

PRESENTACIÓN

ES para mi un motivo de orgullo presentar el libro *Política impositiva, precios y stock de vivienda* de Miguel Ángel López García, a quien todos los que trabajamos en el ámbito de la economía pública reconocemos su gran valía profesional y la importancia de su labor investigadora, especialmente en los campos de la economía de la vivienda y el análisis económico de la seguridad social. Esta brillante trayectoria profesional hace que resulte particularmente grato escribir estas líneas sobre el resultado final de este trabajo, realizado bajo el auspicio del Instituto de Estudios Fiscales.

Merece la pena destacar la relevancia y oportunidad de esta investigación en la que se analiza el mercado de la vivienda. La relevancia debido a la importancia económica de este sector y la oportunidad por los cambios que se observan actualmente en el mismo. Así, pese a la ralentización de la economía española en el primer trimestre de 2001, el sector de la construcción sigue presentando una tasa de crecimiento interanual superior al resto de sectores y mantiene una participación fundamental en el empleo de nuestra economía.

Sin embargo, el subsector de la edificación de viviendas presenta, según los expertos, claros síntomas de estancamiento después de unos años con unas tasas de crecimiento por encima del diez por ciento. Esto ha supuesto un incremento de más del cuarenta por ciento del subsector de la edificación residencial en los últimos cinco años, muy por encima del incremento de la edificación no residencial (treinta por ciento) o de la construcción de obra civil (diecisiete por ciento). Pese al estancamiento actual del mercado de la vivienda, no se ha observado una caída de los precios de la misma. De hecho, los precios han seguido creciendo en términos reales. Esta aparente contradicción pone de manifiesto que el mercado de la vivienda presenta características propias que han sido estudiadas y analizadas en este libro de manera rigurosa.

Asimismo, un análisis del mercado de la vivienda que se ciña, exclusivamente, al comportamiento de las economías domésticas y de los constructores resulta inevitablemente insuficiente y limitado. En este sentido, podemos afirmar que otro punto esencial de este

trabajo, olvidado en muchas investigaciones, es el análisis del papel que la disponibilidad y el precio del suelo tiene en el mercado de la vivienda, pese a los problemas conceptuales que esta inclusión supone.

Por otro lado, el estudio del mercado de la vivienda se enfrenta a algunos problemas técnicos que dificultan su análisis y que están relacionados con la gran volatilidad a la construcción residencial y al comportamiento cíclico que sigue todo el sector de la construcción. Esto supone que cualquier intento por comprender su funcionamiento deba basarse en modelos de optimización intertemporal. En este sentido, el autor dedica un gran esfuerzo a establecer un marco de análisis en el que las economías domésticas toman sus decisiones dependiendo, entre otros factores, de su posición a lo largo del ciclo vital. Una vez que el problema de maximización intertemporal de la utilidad al que se enfrentan los individuos está bien definido, es posible analizar, como muestra esta investigación, los efectos de las políticas de vivienda llevadas a cabo a lo largo de los últimos años. Asimismo, se puede alcanzar el objetivo último de esta investigación, es decir, formular orientaciones para el diseño de las políticas públicas de vivienda que corrijan las secuelas no deseadas y mejoren los efectos sobre la equidad y la eficiencia.

Creo, en definitiva, que esta obra contribuirá a mejorar de manera importante nuestro conocimiento sobre el mercado de la vivienda y los efectos que la política pública tiene o puede tener sobre precios y cantidades. En este sentido, los ejercicios de simulación de políticas fiscales sobre vivienda que se presentan en este trabajo constituyen un ejemplo serio y riguroso de evaluación de distintas alternativas y deberían suponer una guía imprescindible para los responsables de diseñar la política de vivienda en nuestro país.

JUAN JOSÉ RUBIO GUERRERO
Director General del Instituto de Estudios Fiscales