

Posicionamiento de la Plataforma Pymes sobre el Real Decreto Ley 7/2019 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Alquiler

La situación de profundo endeudamiento y de falta de productividad de las economías avanzadas, unida al agotamiento de los efectos de la actual política monetaria de bajos tipos de interés, interés de depósito negativo y expansión de balances de Bancos Centrales, presagian una segunda fase de la Crisis Financiera de 2007.

En España, varios indicadores económicos anticipan señales de alarma: la caída en 2018 de 10.000 millones de euros en su capacidad de financiación, reducción de la inflación en un 50% en los últimos seis meses- incluso con deflación en diciembre y enero- expedientes de regulación de empleo en empresas significativas, descenso en el número de matriculaciones de vehículos y en la facturación de cemento y hormigón...

La Plataforma Pymes considera, en materia de estabilidad financiera, que ésta no puede lograrse solo con la aplicación de medidas macroprudenciales. Es necesario además un cambio en la política monetaria en vigor -acomodatícia y no convencional- abogando por su normalización.

La confirmación por parte del BCE del retraso en la normalización de su actual política monetaria, puede provocar la inflación de determinados activos, incluidos los inmobiliarios residenciales, que podría conducir a excesos en sus valoraciones: lo que técnicamente conocemos como "burbuja".

Ni la Ley Reguladora de Contratos de Crédito Inmobiliario ni el Real Decreto de creación de la Autoridad Macroprudencial Consejo de Estabilidad Financiera abordan la preservación de la estabilidad financiera a través de la implantación de medidas macroprudenciales "borrower-based" para la concesión de créditos hipotecarios. Estas medidas se basan en la capacidad de pago del deudor hipotecario y no en la valoración del activo hipotecado. Numerosos organismos internacionales vienen reclamando su implantación en España,

Tampoco el real Decreto Ley 7/2019 de 1 de marzo de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Alquiler afronta el problema, restringiéndose a abordar, de manera limitada, la asequibilidad de las rentas de las viviendas en alquiler.

Posición de la plataforma Pymes

- Para solucionar la crisis de asequibilidad en rentas de la vivienda, el RD opta por la aplicación políticas de demanda: control de rentas e incremento de la seguridad de tenencia, de dudosa efectividad y que no lleva hasta sus últimas consecuencias.
- El RD sólo adopta políticas de oferta desde la vertiente pública.
- El RD obvia el peligroso contexto, desconocido hasta la fecha, de la política monetaria.
- La Plataforma Pymes suscribe el planteamiento de los organismos económicos internacionales, reclamando la implantación de medidas macroprudenciales en la concesión de créditos hipotecarios, fundamentalmente "borrower-based" como límites en el DSTI y LTI, que contribuirían a garantizar la estabilidad del sistema financiero español y con ella la de la Zona Euro.
- Es necesario que estas medidas vengan acompañadas de una devaluación estructural.

Mejorar la productividad del sector inmobiliario residencial privado, configurado por Pymes, pasa por implantar medidas legislativas en políticas de oferta que permitan reducir los costes de producción, tanto para la nueva construcción como la rehabilitación, en régimen de venta y/o alquiler.

- Las medidas para abaratar la producción de vivienda asequible en precio/renta (affordable housing), deberían preservar el inherente beneficio empresarial que acompaña a la actividad privada -promotora y constructora- de vivienda asequible.
- El RD establece –en contra de la opinión de la CNMC- nuevas barreras de acceso a la oferta de viviendas de alquiler turístico, reduciendo la productividad de este sector, clave en la industria del turismo. Ante la caída de las exportaciones, el sector turístico es fundamental para mantener la capacidad de financiación de la economía española (saldo balanza cuenta corriente + cuenta capital), por lo que el RD tendrá también consecuencias negativas sobre esta variable.
- La actual política monetaria expansiva, la ausencia de medidas macroprudenciales en la ley y el retraso en su implantación por parte de la Autoridad Macprudencial, podrían afectar negativamente a la estabilidad financiera de la economía española y, por extensión, a su productividad. Consideramos que la implantación de reformas en este sentido ayudarían a resolver el problema de asequibilidad de la vivienda.