

	Página
Apéndice IV.1. Evolución de la legislación sobre arrendamientos urbanos	195
Apéndice IV.2. Evolución de la legislación sobre el suelo	200
Apéndice IV.3. Un breve recorrido histórico por los planes de vivienda en España	208
Apéndice IV.4. Medidas de apoyo a la vivienda. Comparación internacional	231
Apéndice IV.5. Cálculo del Subsidio Efectivo	236
<b>V. DETERMINANTES DE LA DEMANDA DE VIVIENDAS</b>	<b>247</b>
V.1. La importancia de la demografía	251
V.2. La evolución de la renta y la accesibilidad de la vivienda	273
V.3. El costo de uso de la vivienda propia	278
V.4. La vivienda como activo	285
V.5. Conclusiones	290
<b>VI. LA ESTRUCTURA DE LA OFERTA</b>	<b>293</b>
VI.1. Características de las empresas constructoras	295
VI.2. El mercado de trabajo en el sector de la construcción	321
VI.3. Los costes en el sector de la construcción	345
VI.4. Conclusiones	350
<b>VII. FACTORES DETERMINANTES DEL PRECIO DE LA VIVIENDA</b>	<b>355</b>
VII.1. El precio de la vivienda en España	358
VII.2. Un modelo explicativo de la interacción entre oferta y demanda de viviendas	366
VII.3. Estimación econométrica del modelo	374
VII.4. Conclusiones	381
<b>VIII. EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y EL CICLO ECONÓMICO</b>	<b>383</b>
VIII.1. El ciclo de la construcción en el contexto internacional	386
VIII.2. Ciclo económico y ciclo de la construcción en España	397
VIII.3. Indicadores coyunturales del sector de la construcción	402
VIII.4. Conclusiones	416
<b>IX. CONCLUSIONES</b>	<b>419</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	<b>433</b>

## ÍNDICE

	<u>Página</u>
PRESENTACIÓN .....	7
INTRODUCCIÓN .....	9
I. EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA ECONOMÍA ESPAÑOLA .....	15
I.1. Condicionantes históricos .....	17
I.2. La importancia del sector de la construcción en la economía española .....	19
I.3. Comparación internacional .....	25
I.4. El sector de la construcción en las regiones españolas .....	31
II. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS .....	35
II.1. Las características de la vivienda, según los Censos .....	37
II.2. El alquiler de las viviendas según las Encuestas de Presupuestos Familiares .....	69
II.3. Conclusiones .....	84
III. LA FINANCIACIÓN AL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y A LA VIVIENDA .....	87
III.1. Una panorámica de su evolución .....	89
III.2. Créditos con garantía hipotecaria por grupos de entidades .....	99
III.3. Los agentes participantes en el mercado hipotecario. Aspectos institucionales y evaluación de la financiación .....	103
III.4. Los tipos de interés de los préstamos hipotecarios .....	117
III.5. La financiación a la vivienda en Europa .....	133
III.6. Reflexiones finales .....	135
IV. REGULACIÓN Y FISCALIDAD DE LA VIVIENDA .....	139
IV.1. La intervención pública en el sector de la vivienda .....	141
IV.2. Regulación económica .....	144
IV.3. Medidas presupuestarias .....	154
IV.4. Una aproximación al subsidio efectivo a la vivienda .....	184
IV.5. El coste total de la política de apoyo a la vivienda .....	189
IV.6. Conclusiones .....	193