

PRESENTACIÓN

PRESENTATION

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

A actual situación de crise económica na que nos atopamos inmersos desde o ano 2008 puxo de manifesto importantes desequilibrios macroeconómicos e financeiros acumulados durante a anterior etapa de alto crecemento (*boom* inmobiliario, exceso de endebedamento e perda de competitividade), e mesmo desvelou outros problemas como a grave situación orzamentaria ou do mercado laboral.

O sector inmobiliario en España guiou o crecemento económico durante moitos anos, e consolidouse como un sector forte na economía do país. O ocorrido durante esta crise mostra o papel fundamental que pode chegar a desempeñar o mercado inmobiliario na xeración de desequilibrios macroeconómicos. A situación pola que está atravesando esíxelle unha capacidade de reinversión e de innovación que dea mostra da súa fortaleza e do seu alto nivel de coñecemento.

Neste bloque temático abordamos o tema do sector inmobiliario tratando de ofrecer un amplo coñecemento deste sector, á vez que identificamos os principais retos aos que debe enfrontarse para superar a actual situación. A implantación dunha política máis rigorosa na concesión de créditos hipotecarios, así como o establecemento doutros instrumentos macroprudenciais, ou a utilización da fiscalidade para asegurar un tratamento fiscal neutral da compra con respecto ao aluguer, só son algúns exemplos dos instrumentos que están ao alcance das autoridades para limitar a dinámica expansiva do ciclo inmobiliario.

A primeira contribución deste bloque temático é a de Monserrat Pareja e María Teresa Sánchez, quen analizan a traxectoria da política de vivenda española que configura o actual sistema de vivenda. Neste artigo caracterízase o estado do benestar en España, identificando os principais instrumentos de política de vivenda utilizados ao longo da historia e determinando os efectos tanto negativos coma positivos que xerou no sistema de vivenda español a política levada a cabo desde os anos cincuenta. Ademais, sinálanse os retos que aínda quedan por cumprir, ofrecendo un posible camiño alternativo para conseguilos.

A continuación, Paloma Taltavull e Francisco Suárez realizan unha revisión do concepto de accesibilidade á vivenda, e aproximan distintas medidas para España que poñen de manifesto o complexo da súa aplicación e a relación cos distintos momentos do ciclo económico.

A pertenza de España á UEM é un aspecto moi importante na saída da crise e supón un camiño inexplorado fronte a crises anteriores. Margarita Rubio propón na súa contribución un modelo de equilibrio xeral dinámico, con mercado de vivenda

tanto de compra como de aluguer, e dentro deste marco teórico ilústrase como se transmite a política monetaria a través do mercado inmobiliario. Así mesmo, valóranse as implicacións de cambios en políticas relacionadas co mercado do aluguer, así como nas preferencias relativas dos consumidores con respecto aos dous tipos de vivenda. Constitúe, pois, un marco de análise válida e moi útil para realizar exercicios comparativos de políticas económicas encamiñadas a modificar o peso relativo do aluguer *versus* a vivenda en propiedade.

Pola súa parte, no traballo presentado por Coro Chasco e Beatriz Sánchez elabórase un modelo de prezos hedónicos que introduce dúas medidas subxectivas de contaminación atmosférica e ruído, xunto a outras variables de características das vivendas, de accesibilidade e de datos socioeconómicos, que permite analizar o efecto que a polución e o ruído ten sobre o prezo da vivenda no centro de Madrid. Esta é a primeira vez que aspectos como a avaliación do impacto da contaminación sobre o prezo da vivenda urbana, a utilización de variables de percepción e a regresión cuantílica espacial se combinan nun modelo de prezos hedónicos.

Na súa contribución, o profesor Manuel Vilas analiza a situación do mercado inmobiliario galego e a súa posible evolución futura. Estuda os factores que orixinan unha débil demanda de vivenda, entre os que aparecen como máis relevantes a sobrevaloración de custo, as expectativas deflacionistas, o racionamento do crédito e a saturación do mercado, todo iso unido a unha pobre dinámica demográfica. Tamén se analiza a demanda potencial de vivenda nos próximos dez anos en Galicia.

É certo que a profundidade da actual crise inmobiliaria vén determinada pola natureza da crise internacional, que se orixinou no mercado da vivenda estadounidense e que se propagou a través dos sistemas financeiros, que desempeñan un papel clave no soporte da actividade residencial e que aínda hoxe afrontan serias dificultades no contexto da crise da zona euro. Relacionado con este aspecto, a última contribución de Ana Iglesias, María Celia López, Carmen López e José Manuel Maside fai referencia ao particular proceso de titulización que existe en España, á súa incidencia no risco das entidades orixinadoras desta actividade e á súa vinculación coa orixe da crise. Analízase o risco sistemático das entidades bancarias orixinadoras de operacións de titulización hipotecaria no mercado español, poñendo de manifesto que estas operacións de transmisión de risco contribuíron a aumentar o risco, cando menos, o risco sistemático ou de mercado.