

Índice

	<u>Página</u>
INTRODUCCIÓN	7
A. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN	11
1. LA DEMANDA DE VIVIENDA	13
1.1. Factores que influyen en la demanda	14
1.1.1. Demografía, hogares, esperanza de vida, emancipación	14
1.1.2. Situación económica, renta y empleo y ahorro	19
1.1.3. La vivienda como inversión. Vivienda secundaria y vacía	27
1.1.4. Financiación, esfuerzo financiero y endeudamiento	33
1.1.5. Fiscalidad de la vivienda	38
1.2. Evolución y Características de la demanda	43
1.2.1. Necesidad y demanda de primer acceso	44
1.2.2. Necesidad y demanda de cambio de vivienda	52
1.2.3. Estimación del déficit acumulado de vivienda	61
2. LA OFERTA DE VIVIENDA Y EL PROCESO CONSTRUCTOR	66
2.1. La problemática del suelo	66
2.2. Del suelo a la vivienda	71
2.3. El sector de la construcción en la CAPV: agentes, costes, financiación	74
2.3.1. Aspectos macroeconómicos	74
2.3.2. Perfil empresarial	79
2.3.3. Actividad del sector	82
2.3.4. Financiación y costes	84
2.4. Evolución de la Oferta	88
2.4.1. Número de viviendas en el mercado	88
2.4.2. Oferta de vivienda usada	91
2.4.3. Oferta de vivienda nueva	92
2.4.4. Oferta de vivienda en alquiler	94
2.5. Comparación con Europa	94
3. PRECIOS Y FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA EN LA CAPV	98
3.1. Las fuentes de datos para los precios de la vivienda	98
3.2. Evolución de los precios de las viviendas según tipología	100
3.3. Evolución de los precios de las viviendas por áreas	104
3.4. Contraste Oferta-Demanda: Precios y tamaños de las viviendas	110
3.4.1. Precios de la vivienda y precios asumibles por los demandantes	110
3.4.2. Superficie de la vivienda demandada y ofrecida	113
3.5. Financiación hipotecaria	115
B. INTERVENCIÓN PÚBLICA	119
1. LA REGULACIÓN LEGAL	123
1.1. Planeamiento urbanístico y de desarrollo	127
1.1.1. Planes de Ordenación	127
1.1.2. Planeamiento de desarrollo	127
1.1.3. Planeamiento urbanístico desarrollado en la CAPV	129
1.2. Regulación de suelo y edificación	130
1.2.1. Regulación estatal sobre suelo	131
1.2.2. Regulación estatal sobre ordenación de la edificación	139
1.2.3. Regulación autonómica sobre suelo y ordenación de la vivienda	140
1.2.4. Otros desarrollos futuros en la legislación de suelo y urbanística de la CAPV: El Anteproyecto de Ley urbanística de la CAPV	144
1.3. Regulación estatal en materia de arrendamientos urbanos	147
2. POLÍTICAS PÚBLICAS: PLANES DE VIVIENDA	150
2.1. Planes de vivienda en el Estado español	150
2.2. Planes de vivienda en la CAPV	151
2.2.1. Plan de vivienda 1996-1999	151
2.2.2. Plan de vivienda 2000-2003	154

2.2.3. Evaluación de los Planes Directores de Vivienda 1996-1999 y 2000-2003..... 157

2.2.4. Plan de vivienda 2002-2005..... 161

C. CONCLUSIONES FINALES..... 169

ANEXOS.....

1. Regulación legal 185

2. Planes de vivienda 187

3. Fiscalidad sobre la vivienda..... 193

4. Referencias 201

207