

# NOTICIAS ECONÓMICAS

Semana: del 19 al 23 de octubre de 2020

## ACTUALIDAD ECONÓMICA

Mercado del alquiler de vivienda

**En los últimos años se viene produciendo en España un incremento de la demanda de alquiler de vivienda.** Al mismo tiempo, el mercado se ha enfrentado a la **rigidez de la oferta en el corto plazo**, en un contexto de rápida proliferación del alquiler vacacional. Todo ello explica el **encarecimiento de los precios de la vivienda de alquiler en los últimos años, principalmente, en grandes áreas urbanas.** Según los últimos datos disponibles, proporcionados por Idealista, **los precios del alquiler crecieron a nivel nacional del 5,7% en septiembre. Ver gráfico 1.**

El incremento de la demanda podría venir condicionada por el **repunte experimentado por ciertos determinantes de la demanda de alquiler**, especialmente entre el **segmento más joven de la población**, como la difícil situación del mercado laboral. Así, **la tasa de paro de la población activa de entre 16 y 25 años se aproximaba al 40% en el segundo trimestre el año.** A lo que se uniría también **determinados cambios en las preferencias de los consumidores más jóvenes**, en favor del uso de los bienes en detrimento de la propiedad.

Por su parte, **la oferta del mercado español de alquiler ha estado caracterizada por su relativo escaso tamaño** y, además, **con una presencia mayoritaria de inversores minoristas.** Si bien, durante los últimos años se ha observado un **incremento del peso de los inversores institucionales, incluyendo las SOCIMI** (Sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria) **y los fondos de inversión especializados.** De hecho, **el modelo de negocio “build to rent”,** en el que participan este tipo de entidades, ha crecido de forma significativa en los últimos años. Por otro lado, en los últimos meses, la abrupta caída de llegada de turistas ha provocado un **trasvase de viviendas destinadas al alquiler vacacional hacia el alquiler residencial.**

De cara a los próximos meses y años, **las perspectivas del sector son positivas**, con un aumento tanto de la demanda como de la oferta del mercado del alquiler de vivienda. Así lo indican ya las tendencias de búsqueda en Google, donde **el término ‘alquiler de vivienda’ ha alcanzado sus máximos anuales** entre marzo y junio de este año.

El aumento de los precios ha avivado el debate sobre el **papel de la intervención de la política pública para garantizar el acceso a la vivienda a las familias.** Así, recientemente en Cataluña se ha aprobado la Ley 11/2020 por la cual se impone un límite a los precios de alquiler en los 60 municipios de más de 20.000 habitantes. Además, el Gobierno ha anunciado que el control del mercado del alquiler será abordado en la **futura Ley de Vivienda**, actualmente en trámite de consulta previa. A este respecto, **el Banco de España ha desalentado el control administrativo de precios**, dados los efectos adversos en forma de **reducción en la oferta de alquiler.**

El Gobierno ha anunciado este mes la activación de la cláusula general de salvaguarda contenida en el Pacto de Estabilidad y Crecimiento anulando, así, **la aplicación de la regla de gasto público y dejando sin efecto los objetivos de estabilidad y de deuda pública**. Esta suspensión de las reglas fiscales, aunque según subraya el Plan Presupuestario 2021 presentado la semana pasada, no pondría en cuestión la vigencia de la Ley Orgánica de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, **no viene sin embargo acompañada del necesario plan de reequilibrio** (artículo 22 de la LOEPSF), que debería recoger la senda presupuestaria prevista para alcanzar el objetivo de estabilidad.

Sí enfatiza el Plan, al menos, que **continúan siendo de aplicación las medidas preventivas, correctivas y coercitivas que se contemplan en la citada Ley, para todos los parámetros sobre los que se realiza el seguimiento**, como es el caso del **Periodo Medio de Pago a Proveedores (PMP)**. Dado el nivel de desequilibrio que alcanzarán las cuentas públicas durante 2020 y 2021, cabe subrayar la **importancia de este mecanismo para seguir exigiendo en los próximos meses el pago de las facturas a los proveedores en tiempo y forma**.

Según los últimos datos disponibles, tanto la deuda comercial como el PMP crecieron en el mes de agosto de este año 2020. Así, **el importe de la deuda comercial ascendió a 3.938 millones de euros**, el equivalente al 0,36% del PIB nacional, lo que supuso un incremento de 299 millones de euros con respecto al mes anterior. Del mismo modo, en **todos los subsectores de la Administración Pública se registraron subidas del PMP a proveedores en el mes de agosto**. Así, **el PMP para la Administración Central se cifraba en 33,9 días** durante el octavo mes del año, lo que supuso un aumento de 5 días con respecto al mes de julio. **Las Comunidades Autónomas pagaron en media en 34,9 días a sus proveedores**, lo que representa un incremento de 3,5 días con respecto al mes anterior. Por su parte, **las Entidades demoraban sus pagos 5,5 días más que en el mes anterior**, lo que sitúa el plazo medio **en 81,9 días en agosto**. En el caso de los **Fondos de la Seguridad Social**, el PMP de ese mes se situó en **11,2 días**. Ver Tabla 1.

## INDICADORES ECONÓMICOS

Varios indicadores de actividad publicados esta semana apuntan aún a la dureza de la caída de la actividad, durante los meses de agosto y septiembre.

De esta forma, **el Índice de Cifra de Negocios Empresarial cayó ese mes el 13,6% interanual, empeorando un punto porcentual desde julio**. Por un lado, **la facturación en el sector industrial sufrió una contracción interanual del 10% en el mes de agosto**, un punto menor a la de julio. Destaca la caída de facturación en el sector de la energía (-39,7%) a causa en parte los menores precios, y el crecimiento en sectores como la fabricación de textiles (26,7%) o de equipos de telecomunicaciones (13,5%). Por otro lado, **las ventas en el sector servicios cedieron el 15,3% anual en agosto**, tras caer el 13,7% en julio. Todas las actividades sufrieron caídas, excepto las postales (1,9%) y la venta y reparación de vehículos (0,4%). En sentido contrario, **las caídas más**

**significativas las sufrieron las agencias de viajes (-79,2%), el transporte aéreo (-75,1%) y los servicios de alojamiento (-58,2%).**

Ya en el mes de septiembre, **las pernoctaciones hoteleras siguen mostrando el fuerte impacto de las restricciones a la movilidad internacional.** Así, en el noveno mes del año se registraron **8,1 millones de pernoctaciones en hoteles españoles, el 78,4% menos** que en septiembre de 2019. Además, los hoteles tan sólo ofertaron el 52% de las plazas disponibles.

#### Deuda pública

En línea con los meses pasados, la política fiscal expansiva llevada a cabo por el sector público en aras de contrarrestar la caída de la actividad ha propiciado un **nuevo aumento de la deuda pública en agosto, del 8,6% interanual, hasta los 1.298.000 millones de euros.** Por administraciones, destaca el **aumento de la deuda de la Seguridad Social, del 41,8%**, hasta los 72.605 millones de euros y del Estado (10,1%) hasta los 1.161.398 millones. Ver gráfico 2.

#### Morosidad

En cuanto al endeudamiento privado, los datos apuntan a que **las medidas de inyección de liquidez al tejido productivo han evitado un aumento inmediato de la ratio de morosidad, que se situó en agosto en el 4,8%**, prácticamente estable desde que comenzó la crisis. No obstante, se aprecia una **ralentización del ritmo de reducción del crédito dudoso**; en agosto, el volumen de este tipo de préstamos se contrajo el 7,5%, la menor caída desde octubre de 2014. Ver gráfico 3.

#### Sector exterior

El **cariz internacional de la crisis económica** está suponiendo un **obstáculo a la tradicional vía de recuperación de la economía española, el sector exterior.** Así, en agosto, **las exportaciones españolas de mercancías cayeron el 9,1%** con respecto al mismo mes de 2019, mientras que las importaciones lo hicieron el 17,2%. Ver gráfico 4.

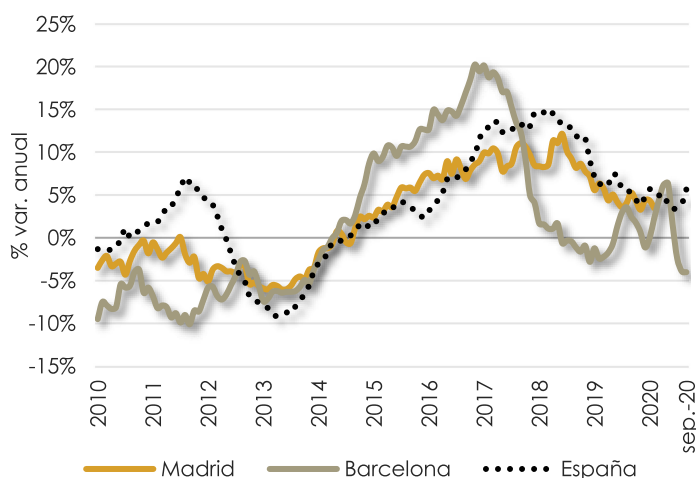
En términos acumulados entre enero y agosto, las exportaciones alcanzaron los 165.150 millones de euros, lo que muestra una disminución del 14% anual. Por su parte, las importaciones cayeron el 18,1%, hasta los 174.765 millones. Con todo, **el déficit comercial de bienes alcanzó los 9.616 millones de euros**, lo que supuso un descenso del 54,6% interanual.

## AGENDA

- 27 de octubre: publicación de la **Encuesta de Población Activa (EPA) (3T 2020).**
- 29 de octubre: reunión de **política monetaria del Banco Central Europeo.**
- 30 de octubre: publicación del dato avance del **Producto Interior Bruto (3T 2020) de España y la Eurozona.**
- 3 de noviembre: celebración de **elecciones presidenciales en Estados Unidos.**
- 4 de noviembre: publicación de los datos de **afiliación a la Seguridad Social y paro registrado de España (octubre 2020).**
- 4-5 de noviembre: reunión del **Comité de Mercado Abierto de la Fed.**
- 6 de noviembre: publicación de los datos **producción industrial de España (septiembre 2020).**

## ESTA SEMANA EN GRÁFICOS:

GRÁFICO 1. EVOLUCIÓN PRECIOS ALQUILER VIVIENDA.



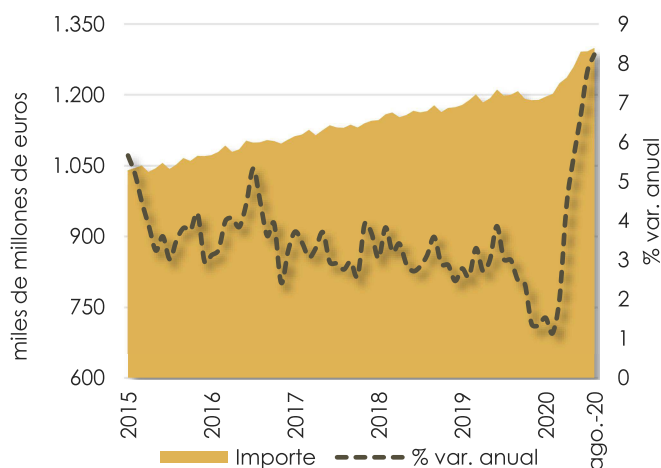
Fuente: Idealista, Equipo Económico.

TABLA 1. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES.

Días	2019				2020							
	Mar	Jun	Sep	Dic	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago
Seguridad Social	13	14	16	9	14	12	11	10	11	11	10	11
Administración Central	36	30	31	25	35	35	25	28	31	29	29	34
Comunidades Autónomas	33	36	42	37	44	40	35	34	35	33	31	35
Corporaciones Locales	68	66	71	50	73	88	79	83	93	99	77	82

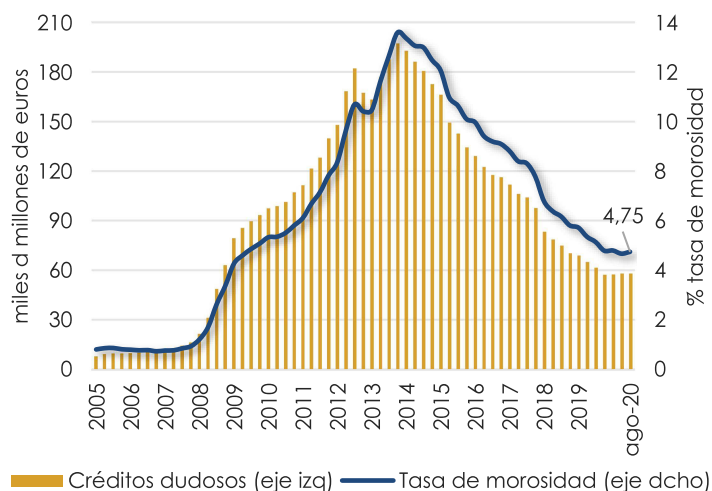
Fuente: Ministerio de Hacienda, Equipo Económico.

GRÁFICO 2. EVOLUCIÓN DE LA DEUDA PÚBLICA.



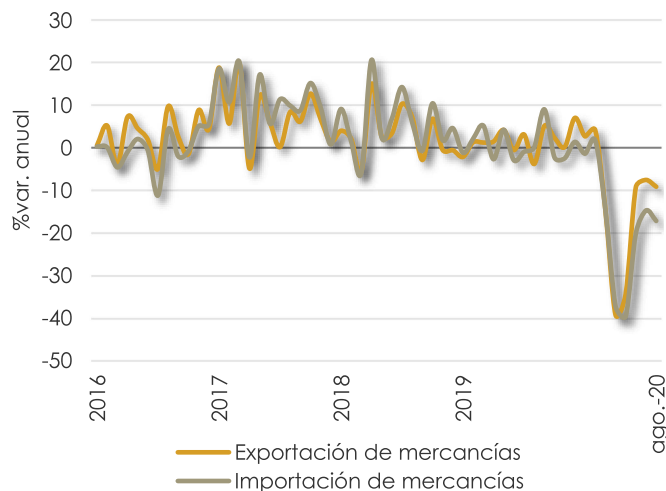
Fuente: Banco de España, Equipo Económico.

GRÁFICO 3. CRÉDITOS DUDOSOS Y MOROSIDAD.



Fuente: Banco de España, Equipo Económico.

GRÁFICO 4. EVOLUCIÓN DEL SECTOR EXTERIOR ESPAÑOL.



Fuente: Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, Equipo Económico.

TABLA 2. MERCADOS FINANCIEROS.

	Bolsas			
	a cierre del jueves	cierre semana anterior	var. semanal	var. anual
Ibex 35	6.794	6.813	-0,3%	-26,7%
FTSE 100	5.789	5.828	-0,7%	-20,3%
S&P 500	3.453	3.483	-0,9%	13,4%
Divisas				
EUR/USD	1,185	1,172	1,1%	6,2%
EUR/GBP	0,904	0,909	-0,6%	5,0%
EUR/JPY	123,949	123,410	0,4%	2,7%
Bonos 10 años				
España	0,22%	0,17%	29,4%	-4,3%
Alemania	-0,57%	-0,61%	6,6%	39,0%
EE.UU.	0,84%	0,72%	16,7%	-51,7%
Materias primas				
Barril Brent	42,39	42,69	-0,7%	-29,8%