

Perspectivas ante el año que comienza



La economía española cerró el pasado ejercicio con una intensificación de la crisis, en un entorno europeo en recesión técnica. La crisis ha alcanzado ya al núcleo de la unión monetaria, ejemplificando así el carácter sistémico de esta depresión. En todo caso, en los últimos meses, tanto el BCE como el Consejo Europeo han tomado decisiones en la buena dirección, con el fin de aumentar la integración y la corresponsabilidad, pero la incertidumbre aunque ha disminuido sigue sobre la mesa.

Volviendo a España, durante los últimos meses, se ha podido utilizar la nueva base de datos del Consejo General del Notariado que ofrece información puntual sobre la evolución de la economía. En este sentido, todo hace indicar que el país no recuperará la senda de crecimiento hasta que no se vacíe el mercado inmobiliario, se reanime el crédito y se acelere la creación de empresas. Podemos encontrar información de todo ello en el Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN).

En primer lugar, el pasado año la compraventa de viviendas vivió una reactivación en el último trimestre, animada por los

El país no recuperará la senda de crecimiento hasta que no se vacíe el mercado inmobiliario, se reanime el crédito y se acelere la creación de empresas

cambios fiscales que entraban en vigor con el inicio de 2013. Es importante reseñar que este aumento inducido de las compras fue sensiblemente menor al comportamiento registrado en situaciones similares en los últimos años, cuando también se retiraba apoyo fiscal a la compra. En todo caso, en el último mes se registró un crecimiento de las operacio-

nes del 33,7 por ciento, que elevó la expansión en el trimestre hasta el 20,1 por ciento, mientras que en los primeros nueve meses del ejercicio la serie recogió una contracción interanual del 5,2 por ciento. Esta activación de la demanda contuvo la caída de los precios respecto a la primera parte del año, aunque en términos interanuales siguió mostrando ajustes de dos dígitos. En el conjunto del año la caída de los precios se situó en el 11,8 por ciento.

Para el año en curso las perspectivas no son muy favorables. A corto plazo, el adelantamiento de las decisiones de compra por motivos fiscales conducirá a una siguiente depresión de la demanda y, en términos de precios, el ajuste se profundizará. El empeoramiento relativo del trato fiscal a la compra de vivienda forzará una reducción sustancial de los precios con el objetivo de acelerar su venta. De este modo, en el primer semestre veremos un serio ajuste de las compras y una aceleración en la rebaja de precios, que deberá compensar en parte la pérdida de los beneficios fiscales para el comprador además de la subida del

IVA. A medio plazo resulta más complejo adelantar previsiones. El lado de la demanda seguirá débil todo el ejercicio, si bien la oferta podría ser más activa a la hora de liquidar el stock de viviendas sin vender. Así, será vital el comportamiento de la SAREB así como el de las inmobiliarias de los bancos que no han recibido ayudas públicas. En estos momentos parece probable un comportamiento más activo por parte de estas instituciones que podría ayudar a dinamizar las ventas.

En segundo lugar, el Centro de Estadística del Notariado ofrece información adicional sobre el comportamiento de los préstamos hipotecarios. Durante el pasado año, las hipotecas respondieron a la evolución de las compraventas: menos operaciones y por menor cuantía. De este modo, 2012 se cerró con una caída del número de nuevos préstamos hipotecarios concedidos del 10,7 por ciento y de una rebaja de la cuantía promedio de 15,1 por ciento. Por otra parte, si en 2007, año previo a la implosión de la crisis, el porcentaje sobre el precio de compraventa que se financiaba alcanzó el 84 por ciento en promedio, el pasado año la media se situó en el 79 por ciento. Pero si en el año 2007 el número de préstamos hipotecarios para la adquisición de una vivienda superaba el 60 por ciento respecto al número total de compraventas, el pasado año esta ratio quedó en el 37 por ciento, ejemplificando así las dificultades de financiación. Con estos mimbres, y ante la previsión de la evolución del mercado inmobiliario, parece probable una caída continuada del número de préstamos y de su cuantía a lo largo de este ejercicio, que será más pronunciada en los primeros meses del año.

Por último, el Consejo General del Notariado ofrece información sobre la constitución de sociedades, una herramienta útil para medir la actividad de una economía. El año pasado se cerró con un crecimiento de la creación de empresas del 6,0 por ciento, ligeramente por encima de la tasa del ejercicio previo. De este modo, ha quedado definitivamente atrás el tiempo de caídas notables en el número de empresas constituidas. Sin embargo, el tejido productivo sigue encogiéndose por el aumento en la destrucción de empresas. En todo caso, para el año que empieza esperamos se mantenga la senda positiva de creación de empresas, dado que la principal fuente de inestabilidad se recoge en la extinción de las mismas.

Por todo ello, el nuevo año presenta una imagen inicial compleja. El gobierno confía en una contracción de la renta del 0,5 por ciento mientras que la Comisión Europea y los analistas privados elevan tal ajuste en torno a un punto adicional del PIB. En cualquier caso, el ejercicio será difícil y debería ser útil, al menos, para terminar de licuar los desequilibrios acumulados durante el *boom*. En este sentido sería vital un mayor activismo por parte de la oferta inmobiliaria que, de la mano de ajustes de precios que reconozcan la nueva situación fiscal, permitan vaciar el mercado. Ese camino abriría la esperanza para una recuperación más sólida en 2014.