elplural.com
PERIÓDICO DIGITAL PROGRESISTA
21 agosto 2009

Vicenç Navarro

Las rigideces del mercado bancario-inmobiliario

El Banco de España y su Gobernador, el Sr. Miguel Ángel Fernández Ordóñez, así como los economistas de los centros de estudio y Fundaciones próximas a la banca, han liderado la campaña a favor de una mayor desregulación de los mercados de trabajo en España, a fin de alcanzar una mayor flexibilidad laboral y una mayor producción de empleo, facilitando así la recuperación de la economía española. En esta postura, se asume que el retraso en la recuperación de la economía española se debe a las supuestas rigideces del mercado de trabajo español, consecuencia de la excesiva influencia que los sindicatos tienen sobre las instituciones representativas españolas y, muy en particular, sobre el gobierno socialista español. Se escribe y repite, una y otra vez, que la testarudez de los sindicatos, en su defensa de los contratos fijos, es la principal causa del elevado desempleo y del consiguiente retraso en la recuperación económica.

En un artículo reciente hablé sobre la escasa credibilidad de tal argumento, cuestionando la evidencia que los autores (todos ellos de sensibilidad liberal) han mostrado en defensa de sus tesis (ver Navarro, V. Los errores de las teorías económicas liberales. EL PLURAL, 14.08.09). En este artículo quiero señalar que no son los sindicatos, sino la propia banca (y el Banco de España) y el complejo bancario-inmobiliario los que son responsables de la escasa recuperación que está experimentando la economía española.

Tal como he indicado en otros dos artículos, también críticos de la banca española (ver "La Banca y el Desempleo". Público, 19.02.09, y "El BCE y el Banco de España: Responsables del Desempleo". Sistema Digital. 03.07.09), el complejo bancario-inmobiliario compuesto por la Banca, la industria inmobiliaria y la industria de la construcción, ha sido el motor del crecimiento económico español en los últimos quince años. Existe una relación financiera de mutua dependencia entre la Banca, los servicios inmobiliarios y la industria de la construcción, que es la base de un enorme bloque de poder económico y político en España. Tal complejo alcanzó en el 2007 el nivel más alto de construcción residencial. Tal actividad económica representó en aquel año el 9,6% del PIB. Este complejo se caracterizó por un comportamiento enormemente especulativo, que determinó unos precios excesivos de la vivienda, sujetos a un crecimiento anual muy superior a los costes de producción. Durante el periodo 1997-2007, el precio de la vivienda subió un 195%. En 1997, el precio de la vivienda era 4,5 veces el salario anual medio. En 2007 se requería 9,2 veces el salario anual para comprar la vivienda del mismo tamaño y superficie (90 metros cuadrados). Contribuía a ello la política de desregulación del suelo de los gobiernos conservadores del Partido Popular, medida que indirectamente fue facilitada por muchas autoridades locales, pues sus ingresos

dependían, en gran parte, de los ingresos generados por esta burbuja inmobiliaria, apoyada por los Bancos y las Cajas. Los beneficios de estas últimas entidades financieras alcanzaron niveles nunca vistos antes, y los ingresos de los directivos de la Banca, así como de sus consejeros, llegaron a niveles exuberantes, sin precedentes. Es importante señalar que una causa del gran crecimiento de la construcción fue la propia demanda especulativa. Es decir, se construía mucho más de lo que se necesitaba, y ello era resultado de que se construía una vivienda, no para vivir en ella, sino para invertir en aquella propiedad y especular con ella. Es así como se alcanzó una sobreproducción y a la vez una enorme inflación de precios, los cuales estaban muy por encima (se calcula un 30%) del precio que la propia dinámica del mercado (es decir, la demanda según los salarios medios y las necesidades reales de vivienda) determinaría.

Cuando la burbuja inmobiliaria explotó (y las burbujas siempre explotan), los bancos y sus aliados, las inmobiliarias, se quedaron entonces con una enorme cantidad de viviendas, con un precio claramente desorbitado, que tenía que bajar y que hubiera tenido que bajar si el mercado hubiera funcionado en España. Así ha ocurrido en EEUU, donde el precio de la vivienda ha bajado más de un 32% en los últimos dos años, desinflándose el precio y permitiendo que la población pueda comprar viviendas de nuevo. El precio de la vivienda, que en aquel país había llegado a ser el equivalente a casi seis veces el salario anual hace dos años, ha pasado a ser tres veces y media. Es más, el gobierno federal, a fin de ayudar a recuperar el poder del consumo como parte de su estímulo económico, ha facilitado refinanciar las hipotecas, entre otras ayudas al comprador de la vivienda, que le han ayudado a pagarlas, lo cual, junto con la bajada de los precios, está reavivando el mercado de la vivienda y la economía estadounidense. Esta es una de las causas de la recuperación económica en EEUU.

No así en España. En realidad el precio de la vivienda (que debiera bajar un 30%) ha bajado un tímido 8%, un porcentaje totalmente insuficiente para reavivar el mercado de la vivienda y la economía española. El hecho de que no baje más se debe, precisamente, al complejo bancario-inmobiliario, responsable de las enormes rigideces del mercado inmobiliario español, rigideces que apenas son denunciadas en los medios de información. Una de estas rigideces, entre muchas otras, es la gran opacidad de las transacciones bancarias, con muy escasa transparencia de los precios (no hay un registro oficial de los precios) y gran protagonismo del dinero negro. Añádase a esto la enorme sobreproducción de viviendas, propiedad de aquel complejo bancario-inmobiliario que se resiste a abandonar su comportamiento especulativo, y abrir su oferta, transformándola en oferta para otros fines, como el alquiler, un sector muy poco desarrollado en España. Todavía aguantan el tipo, esperando que aumenten los precios, retrasando con ello la recuperación económica. Y por si eso no fuera poco, las políticas crediticias e hipotecarias se han hecho incluso más restrictivas, lo que hace todavía más difícil tal reavivación del mercado de la vivienda y, por lo tanto, tal recuperación económica. En ello influye también un sistema de supervisión bancaria (dirigido por el Banco de España) que protege a la Banca a costa del usuario del sistema financiero. Estas son algunas de las causas más importantes del retraso en la recuperación económica en España. Si usted lee la prensa económica (controlada o influenciada, en su mayoría, por la Banca) no leerá, sin embargo, este tipo de noticias. Sí leerá, en cambio, que la culpa de la falta de recuperación económica la tienen los sindicatos y las supuestas rigideces del mercado laboral.

Vicenç Navarro es Catedrático de Políticas Públicas. Universidad Pompeu Fabra, y Profesor de Public Policy. The Johns Hopkins University