

Estabilizando al enfermo



La segunda caída de la economía española en el marco de esta Gran Recesión ha comenzado a moderarse, si bien los pilares de una potencial recuperación son aún demasiado débiles y las incertidumbres muy pronunciadas. En todo caso, los datos de actividad muestran una suavización del ajuste observado a finales del pasado año e inicios de éste, lo que se refleja en las series ofrecidas por el Centro de Información Estadística del Notariado (www.cienotariado.org) referentes a la evolución de la constitución de sociedades, créditos hipotecarios y mercado inmobiliario, que brindan una información muy relevante a la hora de valorar la posición cíclica de la economía española.

Siguiendo esta información estadística, la creación de nuevas sociedades mantiene la tónica de los últimos meses con tasas de expansión positivas y crecientes. Así, en los primeros cinco meses del año se constituyeron en España un número de sociedades un 8,5 por ciento superior a las registradas en el mismo periodo del ejercicio previo. No obstante, el capital social de las mismas se mantiene en niveles promedios reducidos y con tasas de variación interanuales aún en el tramo negativo.

En el mercado hipotecario no se observan aún indicios razonables de estabilización y esta realidad puede conducir a ajustes adicionales en todos los parámetros

cual será necesario observar también una reducción de los precios que facilite tal ajuste. En esta línea, los precios registrados en las operaciones de compraventas de viviendas mostraron una profunda caída en los primeros meses del año, respondiendo también a los cambios fiscales que impulsaron un incremento de las adquisiciones de viviendas a finales de 2012. De este modo, el encarecimiento fiscal de la compra ha ayudado a acelerar la caída de los precios y sólo en los primeros cinco meses del año, el precio por metro cuadrado del conjunto de viviendas vendidas experimentó una caída superior al 11 por ciento, acumulando desde el inicio de la crisis una rebaja del 34,3 por ciento, si bien en abril y mayo pasados se observa una notable suavización del ritmo de caída. Si en el primer trimestre los precios cayeron un 11,2 por ciento, en los dos primeros meses del segundo trimestre el precio se ha mantenido estable. En términos de cantidades, el número de compraventas registró una caída muy acentuada en el primer

Por otra parte, el mercado inmobiliario muestra síntomas de una cierta suavización en el ritmo de ajuste. En este sentido, este sector es un buen termómetro para anticipar el punto de inflexión de la economía española. Después de la extraordinaria burbuja inmobiliaria, la recuperación de la actividad exigirá la venta del stock de viviendas construidas, para lo

trimestre de 2013 con una reducción del 22,8 por ciento interanual, explicada en parte por el fuerte repunte de la misma magnitud, cifrado en el último cuarto de 2012. Esta volatilidad tiene explicación nuevamente en los cambios fiscales, pero los datos de que se disponen para el segundo trimestre parecen estabilizar el número de operaciones en torno a 25.000 mensuales, muy lejos de las 80.000 registradas en algunos meses de 2007. En todo caso, la serie de compraventas muestra también una suavización de la tendencia del ajuste a la baja.

Por último, si bien el mercado inmobiliario ofrece algunos signos de una moderación en el ritmo de ajuste, la información del flujo de crédito continúa empeorando notablemente. Así, en el primer trimestre del año, la concesión de nuevos créditos se redujo un 27,5 por ciento y en los dos primeros meses del segundo trimestre la tasa de contracción se mantiene en porcentajes muy similares. Este dato contrasta con la caída promedio de 2012 que fue ligeramente superior al diez por ciento. Por su parte, en el caso de las hipotecas destinadas a la adquisición de una vivienda, el último trimestre de 2012 se cerró con un leve crecimiento del 0,8 por ciento interanual, por la activación de las compraventas de inmuebles. Y además, en el primer trimestre se registró una caída en la concesión de nuevos préstamos hipotecarios para tal fin del 36,7 por ciento y en abril y mayo, los ajustes se sitúan cercanos al 30 por ciento. En el caso de la adquisición de una vivienda, se registró un ligero aumento mensual a finales del pasado año lo que permitió una reducción en la tasa de contracción en la tasa interanual, pero con el inicio del ejercicio actual las cuantías recuperan la senda decreciente observada desde el inicio de la crisis, sin registrar ninguna perspectiva, de momento, de estabilización. De este modo, el peor comportamiento del flujo de crédito hipotecario respecto al sector inmobiliario explica que ya menos del 30 por ciento de las compras de viviendas tengan algún tipo de financiación hipotecaria y que entre aquellas que sí obtienen financiación, el porcentaje del valor de activo hipotecado se haya reducido hasta el 75,9 por ciento desde un tasa cercana al noventa por ciento.

Por todo ello, los datos del Centro de Información Estadística del Notariado registrados en los primeros cinco meses del año ofrecen una mejora en el ritmo de creación de nuevas sociedades y señalan una cierta suavización del ritmo de caída en el número de compraventas de viviendas, después de unos meses en el cambio de año muy marcados por las alteraciones fiscales. Con todo, en el mercado hipotecario no se observan aún indicios razonables de estabilización y esta realidad puede conducir a ajustes adicionales en todos los parámetros, dado que hasta que no se restituya un cierto flujo de crédito las perspectivas de recuperación estarán siempre bajo una notable incertidumbre.

Carlos Solchaga fue ministro de Economía y Hacienda.