Nota de prensa

Madrid, 18 de diciembre de 2023

El desequilibrio entre oferta y demanda empuja al alza el precio de la vivienda en España

- Los precios de la zona euro descendieron un -2% respecto al segundo trimestre del 2022, mientras España registró una subida del 3,6%.
- El freno al comienzo de nuevos proyectos debido a la pandemia y al aumento del precio de los materiales, y el auge de la demanda vinculada al turismo, son las principales causas del déficit de oferta.
- Los márgenes de las empresas constructoras se ven impactados por los precios de los materiales y el incremento de los costes laborales.
- 2023 terminaría con unos 1.143 concursos en el sector construcción, cifras que devolverían a la industria a niveles prepandemia.

Los precios de la vivienda están moderándose en la mayoría de los países de la Unión Europea, pero en España se resisten a descender al mismo nivel. Así se extrae del análisis elaborado por Solunion, la compañía de seguros de Crédito, de Caución y de servicios asociados a la gestión del riesgo comercial.

Según los datos que maneja la compañía, así como los recogidos en el informe *Global construction outlook: Liquidity cracks*, elaborado por Allianz Trade uno de sus accionistas, en el segundo trimestre de 2023 los precios de la zona euro descendieron un -2% respecto al segundo trimestre de 2022. Alemania presentó una caída del 10% y el resto de los países como Reino Unido, Francia e Italia crecieron, pero a un nivel mucho más bajo que en meses anteriores. Por su parte, en España, el índice de precios de vivienda publicado por el INE (tanto de vivienda nueva como de segunda mano) presentó un aumento del precio general del 3,6% interanual en el segundo trimestre de 2023 y un +2,1% respecto al trimestre anterior.

"La situación excepcional de España se debe a la convergencia de diferentes variables, pero, en última instancia, el principal motivo es el desequilibrio entre oferta y demanda", explica Sara Pizarro, Coordinadora del Departamento de Información de Solunion España. *"En España existe un déficit de oferta incluso a pesar de que, en los últimos meses, la demanda está cayendo debido al impacto de la subida de los tipos de interés"*, añade.

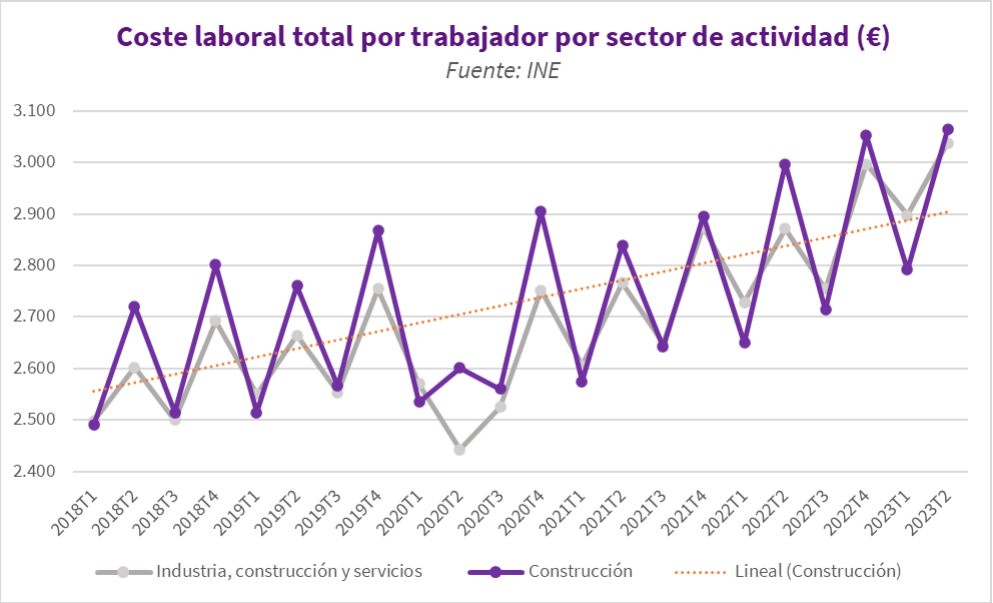
Solunion explica la falta de oferta por la situación excepcional asociada a la pandemia de COVID-19 y el aumento de los precios de los materiales de construcción, que frenaron el comienzo de proyectos de vivienda nueva. A esto hay que sumarle el incremento de la demanda vinculada al turismo, debido a la fuerte recuperación de la demanda extranjera y al auge del alquiler turístico tras la COVID-19, lo que explicaría también por qué las zonas de mayor incremento de precio corresponden a las islas. Canarias es una de las provincias con mayor crecimiento respecto al año anterior (+4,5% en el segundo trimestre del año).

"Un nivel de inflación por debajo de la zona euro, los últimos ajustes salariales al alza y el ahorro durante el periodo de la pandemia, hacen que la capacidad de endeudamiento de las familias les permita mantener interés por adquirir una vivienda", comenta Pizarro.

Los precios de los materiales y los costes laborales al alza tensionan los márgenes de las empresas constructoras

La rentabilidad de las empresas de construcción se ha visto impactada muy negativamente desde 2021 por la fuerte subida, mantenida en el tiempo, de los precios de los materiales de construcción, y por unos costes laborales al alza.

El coste laboral total por trabajador en este campo de actividad se ha incrementado en más de un 2% interanual hasta julio de este curso, según reflejan los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). En concreto, supera ya los 3.064 euros. Para el ámbito de la industria, construcción y servicios, la subida del coste laboral registrada en el último año hasta julio ha sido del 5,7%, hasta alcanzar los 3.037 euros.



"El origen del problema de la presión salarial en el sector de la construcción reside en la alarmante escasez de mano de obra capacitada en este campo de actividad. No es solo que esté afectando ahora a la rentabilidad, sino que es una de las mayores inquietudes de las empresas constructoras y no se espera una evolución tan positiva en los próximos meses", explica Sara Pizarro, Coordinadora del Departamento de Información de Solunion España.

De manera adicional, tal y cómo expone el análisis, la rentabilidad de estas compañías también se ha visto afectada desde 2021 como consecuencia de la fuerte y mantenida subida de los precios de los materiales de construcción. Al contrario de lo que ocurre con el coste laboral, aquí sí se espera una moderación en los próximos meses que ayudará a mejorar los márgenes de las empresas.

Los tipos de interés, ahora en el 4,5% tras diez subidas consecutivas por parte del Banco Central Europeo, es otro de los aspectos que están repercutiendo en la rentabilidad del sector constructor. En esta línea, también están teniendo un impacto directo sobre la liquidez de las compañías al

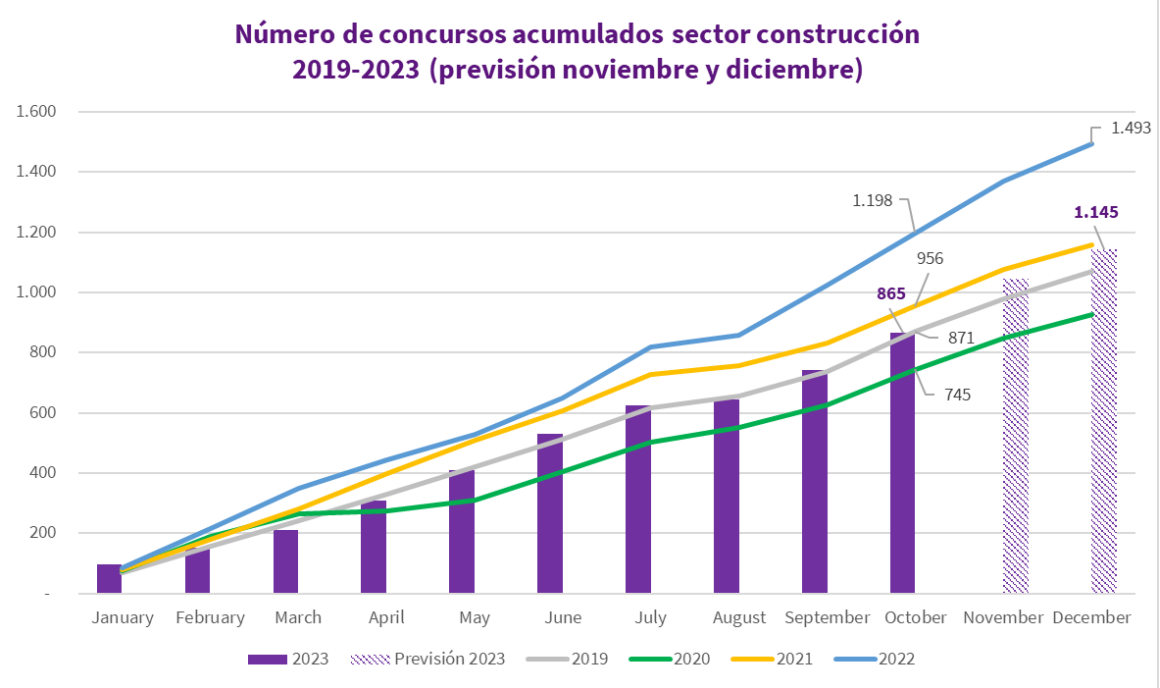
dificultar el acceso a nueva financiación. Por otro lado, la problemática se incrementa al hablar de las pequeñas empresas, por un lado, con menor capacidad para trasladar esta subida de los costes financieros a los precios de venta y, por el otro, para aquellas con elevados niveles de necesidad de inversión.

Desde una perspectiva internacional, la presión salarial también es el mayor reto al que se enfrentan las compañías del sector construcción. Así lo señala el informe *Global construction outlook: Liquidity cracks* de Allianz Trade que indica, en concreto, que la mejora de los márgenes derivada de la reducción del coste de las materias primas está compensándose negativamente con el incremento del coste laboral.

Evolución de los concursos en el sector constructor

Según datos recogidos en el último *Informe de Insolvencias* elaborado por Solunion, el año 2023 podría terminar con unos 1.145 concursos en el sector de la construcción, una cifra que devolvería a la industria a niveles prepandemia, tras dos subidas consecutivas de +25% y +29%, respectivamente, en 2021 y 2022.

En lo que a impagos se refiere, Solunion constata cómo estos comienzan a mostrar cierta aceleración en cuanto a frecuencia, en línea con lo que ocurre en otros sectores de actividad, aunque todavía lejos de alcanzar las cifras pre COVID-19.



"La moderación en el número de concursos presentados está impactada en parte por la mejora de la rentabilidad del sector, asociada al incremento de los precios de la vivienda y a la estabilización de los costes de producción, sobre todo del precio de las materias primas, tras el fuerte aumento de 2022", señala Pizarro. "*También hay que tener en cuenta la entrada en vigor de la última Ley*

Concursal, que procura herramientas preconcursales para evitar, en la medida de lo posible, que el concurso llegue a materializarse".

En el contexto global, el informe elaborado por Allianz Trade sitúa la liquidez como el mayor problema para la solvencia de las compañías constructoras, derivado del encarecimiento de los costes de financiación por las subidas de tipos. Europa Occidental es una de las regiones más afectadas en este sentido. En concreto, la suma de concursos de acreedores declarados en la construcción y actividad inmobiliaria en Alemania, Francia, Países Bajos y Reino Unido suponen más del 20% del recuento de casos a nivel doméstico.

Sobre Solunion:

Ofrecemos soluciones y servicios de seguro de Crédito y de Caución y servicios asociados a la gestión del riesgo comercial para compañías de España y Latinoamérica. Somos una joint venture constituida en 2013 y participada al 50/50 por dos grandes aseguradoras, MAPFRE y Allianz Trade. Ponemos al servicio de nuestros clientes una red internacional de vigilancia de riesgos desde la que analizamos la estabilidad financiera de más de 80 millones de empresas. Con una extensa red de distribución, respondemos a las necesidades de compañías de todos los tamaños en un amplio rango de sectores industriales. www.solunion.com

Contacto de prensa:

Solunion – Departamento de Comunicación Corporativa
Eva Muñoz
Tlf. +34 91 417 80 11
eva.munoz@solunion.com

Avda. General Perón, 40 – 2ª planta
28020 Madrid

Advertencia:

Algunas de las afirmaciones contenidas en el presente documento pueden tener la naturaleza de meras expectativas o previsiones basadas en opiniones o puntos de vista actuales de la Dirección de la Compañía. Estas afirmaciones implican una serie de riesgos e incertidumbres, tanto conocidos como desconocidos, que podrían provocar diferencias importantes entre los resultados, actuaciones o acontecimientos reales y aquellos a los que explícita o implícitamente este documento se refiere. El carácter meramente provisional de las afirmaciones que aquí se contienen puede derivarse tanto de la propia naturaleza de la información como del contexto en el que se realizan. En este sentido, las construcciones del tipo "puede", "podrá", "debería", "se espera", "pretende", "anticipa", "se cree", "se estima", "se prevé", "potencial" o "continúa" y otras similares, constituyen la expresión de expectativas futuras o de meras previsiones.

Los resultados, actuaciones o acontecimientos reales pueden diferir materialmente de aquellos reflejados en este documento, debido, entre otras causas a (i) la coyuntura económica general; (ii) el desarrollo de los mercados financieros y, en especial, de los mercados emergentes, de su volatilidad, de su liquidez y de crisis de crédito; (iii) la frecuencia e intensidad de los siniestros asegurados; (iv) la tasa de conservación de negocio; (v) niveles de morosidad; (vi) la evolución de los tipos de interés; (vii) los tipos de cambio, en especial el tipo de cambio Euro-Dólar; (viii) la competencia; (ix) los cambios legislativos y regulatorios, incluyendo los referentes a la convergencia monetaria y la Unión Monetaria Europea; (x) los cambios en la política de los bancos centrales y/o de los gobiernos extranjeros; (xi) el impacto de adquisiciones, incluyendo las integraciones; (xii) las operaciones de reorganización y (xiii) los factores generales que incidan sobre la competencia, ya sean a nivel local, regional, nacional y/o global. Muchos de estos factores tienen mayor probabilidad de ocurrir o pueden ser de carácter más pronunciado, en caso de actos terroristas.

La compañía no está obligada a actualizar las previsiones contenidas en el presente documento.