

PRESENTACIÓN

PRESENTATION

MARÍA CELIA LÓPEZ PENABAD / CARMEN LÓPEZ ANDIÓN
Universidad de Santiago de Compostela

La actual situación de crisis económica en la que nos encontramos inmersos desde el año 2008 ha puesto de manifiesto importantes desequilibrios macroeconómicos y financieros acumulados durante la anterior etapa de alto crecimiento (*boom* inmobiliario, exceso de endeudamiento y pérdida de competitividad), e incluso ha desvelado otros problemas como la grave situación presupuestaria o del mercado laboral.

El sector inmobiliario en España ha guiado el crecimiento económico durante muchos años, y se ha consolidado como un sector fuerte en la economía del país. Lo ocurrido durante esta crisis muestra el papel fundamental que puede llegar a desempeñar el mercado inmobiliario en la generación de desequilibrios macroeconómicos. La situación por la que está atravesando le exige una capacidad de reinención e innovación que dé muestra de su fortaleza y de su alto nivel de conocimiento.

En este bloque temático abordamos el tema del sector inmobiliario tratando de ofrecer un amplio conocimiento de este sector, a la vez que identificamos los principales retos a los que debe enfrentarse para superar la actual situación. La implantación de una política más rigurosa en la concesión de créditos hipotecarios, así como el establecimiento de otros instrumentos macroprudenciales, o la utilización de la fiscalidad para asegurar un tratamiento fiscal neutral de la compra con respecto al alquiler, son solo algunos ejemplos de los instrumentos que están al alcance de las autoridades para limitar la dinámica expansiva del ciclo inmobiliario.

La primera contribución de este bloque temático es la de Monserrat Pareja y María Teresa Sánchez, quienes analizan la trayectoria de la política de vivienda española que configura el actual sistema de vivienda. En este artículo se caracteriza el estado del bienestar en España, identificando los principales instrumentos de política de vivienda utilizados a lo largo de la historia y determinando los efectos tanto negativos como positivos que ha generado en el sistema de vivienda español la política llevada a cabo desde los años cincuenta. Además, se señalan los retos que aún quedan por cumplir, ofreciendo un posible camino alternativo para conseguirlos.

A continuación, Paloma Taltavull y Francisco Suárez realizan una revisión del concepto de accesibilidad a la vivienda, y aproximan distintas medidas para España que ponen de manifiesto lo complejo de su aplicación y la relación con los distintos momentos del ciclo económico.

La pertenencia de España a la UEM es un aspecto muy importante en la salida de la crisis y supone un camino inexplorado frente a crisis anteriores. Margarita Rubio propone en su contribución un modelo de equilibrio general dinámico, con mercado de vivienda tanto de compra como de alquiler, y dentro de este marco teórico se ilustra cómo se transmite la política monetaria a través del mercado inmobiliario. Asimismo, se valoran las implicaciones de cambios en políticas relacionadas con el mercado del alquiler, así como en las preferencias relativas de los consumidores con respecto a los dos tipos de vivienda. Constituye, pues, un marco de análisis válido y muy útil para realizar ejercicios comparativos de políticas encaminadas a modificar el peso relativo del alquiler *versus* la vivienda en propiedad.

Por su parte, en el trabajo presentado por Coro Chasco y Beatriz Sánchez se elabora un modelo de precios hedónicos que introduce dos medidas subjetivas de contaminación atmosférica y ruido, junto a otras variables de características de las viviendas, de accesibilidad y de datos socioeconómicos, que permite analizar el efecto que la polución y el ruido tiene sobre el precio de la vivienda en el centro de Madrid. Esta es la primera vez que aspectos como la evaluación del impacto de la contaminación sobre el precio de la vivienda urbana, la utilización de variables de percepción y la regresión cuantílica espacial se combinan en un modelo de precios hedónicos.

En su contribución, el profesor Manuel Vilas analiza la situación del mercado inmobiliario gallego y su posible evolución futura. Estudia los factores que originan una débil demanda de vivienda, entre los que aparecen como más relevantes la sobrevaloración de coste, las expectativas deflacionistas, el racionamiento del crédito y la saturación del mercado, todo ello unido a una pobre dinámica demográfica. También se analiza la demanda potencial de vivienda en los próximos diez años en Galicia.

Es cierto que la profundidad de la actual crisis inmobiliaria viene determinada por la naturaleza de la crisis internacional, que se originó en el mercado de la vivienda estadounidense y que se propagó a través de los sistemas financieros, que desempeñan un papel clave en el soporte de la actividad residencial y que todavía hoy afrontan serias dificultades en el contexto de la crisis de la zona del euro. Relacionado con este aspecto, la última contribución de Ana Iglesias, María Celia López, Carmen López y José Manuel Maside hace referencia al particular proceso de titulización que existe en España, su incidencia en el riesgo de las entidades originadoras de esta actividad y su vinculación con el origen de la crisis. Se analiza el riesgo sistemático de las entidades bancarias originadoras de operaciones de titulización hipotecaria en el mercado español, poniendo de manifiesto que estas operaciones de transmisión de riesgo han contribuido a aumentar el riesgo, al menos, el riesgo sistemático o de mercado.