

Bruselas alerta de un frenazo de la actividad en España que se extenderá hasta mitad de 2024

menor endeudamiento del sector privado y “la resiliencia del sector bancario” español, factores que contribuirán a paliar los riesgos financieros.

Bruselas prevé que la inflación, que sigue siendo el gran enemigo a batir en Europa, mantendrá en España la senda de moderación de meses atrás a medida que sigan desinflándose los precios energéticos, pero aun así superará claramente el objetivo de referencia del 2% del BCE. La Comisión estima que el IPC armonizado concluirá este año en España en una tasa media del 3,6%, antes de descender al 1,9% en 2024. Mucho menos optimistas son los pronósticos para la zona euro y la UE en su conjunto, donde la inflación media cerrará este año en 5,6% y el 6,5%, manteniendo así la presión sobre la política monetaria del BCE, que este jueves mantendrá una reunión crucial para determinar si hace un alto en el camino o sigue profundizando en las subidas de tipos.

En este escenario, las otras dos grandes economías del euro, Francia e Italia, harán una aportación desigual al crecimiento. La economía gala crecerá un 1% este año, tres décimas más de lo previsto en mayo, mientras que la italiana se desinflará hasta el 0,9%, lo que supone un tijeretazo de tres décimas sobre el 1,2% estimado meses atrás. Países Bajos sufre uno de los recortes más pronunciados, con un alza del PIB del 0,5%, muy lejos del 1,8% que Bruselas vaticinaba en primavera.

Editorial / Página 2

La compra de vivienda pincha en julio y confirma el parón inmobiliario

MENOS TRANSACCIONES/ Las compraventas inscritas en julio caen un 11,4% respecto al mismo mes del año pasado y encadenan seis meses a la baja, con las hipotecas en fuerte retroceso: un 18,8% en el mes.

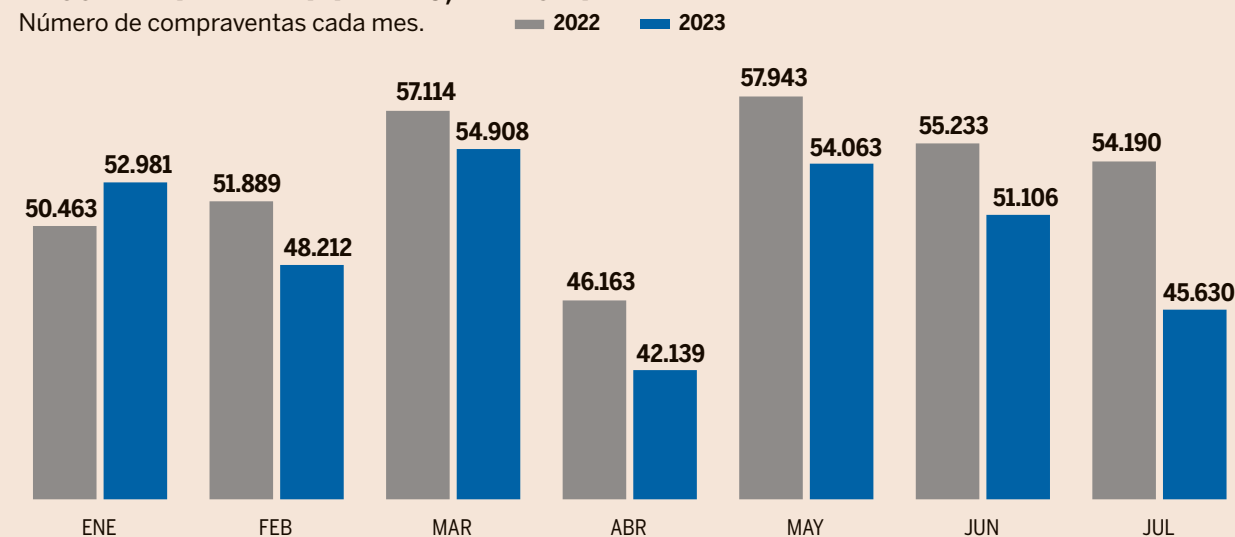
J.D. Madrid

Todo ciclo tiene su principio y su final y los datos apuntan a que el actual *boom* inmobiliario tiene los días, o los meses, contados ante un escenario cada vez menos propicio para el negocio del ladrillo. La compraventa de viviendas se hundió un 11,4% en julio respecto al mismo mes del año anterior, con apenas 45.630 operaciones firmadas frente a las 51.490 registradas en igual mes de 2022, según datos publicados ayer por los Registradores de España. El mercado inmobiliario encadena así seis meses consecutivos de descensos (ver gráfico adjunto), con una trayectoria que ha ido claramente de más a menos en lo que va de ejercicio. Entre enero y julio, las compraventas rubricadas disminuyeron un 6,4%, con un total de 349.034 operaciones, 23.956 menos que en los siete primeros meses del año pasado.

La culpa es de un cúmulo de factores. De un lado, el encarecimiento de los materiales, de la energía y de la mano de obra ante la escasez de determinados perfiles profesionales. De otro, de la acotada oferta de vivienda, tanto nueva como de segunda mano. Y en tercer lugar, de la subida de los tipos de interés, que ha disparado el precio de las hipotecas. Todos estos ingredientes se han mezclado en un cóctel venenoso para el mercado residencial, ya que han elevado los precios de las viviendas (aunque se han ra-

LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS, EN DECLIVE

Número de compraventas cada mes.



Expansión

Fuente: Registradores de España

lentizado, siguen subiendo), al tiempo que han inhibido el apetito de la demanda.

Menos hipotecas

El encarecimiento de la financiación ha traído consigo un fuerte descenso de las hipotecas ligadas a viviendas, que en julio cayeron un 18,8% con apenas 27.693 préstamos inscritos en el mes, frente a los 34.121 registrados en el mismo periodo de 2022. El hecho de que las hipotecas hayan retrocedido con más fuerza que el cómputo global de compraventas evidencia, además de que el mayor coste de la financiación están ahuyentando a una parte de la demanda, el creciente protagonismo de los compradores que no pre-

Las hipotecas sobre viviendas se hundieron un 18,8% en julio, con 27.693 préstamos inscritos

cisan financiación, en contraste con las rentas más bajas que buscan piso. En una secuencia similar registrada en las compraventas, las hipotecas ligadas a viviendas acumulan también seis meses de caídas, con retrocesos de doble dígito desde marzo, cuando se hundieron un 14,7%.

Con este telón de fondo, que abona las tesis de un final anticipado del *boom* inmobiliario, el desplome de las transacciones ha sido generaliza-

do en el conjunto de las comunidades autónomas, con tan solo dos excepciones: Asturias, donde en julio pasado se vendieron 966 casas, un 1,6% más que en el mismo mes del año pasado, y Extremadura, con 670 compraventas, apenas una más. En el resto de las CCAA, las caídas han sido la nota predominante, liderando el ránking Galicia, con un descenso interanual del 19,9% en el número de operaciones inscritas (1.353); seguida de Canarias, con un retroceso del 18,2% y 1.892 transacciones, y de Madrid, con 5.088 compraventas, un 16,1% menos.

En términos absolutos, el mayor número de transacciones se registró en Andalucía,

con 9.211 operaciones inscritas, un 11,6% menos; seguida de Cataluña, con 7.567 compraventas, cifra un 14,8% inferior a la de julio de 2022.

En las hipotecas sobre vivienda, las excepciones a la regla fueron Baleares y Aragón, con incrementos interanuales del 12,1% y el 3,2% en el número de préstamos suscritos en julio. En el otro lado de la balanza, Cantabria lideró los desplomes, con una caída del 35,9%, seguida de Galicia, donde las hipotecas sobre viviendas se hundieron un 29,2%. En Cataluña y Madrid, los dos mayores focos inmobiliarios del país, los préstamos para comprar vivienda menguaron un 25,7% y un 17,7%, respectivamente.

la UE hagan al resto de sus socios. Es decir, sus importaciones caerán también, que son las exportaciones de los vendedores. Por tanto, si las importaciones alemanas de productos españoles caen, nuestras exportaciones a Alemania, lógicamente, al ser el espejo de sus importaciones con nosotros, desciende también. Lo mismo sucede con las que tengamos con Francia, Italia y el conjunto de la zona euro. Eso, junto con una posible disminución del número de turistas extranjeros recibidos en el futuro o de su gasto a realizar en España puede conformar una reducción impor-

tante de la aportación exterior al crecimiento y hacer que nuestro PIB pierda todavía más dinamismo del anunciado.

Adicionalmente, y aunque la inflación prevista para España se encuentra en el 3,6% –en gran parte, por el efecto de las subvenciones en algunos productos, como la energía, y en grandísima parte por efecto base, al haberse iniciado antes aquí las tensiones inflacionistas–, la inflación media de la eurozona se prevé del 5,6% para 2023, que, aunque mejora dos décimas, sigue siendo muy elevada, al tiempo que la eleva otra déci-

ma para 2024, hasta el 2,9%.

Y es esta resistencia de la inflación de la eurozona la que constituye otro elemento que, indirectamente, puede afectar muy negativamente a la economía española. En primer lugar, por una mayor reducción del consumo extranjero ya comentado anteriormente. En segundo lugar, porque las decisiones de política monetaria del BCE se toman en función de las necesidades de la media de la eurozona, y con esas previsiones de inflación persistente no podrá frenar su política monetaria restrictiva, hecho que encarecerá más la financiación y,

por tanto, drenará más recursos para el consumo y la inversión y encarecerá el propio acceso a nueva financiación, con lo que la actividad económica se resentirá.

Además, como el crecimiento español se ha sostenido muy artificialmente con el gasto público ingente de este último quinquenio, cuando en 2024 se retome el cumplimiento de los objetivos de estabilidad, el impacto en la economía nacional puede ser mayor que en la de los países de nuestro entorno.

Todo ello, en medio de muchas incertidumbres de la economía euro-

pea, señaladas por el comisario Gentiloni, que pueden hacer que la situación del conjunto de la UE y de la eurozona empeoren y, con ello, también de la de España. No es tiempo, por tanto, de lanzar las campanas al vuelo, porque la estructura económica nacional, sus fundamentales, son ahora mismo frágiles y requieren de reformas, certidumbre y seguridad jurídica, que no parece que sean los aspectos que más incentive la política económica del último quinquenio.

Profesor de Economía. Director del Observatorio Económico de la Universidad Francisco de Vitoria