

## **Sumario**

	<u>Páginas</u>
PRESENTACIÓN, por Juan José Rubio Guerrero .....	7
PRÓLOGO, por Luis González Calbet .....	9
0. INTRODUCCIÓN .....	19
1. UNA CARACTERIZACIÓN DE LAS DECISIONES DE VIVIENDA .....	29
1.1. El sistema fiscal y el coste de uso de la vivienda .....	29
1.2. El coste de uso y las decisiones de vivienda .....	35
2. EL CONSUMO DE SERVICIOS / STOCK DE VIVIENDA COMO RESULTADO DE UN PROCESO DE OPTIMIZACIÓN INTERTEMPORAL .....	39
2.1. Restricciones presupuestarias de flujo y de ciclo vital .....	39
2.2. Preferencias intertemporales, maximización condicionada de la utilidad y decisiones de vivienda .....	43
3. UN MODELO DEL PRECIO DEL ACTIVO VIVIENDA Y DEL STOCK DE CAPITAL RESIDENCIAL .....	47
3.1. El mercado de servicios de vivienda .....	48
3.2. El mercado de la vivienda como activo .....	51
3.3. La inversión residencial como producción de nuevo stock de vivienda .....	54
3.4. La evolución temporal del precio del activo vivienda y el stock de capital residencial.....	60
3.5. Efectos a corto y largo plazo de diferentes políticas públicas .....	64
3.6. Incentivos al ahorro en vivienda e incentivos a la inversión en vivienda .....	76
4. SOBRE LA INTRODUCCIÓN DEL (PRECIO DEL) SUELO EN LOS MODELOS DE VIVIENDA AGREGADOS .....	79
4.1. La inversión residencial a corto y largo plazo .....	80
4.2. El papel del suelo en los modelos de vivienda agregados .....	82
4.3. La evolución temporal del precio del activo vivienda y del stock de capital residencial en presencia de precios del suelo "endógenos" .....	88
4.4. Precios de la vivienda .....	92
5. LA REFORMA DEL IRPF DE 1998 Y SUS REPERCUSIONES SOBRE LOS PRECIOS Y EL STOCK DE VIVIENDA .....	93
5.1. Una primera aproximación a los efectos de la reforma del IRPF .....	94
5.2. Efectos de la reforma del IRPF sobre los precios y el stock de vivienda .....	99
6. UN MODELO DE SIMULACIÓN DE LOS EFECTOS DE LAS POLÍTICAS IMPOSITIVAS SOBRE LOS PRECIOS Y EL STOCK DE VIVIENDA .....	105
6.1. Estructura del modelo .....	105
6.2. Especificación de los diferentes escenarios .....	108
6.3. Procedimiento de calibración .....	111
6.4. Los parámetros del modelo .....	113
6.5. Descripción de las simulaciones .....	116

7. SIMULACIONES (I): EFECTOS DE LA REFORMA DEL IRPF DE 1998 (RESPECTO A LA SITUACIÓN ANTERIOR) .....	119
8. SIMULACIONES (II): EFECTOS DEL TRATAMIENTO FISCAL VIGENTE DE LA VIVIENDA (RESPECTO A SU INEXISTENCIA) .....	125
9. SIMULACIONES (III) EFECTOS DE LA REDUCCIÓN DE LOS IMPUESTOS SOBRE LAS TRANSACCIONES DE VIENDA .....	131
10. SIMULACIONES (IV): EFECTOS DE LA INTRODUCCIÓN DE "INCENTIVOS A LA INVERSIÓN" EN VIVIENDA .....	137
11. SIMULACIONES (V): EFECTOS DE SUPRIMIRLOS SUBSIDIOS A LAS VIVIENDAS USADAS Y RESTRINGIRLOS A LAS VIVIENDAS NUEVAS .....	143
12. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD .....	149
12.1. Análisis de sensibilidad (1): la velocidad del ajuste .....	150
12.2. Análisis de sensibilidad (2): los valores de las elasticidades .....	151
12.3. Análisis de sensibilidad (3): los valores del tipo de interés nominal y la tasa de inflación .....	157
13. RESUMEN Y CONCLUSIONES .....	167
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	177
ANEXO: IMPLEMENTACIÓN DE UNA MODELIZACIÓN DEL CAMBIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA, por <i>Lluís Alsedà</i> .....	181
A.1. Introducción .....	181
A.2. Implementación del modelo de vivienda .....	183
A.3. Estudio analítico del Sistema Base .....	194
A.4. Aproximación analítico-numérica de la variedad estable del punto crítico del Sistema Base .....	213
A.5. Cálculo de las trayectorias por el programa HABIT .....	214