

PRESENTACIÓN

*Rafael Flores de Frutos**
*Juan J. Rubio Guerrero***

La economía española se encuentra en un proceso de crisis profunda que dura ya más de cinco años y sobre la que no se atisba salida inmediata. En esta situación confluye un conjunto de desequilibrios que se retroalimentan y fortalecen:

— Una crisis fiscal, que se manifiesta en el hecho de que nuestras finanzas públicas han pasado de un superávit del 1,9 por 100 en 2007 a un déficit del 11,11 por 100 en 2009 y del 9,2 por 100 en 2010, para acabar en 2011 con un 8,9 por 100, muy alejado de los compromisos del Plan de Estabilidad de España con la UE que situaban el déficit a final de ese año en el 6 por 100. Es decir, en poco más de cinco años, el déficit ha supuesto en términos absolutos pasar de un ahorro de 20.000 millones de euros a un déficit de 90.000 millones de euros. Estos déficits han hecho que nuestra deuda pública haya crecido exponencialmente en los últimos años, pudiendo alcanzar a final de 2012 el 80 por 100 del PIB, según el FMI, cuando en 2007 se situaba en el 37 por 100. Es decir, en cinco años se habrá incrementado el nivel de endeudamiento público en 400.000 millones de euros. Esta absorción de recursos financieros por parte del sector público ha expulsado de la financiación al sector privado que ha visto, no sólo reducido el volumen de financiación disponible, sino que la escasa financiación canalizada lo ha sido a un mayor coste debido al comportamiento de los mercados internacionales de cuya financiación dependemos dramáticamente.

— Una crisis del empleo, debida a la paralización del crecimiento económico que ha puesto en toda su magnitud las carencias, desequilibrios y rigideces de nuestro mercado de trabajo. El impacto de la recesión no se ha podido solventar con moderación salarial y flexibilidad interna en las relaciones laborales, por lo que el ajuste se ha producido a través de la destrucción de empleo. En el segundo trimestre de 2012 la tasa de desempleo en España alcanzaba un 26 por 100, duplicando la media de la UE y con una tasa de desempleo juvenil del 50 por 100, en una situación donde los parados de larga duración suponen el 48,2 por 100 del total. Conviene no olvidar que la cobertura de estas situaciones suponen una pre-

* Departamento de Fundamentos de Análisis Económico II. Facultad de Ciencias Económicas. Universidad Complutense de Madrid.

** Catedrático de Hacienda Pública y Régimen Fiscal. Universidad de Castilla-La Mancha.

sión limite a las finanzas públicas (en 2007 las prestaciones por desempleo suponían alrededor de 9.000 millones de euros, mientras que en la actualidad superan los 30.000 millones de euros).

— Una crisis del sistema financiero, que se manifiesta en un deterioro de los balances de gran parte de las instituciones financieras debido a la valoración de los activos inmobiliarios cuyo coste de mercado es muy inferior al valor contabilizado. Esta situación, que obliga a recapitalizaciones y aprovisionamientos masivos, ha llevado a algunas entidades a padecer restricciones de financiación de los mercados mayoristas de capitales, que les obligan a luchar encarnizadamente por la liquidez y el pasivo de los clientes y, en última instancia, a endeudarse con el Banco Central Europeo (BCE), con el fin de mantener saneados sus balances. Esto implica que la financiación se usa con fines para la propia supervivencia de las instituciones, sin que se canalice hacia las empresas a través de la concesión de nuevos créditos. El efecto sobre la economía española es de un estrangulamiento financiero como consecuencia de la restricción y el encarecimiento del crédito (*credit crunch*), que se trata de resolver a través de un recurso a la recapitalización y reestructuración del sistema bancario español a través de una línea de crédito procedente de la Unión Europea.

— Una crisis del sector exterior, que se manifiesta en un continuo y permanente déficit exterior. Aún en una fase tan crítica como la actual, 2011 se ha cerrado con un déficit importante, que pone de manifiesto un problema de competitividad exterior que limita nuestras posibilidades de crecimiento y profundiza nuestra necesidad de financiación externa.

— Una crisis inmobiliaria, que se ha parado con una pérdida de actividad importante y ha supuesto una reducción del empleo del 44,4 por 100 desde el año 2007. Además, se ha producido una bajada importante en el precio de los inmuebles, el 16,6 por 100, según el Ministerio de Fomento. Existe un enorme *stock* de viviendas nuevas pendientes de colocar (unas 500.000 a finales de 2011) que aplaza la posible recuperación del sector, que sigue siendo crucial en la economía española. La demanda de viviendas se ha desplomado debido a la situación de desempleo de posibles compradores, especialmente las jóvenes generaciones, pero también por las restricciones crediticias.

En este número especial de *Información Comercial Española* sobre la vivienda se trata de abordar la compleja problemática de un sector que, como acabamos de señalar, será imprescindible para ver la luz al final del túnel. Los autores abordan, desde diferentes enfoques y planteamientos académicos, el estudio de un sector clave para comprender el crecimiento de la economía española durante los últimos 30 años.

El estudio del sector se realiza desde ópticas muy diferentes. El objetivo es animar y enriquecer la discusión sobre este importante sector de la economía española.

El artículo de **Soledad Castaño** describe los principales objetivos e instrumentos de la política de la vivienda en España durante los últimos 30 años. La profesora Castaño defiende que la política de la vivienda en España ha incentivado el régimen de propiedad, no tanto como la mejor forma de garantizar el acceso a la vivienda de las familias sino como un medio para conseguir determinados objetivos sobre empleo y crecimiento. Este hecho, defiende la autora, ha provocado la falta de desarrollo de un mercado de alquiler de vivienda en España.

Los trabajos de **Carolina Cosculluela** y **Miguel Ángel Galindo** con **Simón Sosvilla** abordan, desde distintos enfoques teóricos, bases de datos distintas e instrumentos estadísticos diferentes, la estimación de los efectos que la construcción de viviendas, en España, ha tenido sobre el crecimiento y la generación de empleo en nuestro país. Ambos trabajos coinciden en la importancia del sector de la construcción residencial en la generación de empleo y, por tanto, también en los efectos negativos sobre la economía cuando este sector se ha parado.

La profesora **Aurelia Valiño** estudia los efectos de la crisis económica actual sobre la accesibilidad de las familias a la vivienda. La autora constata que la crisis económica y el exceso de endeudamiento ha provocado serios problemas financieros, sobre todo en los niveles de rentas medias, en familias encabezadas por los más jóvenes o los más mayores, jubilados o empleados por cuenta ajena. Si bien el descenso de precios ha facilitado el acceso a la vivienda, reduciéndose en un año el número de salarios necesarios para su adquisición, el aumento del paro ha provocado que muchas familias encuentren ahora mayores dificultades para acceder a una vivienda en propiedad.

Los profesores **Manuel León** e **Íñigo Tejera** introducen la política monetaria en la discusión. Parten de la base de que la política monetaria llevada a cabo por el BCE durante los últimos 25 años, caracterizada por bajos tipos de interés, ha favorecido tanto la inversión residencial como la inversión bursátil en nuestro país. Los niveles de riqueza residencial y riqueza financiera han aumentado de forma muy significativa durante los últimos 30 años, contribuyendo de manera importante al aumento general de la actividad económica y en especial al consumo privado. Manuel León e Íñigo Tejera desagregan los efectos, a corto, medio y largo plazo, de los tipos de interés sobre el consumo en varios componentes, entre los que se encuentran la riqueza residencial y la riqueza financiera. Según los profesores León y Tejera, tanto la riqueza residencial como la riqueza financiera tienen efectos muy importantes sobre el consumo, pero su importancia relativa varía con el plazo. Si bien a corto plazo los efectos de la riqueza financiera dominan sobre los de la riqueza residencial, a largo plazo la situación se revierte.

Los profesores Juan José Rubio, Santiago Álvarez y David Cantarero abordan el estudio del sector de la vivienda desde uno de los puntos de vista más importantes y de más rabiosa actualidad, el de la fiscalidad.

El profesor **Juan José Rubio** revisa, desde un punto de vista crítico, la fiscalidad del sector inmobiliario en España, proporcionando al lector una visión panorámica sobre el tema. Al mismo tiempo defiende que las inconsistencias en la coordinación de los tributos, a nivel de las diferentes administraciones, han llevado a una sobreimposición, que a su juicio ha sido el detonante de la dramática pérdida de recaudación fiscal cuando el sector se ha paralizado.

Los profesores **Santiago Álvarez** y **David Cantarero** se centran en la incidencia de la fiscalidad sobre la vivienda en las haciendas municipales. Los autores hacen una revisión exhaustiva de todas las figuras impositivas sobre la vivienda de que disponen las haciendas locales, y proponen modificaciones interesantes de las mismas en un momento en el que se plantea una revisión integral de la financiación local, a través de una revisión de la Ley de Bases de Régimen Local y de la Ley de Haciendas Locales.

Por último, **Eugenio Rodríguez Cepeda**, desde su profundo conocimiento del Derecho Registral y experiencia en esta materia, cierra el número desgranando el elenco de normas legales que en el Derecho español suponen una merma de la eficacia de la hipoteca inmobiliaria como garantía de crédito para el acceso a la vivienda; y que por tanto, constituyen una amenaza tanto para el desarrollo del sector inmobiliario como para el desarrollo de la actividad económica de España.

El lector tiene en sus manos un compendio de las diferentes formas de observar el fenómeno inmobiliario y de las soluciones que pueden arbitrarse, en un momento en que este sector se encuentra en el ojo del huracán de todas las medidas de ajuste fiscal y reforma estructural que exigen la economía y la sociedad española.