



El fin de la *propiedad de masas* en España: rasgos emergentes del alquiler en el nuevo sistema residencial

Juan A. Módenes

Departamento de Geografía, Universitat Autònoma de Barcelona y Centre d'Estudis Demogràfics

juanantonio.modenes@uab.cat

Julián López-Colás

Centre d'Estudis Demogràfics

jlopez@ced.uab.es

Área Temática:

12. Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda

(Área alternativa: 13. Población y movimientos migratorios)

Abstract extendido

Presentación del tema e hipótesis

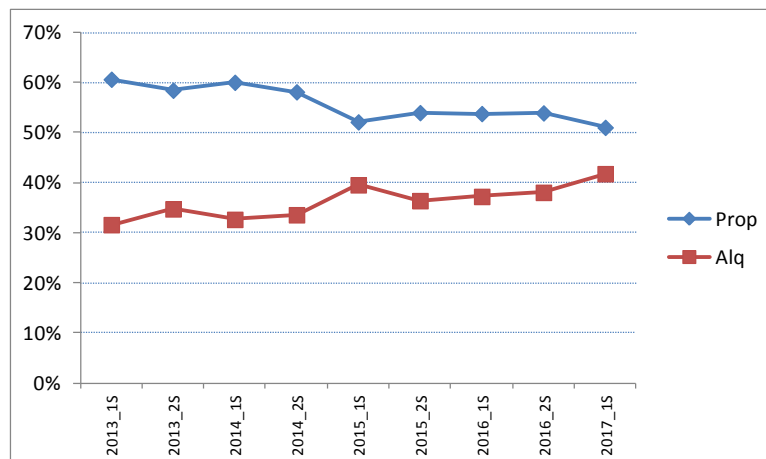
En el artículo “Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial?” (Módenes, López Colás, 2014) llamábamos la atención sobre la transformación en marcha del sistema residencial español como efecto acumulativo del período de boom y de la crisis posterior (GFC). Esta transformación era pilotada por el incremento significativo del alquiler entre los jóvenes que formaban hogar.

Desde entonces la percepción de que el incremento del alquiler no es una mera solución coyuntural a la crisis se ha consolidado. Diferentes autores internacionales relacionan la precarización estructural de la transición a la vida adulta y el difícil acceso a la financiación con el final tras varias décadas de la expansión de la propiedad. McKee 2012, Lennartz, Arundel y Ronald 2016 o Arundel y Doling 2017, entre otros autores, hablan del “fin de la propiedad de masas”, idea que puede aplicarse también, quizá con más motivo, al contexto español.

Según datos recogidos por la encuesta mensual Indicador de Confianza del Consumidor (ICC), realizada por el CIS, el valor medio del último año de datos (agosto 2016 – julio 2017) arrojaba que casi el 40% de los hogares españoles encabezados por menores de 34 años viven en alquiler. El dato para el primer semestre de 2017 ya supera este 40%. Este dato es coherente con la información suministrada por la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV, INE), versión española de la europea EU-SILC. En 2016 el dato medio de ICC era de 37,7% mientras que la ECV arrojaba una estimación de en torno al 36,6%. Ello valida la calidad para este tema de la encuesta de Confianza del Consumidor.



Figura 1. Evolución en el tiempo de las proporciones de propietarios e inquilinos entre los hogares jóvenes



Fuente: Elaboración propia a partir encuesta ICC (CIS).

Otras fuentes incluso dan cifras superiores. Por ejemplo, según el Barómetro de Vivienda de 2014 (CIS), el 56% de los hogares encabezados por menores de 34 años vivían en alquiler, lo cual parece a la luz de la comparación con otras fuentes excesivo, pero indicativo de una tendencia de transformación importante. Esta evolución temporal tiene su raíz en los antecedentes, progreso y consecuencias de la GFC como se aprecia con otras comparaciones de más larga mirada. Según datos del Censo de 2011 analizados por Azevedo, López-Colás, Módenes, en revisión, todavía sólo el 17,5% de las mujeres viviendo en pareja con o sin hijos pero sin más corresidentes lo hacían en alquiler (11,1% en 2001). Según la encuesta ICC la media de las muestras de agosto 2016 a julio 2017 arrojaba un 33,4% de alquiler para el mismo colectivo de mujeres. Lo que también se puede asegurar, según ICC, es que la propiedad ha dejado de ser la opción de tenencia mayoritaria para los hogares encabezados por menores de 30 años.

Queda clara la evolución en estos últimos años del sistema de provisión de vivienda para los hogares jóvenes a favor del alquiler. Es momento de valorarlo desde diferentes puntos de vista. Ya empezamos a saber que el mayor peso del alquiler va asociado, como contrapartida, a un incremento de la inseguridad residencial de los hogares (Módenes, Azevedo, en prensa; Módenes, en prensa) porque el alquiler en España es la forma de tenencia menos segura económica, contractual y jurídicamente. Precisamente, también sabemos, a partir de la información censal tradicional y de otras fuentes disponibles, que existe una clara heterogeneidad sociodemográfica: hogares procedentes de la inmigración, los más jóvenes, más urbanos, en hogares más frágiles y con menos recursos económicos han tendido tradicionalmente más al alquiler.

Sin embargo, poco sabemos sobre cómo la reciente aceleración de la expansión del alquiler ha afectado a la heterogeneidad existente en la propensión a acceder a esa forma. Azevedo et al., en revisión, argumentaban una cierta reducción de la heterogeneidad a nivel individual con el aumento del alquiler experimentado entre 2001 y 2011, compensada por una divergencia territorial entre los mayores mercados urbanos y el resto. ¿Qué habrá pasado durante la aceleración más reciente de la expansión del alquiler tras ese momento inicial de la GFC? Diversas posibilidades se abren. 1) Una primera opción es que todas las categorías hayan incrementado por igual su propensión al alquiler por lo que se mantendría el mismo grado de heterogeneidad conforme



umenta el porcentaje de hogares en alquiler. 2) Que haya continuado la tendencia anterior a 2001; si el alquiler crece más en aquellas categorías sociodemográficas que tradicionalmente han sido menos propensas, normalmente las que han tenido un acceso más fácil a la propiedad, la expansión del alquiler iría de la mano de una reducción de la heterogeneidad. Es decir, habría expansión y homogeneización. 3) En el caso de que sean las categorías más propensas las que incrementen con más fuerza su acceso al alquiler, la heterogeneidad resultante crecería. Este incremento de la heterogeneidad sería preocupante si significase una polarización de las opciones residenciales, y si el alquiler siguiese siendo una opción marginal, por defecto y con poca percepción de seguridad. Ello sería coherente con la instalación de la precariedad como rasgo estructural de nuestro sistema socioeconómico. El objeto de esta comunicación es definir cuál de los tres tipos de procesos evolutivos de la expansión del alquiler se está experimentando en los últimos años entre los hogares jóvenes de España.

Fuentes y metodología

La encuesta para el cálculo del ICC se inició en 2011, se realiza con periodicidad mensual y es organizada por el Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS)¹. Las principales preguntas obviamente giran sobre la percepción de la situación económica pasada, presente y futura del hogar del entrevistado y del conjunto de España. Alrededor de este núcleo temático hay otras preguntas sobre consumo, trabajo e ingresos económicos. Existe un buen respaldo de otras preguntas sociodemográficas que contextualizan al entrevistado y a su hogar: edad, sexo, coresidencia en el hogar, nivel de estudios, a las que hay que añadir variables geográficas, tamaño del municipio y comunidad autónoma. La muestra es proporcional y se realiza a la persona seleccionada del hogar con 16 años o más. Cada mes son entrevistadas del orden de 1.510 personas.

A partir de abril de 2013 se incorporó una pregunta sobre tenencia de la vivienda principal. Ofrece las categorías clásicas censales: propiedad totalmente pagada, propiedad con pago de hipoteca, propiedad por herencia o donación, alquiler, cedida u otra forma. Esta pregunta y específicamente la categoría alquiler constituyen el núcleo principal de esta comunicación. Nuestra variable dependiente se construye a partir de esta pregunta y es dicotómica en relación a si el hogar vive en alquiler o no.

Creemos que esta encuesta puede constituirse en una fuente importantísima para seguir de cerca la coyuntura y la evolución temporal de la inserción residencial de la población española. La inmediatez, apenas un par de meses entre trabajo de campo y publicación, permite seguir casi en directo las vicisitudes del acceso a las distintas tenencias por parte de los hogares españoles. El acceso abierto a los microdatos una vez son publicados mes tras mes² permite trabajar con muestras agregadas muy reforzadas para realizar análisis estadísticos sofisticados cuando el detalle mensual no es tan necesario. Los microdatos de la encuesta ICC son de acceso abierto en la web de CIS. La disponibilidad de una batería suficiente de variables permite el diseño de modelos multivariados de determinación sociodemográfica.

¹ http://www.cis.es/cis/opencms/ES/13_Indicadores/Indicadores/ICC/index.jsp

² Web CIS (www.cis.es). Acceso a todas encuestas ICC mensuales, documentación y microdatos: <https://tinyurl.com/y79hp7yd>



El método de análisis es una combinación de exploración empírica y modelización multivariable mediante regresión logística. La variable dependiente es si el hogar vive en alquiler o no. De la muestra se han seleccionado los hogares encabezados por un joven menor de 35 años, es decir, hogares que están en las fases de constitución familiar y consolidación de su posición residencial. Esta decisión se basa en que las generaciones jóvenes son los protagonistas naturales de los cambios residenciales (Módenes, Fernández-Carro, López-Colás, 2013). Tras el modelo inicial, que dibuja la heterogeneidad estructural, el cálculo de interacciones sistemáticas entre el periodo temporal y el resto de variables independientes nos dibujan la evolución temporal de la heterogeneidad, nuestro objetivo principal. El análisis sistemático de las interacciones de las variables independientes con una variable temporal es una vía adecuada para comparar el cambio de la heterogeneidad en los patrones de determinación, mejor que comparar directamente tantos modelos de regresión logística como períodos analizados, a pesar de que es una cuestión abierta en la literatura³. Cada interacción estará enmarcada en un modelo de regresión logística que permitirá controlar el resto de variables independientes presentes.

Las variables independientes seleccionadas se refieren a las principales dimensiones de heterogeneidad: la edad del hogar, la nacionalidad del entrevistado, el nivel de renta, la estructura de hogar, el carácter rural, urbano o metropolitano del hogar y la región de residencia, además del periodo temporal. El cambio temporal se introduce con dos tipos de variables. En el caso del modelo general para medir la determinación de las variables independientes sobre el alquiler y el grado de heterogeneidad de dichas variables usamos una variable temporal con cuatro categorías, que acumulan las observaciones por años. Para los modelos de interacción, la variable temporal se ha agregado en dos categorías bianuales, por mor de la simplificación y la robustez de los modelos, pero que a la vez nos permite evaluar la evolución de la heterogeneidad sociodemográfica en el acceso al alquiler conforme este se ha ido expandiendo.

En el caso de la edad del hogar, mediante un proceso de combinación de variables puede identificarse con precisión en un alto porcentaje de casos la persona de referencia del hogar, sea o no el entrevistado, y asignarle la edad. Cuando la persona de referencia se identifica con el entrevistado se le asigna su edad. En multitud de casos se puede identificar que el entrevistado es un hijo dependiente en el hogar paterno. En estos casos se ha estimado la edad de la persona de referencia (la madre, por ejemplo) como la edad del entrevistado más la edad media de la maternidad que en los últimos 15-20 años se ha movido alrededor de 30 años. En el resto de casos, la menor parte, se ha considerado la edad del entrevistado como una aproximación de la edad de referencia para el hogar. Finalmente, además de entrar como variable independiente, esta edad ha servido para seleccionar la submuestra de hogares jóvenes, con persona principal menor de 35 años.

La heterogeneidad social se ha estudiado también mediante la posesión de nacionalidad española y tipo de ésta (origen / adquirida). Disponemos los ingresos agregados mensuales del hogar, que por su carácter no individual se revela como la mejor

³ Véase la crítica total de Mood (2010) a la comparabilidad de regresiones logísticas entre grupos, aunque tuviesen las mismas variables independientes. Incluso en el caso de análisis por interacciones. Esta conclusión está en discusión abierta en la actualidad. Por ejemplo, Buis (2016) aboga por una interpretación menos restrictiva y no discute la utilidad del uso de interacciones para evaluar el cambio de la determinación.



aproximación a la posición social del hogar. La estructura del hogar se ha reconstruido, y en algunos casos estimado, a partir de las variables de coresidencia del entrevistado con distintos tipos de parientes. Se han identificado los hogares unipersonales, en pareja con y sin hijos, la mayoría de monoparentales y resto de hogares. Las variables geográficas son importantes dimensiones de heterogeneidad. El tamaño del municipio y la comunidad autónoma (agregada) se han añadido a los modelos. En el caso de la comunidad autónoma se ha realizado una agrupación especial después de observar los datos descriptivos. Cataluña y Madrid se han diferenciado por su peso en el conjunto y por disponer de un nivel especialmente elevado de alquiler. El resto de CCAA se han agrupado evitando problemas de significación en algunos casos.

Resultados 1: identificación del patrón de heterogeneidad estructural

Una vez realizado el modelo de regresión logística, todas las variables incorporadas, que reflejan la estructura sociodemográfica y geográfica de la población española, han resultado determinantes y significativas. Recordemos que el universo de análisis son los hogares encabezados por menores de 35 años en el periodo agosto de 2013 a julio de 2017. Recordamos que el modelo de regresión logística ofrece información sobre la determinación de una variable dependiente por una independiente y la comparación entre sus categorías, considerando fijas el resto de variables independientes. El orden de más a menos determinación de las variables independientes es el siguiente:

- Nacionalidad del sujeto
- Tamaño del municipio de residencia
- Edad de la persona de referencia del hogar
- Estructura del hogar
- Ingresos económicos mensuales del hogar
- Com. Autónoma de residencia, agrupada
- Período temporal

Los resultados son muy coherentes con lo ya conocido en otros estudios sobre España (Azevedo, López-Colás, Módenes, en revisión, Azevedo, López-Colás, Módenes, 2016) y por la literatura internacional clásica. El alquiler en el caso de España está inversamente relacionado con la disponibilidad de recursos económicos y sociales de acceso al modelo de propiedad. El alquiler ha sido la vía mayoritaria de acceder al mercado de la vivienda de los inmigrantes, incluso los que llevan ya tiempo suficiente para haber adquirido la nacionalidad. Esta es la principal dimensión de heterogeneidad. El mercado de alquiler se concentra en ámbitos urbanos que constituye la segunda dimensión de heterogeneidad. La tercera es la disminución de los hogares en alquiler con la edad, ya que el alquiler tradicionalmente ha sido una estrategia temporal paralela a la principal y definitiva que ha sido la propiedad. El alquiler se asocia a formas no clásicas de hogar o en las fases iniciales de la pareja, sin hijos. Además, los ingresos económicos influyen también de manera esperada, a más ingresos menos alquiler. El modelo confirma que los hogares de Cataluña y Comunidad de Madrid tienen niveles estructuralmente más altos que el resto de España. Además, esto sucede controlando por la presencia de las dos grandes ciudades españolas. Finalmente, el tiempo transcurrido desde 2013 es también significativo: cuanto más nos alejamos de esa fecha más probable es que se opte por el alquiler. Esto último confirma que existe una evolución efectiva de las preferencias de tenencia hacia un mayor peso del alquiler de nuestro



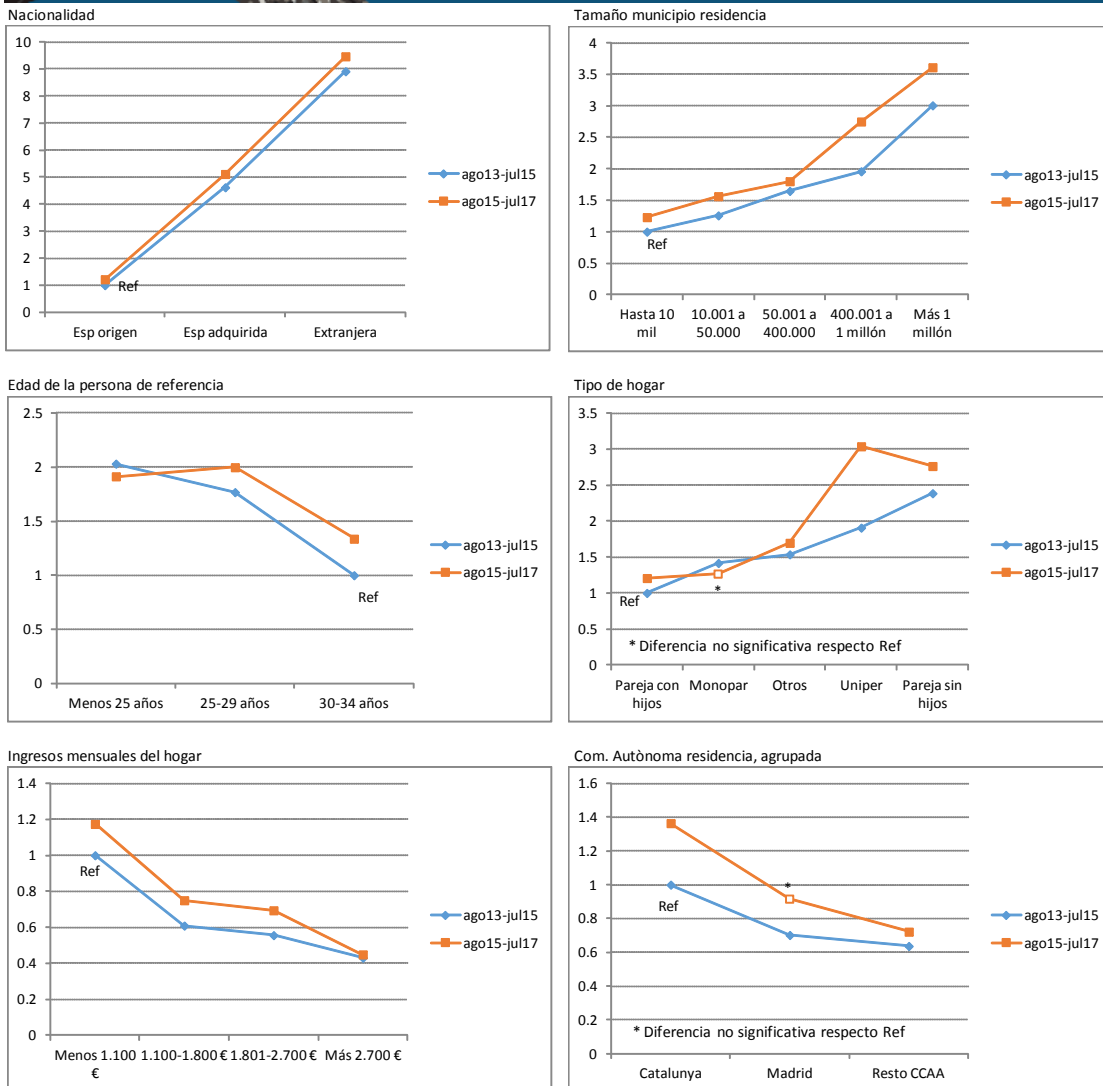
sistema residencial, que no tienen que ver con cambios composicionales de la población, es decir, que no sólo se explica porque la estructura de la población haya evolucionado eventualmente hacia grupos más propensos a raíz de la crisis.

No ser español de origen, vivir en grandes ciudades, vivir en un hogar muy joven, haber formado un hogar no tradicional o en pareja sin hijos, tener pocos ingresos y vivir en Cataluña (o Madrid) es el perfil ideal para habitar en alquiler. Al revés, ser español de origen, vivir en el medio rural o ciudades pequeñas, haber superado los 30 años, constituir una pareja con hijos, tener suficientes ingresos y vivir fuera de Cataluña (o Madrid) es el perfil ideal del no inquilino, muy probablemente propietario.

Resultados 2: cambios temporales en la heterogeneidad del acceso al alquiler

La pregunta principal que debemos contestar es: ¿ha cambiado este perfil de heterogeneidad según hemos ido avanzando en esta expansión del alquiler? La respuesta, como casi siempre, no es radical ni definitiva. ¿Todos hemos aumentado nuestra propensión al alquiler por igual? ¿Lo hemos hecho más los que menos propensión teníamos y hemos contribuido a una homogeneización de las vías de acceso a la vivienda? ¿O, al contrario, somos los más propensos los que más han avanzado hacia el alquiler, incrementando la heterogeneidad sociodemográfica de nuestro modelo? Veamos los exponentes Beta de los modelos de interacción entre periodo temporal y resto de variables independientes (figura 2).

Figura 2. Interacciones entre la variable periodo temporal y las variables independientes del modelo de regresión logística, Coeficientes Exp (beta) para vivir en alquiler.



Fuente: Elaboración propia a partir encuesta ICC (CIS).

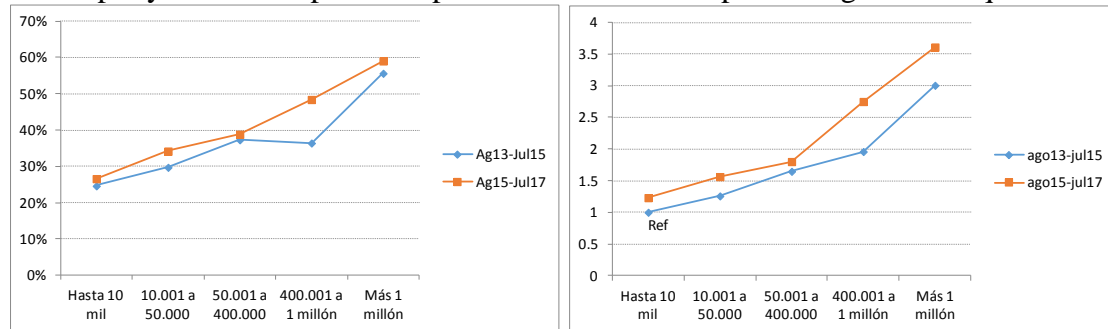
La respuesta tiene que ser más bien la tercera. Hay mayor heterogeneidad socioemográfica y la expansión del alquiler ha sido protagonizada, sobre todo, por aquellos grupos con mayores problemas de inserción residencial, ya sea por sus características o su localización. Ello indicaría un cambio de tendencia respecto a los resultados de Azevedo et al., en revisión, para el período 2001-2011, lo que merecerá en otro lugar un análisis comparativo más detenido. En los gráficos anteriores se observa que se ha incrementado la heterogeneidad (la diferencia de propensiones entre categorías) en buena parte de las dimensiones estudiadas. No en el caso de la nacionalidad, que mantiene el mismo nivel de heterogeneidad, lo que confirma lo difícil de la asimilación residencial de la inmigración. Pero sí en otra de las dimensiones fundamentales de determinación del alquiler, el tamaño del municipio. Los hogares en municipios de más de 400 mil habitantes han incrementado bastante más que el resto de categorías la propensión a vivir en alquiler. Por lo tanto, podemos decir que la evolución de nuestro sistema residencial es protagonizada sobre todo por la población urbana. Entre el resto de categorías con menos determinación la heterogeneidad también ha aumentado, es decir, las categorías que ya eran más propensas han sido más activas en la evolución. El alquiler ha crecido más en hogares unipersonales y parejas sin hijos.

En los hogares con menos recursos y en Cataluña y Madrid. La edad de la persona principal es la única variable en que ha disminuido la heterogeneidad, ya que los hogares de 30-34 años han incrementado más la propensión al alquiler que los grupos más jóvenes.

Resultados 3: aumento de las propensiones al alquiler en las grandes ciudades y cambios estructurales

Para finalizar fijémonos algo más en la variable independiente que ha aparecido como más relevante para contestar nuestras preguntas iniciales, el tamaño del municipio. Si comparamos sus exponentes beta del modelo (que ofrecen la propensión relativa al alquiler y controlan el efecto composicional del resto de variables) con los porcentajes específicos de alquiler (figura 3), que no controlan los cambios de composición sociodemográfica, resultan algunas observaciones interesantes.

Figura 3. Comparación de los coeficientes exp (B) de la interacción período-tamaño del municipio y las tasas específicas por tamaño del municipio de hogares en alquiler



Fuente: Elaboración propia a partir encuesta ICC (CIS).

Hemos dicho que los coeficientes beta han aumentado bastante más en las grandes ciudades en el último bienio, más que en el resto de municipios. Pero el porcentaje bruto de hogares en alquiler casi no lo ha hecho en Barcelona y Madrid. Es decir, que a pesar de que cada vez es más probable ser inquilino *si se vive* en Barcelona o Madrid el porcentaje total de hogares inquilinos no ha variado. Eso sólo se explica porque la composición de la población de Barcelona y Madrid está cambiando hacia un *mix* sociodemográfico menos propenso al alquiler. Básicamente, cada vez hay menos hogares de bajos ingresos. Según la encuesta ICC, entre los dos bienios estudiados el porcentaje de hogares jóvenes de menos ingresos ha pasado del 30% al 25%, mientras que el de las dos categorías de mayores ingresos ha pasado del 33% al 37%. Paradójicamente, o quizá no tanto, conforme la opción más viable para entrar al mercado residencial en esas grandes ciudades iba siendo cada vez más el alquiler, los hogares más y cada vez más propensos disminuían en esos ámbitos urbanos.

Obviamente, cuestiones como la oferta limitada de vivienda en alquiler, aumento de precios e incremento de la competencia entre grupos de demanda, no contempladas en este análisis, están detrás. Gentrificación, competencia de los alquileres turísticos, elitización, turistificación, segregación son conceptos asociados (López-Gay, Cocola 2016). En resumen, el malestar social y político por el aumento de precios en Barcelona y Madrid es protagonizado por aquellos sectores que todavía pueden o creen poder quedarse en la ciudad recurriendo al alquiler. El resto no se lo pueden permitir y tienen que hacer mutis por el foro. Pero esto ya es harina de otro costal.



Bibliografía

- ARUNDEL, Rowan, y John DOLING (2017). "The end of mass homeownership? Changes in labour markets and housing tenure opportunities across Europe." *Journal of Housing and the Built Environment*: 1-24. DOI: [10.1007/s10901-017-9551-8](https://doi.org/10.1007/s10901-017-9551-8)
- AZEVEDO, A.B.; LÓPEZ-COLÁS, J.; MÓDENES, J.A. "Explaining the recent increase of young tenant households in Spain: a multilevel analysis", submitted to *Journal of Housing and the Built Environment*. Una versión preliminar puede encontrarse en la tesis doctoral de Azevedo, Alda, "Housing and family dynamics in southern Europe", Tesis Doctoral UAB, dirigida por JA Módenes y J López-Colás. <https://ddd.uab.cat/record/175857>
- AZEVEDO, A.; LÓPEZ-COLÁS, J.; MÓDENES, J.A. (2016). "Home ownership in southern European countries: similarities and divergent patterns", *Portuguese Journal of Social Science*, 15(2):275-298 • June 2016. https://doi.org/10.1386/pjss.15.2.275_1
- BUIS, M. L. (2016). "Logistic regression: When can we do what we think we can do?" Unpublished note, 2. (http://www.maartenbuis.nl/wp/odds_ratio_3.1.pdf)
- LENNARTZ, Christian, Rowan ARUNDEL, y Richard RONALD (2016). "Younger adults and homeownership in Europe through the global financial crisis." *Population, Space and Place* 22.8: 823-835. <https://doi.org/10.1002/psp.1961>
- LÓPEZ-GAY, Antonio, y Agustín CÓCOLA GANT (2016). "Cambios demográficos en entornos urbanos bajo presión turística: el caso del barrio Gòtic de Barcelona." VV.AA. *Población y territorio en la encrucijada de las ciencias sociales*, Las Palmas, Servicio de publicaciones y difusión científica de la ULPGC: 380-394. <https://tinyurl.com/ya4dl2hc>
- MCKEE, Kim (2012). "Young people, homeownership and future welfare." *Housing Studies* 27.6: 853-862. <https://doi.org/10.1080/02673037.2012.714463>
- MÓDENES, J.A. (en prensa), "La inseguridad residencial por problemas económicos en España comparada con el entorno europeo", *Papers. Revista de Sociologia*. Monográfico sobre Movilidad residencial en España.
- MÓDENES, J.A.; AZEVEDO, A. (en prensa), "Más alquiler, ¿también más inseguridad residencial? Nuevas tendencias en los hogares jóvenes españoles tras la crisis", *Revista INJUVE*, monográfico Juventud y Vivienda.
- MÓDENES, J.A.; FERNÁNDEZ-CARRO, C.; LÓPEZ-COLÁS, J. (2013). "La formación de hogares y la tenencia de vivienda de los jóvenes en la reconfiguración de los sistemas residenciales europeos", *Scripta Nova*, 460, 20 dic. <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-460.htm>>
- MÓDENES, J.A. LÓPEZ-COLÁS, J. (2014), "Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial?", *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 148: 103-134. <http://dx.doi.org/10.5477/cis/reis.148.103>
- MOOD, C. (2010). "Logistic regression: Why we cannot do what we think we can do, and what we can do about it". *European sociological review*, 26(1), 67-82. <https://doi.org/10.1093/esr/jcp006>

Palabras Clave: vivienda, alquiler, cambio, sistema residencial, estructura sociodemográfica, España

Clasificación JEL: R21