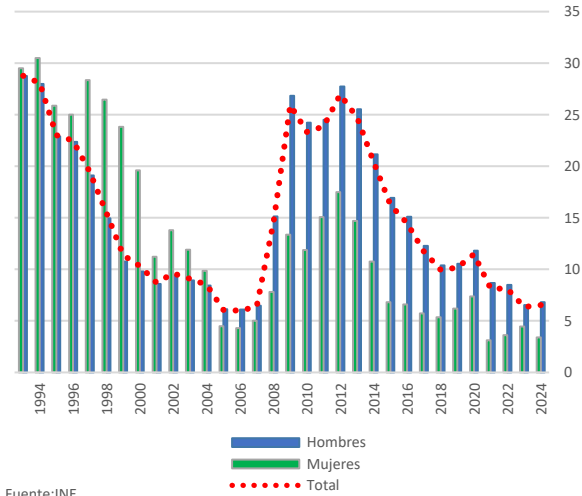
13,5 €/m2 Precio del m2 en España en diciembre 2024	+ 2,2 % Evolución frente a noviembre 2024	+ 3,9 % Evolución frente a septiembre 2024	+ 11,5% Evolución frente a diciembre 2023
18,8 €/m2 Precio del m2 en Madrid Comunidad en diciembre 2024	+ 0,9 % Evolución frente a noviembre 2024	+ 0,9 % Evolución frente a septiembre 2024	+ 16,4 % Evolución frente a diciembre 2023



El empleo en construcción-EPA 4T- se ha situado en 1.480.000 ocupados. La tasa de paro se sitúa en el 6,52%, que contrasta con el 10,6% para toda la economía.

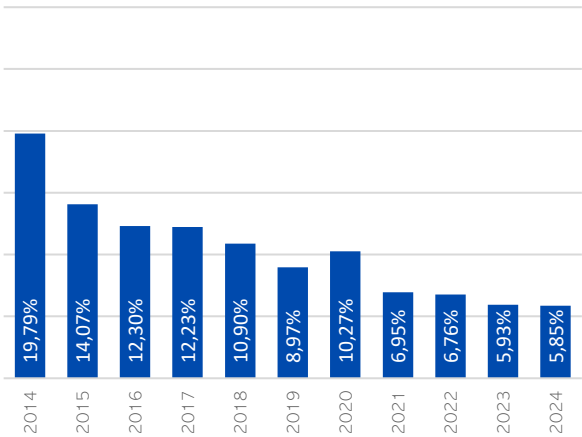
En la Comunidad de Madrid, la tasa de paro se sitúa como veíamos en el 8,58%, mientras que en el sector de la construcción tan solo es del 5,85%.

Tasa de Paro Sector de la Construcción



Fuente: INE

Tasa Paro en Construcción Comunidad de Madrid

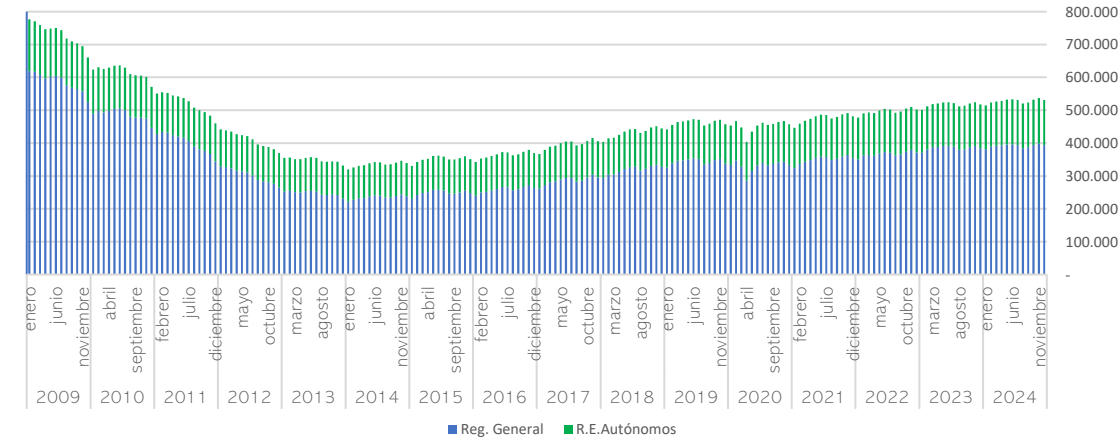


Fuente: INE

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

una ocupación de 531.632 personas, un 2,62% más que los existentes en diciembre de 2023.

Afiliación Media CNAE Construcción de Edificios



Fuente: MºSeg. Social

