



© iStockphoto.com

¿Cómo afectan las ejecuciones hipotecarias a los valores de la propiedad y los impuestos sobre la propiedad?

James Alm, Robert D. Buschman y David L. Sjoquist

Como consecuencia del colapso en el mercado inmobiliario y la Gran Recesión —que provocaron un aumento sustancial de ejecuciones hipotecarias residenciales y a menudo abruptas caídas de los precios de las viviendas, lo cual probablemente dio lugar a ejecuciones hipotecarias adicionales— muchos observadores especularon sobre si los gobiernos locales iban a sufrir consecuentemente pérdidas significativas en la recaudación del impuesto sobre la pro-

piedad. Si bien las pruebas anecdóticas sugieren que las ejecuciones hipotecarias, en especial en los lugares donde estaban espacialmente concentradas, redujeron los precios de las viviendas y los ingresos del impuesto sobre la propiedad, las investigaciones existentes no proporcionan ninguna prueba empírica que justifique esta conclusión (recuadro 1). Con datos de ejecuciones hipotecarias de la empresa RealtyTrac, que proporciona información sobre las ejecuciones hipotecarias anuales por código postal para el período de 2006 a 2011 (período que tanto precede como sucede a la Gran Recesión),

este informe es el primero en examinar el impacto de las ejecuciones hipotecarias sobre los valores y la recaudación del impuesto sobre la propiedad por parte de los gobiernos locales. Después de presentar información sobre la correlación entre ejecuciones hipotecarias y los precios de viviendas en todo el país, nos concentramos en Georgia, para explorar cómo las ejecuciones hipotecarias afectaron a los valores de la propiedad y la recaudación del impuesto sobre la propiedad en los distritos escolares a lo largo del estado. Nuestro análisis empírico indica que, en efecto, las ejecuciones hipotecarias probablemente redujeron los valores de la propiedad y la recaudación del impuesto sobre la propiedad. Si bien aún preliminares, estas conclusiones sugieren que las ejecuciones hipotecarias han tenido una serie de efectos sobre los sistemas fiscales de los gobiernos locales.

Vínculos potenciales entre los precios de las viviendas, las ejecuciones hipotecarias y los valores inmobiliarios

Los gobiernos locales en los Estados Unidos dependen de varias fuentes de ingresos propios, tales como impuestos locales sobre los ingresos, sobre la propiedad y generales sobre las ventas, e impuestos específicos sobre el consumo, aranceles y cargos sobre el usuario. De éstos, la fuente de ingresos dominante es, con mucho, el impuesto sobre la propiedad. En 2011, los impuestos locales sobre la propiedad generaron aproximadamente tres cuartos de los ingresos tributarios totales de los gobiernos locales y casi la mitad de los ingresos locales totales propios (incluyendo aranceles y cargos).

Algunos impuestos locales, como los impuestos sobre el ingreso y las ventas, tienen bases tributarias que varían de acuerdo a los niveles de actividad económica, y la Gran Recesión deprimió seriamente los ingresos derivados de dichos impuestos. La base tributaria del impuesto sobre la propiedad es el valor de tasación, que no cambia automáticamente en respuesta a las condiciones económicas; a falta de un cambio formal y deliberado en la tasación, una reducción en el valor de mercado no se traduce necesariamente en una reducción del valor de tasación. Los límites de tasación, las demoras en las revaluaciones y la posibilidad de efectuar cambios deliberados en el tributo unitario o la tasa del impuesto sobre la propiedad se combinan para que las fluctuaciones económicas que influyen en los valores de las viviendas no afecten

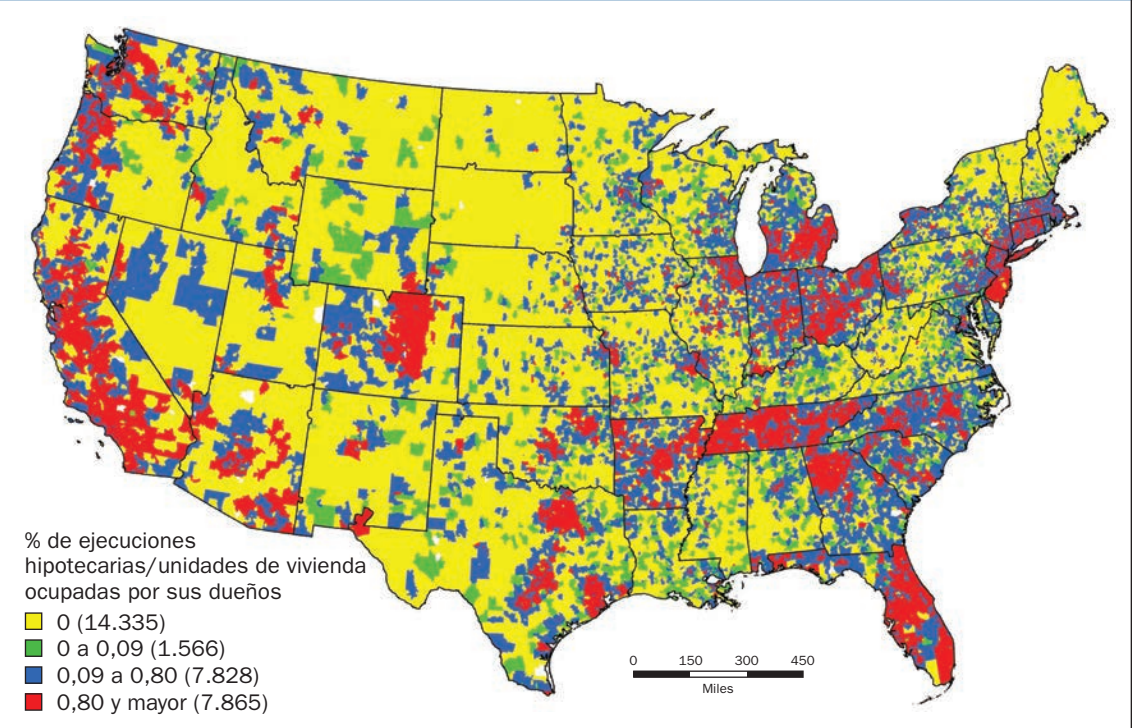
a la base tributaria del impuesto sobre la propiedad o los ingresos debido a este impuesto de manera inmediata u obvia. Con el tiempo, sin embargo, los valores de tasación tienden a reflejar los valores de

RECUADRO 1

Investigaciones existentes sobre el impacto de factores económicos en la recaudación del impuesto sobre la propiedad

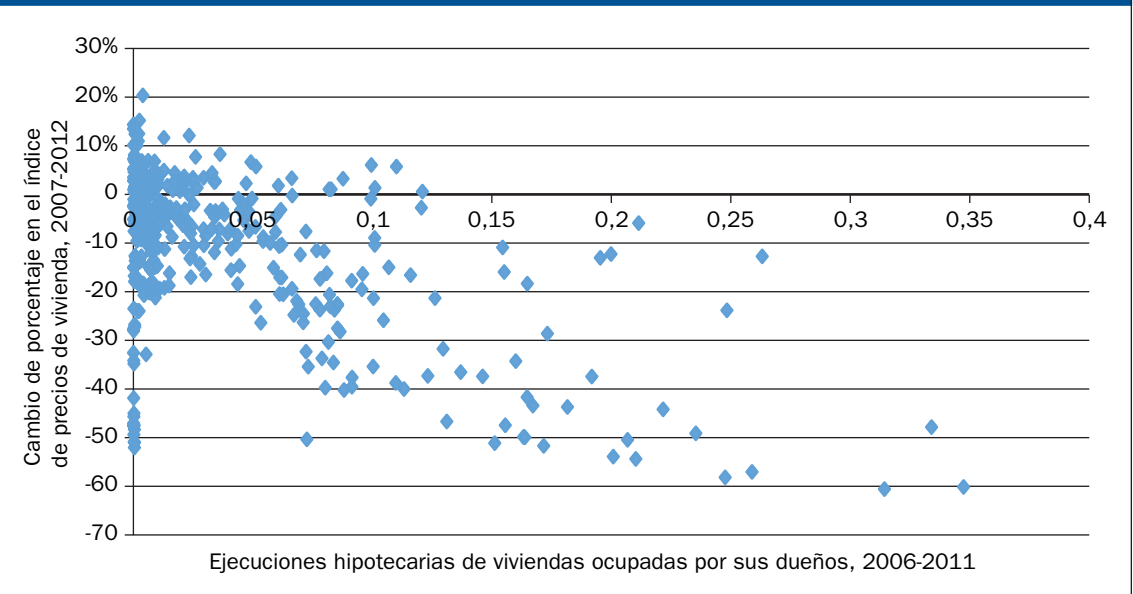
Si bien existen investigaciones que examinan los diversos impactos de factores económicos sobre la recaudación del impuesto sobre la propiedad, dichos estudios usan datos que reflejan sólo una recesión previa (por ejemplo, la recesión de 2001) o cubren solamente el inicio de la crisis inmobiliaria de la Gran Recesión. Doerner e Ihlanfeldt (2010), por ejemplo, han estudiado directamente los efectos de los precios de las casas sobre los ingresos de los gobiernos locales usando datos del panel de precios detallados de las viviendas en Florida durante la década del año 2000. Concluyen que los cambios en el precio real de las viviendas unifamiliares de Florida tuvieron un efecto asimétrico sobre los ingresos gubernamentales. Los aumentos de precio no aumentan la recaudación real per cápita, pero los descensos de precio tienden a reducirla. Doerner e Ihlanfeldt también concluyen que las respuestas asimétricas se deben en gran parte a los límites impuestos sobre los aumentos y el monto del gravamen, las demoras positivas o negativas entre los cambios en los precios de mercado y la valuación tributaria, y la reducción de las tasas tributarias en respuesta a un aumento de los precios de las viviendas. Alm, Buschman y Sjoquist (2011) documentan las tendencias generales en la recaudación del impuesto sobre la propiedad en los Estados Unidos entre 1998 y 2009 inclusive, cuando los gobiernos locales, en promedio, pudieron evitar en gran medida los impactos significativos y negativos sobre el presupuesto sufridos por el gobierno federal y los gobiernos estatales, por lo menos hasta 2009, si bien se produjeron variaciones regionales sustanciales en dichos efectos. Alm, Buschman y Sjoquist (2009) también examinan la relación entre los gastos en educación y la recaudación del impuesto sobre la propiedad para el período entre 1990 y 2006. En un estudio relacionado, Alm y Sjoquist (2009) examinan el impacto de otros factores económicos sobre las finanzas de los distritos escolares de Georgia, como las respuestas estatales a las condiciones de los distritos escolares locales. Finalmente, Jaconetty (2011) examinó temas legales relacionados con las ejecuciones hipotecarias, y la Fundación MacArthur ha financiado un proyecto sobre ejecuciones hipotecarias en el condado de Cook, Illinois.

FIGURA 1
Total de ejecuciones hipotecarias en todo el país como porcentaje de unidades de vivienda ocupadas por sus dueños, por código postal de 5 dígitos, 2006-2011



Fuente: Cálculos de los autores con datos de RealtyTrac

FIGURA 2
Total de ejecuciones hipotecarias en todo el país y precios de las viviendas



Fuente: Cálculos de los autores con datos de RealtyTrac

mercado, y la recaudación del impuesto sobre la propiedad puede verse afectada.

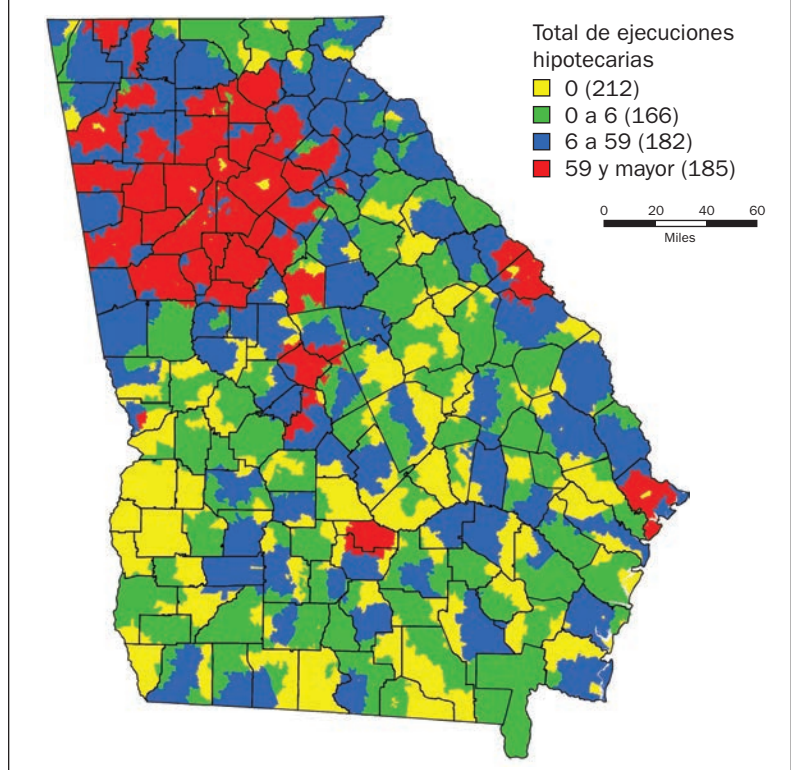
Un mercado inmobiliario debilitado –con valores de la vivienda más bajos y mayor cantidad de ejecuciones hipotecarias– puede reducir los ingresos tributarios de los gobiernos locales procedentes de distintas fuentes (Anderson, 2010; Boyd, 2010; Lutz, Molloy y Shan, 2010), como los impuestos a la transferencia inmobiliaria, los impuestos sobre las ventas de materiales de construcción de viviendas, y los impuestos sobre la renta de los trabajadores de las industrias de la construcción de viviendas y de mobiliario para el hogar. Los ingresos del impuesto sobre la propiedad suponen una proporción importante de la recaudación tributaria local, sin embargo, los cambios en la recaudación del impuesto sobre la propiedad frecuentemente son mayores que los cambios debidos a dichos otros impuestos relacionados con las viviendas.

Actividad de ejecución hipotecaria en todo el país durante y después de la Gran Recesión

La figura 1 (pág. 26) presenta la cantidad total de ejecuciones hipotecarias a nivel de código postal de 5 dígitos como porcentaje de la cantidad de viviendas ocupadas por sus dueños en 2010. Esta figura demuestra la clara concentración geográfica de las ejecuciones hipotecarias. Arizona, California y Florida fueron afectadas especialmente por el colapso de la burbuja inmobiliaria. No obstante, otras áreas también experimentaron una actividad significativa de ejecuciones hipotecarias.

La Agencia Federal de Financiamiento de Viviendas (FHFA) produce un índice de precios de viviendas para cada área estadística metropolitana (MSA). Cotejamos los datos de ejecuciones hipotecarias de RealtyTrac con el índice de precios de viviendas de la FHFA en 352 áreas estadísticas metropolitanas. La figura 2 (pág. 26) presenta un simple diagrama de dispersión que relaciona las ejecuciones hipotecarias totales entre 2006 y 2011 como porcentaje de la cantidad de unidades de vivienda ocupadas por sus dueños en 2010, con el cambio del índice de precios de las viviendas en el período de 2007 a 2012 en las 352 áreas metropolitanas. El simple coeficiente de correlación entre las ejecuciones hipotecarias por unidades de viviendas ocupadas por sus dueños y el cambio del índice de precios de viviendas es de -0,556; si consideramos solamente aquellas MSA con ejecuciones hipotecarias no nulas a lo largo del período, el

FIGURA 3
Ejecuciones hipotecarias totales en Georgia por código postal, 2006–2011



Fuente: Cálculos de los autores con datos de RealtyTrac

coeficiente de correlación es de -0,739. Este simple análisis sugiere que las ejecuciones hipotecarias tienen una correlación negativa significativa con los valores de la vivienda. El próximo paso es explorar el efecto de las ejecuciones hipotecarias sobre la base tributaria del impuesto sobre la propiedad y sobre la recaudación del impuesto sobre la propiedad propiamente dicho. En la próxima sección examinaremos este tema para el estado de Georgia.

Análisis más detallado: Ejecuciones hipotecarias, valores de la propiedad e ingresos del impuesto sobre la propiedad en Georgia

Al examinar el efecto de las ejecuciones hipotecarias sobre los valores de la propiedad y la recaudación del impuesto sobre la propiedad en un solo estado, eliminamos la necesidad de controlar las muchas maneras en que los factores institucionales pueden diferir entre estados. Georgia es un lugar adecuado para concentrarse porque de alguna manera es un estado “promedio”. Por ejemplo, los gobiernos locales de Georgia dependen del

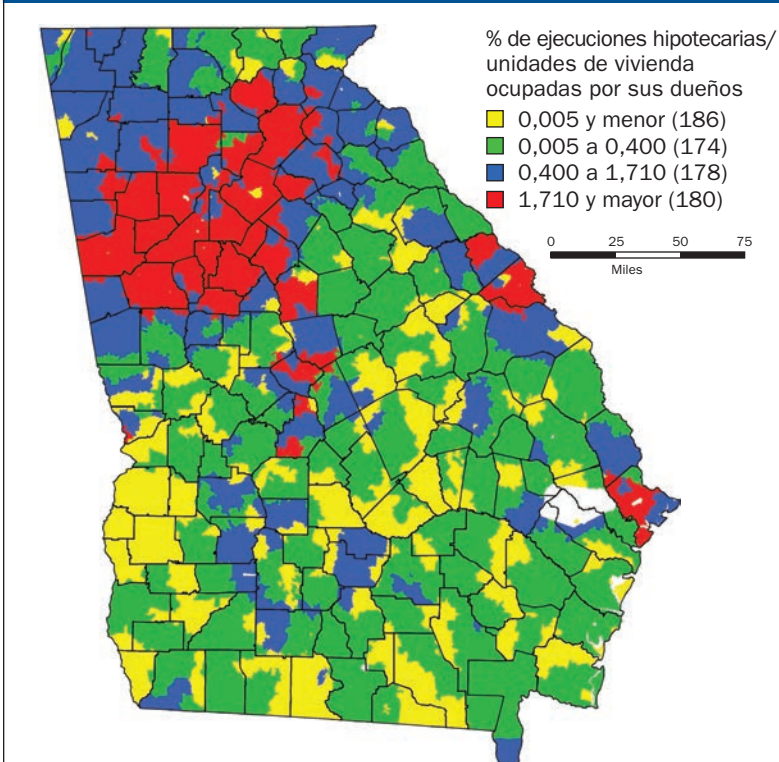
impuesto sobre la propiedad sólo un poco menos que el promedio nacional; en 2008, los ingresos del impuesto sobre la propiedad como porcentaje de los impuestos totales de los gobiernos locales fue

del 65,1 por ciento en Georgia, en comparación con el 72,3 por ciento en los Estados Unidos en general. (Bourdeaux y Jun 2011).

Medimos la actividad de ejecución hipotecaria con datos de RealtyTrac, agregando las observaciones por código postal en los condados correspondientes. El Departamento de Ingresos de Georgia suministró la base tributaria anual del impuesto sobre la propiedad (que en Georgia se denomina “resumen neto”) y las tasas del impuesto sobre la propiedad. Los ingresos del impuesto sobre la propiedad y los ingresos locales totales de los distritos escolares fueron suministrados por el Departamento de Educación de Georgia. La base tributaria corresponde al 1 de enero del año respectivo. La tasa del impuesto sobre la propiedad se determina en la primavera, las facturas del impuesto se pagan en el otoño, y su recaudación se reporta en el siguiente año fiscal. Los distritos escolares tienen un año fiscal que va del 1 de julio al 30 de junio, de manera que la base tributaria y las tasas unitarias de 2009, por ejemplo, aparecerían en los ingresos del año fiscal 2010. También usamos varios datos demográficos y económicos (ingresos, empleo y población) medidos a nivel de condado para ayudar a explicar los cambios en la base tributaria. Debido a que estas variables se reportan a nivel de condado, para el análisis siguiente agregamos las variables de base tributaria del impuesto sobre la propiedad y su recaudación en los distritos escolares urbanos a los sistemas escolares de condado correspondientes a dichas ciudades para obtener los totales para los 159 condados. Para condados que incluyen todo o parte de un sistema escolar urbano, la tasa tributaria es el promedio de las tasas tributarias escolares del condado y la ciudad, ponderadas por sus bases tributarias respectivas.

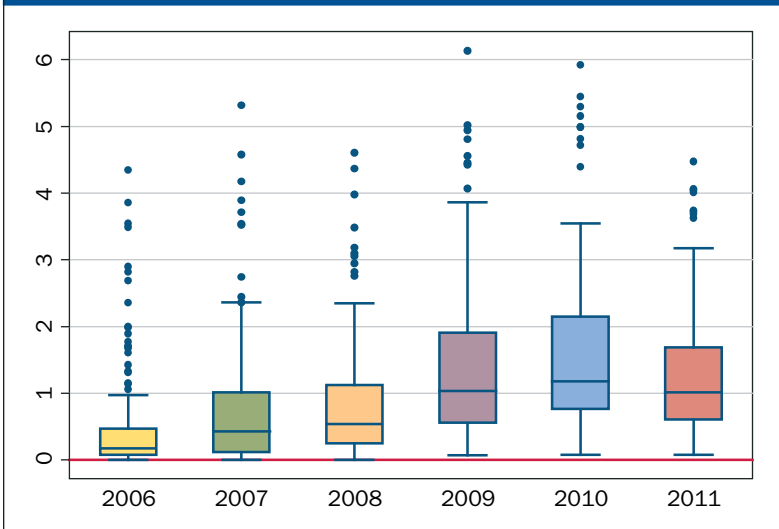
En Georgia, las tasaciones de las propiedades con fines tributarios son responsabilidad exclusiva de los gobiernos de condado, pero el estado evalúa todas las bases tributarias del impuesto sobre la propiedad anualmente, comparando ventas reales de parcelas mejoradas durante el año con los valores de tasación, y determina si el nivel de tasación es apropiado con relación al valor justo de mercado, que se fija legalmente en el 40 por ciento. Los “estudios de razón de ventas” resultantes reportan una cifra de base tributaria del impuesto sobre la propiedad ajustada al 100 por cien para cada distrito escolar del estado, junto con una razón calculada. Podemos usar estas bases tributarias ajustadas

FIGURA 4
Ejecuciones hipotecarias en Georgia como porcentaje de viviendas ocupadas por sus dueños, por código postal, 2006–2011



Fuente: Cálculos de los autores con datos de RealtyTrac

FIGURA 5
Ejecuciones hipotecarias por cada 100 unidades de vivienda, por condado, 2006–2011



Fuente: Cálculos de los autores con datos de RealtyTrac

del impuesto sobre la propiedad, cubriendo los períodos de 2000 a 2011 inclusive, para medir el valor de mercado de la propiedad residencial.

Georgia tiene muy pocas limitaciones institucionales al impuesto sobre la propiedad. Las juntas de distritos escolares pueden fijar generalmente sus tasas del impuesto sobre la propiedad sin aprobación de los votantes, la cual solamente es necesaria si la tasa del impuesto sobre la propiedad en un distrito escolar de condado excede de 20 milésimas del valor de tasación. En la actualidad, solamente cinco sistemas escolares han alcanzado este límite. Además, no hay un límite general en el valor de tasación, si bien un condado ha congelado las tasaciones sobre bienes de familia. En 2009, el estado de Georgia impuso una congelación temporal sobre las tasaciones en todo el estado, que potencialmente afectaba a los ingresos del impuesto sobre la propiedad sólo en el año académico/año fiscal 2010; sin embargo, al disminuir las bases netas y ajustadas del impuesto sobre la propiedad per cápita en la mayoría de los condados de 2009 a 2011 inclusive, es poco probable que esta congelación haya recortado las tasaciones.

Ejecuciones hipotecarias

La tabla 1 muestra la media y mediana de ejecuciones hipotecarias en todo el estado por código postal entre 2006 y 2011 inclusive. La cantidad total de ejecuciones hipotecarias casi se duplicó de 2006 a 2010, disminuyendo en 2011. La media de ejecuciones hipotecarias es mucho mayor que la mediana, lo cual es señal de que la distribución es extremadamente asimétrica.

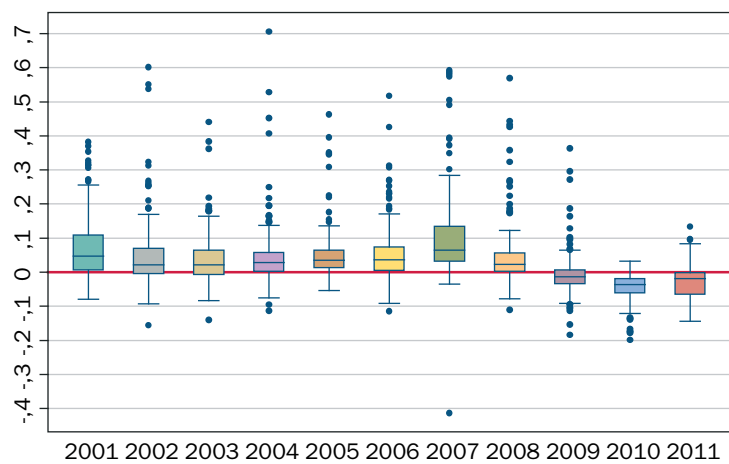
La tabla 2 muestra la distribución de los códigos postales de Georgia por la cantidad de años que el código postal tuvo alguna ejecución hipotecaria. Más del 65 por ciento de los códigos postales tuvieron ejecuciones hipotecarias en cada uno de los seis años, mientras que sólo el 7 por ciento no tuvo ninguna ejecución hipotecaria en ninguno de los seis años. Esta distribución sugiere que sólo una porción muy pequeña del estado quedó inmune a la crisis de ejecuciones hipotecarias.

La figura 3 (pág. 27) muestra la distribución de ejecuciones hipotecarias en el estado durante el período de 2006 a 2011 inclusive. Como los códigos postales difieren en tamaño y densidad de viviendas, también se muestra un mapa de las ejecuciones hipotecarias por unidades de vivienda ocupadas por sus dueños en 2010 en la figura 4

(pág. 28). Nótese que los códigos postales marcados en blanco no tienen ninguna ejecución hipotecaria o no se tienen datos de ejecuciones hipotecarias. Como era de esperar, los condados urbanos y suburbanos (particularmente en el área metropolitana de Atlanta) sufrieron la mayor cantidad de ejecuciones hipotecarias. No obstante, hay también una gran cantidad de ejecuciones hipotecarias

FIGURA 6

Distribución de los cambios en la base tributaria neta del impuesto sobre la propiedad, por condado, 2001–2011 (cambio porcentual/100)



Fuente: Cálculos de los autores con datos del Departamento de Ingresos de Georgia



Esta casa en ejecución hipotecaria se ha dejado deteriorar, constituyendo un engendro para el barrio.



© 2013 Thinkstock

El descuido es la primera señal del abandono.

en muchos de los códigos postales menos urbanos.

La figura 5 muestra la distribución anual de ejecuciones hipotecarias por cada cien unidades de vivienda en cada uno de los 159 condados de Georgia. Nótese que la barra del recuadro representa el valor medio, el recuadro captura las observaciones en el segundo y tercer cuartil, los “bigotes”

representan 1,5 veces la diferencia entre los percentiles veinticinco y setenta y cinco, y los puntos son los valores extremos. La mediana de ejecuciones hipotecarias por condado aumentó de 0,17 por 100 unidades de vivienda en 2006 a 1,18 por 100 unidades en 2010, un aumento en la mediana de más de seis veces. Hay una alta correlación positiva

TABLA 1
Ejecuciones hipotecarias en Georgia por código postal, 2006–2011

| Año | Total de ejecuciones hipotecarias | Media de la cantidad | Mediana de la cantidad |
|-------------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------------|
| 2006 | 55.615 | 75,87 | 4 |
| 2007 | 75.191 | 102,58 | 11 |
| 2008 | 75.307 | 102,74 | 16 |
| 2009 | 97.195 | 132,60 | 30 |
| 2010 | 110.963 | 151,38 | 38 |
| 2011 | 85.865 | 117,14 | 31 |
| Total, 2006–2011 | 500.136 | 682,31 | 136 |

Fuente: Cálculos de los autores con datos de RealtyTrac

TABLA 2
Cantidad de códigos postales en Georgia con ejecuciones hipotecarias positivas por año

| Años con ejecuciones hipotecarias positivas | Cantidad de códigos postales | Porcentaje |
|---|------------------------------|------------|
| 6 | 478 | 65,21 |
| 5 | 85 | 11,6 |
| 4 | 49 | 6,68 |
| 3 | 31 | 4,23 |
| 2 | 16 | 2,18 |
| 1 | 23 | 3,14 |
| 0 | 51 | 6,96 |
| Total | 733 | 100 |

Fuente: Cálculos de los autores con datos de RealtyTrac

entre la actividad de ejecuciones hipotecarias en 2006 y 2011 en todos los condados. Esta correlación es de 0,78 cuando se mide en relación a las unidades de vivienda y 0,74 cuando se mide per cápita, lo que indica que los condados con actividad de ejecución hipotecaria mayor (menor) que el promedio antes de la crisis inmobiliaria siguieron estando por arriba (abajo) del promedio en su pico.

Valores de la propiedad

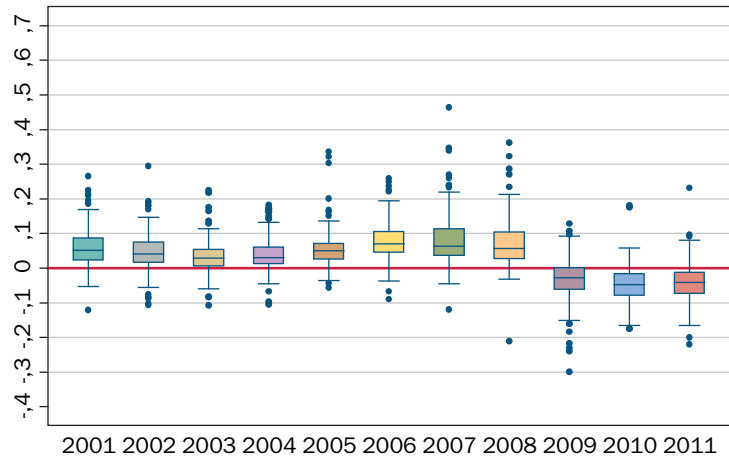
En cuanto a los cambios en los valores de la propiedad, las figuras 6 y 7 muestran la distribución de cambios anuales, respectivamente, en la base tributaria neta del impuesto sobre la propiedad per cápita y en la base tributaria 100 por ciento ajustada del impuesto sobre la propiedad per cápita en los 159 condados entre 2001 y 2011 inclusive. Los estudios sugieren que las ejecuciones hipotecarias pueden tener un efecto de contagio sobre los valores de mercado de otras propiedades en la jurisdicción (Frame, 2010). Intentamos estimar el efecto de las ejecuciones hipotecarias sobre los valores de mercado en función de la base tributaria 100 por ciento ajustada del impuesto sobre la propiedad.

Nuestros resultados son preliminares, porque el análisis solamente incluye datos de Georgia. Aun así, sugieren significativos efectos negativos de las ejecuciones hipotecarias sobre los valores de la propiedad, controlando por los cambios porcentuales de año a año en ingresos, empleo y población. Las estimaciones de coeficientes de la variable 'ejecuciones hipotecarias' sugieren que un aumento marginal de una ejecución hipotecaria por cada 100 viviendas (o aproximadamente el aumento en la mediana de ejecuciones hipotecarias de 2006 a 2011) está asociado con aproximadamente una disminución del 3 por ciento en la base tributaria 100 por ciento ajustada del impuesto sobre la propiedad en cada uno de los dos años subsiguientes. De igual manera, un aumento de una ejecución hipotecaria por cada 1.000 habitantes está asociado con casi el 1 por ciento de disminución en la base tributaria 100 por ciento ajustada del impuesto sobre la propiedad después de un año, y una disminución porcentual ligeramente menor en el año subsiguiente.

Ingresos del impuesto sobre la propiedad

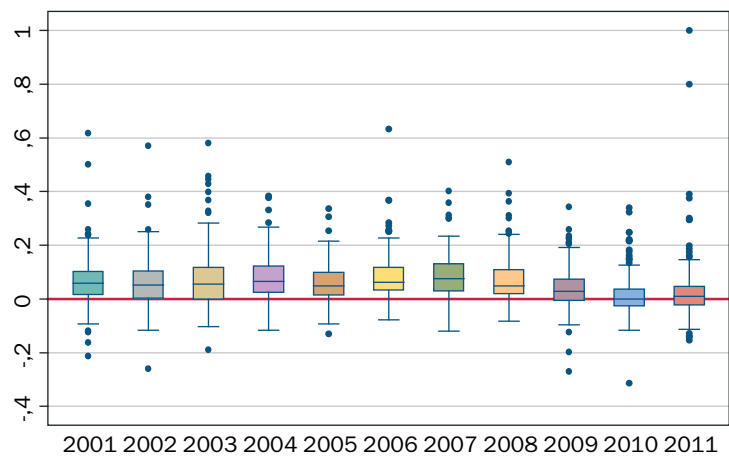
También exploramos el efecto de las ejecuciones hipotecarias sobre la recaudación del impuesto sobre la propiedad. La figura 8 representa la distri-

FIGURA 7
Distribución de los cambios en la base tributaria neta 100% ajustada del impuesto sobre la propiedad, por condado, 2001–2011 (cambio porcentual/100)



Fuente: Cálculos de los autores con datos del Departamento de Ingresos de Georgia

FIGURA 8
Distribución de los cambios en la recaudación del impuesto sobre la propiedad, por condado, 1998–2011 (cambio porcentual/100)



Fuente: Cálculos de los autores con datos del Departamento de Educación de Georgia

bución de cambios nominales por condado de los ingresos totales de mantenimiento y operaciones del impuesto sobre la propiedad desde 2001, que muestra una variación considerable de un sistema escolar a otro en los cambios anuales de recaudación del impuesto sobre la propiedad. Aun en los últimos tres años de disminución de los valores de la propiedad, por lo menos la mitad de los condados tuvo un crecimiento nominal positivo anual en la recaudación del impuesto sobre la propiedad.

► SOBRE LOS AUTORES

JAMES ALM es profesor y director del Departamento de Economía de Tulane University. Contacto: jalm@tulane.edu

ROBERT D. BUSCHMAN es asociado de investigación senior en el Centro de Investigaciones Fiscales de la Escuela Andrew Young de Estudios Políticos de la Universidad Estatal de Georgia. Contacto: rbuschman1@gsu.edu

DAVID L. SJOQUIST es profesor y titular de la cátedra Dan E. Sweat en Política Educativa y Comunitaria en la Escuela Andrew Young de Estudios Políticos. Contacto: sjoquist@gsu.edu

► RECURSOS

Alm, James y David L. Sjoquist. 2009. The Response of Local School Systems in Georgia to Fiscal and Economic Conditions. *Journal of Education Finance* 35(1): 60–84.

Alm, James, Robert D. Buschman, y David L. Sjoquist. 2009. Economic Conditions and State and Local Education Revenue. *Public Budgeting & Finance* 29(3): 28–51.

Alm, James, Robert D. Buschman, y David L. Sjoquist. 2011. Rethinking Local Government Reliance on the Property Tax. *Regional Science and Urban Economics* 41(4): 320–331.

Anderson, John E. 2010. *Shocks to the Property Tax Base and Implications for Local Public Finance*. Paper presented at the Urban Institute-Brookings Institution Tax Policy Center and the Lincoln Institute of Land Policy Conference, “Effects of the Housing Crisis on State and Local Governments,” Washington, D.C. (Mayo).

Bourdeaux, Carolyn y Sungman Jun. 2011. *Comparing Georgia’s Revenue Portfolio to Regional and National Peers*. Report No. 222. Atlanta, GA: Fiscal Research Center, Andrew Young School of Policy Studies, Georgia State University.

Boyd, Donald J. 2010. *Recession, Recovery, and State and Local Finances*. Paper presented at the Urban Institute-Brookings Institution Tax Policy Center and the Lincoln Institute of Land Policy Conference, “Effects of the Housing Crisis on State and Local Governments,” Washington, D.C. (Mayo).

Doerner, William M. y Keith R. Ihlanfeldt. 2010. House Prices and Local Government Revenues. Paper presented at the Urban Institute-Brookings Institution Tax Policy Center and the Lincoln Institute of Land Policy Conference, “Effects of the Housing Crisis on State and Local Governments,” Washington, D.C. (Mayo).

Frame, W. Scott. 2010. Estimating the Effect of Mortgage Foreclosures on Nearby Property Values: A Critical Review of the Literature. *Economic Review* 95(3): 1–9.

Jaconetty, Thomas A. 2011. How Do Foreclosures Affect Real Property Tax Valuation? And What Can We Do About It? Working paper presented at National Conference of State Tax Judges, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, MA (Septiembre).

Lutz, Byron, Raven Molloy, y Hui Shan. 2010. The Housing Crisis and State and Local Government Tax Revenue: Five Channels. Paper presented at the Urban Institute-Brookings Institution Tax Policy Center and the Lincoln Institute of Land Policy Conference, “Effects of the Housing Crisis on State and Local Governments,” Washington, DC (Mayo).

Para comprender el efecto de la actividad de ejecución hipotecaria sobre los ingresos del gobierno local por impuestos sobre la propiedad, estimamos las regresiones que relacionan las ejecuciones hipotecarias con los gravámenes del impuesto sobre la propiedad y la recaudación de dicho impuesto.

Encontramos que un aumento en las ejecuciones hipotecarias está asociado a una reducción en el monto del gravamen, después de controlar por los cambios en la base tributaria del impuesto sobre la propiedad como también en las fluctuaciones de ingresos, empleo y población. Un aumento de una ejecución hipotecaria por cada 100 unidades de vivienda se asocia con alrededor del 1,5 por ciento de disminución subsiguiente en el gravamen, manteniendo constante el resto de las variables. También encontramos que las ejecuciones hipotecarias tienen un impacto negativo sobre la recaudación, manteniendo constante el resto de las variables. Como en nuestras estimaciones anteriores, estos resultados son para Georgia solamente, pero identifican una relación negativa significativa entre las ejecuciones hipotecarias y los gravámenes y la recaudación del impuesto sobre la propiedad por parte de los gobiernos locales. Puede ser que una mayor actividad de ejecución hipotecaria haga vacilar a las autoridades locales sobre la posibilidad de aumentar las tasas tributarias para compensar el efecto de las ejecuciones hipotecarias sobre la base tributaria.

Conclusiones

¿Las ejecuciones hipotecarias causadas por la Gran Recesión afectaron a los valores de la propiedad y la recaudación del impuesto sobre la propiedad por parte de los gobiernos locales? Nuestros resultados sugieren que las ejecuciones hipotecarias han tenido un impacto negativo significativo sobre los valores de la propiedad y, por esta vía, un efecto similar sobre la recaudación del impuesto sobre la propiedad, por lo menos en el estado de Georgia. Nuestros resultados también sugieren la presencia de efectos adicionales sobre los gravámenes y la recaudación de dicho impuesto, después de controlar por los cambios en la base tributaria. Hacien falta más investigaciones para saber si estos resultados se extienden a otros estados. **L**