

La vivienda como determinante de la formación familiar en España desde una perspectiva comparada

Teresa Jurado Guerrero

Universidad Nacional de Educación a Distancia

RESUMEN

Este trabajo comparativo analiza la influencia de la configuración del mercado y de la política de vivienda en España en el calendario y en la estructura de la formación familiar. Para ello se presentan, primero, las particularidades españolas en las pautas de creación de nuevos hogares en contraste con Francia y, después, las variaciones regionales dentro de España. Esta doble perspectiva comparada permite comprender la articulación de las instituciones y los mercados con las pautas de creación de hogares en las décadas de 1980 a 2000. Se construyen dos modelos de regresión logística para estimar, primero, las probabilidades de vivir en alquiler en España y Francia y, después, las probabilidades de vivir en un hogar independiente siendo joven y según la Comunidad Autónoma de residencia. Se describen los mecanismos microsociológicos a través de los cuales los mercados de vivienda con un acceso relativamente fácil a la vivienda en alquiler favorecen una formación familiar temprana y más adaptada a las necesidades de innovación y prueba de las familias jóvenes. El análisis institucional comparativo del mercado de vivienda español y su regulación estatal muestra cómo esta última no es neutral en cuanto a las formas de tenencia de las viviendas y cómo favorece a las familias bien insertadas laboralmente. Se concluye que esta política de vivienda incide como factor negativo en la proliferación de parejas de hecho y en la formación familiar temprana.

Palabras clave: Vivienda, Estructura Familiar, España, Francia.

INTRODUCCIÓN¹

La formación de nuevas parejas y familias es condición necesaria para la reproducción de una sociedad. Es un proceso que se observa en todas las sociedades humanas, pero su calendario y sus formas concretas varían sustancialmente entre sociedades y en el tiempo. En Europa occidental la formación familiar lleva varios siglos siguiendo unas pautas típicas de estas latitudes. El emparejamiento suele ser neolocal, relativamente tardío y constituye una transición a la vida adulta ligada a otras transiciones, sobre todo al acceso a la propiedad o al empleo. La independencia domiciliar, fundamental en el modelo occidental de formación familiar neolocal, presupone en general la independencia económica. La norma de la neolocalidad, a su vez, hace de la transición a una vivienda propia e independiente una condición crucial en la formación familiar. Excepciones a esta norma se encuentran en la formación de una pareja nueva dentro de uno de los hogares paternos dando lugar a familias polinucleares, más frecuentes en el pasado que en nuestros días, pero aún relevantes en algunas regiones y grupos sociales de Europa (Contreras, 1991; Requena, 1995, 2001). La formación familiar actual se caracteriza en todos los países de Europa occidental por un retraso en la edad en la que los jóvenes dejan el hogar paterno para crear un grupo doméstico independiente. Este retraso en la transición domiciliar varía significativamente de un país a otro, y esto se debe a dos razones generales: depende de las expectativas y de los requisitos necesarios para acceder a una vivienda independiente y de las normas y las instituciones que regulan la oferta y la demanda de vivienda en una sociedad.

El objetivo de este artículo consiste en mostrar la influencia de la configuración del mercado y de la política de vivienda en España sobre la formación familiar². Este estudio forma la primera parte de un proyecto más amplio cuyo objetivo final es comprender las pautas de fecundidad españolas desde una perspectiva comparada³. En primer lugar, se describen y

¹ Este trabajo se presentó en junio de 2002 en el seminario permanente de investigación del Centro de Estructuras Sociales Comparadas (CESC) en la UNED. Agradezco mucho los interesantes y útiles comentarios realizados en esa ocasión por Jorge Benedicto, Luis Garrido, Carmen González, Emilio Luque y Miguel Requena. También la discusión con Fabrizio Bernardi y los comentarios de Miguel Ángel Malo y de Jesús Leal me han sido muy beneficiosos para mejorar la última versión de este artículo. La ayuda de Juan del Nido ha sido fundamental. Finalmente, me han parecido muy acertadas las sugerencias del evaluador anónimo de la *REIS*.

² El concepto de «formación familiar» abarca tres fases del ciclo vital: 1) la emancipación del hogar paterno, 2) el emparejamiento y 3) la procreación. En este artículo se estudian las dos primeras fases de la formación familiar con particular énfasis en la formación de un hogar independiente, ya sea con o sin pareja. El término de «emancipación» se refiere aquí a los jóvenes que en un momento dado viven en un hogar diferente al de los padres, independientemente de que puedan volver a éste en un momento posterior (Clark y Dieleman, 1996). Es decir, se analiza el acontecimiento «vida independiente» y no el proceso de emancipación en su conjunto. Además, no se incluye a los jóvenes en residencias universitarias en el análisis empírico porque las encuestas usadas aquí no permiten su comparación transversal. Una excepción son los datos del gráfico 2, que se basan en información retrospectiva que sí permite comparar e incluir a los jóvenes en residencias universitarias entre los jóvenes emancipados.

³ Se trata del proyecto «Influencia de los mercados y las instituciones en la trayectoria de fecundidad de las parejas en Europa», dentro del programa de investigación Ramón y Cajal 2001-2006 del Ministerio de Ciencia y Tecnología.

analizan las tendencias actuales en la formación de nuevas familias: el calendario, las formas y las conexiones con la transición domiciliar. Las particularidades españolas se destacan mediante la comparación con la situación en Francia, y también estudiamos las diferencias regionales dentro de España. Esta doble perspectiva comparada permite unir el análisis microsociológico con el análisis macrosociológico, es decir, comprender las influencias de las instituciones y los mercados en la formación familiar.

Las hipótesis que se plantean se centran en la relación que guardan las características de la oferta del mercado de la vivienda y su regulación política con las peculiaridades de la formación familiar en España y Francia. Son las siguientes:

1. Las peculiaridades de la oferta y de la política de vivienda retrasan la formación de nuevos hogares en España.
2. Además, la configuración española entorpece la difusión de las parejas de hecho y de los hogares unipersonales.

Las implicaciones de la oferta y las políticas de vivienda sobre la formación familiar es un área de estudio escasamente explorada, en particular en España. Las conexiones entre las diferentes transiciones a la edad adulta y la formación familiar se estudian dentro del marco de la sociología de la familia y de la juventud, de la demografía y también, cada vez más, desde las ciencias económicas. Ahora bien, se analizan primordialmente las relaciones entre la formación familiar y el proceso de la formación educativa y del acceso al empleo (Garrido y Requena, 1996; Baizan, 2001). La influencia del mercado y de la política de vivienda sobre la formación familiar se ha estudiado poco y casi siempre de forma descriptiva (Leal y Cortés, 1995; Leal, 1997, 2000; Serrano Secanella, 1997). En España esta negligencia se explica por la escasa tradición de los estudios de sociología de la vivienda. Comparado con la investigación sociológica en otros países europeos y en EE.UU., la sociología de la vivienda es la gran ausente de la sociología española (Cortés Alcalá, 1995; Iglesias de Ussel, 1993). Salvo muy raras excepciones, los estudios existentes son de tipo descriptivo y ensayístico solamente. Esto se debe en buena medida a la falta de información estadística y a las múltiples deficiencias de los datos existentes (Alberdi, 1996a, 1996b). Encontramos dos excepciones en los trabajos de Garrido (1993) y Garrido y Requena (1997), y de Martínez y Ruiz-Castillo (2002). El exhaustivo estudio empírico de 1997 sobre formación y disolución de hogares consiste en una proyección hasta el año 2011 de la creación de nuevos hogares por parte de los jóvenes. Los autores muestran cómo la política estatal de jubilaciones está influyendo en la estructura del mercado de la vivienda español y, a través de éste, en el retraso de la emancipación de los jóvenes españoles. El mercado se encuentra en desequilibrio porque ha aumentado el número de an-

cianos independientes que no dejan sus domicilios al mismo ritmo que en el pasado, mientras que crece la demanda de viviendas por la llegada de la numerosa cohorte del *baby boom* al mercado. El trabajo de 2001 muestra cómo los costes de la vivienda en alquiler y en propiedad influyen en la probabilidad de crear un hogar nuevo entre los jóvenes españoles de 18 a 35 años de edad. Para mostrar esta relación los autores usan un modelo estadístico en el que incluyen, entre otras variables independientes, los precios medios de las viviendas en las CC.AA.

También en otros países son escasos los estudios sobre la conexión entre la transición domiciliar y la formación familiar. En los países anglosajones y del norte de Europa la sociología de la familia y de la juventud se interesa más por la creciente individualización y desestandarización de las transiciones a la edad adulta, por la prolongación de los estudios, por la creciente inestabilidad en el empleo y por la desconexión entre matrimonio y formación de un hogar autónomo (Kiernan, 1989; Jones y Wallace, 1992; Cavalli y Galland, 1993; Ziegler y Schadt, 1993; Blossfeld, 1995; Galland, 1995; Battagliola, Brown y Jaspard, 1997; Aassve *et al.*, 2001; Corijn, 2001).

El estudio de la influencia de la vivienda sobre la formación familiar presenta algunos problemas metodológicos que también influyen en la escasez de este tipo de análisis. Existen tres posibilidades para estudiar el papel que juega una oferta adecuada en el calendario de la formación familiar. En primer lugar, se puede analizar cómo la expectativa de encontrar una vivienda apropiada y la evaluación de las posibilidades reales afectan al momento de crear un hogar nuevo. Esta estrategia requiere datos sobre expectativas que pocas veces son el objeto de encuestas representativas. Una excepción es el estudio de Baanders (1998), en el que se usa una encuesta realizada por la autora misma. Por otro lado, no se puede analizar la influencia de la existencia de una vivienda propia sobre el momento de la formación familiar porque, salvo raras excepciones, como es la existencia de vivienda propia no habitada, esta relación es tautológica, todas las personas que forman un hogar neolocal tienen una vivienda independiente. Ahora bien, se pueden usar estrategias indirectas con datos individuales para ver cómo la oferta de diferentes tipos de viviendas influye en la edad de la formación familiar. En segundo lugar, se puede estudiar no ya la cuestión del momento de la formación familiar, sino la influencia de la oferta sobre las formas de la formación familiar. En este caso se pueden someter a escrutinio las relaciones entre diferentes tipos de viviendas (en alquiler, en propiedad, cedida, vivienda colectiva, etc.) y los diferentes tipos de hogares (matrimonio, unión de hecho, piso compartido, etc.). Para ello se puede asociar el aspecto de la vivienda en cuanto que variable de contexto, por ejemplo nivel de precios, estructura del mercado de la vivienda, características del mercado hipotecario por regiones, a otras variables de contexto relativas a la formación familiar, por ejemplo tasas de independencia juvenil por regiones. La estrategia más compleja consiste en

construir modelos estadísticos de multinivel que relacionan variables individuales y de contexto con probabilidades individuales de un cierto comportamiento. Hay pocos estudios que hayan seguido una de estas estrategias, aunque últimamente contamos para España con los análisis de Holdsworth e Irazoqui (2002) y Martínez y Ruiz-Castillo (2002). Aquí se utilizan dos estrategias metodológicas, la individual y la multinivel. Pero antes de analizar las relaciones entre vivienda y formación familiar vamos a describir brevemente las características generales del calendario y de las formas de constituir hogares y su conexión con otras transiciones vitales.

FORMACIÓN FAMILIAR EN ESPAÑA Y FRANCIA

Se ha optado por comparar España con Francia por motivos metodológicos y sustantivos. Los casos de España y Francia se diferencian en la variable dependiente, las pautas de la formación de hogares, pero muestran algunas similitudes en las variables independientes de contexto (desempleo juvenil, sistema educativo, pautas de solidaridad familiar, etc.), lo que reduce en cierta medida el típico problema de comparaciones con pocos casos (*Small-N studies*)⁴. Por otro lado, el interés analítico primordial se centra en el impacto de la regulación estatal de la vivienda, una variable independiente que varía en estos contextos nacionales, sobre la formación familiar.

Calendario

España registra, junto a los demás países mediterráneos (a excepción de Portugal), las pautas de emancipación familiar más tardías dentro de la Unión Europea, es decir, los jóvenes españoles son los que más tarde forman su propio hogar y acceden a una vivienda propia (Fernández Cordon, 1997; Jurado Guerrero, 2001; González López, 2002). En España la edad media a la emancipación ha ido aumentando constantemente desde 1988 hasta 2001, situándose en este último año en los 30,6 años para los varones y los 28,6 años para las mujeres (Requena, 2002a). Un estudio retrospectivo muestra que para la generación de españoles que en 1995 tenían de 30 a 35 años de edad, la mediana de la edad a que dejaron de vivir con los padres era de 26 para los hombres y de 24,2 años para las mujeres (Delgado y Castro Martín, 1998). En un estudio francés similar se observa que

⁴ Se aduce frecuentemente que este tipo de comparaciones no permite identificar cuáles son las variables de contexto explicativas dada la existencia de un alto número de posibles candidatos. La comparación de Francia y España reduce, dentro de las posibilidades existentes (comparación entre países occidentales), la variación en las variables independientes (en contraste con alternativas como Alemania, Reino Unido y Holanda). Además, seguimos la estrategia de usar «macro-variables» que permiten argumentar en términos de configuraciones de variables en vez de en términos de variables sueltas (Ragin, 1987; Jurado Guerrero, 2001).

la mitad de los hombres franceses de la generación que en 1995 tenía entre 29 y 32 años habían accedido a una vivienda autónoma a la edad de 22,8 años. La edad mediana de la correspondiente generación femenina era 21 años (Galland, 2000). A pesar de no tratarse de generaciones idénticas, se puede constatar un retraso en la emancipación familiar de los españoles de unos tres años frente a los franceses. En otro estudio comparativo se muestra cómo este retraso repercute en la formación de la primera pareja, que tiene lugar más tarde en España que en Francia. De las mismas cohortes a los 25 años, un 22% aún no había iniciado su vida en pareja en España y un 17% en Francia (parejas formales y uniones de hecho). Ahora bien, estas diferencias entre los dos países disminuyen con respecto a la edad en que las mujeres tienen su primer hijo, ya que las mujeres francesas, aunque se independizan y forman la familia a una edad más temprana que las españolas, esperan a tener el primer nacimiento hasta edades muy similares a las de las españolas (González López, 2002).

Estructuras

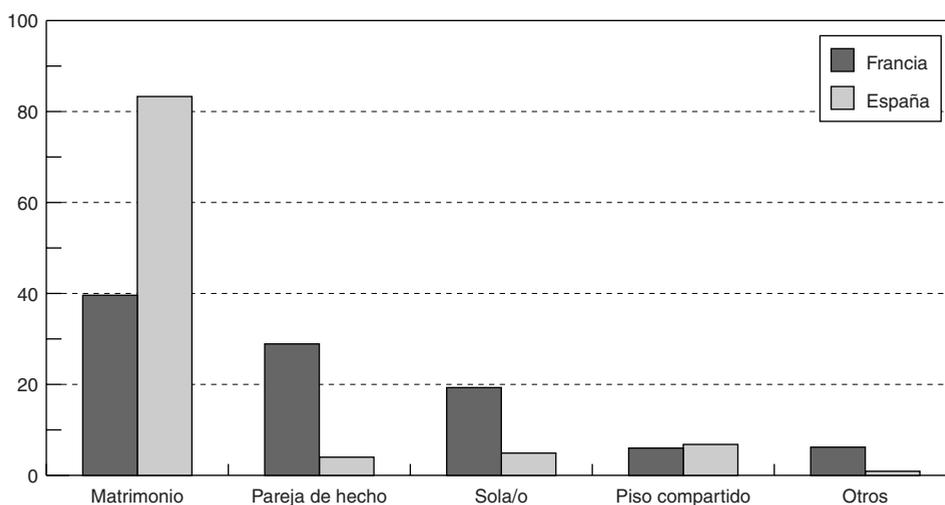
Las diferencias en la primera fase de la formación familiar de los españoles y los franceses no se limitan solamente a las diferencias de calendario, sino que también se observan importantes variaciones en las formas del primer hogar independiente. Para asegurarnos la comparabilidad de las diferencias estructurales vamos a recurrir a datos de 1991 para España y de 1992 para Francia⁵. El gráfico 1 muestra cómo la abrumadora mayoría (83%) de los jóvenes españoles emancipados (de 20 a 29 años) vivían en matrimonio, mientras que sólo el 40% de sus coetáneos se encontraban en ese tipo de hogar en Francia. Compartir piso es un comportamiento de similar magnitud en los dos países, pero los jóvenes franceses viven mucho más frecuentemente que los españoles en parejas de hecho o solos. Las diferentes estructuras de hogares de los jóvenes independientes se reflejan, asimismo, en diferencias nacionales en cuanto a las primeras viviendas a las que acceden los jóvenes cuando se emancipan. En 1991-92 los jóvenes en España elegían, en su gran mayoría, como primera vivienda independiente viviendas que comparten con su pareja y viviendas de propiedad familiar (77%), mientras que en Francia muchos más jóvenes que en España tuvieron como primera vivienda una residencia universitaria o una vivienda no familiar en la que vivían solos (41%). Si estos datos se interpretan desde el ángulo de quiénes son los

⁵ Existen encuestas internacionales más recientes que permiten un análisis de la formación familiar, como son las Encuestas de Familia y Fecundidad de principios de los años noventa y el Panel de Hogares de la Unión Europea 1994-2001. De las primeras encuestas, la encuesta francesa tiene el gran déficit de carecer de datos ocupacionales retrospectivos, por lo cual es muy limitado su posible uso en estudios comparativos (Corijn, 2001). También los datos franceses del Panel de Hogares de la UE tienen limitaciones por su alto número de valores perdidos en la variable de historial de desempleo y, además, en estas encuestas no hay información sobre las características de los padres (Aasve *et al.*, 2001). Por estos motivos y por otros descritos en la siguiente nota a pie de página, hemos seleccionado encuestas más antiguas, de 1991 y 1992.

propietarios de las primeras viviendas independientes, se puede observar la importancia de vivir con familiares (la pareja) o en una vivienda de la familia en España, mientras que en Francia los propietarios privados ajenos a la familia, el mercado y el Estado proveen a un alto porcentaje de los jóvenes de sus primeras viviendas (gráfico 2). Estas diferencias subrayan las dificultades que tienen los jóvenes españoles para acceder a un hogar independiente si se apoyan exclusivamente en sus propias fuerzas. Para emanciparse antes de los 30 años la ayuda familiar es muy importante (véase más adelante). Esto indica deficiencias mercantiles y públicas en la provisión de vivienda adecuada para una emancipación temprana, es decir, entre los 20 y 29 años, en España.

GRÁFICO 1

Jóvenes emancipados (20-29 años) según tipo de hogar, 1991-92

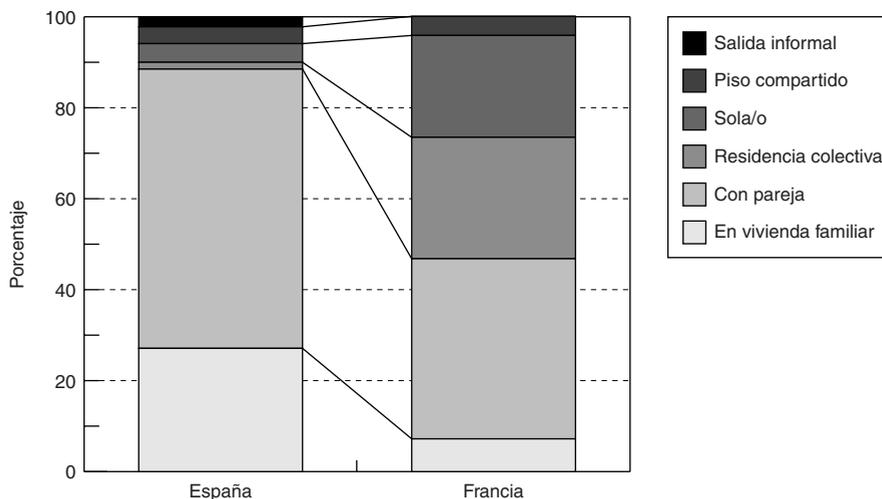


FUENTE:

Elaboración propia con *Encuesta Sociodemográfica 1991* y *Enquête Jeunes 1992*.

GRÁFICO 2

Primera vivienda independiente (emancipados 20-29 años)



FUENTE:

Elaboración propia con *Encuesta Sociodemográfica 1991* y *Enquête Jeunes 1992*.*Emancipación y otras transiciones vitales*

¿Qué características individuales y de contexto favorecen la emancipación temprana?
 ¿Cómo se articulan las diversas transiciones al estatus de adulto entre sí? En un análisis anterior (Jurado Guerrero, 2001) se han comparado dos cohortes de jóvenes de 20 a 29 años en España y Francia, y los resultados nos permiten contestar a estas dos preguntas. En ese estudio se construyó un modelo teórico de acción individual sin olvidar las posibles influencias de los contextos sociales y se operacionalizó ese modelo para poder llevar a cabo un test estadístico con datos individuales y contextuales. Para operacionalizar este modelo se utilizaron dos encuestas individuales comparables para los dos países⁶.

⁶ Se trata de la *Encuesta Sociodemográfica* de 1991 para España y la *Enquête Jeunes* de 1992 para Francia. La amplitud de las muestras de las encuestas (21.748 y 5.393 casos, respectivamente) permite un análisis a nivel regional con control de las diferencias provinciales en el caso español. Se separó a los estudiantes de los no estudiantes y a las mujeres de los hombres, ya que cada grupo muestra comportamientos muy diferentes, debido en parte a diferencias en las expectativas pero también a diferencias en las articulaciones de las tres transiciones mencionadas anteriormente. Se ha usado el mismo modelo de regresión logística para los dos países. Las variables independientes de esos modelos son las mismas que las del modelo 1 en el cuadro 2 del Anexo.

Las conclusiones de ese trabajo en cuanto a la articulación de las diferentes transiciones se pueden resumir brevemente en tres puntos⁷:

1. En Francia es frecuente que los jóvenes abandonen el hogar paterno durante su época de estudios, mientras que esta concatenación de transiciones está poco difundida entre los jóvenes en España. Los estudiantes franceses entre 20 y 29 años tienen mayores probabilidades de vivir de forma autónoma que sus coetáneos españoles (un 39% frente a un 12%). Su probabilidad de ser independientes aumenta si compaginan los estudios con el trabajo, si ya han finalizado un primer nivel de estudios profesionales, si provienen de la clase de trabajadores agrícolas, de la pequeña burguesía o de la clase de servicio, y si viven en una región diferente a la región parisina. Para los estudiantes españoles el origen social es prácticamente insignificante⁸, al igual que la Comunidad Autónoma en la que viven. En cambio, lo que eleva la probabilidad de independencia es compatibilizar los estudios con un empleo y tener de 25 a 29 años. La ausencia de un efecto del origen social en España podría indicar la existencia de una norma social generalizada de no independizarse mientras se cursan estudios profesionales o universitarios. También puede estar relacionado con la menor centralización de las universidades españolas, las limitaciones impuestas por el sistema de distrito universitario y la ausencia de universidades de élite en la capital.

Los jóvenes que ya han realizado la transición del estudio al empleo se comportan de forma diversa según el género.

2. En Francia los jóvenes varones viven de forma autónoma en un 50%, frente a un 32% de los españoles: tienen mayores probabilidades de estar emancipados si tienen un empleo indefinido o de autónomo, tienen más de 24 años y son de origen pequeño-burgués o de clase de servicio. Sus coetáneos españoles tienen también una mayor propensión a vivir en un hogar independiente si tienen un empleo indefinido, tienen más de 24 años, tienen muchos hermanos y un nivel educativo no universitario y **no** provienen de una familia de agricultores o de trabajadores no cualificados. Es decir, en España los jóvenes que han formado ya su propio hogar tienden a tener estabilidad económica, hace tiempo que dejaron el sistema educativo y en su hogar de origen se puede suponer que tenían una calidad de vida relativamente baja (compartían los recursos paternos con muchos hermanos). Esta interpretación es reforzada por el análisis similar a éste que realizan Garrido y Requena (1996) y Baizan (2001). En Francia esto es similar, aunque el desempleo es un menor impedimento para vivir de forma independiente.

⁷ Las diferencias entre Francia y España que aquí se comentan son estadísticamente significativas.

⁸ A excepción de los estudiantes varones cuyo padre es trabajador agrícola. Éstos tienen una mayor probabilidad de vivir de forma independiente.

3. Las jóvenes francesas que dejaron el sistema educativo viven por su cuenta en un 67% de los casos y sus coetáneas españolas en un 45%. Las primeras se encuentran más frecuentemente en esa situación si son económicamente inactivas o si tienen un empleo estable, si tienen un título universitario, si tienen más de 24 años y si provienen de la pequeña burguesía o de la clase de servicio. Las españolas, en cambio, han formado con más probabilidad su propio hogar si son económicamente inactivas o si están desempleadas (después de haber tenido un empleo), si tienen un nivel educativo bajo (EGB o FP I), si tienen más de 24 años, si tienen muchos hermanos y si su padre estaba económicamente inactivo cuando ellas tenían 16 años. Por lo tanto, las españolas ligan su independencia más a menudo que las francesas a la existencia de una pareja, al abandono o finalización de los estudios y en su familia de origen es de suponer que la calidad de vida era relativamente baja. También otros estudios muestran la (aún) alta difusión de las familias sustentadas únicamente por el varón entre las parejas jóvenes (Franco y Winqvist, 2002; González López, 2001; Ibáñez Pascual, 1999; Alberdi *et al.*, 1994). En un análisis longitudinal sobre la formación de parejas en España se ha observado incluso que el empleo indefinido ha aumentado su importancia para el emparejamiento de los hombres españoles en las últimas décadas (Luxán, Miret y Treviño, 1999).

Para concluir con la comparación sobre las articulaciones entre las diferentes transiciones vitales, mostramos dos gráficos con las edades a nivel agregado a las que se accede a vivir independientemente y las edades a las que ya no se estudia y a las que se encuentra un empleo estable (gráfico 3).

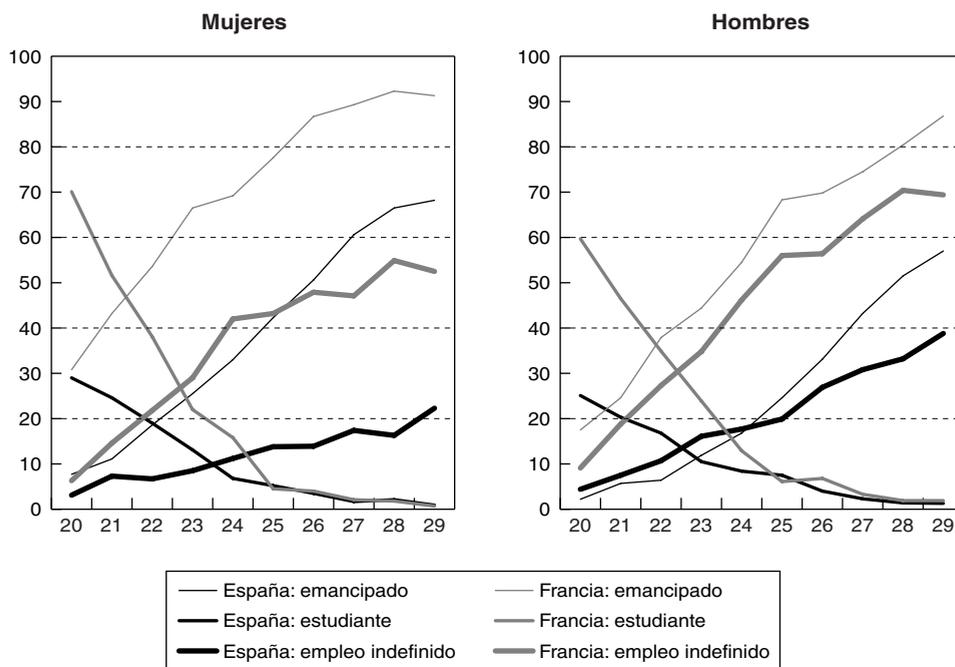
Se ve claramente que los jóvenes españoles no prolongan sus estudios más que los jóvenes en Francia; en cambio, sí que acceden más tarde a un empleo estable⁹. Como tener un empleo es más importante para la formación familiar de los varones españoles que de los franceses, este desfase entre los dos países explica en parte las diferencias nacionales. Ahora bien, ¿por qué es más importante para los hombres españoles tener un empleo que para los hombres franceses? Tres respuestas son posibles:

1. En primer lugar, porque en España hay más parejas entre los jóvenes en las que el varón es el único sustentador de la economía familiar y, por lo tanto, la estabilidad de su empleo es crucial, ya que es difícil que la mujer compense un período de ausencia de ingresos.

⁹ Otros estudios también muestran que los jóvenes españoles, sobre todo los varones, acceden a edades muy jóvenes al mercado laboral, es decir, no prolongan sus estudios tanto como otros coetáneos suyos en Europa (Corijn y Klijzing, 2001).

GRÁFICO 3

Transiciones vitales en España 1991 y Francia 1992 (jóvenes 20-29 años, porcentajes transversales)



FUENTE:

Elaboración propia con *Encuesta Sociodemográfica 1991* y *Enquête Jeunes 1992*.

2. En segundo lugar, porque la oferta de viviendas en el mercado español está dominada por una oferta de viviendas en propiedad y escasean las viviendas en alquiler y, sobre todo, las de alquiler social (ver más adelante), lo que requiere una mayor seguridad de ingresos.

3. El subsidio de desempleo en España se limita a sustituir rentas en el caso de un período anterior de empleo de al menos seis meses de duración en 1991 (doce meses en la actualidad). Comparado con Francia, esto produce una cobertura inferior de los jóvenes españoles a través de subsidios de desempleo que sus coetáneos franceses¹⁰. Además, en

¹⁰ En 1990, de los jóvenes franceses desempleados de menos de 30 años, un 35% recibía un subsidio por desempleo, mientras que el porcentaje de sus coetáneos españoles cubiertos por un subsidio era de un 18% (EC 1992).

España, contrariamente a Francia, no existen prestaciones por alquiler, sino que las ayudas a la vivienda son de tipo fiscal y no contribuyen a aliviar un período de bajos o nulos ingresos.

Las tres respuestas no son lógicamente excluyentes entre sí, sino que se complementan. Las formas familiares existentes y la estructura del mercado de la vivienda se refuerzan mutuamente. Primero, porque sin al menos un empleo estable es difícil acceder a un préstamo hipotecario para comprar una vivienda. Por otro lado, la oferta de viviendas en alquiler, sobre todo de alquileres asequibles, es escasa. En tercer lugar, las ayudas públicas son escasas y, por lo tanto, muy frecuentemente no se puede sustituir un sueldo por una transferencia pública, lo que permitiría afrontar los costes mensuales de la vivienda. Veamos estos aspectos a continuación con más detalle.

INFLUENCIA DE LOS MERCADOS Y LAS INSTITUCIONES EN LA FORMACIÓN FAMILIAR

Anteriormente ya hemos apuntado algunas de las diferencias entre los dos países en cuanto a la relación entre primera vivienda y la formación de un hogar nuevo a edades tempranas. Una de ellas se refería al alto porcentaje de jóvenes franceses que tienen como primer hogar independiente una habitación en una residencia universitaria. También hemos visto que es importante distinguir dos grupos de jóvenes en cuanto al proceso de formación familiar: los estudiantes y los no estudiantes.

Estudiantes

Los estudiantes franceses y españoles forman un hogar independiente sobre todo si compaginan sus estudios con un empleo, pero además influye mucho el tipo de vivienda a la que pueden acceder. En Francia, en 1988 había ocho plazas en residencias universitarias por cada 100 estudiantes, mientras que en España sólo había dos plazas en residencias o colegios mayores por cada 100 estudiantes. Como las residencias universitarias francesas son en su mayoría subvencionadas y bastante más económicas que las españolas, esto repercute favorablemente en los gastos de los estudiantes franceses, que son menores que los de sus coetáneos españoles cuando viven en residencias. Además, el 16% de los estudiantes franceses recibieron en el curso 1990-91 una beca-salario, frente al 4% de los estudiantes españoles (Consejo de Universidades, 1991, 1992, 1993; DEP, 1995; INSEE, 1993; OECD, 1989). Se puede estimar que las becas francesas de esos años permitían a los estudiantes pagar entre un 30 a un 50% de sus gastos, mientras que los becarios españoles

conseguían cubrir de un 20 a un 28% de sus gastos (Schäferbarthold, 1992). Además, los estudiantes franceses tienen acceso a dos tipos de ayudas al alquiler: *allocation de logement à caractère social* y *aide personnalisée au logement* (Rassat, 1995; Julliot, 1991), mientras que este tipo de ayudas es inexistente en España. En resumen, la escasez de viviendas transitorias, como son las residencias universitarias o las viviendas en alquiler, y la falta de becas-salarios y de ayudas al alquiler para estudiantes en España contribuyen a que la formación de hogares entre los jóvenes coincida casi exclusivamente con el emparejamiento y, por lo tanto, ocurra a edades más avanzadas que en países de nuestro entorno (Holdsworth, 2000; Baizan, 2001).

Después de los estudios

Al comienzo del artículo hemos presentado la hipótesis según la cual las peculiaridades de la oferta y de la política de vivienda retrasan la formación de nuevos hogares en España¹¹. Para comprobar esta hipótesis hay que ver en primer lugar si los jóvenes muestran preferencias por un tipo de vivienda determinado. Un primer indicador que, efectivamente, apunta en esa dirección son las cifras de jóvenes según el régimen de tenencia de su vivienda comparado con la población en general. En España y Francia los jóvenes viven más frecuentemente en una vivienda en alquiler que el total de la población, aunque las diferencias por edades son más acusadas en Francia que en España. En España, Grecia, Italia e Irlanda, sólo alrededor del 20% de los hogares con personas de referencia entre 16 y 29 años se encuentran en viviendas de alquiler, mientras que en países como Francia, Alemania y Holanda los hogares en alquiler representan un 40% o más de los hogares jóvenes (EUROSTAT, 1997).

Para poner a prueba la hipótesis con datos individuales y para controlar por otras variables sociodemográficas que puedan influir en el comportamiento de acceso a una vivienda independiente, se ha realizado una regresión logística con la que se estima la probabilidad de que un joven que en 1985-86 vivía con los padres en España y Francia, respectivamente, viviera en una vivienda independiente en alquiler o cedida frente a una vivienda en propiedad en 1991-92¹². En los dos países los jóvenes de 20 a 24 años tienen una mayor propensión a vivir en alquiler que los jóvenes de 25 a 29 años, es decir, para formar un hogar independiente a edades tempranas el acceso a una vivienda en alquiler es fundamental (Anexo, cuadro 1). Esto es así para todos los grupos de jóvenes, ya difieran por origen social, nivel educativo y lugar de residencia. Con lo cual una amplia oferta de viviendas en alquiler favorece una emancipación temprana.

¹¹ Esta hipótesis aparece algunas veces en la literatura que trata la emancipación juvenil, pero no se comprueba con datos individuales (por ejemplo, en Corijn y Klizing, 2001; Leal Maldonado, 1997; Serrano Secanella, 1997).

¹² Las encuestas son las mismas que las descritas en la nota 6.

Ahora bien, ¿cómo influye la oferta de viviendas en tanto que variable de contexto en el comportamiento de los jóvenes? Para contestar a esto se utiliza un modelo multinivel de regresión logística que estima la probabilidad de los varones jóvenes de 20 a 29 años de vivir en un hogar independiente frente a vivir con los padres y se incluyen dos variables de contexto: el tamaño del lugar de residencia y la Comunidad Autónoma de residencia¹³. Se puede observar cómo las CC.AA. influyen en el tipo de hogar (Anexo, cuadro 2). Los varones que viven en Cataluña y Andalucía tienen una mayor probabilidad de vivir en un hogar independiente que los varones residentes en Madrid. En Asturias, Cantabria, País Vasco, Navarra y Castilla y León tienen menores probabilidades que en Madrid. ¿Qué significado tienen estas diferencias regionales? Hemos interpretado estas diferencias como diferencias derivadas de las variaciones en los contextos laborales, de vivienda y de estructuras agrícolas¹⁴. Si esto es correcto, se debe poder encontrar un modelo estadístico con al menos la misma capacidad de predicción si sustituimos las CC.AA. por indicadores regionales de estos tres contextos. Para ello se ha construido un modelo multinivel (modelo 2) con las mismas variables individuales usadas anteriormente en el modelo 1, con la diferencia de que las CC.AA. se han sustituido por tres variables cuantitativas cuyos valores son las respectivas tasas regionales de¹⁵:

1. los hombres que tenían de 20 a 29 años en 1991 y buscaban su primer empleo con respecto al total de hombres de ese grupo de edad (Anexo, cuadro 3);
2. las viviendas en régimen de alquiler y de cesión gratuita¹⁶ con respecto a todas las viviendas principales (Anexo, cuadro 4), y
3. el número de hombres asalariados eventuales en el sector agrícola y de pesca con respecto a todos los hombres ocupados (Anexo, cuadro 5).

¹³ El modelo (1) estimado es: $\text{logit}(\text{IND91-92}) = \alpha + \beta_1(\text{ACTIVEST}) + \beta_2(\text{CLASEPAD}) - \beta_3(\text{HERM}) + \beta_4(\text{EDUC}) + \beta_5(\text{EDAD}) + \beta_6(\text{rururban}) + \beta_7(\text{CC.AA.})$. Los valores de las variables se detallan en el cuadro 2 del Anexo. El análisis se ha reducido al período de 1985 a 1991 y de 1986 a 1992, respectivamente, y se ha excluido a los jóvenes que en 1985-86 ya se habían independizado. De esta forma, las muestras son representativas de los jóvenes de 14 a 23 años que en 1985-86, respectivamente, vivían aún con sus padres. Con estas muestras se estiman las probabilidades condicionales por edades de que estos jóvenes vivieran de forma independiente en 1991-92 (a edades entre 20 a 29 años) frente a la convivencia con los padres. Así se reducen los inconvenientes de realizar un análisis transversal de un proceso que no acontece al mismo tiempo para todos los jóvenes. El modelo para las mujeres no se presenta aquí por falta de espacio.

¹⁴ Este análisis se propone ver hasta qué punto una explicación socioeconómica ayuda a comprender las diferencias regionales, lo que no excluye que variables de tipo más cultural, como pueden ser tradiciones familiares ligadas a la transmisión de la herencia o al tipo de economía local, incidan en las pautas de formación familiar (Leal, 2000). Para una explicación socioeconómica más detallada de las diferencias regionales, ver Jurado Guerrero (2001 y 1997).

¹⁵ Modelo (2): $\text{logit}(\text{IND91-92}) = \alpha + \beta_1(\text{ACTIVEST}) + \beta_2(\text{CLASEPAD}) - \beta_3(\text{HERM}) + \beta_4(\text{EDUC}) + \beta_5(\text{EDAD}) + \beta_6(\text{rururban}) + \beta_7(\text{DESEMPLEO}) + \beta_8(\text{ALQUILER}) + \beta_9(\text{JORNAIEROS})$. Ver cuadros 2 a 5 en Anexo.

¹⁶ Se incluyen las viviendas de cesión gratuita porque se puede suponer que, como las de alquiler, suelen ser de más fácil acceso que las viviendas en propiedad.

Si se comparan el modelo 1 y el modelo 2, podemos ver que el modelo 2 con las variables interpretativas de los mercados de trabajo y vivienda y de las estructuras agrícolas predice igual de bien que el modelo 1. Por lo tanto, en las regiones con una configuración de vivienda, empleo y estructura agrícola favorable a la emancipación familiar hay más jóvenes viviendo en un hogar independiente. Según los resultados de los modelos 1 y 2, se pueden clasificar las Comunidades Autónomas que muestran diferencias estadísticamente significativas en tres grupos¹⁷:

1. Regiones de agricultura latifundista y alto paro de inserción, pero con viviendas más accesibles: Andalucía.
2. Regiones no latifundistas, de relativamente fácil inserción laboral y con viviendas más accesibles: Cataluña.
3. Regiones no latifundistas, con inserción laboral relativamente difícil y con viviendas mediana a difícilmente accesibles: País Vasco, Navarra, Cantabria, Castilla y León y Asturias. Asturias tiene un mercado de la vivienda relativamente favorable, pero como las características del empleo tienen un mayor peso que las de la vivienda según el modelo 2, la región muestra tasas de independencia juvenil bajas.

Es decir, se muestra que en las regiones donde el mercado de la vivienda presenta unas tasas altas de viviendas en alquiler y cedidas de forma gratuita los jóvenes tienen una tendencia significativamente mayor a vivir en un hogar independiente, siempre que la inserción laboral no sea especialmente difícil, como es el caso de Asturias.

Otra cuestión es la accesibilidad de la vivienda en propiedad para jóvenes. Ésta depende del precio de la vivienda, del nivel y de la estabilidad de ingresos de los jóvenes y de la facilidad de obtención de una hipoteca al alcance de los ingresos. La accesibilidad de la vivienda es sobre todo una variable de contexto, ya que la variable individual sería en este caso el nivel y la estabilidad de los ingresos y la preferencia personal por una vivienda en propiedad. Otro análisis multinivel con la *Encuesta Sociodemográfica*, muy similar al anteriormente descrito, es un modelo en el que se introduce como variable regional el precio medio de una vivienda usada y financiada por el antiguo Banco Hipotecario Español en relación al ingreso medio disponible después de aplicar las deducciones fiscales. Este modelo, que también incluye la tasa regional de paro juvenil y la tasa de uniones de hecho, muestra cómo la propensión de los jóvenes españoles a vivir en un hogar independiente aumenta si las viviendas usadas son comparativamente más accesibles en la Comunidad

¹⁷ El indicador regional en el Anexo, cuadro 5, muestra los valores de contexto usados en el modelo 2.

Autónoma de residencia (Jurado, 2001). Martínez Granado y Ruiz-Castillo (2002) también han encontrado en un análisis regional que un nivel alto de precios de alquiler o de compra tiene efectos negativos significativos en la independencia familiar de hombres y mujeres.

En el epígrafe anterior hemos mostrado cuáles son las condiciones más favorables para una formación familiar temprana. El siguiente paso consiste en estudiar cómo los mercados y las instituciones no sólo influyen en el calendario familiar, sino también en las estructuras familiares.

Vivienda y estructuras familiares

En la introducción se apunta la hipótesis según la cual la configuración española entorpece la difusión de las parejas de hecho y de hogares unipersonales. Tres mecanismos a nivel microsociológico explicarían la relación entre la predominancia de una oferta de viviendas en propiedad y la escasa difusión de parejas de hecho y de hogares unipersonales entre los jóvenes. Veamos primero el caso de las parejas de hecho.

1. Por un lado, cabe imaginar que las parejas jóvenes que se plantean convivir sin casarse prefieran esa opción porque les concede un período de prueba de convivencia antes de formalizar su relación (*motivos de pareja*).
2. Por otro lado, la cohabitación también se puede plantear como una opción poco costosa de convivir con la pareja, mientras que se acumulan los recursos necesarios para instalarse de forma más definitiva. La diferencia con el mecanismo anterior consiste en que las partes se pueden considerar maduras para una convivencia, por considerar suficientemente probada su relación de pareja, pero no tener los recursos para formalizarla, ni tampoco la paciencia para esperar a tenerlos (*motivos económicos*).

Evidentemente los dos mecanismos pueden coincidir en la realidad. Estas dos preferencias por la cohabitación encajan perfectamente con el alquiler de una vivienda, pues éste no requiere una gran inversión en forma de entrada o compra de muebles y al cabo de un año los inquilinos tienen el derecho a rescindir el contrato de arrendamiento. La compra de una vivienda complica las cosas. Si uno de los dos compra la vivienda y el otro sólo participa en los gastos corrientes, la opción no comporta mayor complicación que la dificultad económica de afrontar la compra de una vivienda adecuada para dos con un solo ingreso. Ahora bien, si los dos desean comprar conjuntamente la vivienda, la convivencia a prueba conlleva un compromiso mayor que un alquiler: ambos pondrán en común sus ahorros y sus ingresos para hacer frente a la entrada de una vivienda y a la hipoteca. Si el experi-

mento fracasara en poco tiempo, se encontrarían con que los gastos iniciales de la compra aún no se han amortizado, tendrían unos bienes y unas deudas en común que habría que liquidar y dividir mediante la compra de la vivienda por uno de los dos o la venta de la misma a una tercera persona. Obviamente, la separación sería más costosa que en una vivienda de alquiler. Si además los jóvenes, a causa de su escasez de recursos, tuvieran que implicar a una o a las dos familias de origen en la compra de la vivienda, éstas deberán aceptar de buen grado una convivencia de hecho sin formalizar. Justamente entre los más jóvenes la ayuda familiar para la adquisición de una vivienda es crucial, como veremos a continuación. Otro factor a tener en cuenta es la mayor propensión a la cohabitación entre los estudiantes y los jóvenes de mayor nivel educativo (Alberdi *et al.*, 1994; Valero, 1992), pero estos jóvenes son los que menos recursos económicos suelen tener y cuyo ahorro se pospone normalmente a la finalización de los estudios.

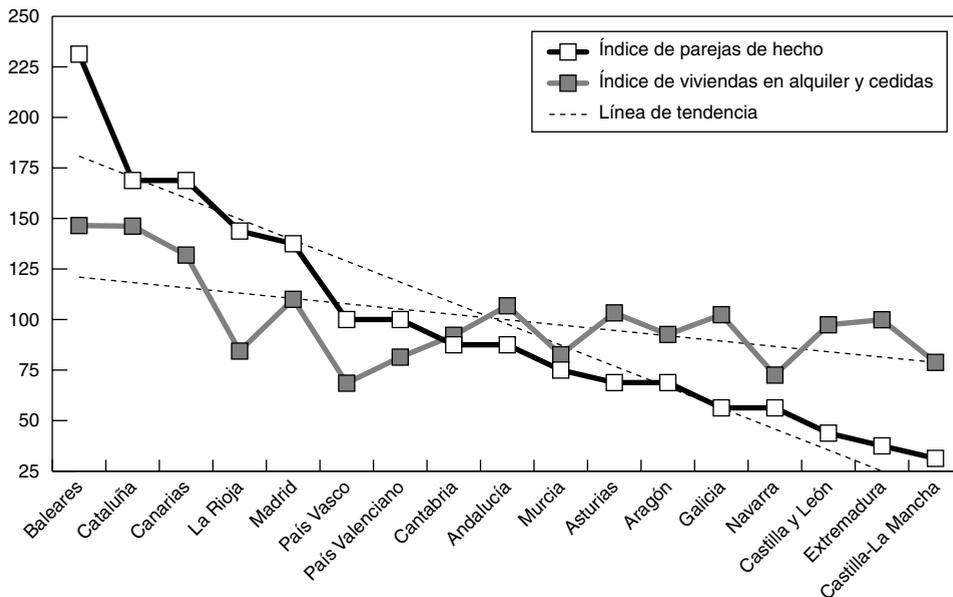
¿Cuáles son los datos que avalan estas ideas? En primer lugar están las encuestas de la juventud. En la encuesta europea sobre jóvenes de 1993 se les preguntaba a los jóvenes entre 15 y 24 años: «Un cierto número de personas viven juntos sin casarse. ¿Piensa usted que es una cosa buena, una cosa mala o que no se debe juzgar?». En Francia y en España, alrededor del 30% de estos jóvenes respondieron que es una cosa buena y aproximadamente un 65% dijo que no había que juzgarlo (EUROSTAT, 1997). En varias encuestas de juventud españolas se les preguntó a los jóvenes si desearían vivir en una unión de hecho y alrededor de un 15% afirmó su deseo de cohabitar (Elzo Imaz, 1994; Orizo *et al.*, 1985). Estos datos muestran que hay más jóvenes españoles que se expresan a favor de la convivencia de hecho que los que la practican. Esto indica que la escasa formación familiar informal no se puede atribuir a una falta de preferencias por esa opción, sino que más bien sería atribuible a restricciones económicas o sociales.

En un estudio francés se muestra cómo entre las parejas casadas y sin hijos hay menos inquilinos que entre las parejas de hecho sin hijos (Arbonville, 1998). Otros datos los aporta la regresión logística mencionada anteriormente (Anexo, cuadro 1), en la que se estima la probabilidad de vivir en una vivienda de alquiler o cedida frente a una vivienda en propiedad. Los resultados muestran cómo la parejas de hecho y las personas en hogares unipersonales tienen una mayor probabilidad de vivir en una vivienda en alquiler. Esto claramente muestra la adecuación de las viviendas de alquiler a la formación familiar informal o a la emancipación en solitario. Esto haría esperar que en las regiones con mayor proporción de viviendas en alquiler, también encontraremos un mayor número de parejas de hecho.

Una primera aproximación descriptiva de las tasas regionales de cohabitación y de viviendas en alquiler y cedidas de forma gratuita hace sospechar que existe una correlación a nivel agregado (gráfico 4). Efectivamente, si les aplicamos a todos los jóvenes de la muestra

GRÁFICO 4

Tasas de parejas de hecho y viviendas en alquiler por Comunidades Autónomas. España, 1991
(media nacional = 100, todas las edades)



FUENTE:

Elaboración propia a partir de INE (1995a, 1995c) (Anexo, cuadros 4 y 6).

de la regresión logística del modelo (1)¹⁸ los correspondientes valores regionales de las tasas de cohabitación y de viviendas en alquiler y cedidas de forma gratuita y realizamos una correlación bivariable, encontramos un coeficiente de correlación entre las dos tasas de 0,7 (nivel de significatividad de $p=0,000$).

Los datos muestran que las viviendas de alquiler no sólo se adecuan a las parejas de hecho, sino también a los jóvenes que quieren formar un hogar unipersonal (Anexo, cuadro 1). ¿Cómo se puede explicar esto? En primer lugar, porque la compra de una vivienda requiere una alta cantidad de recursos que o bien se consigue con el tiempo o bien se consigue recurriendo a la ayuda de los padres o de una pareja. La ventaja del alquiler radica en

¹⁸ Entre hombres y mujeres es una muestra de 17.860 casos a los que se les asignan los correspondientes valores regionales. Ver nota 13.

que, aunque su cantidad mensual sea similar al pago de una hipoteca, sólo requiere un mínimo esfuerzo de ahorro; por ejemplo, para pagar un aval, una fianza o la adquisición de un mínimo mobiliario. Dos estudios recientes muestran la necesidad de la ayuda familiar y de la pareja para adquirir una vivienda en España. Holdsworth e Irazoqui (2002) usan los datos de la *Encuesta Sociodemográfica* de 1991 para analizar los determinantes de la acceso a la primera vivienda. En primer lugar, muestran cómo de los jóvenes entre 16 y 34 años el 19% se fue a una primera vivienda independiente que era propiedad de la familia. Cuanto más jóvenes los individuos analizados, más frecuente es la ayuda familiar en forma de cesión de una vivienda familiar. Curiosamente, la familia apoya más a los jóvenes varones que a las hijas. Los jóvenes sin estudios universitarios también reciben más ayuda familiar en forma de cesión de una vivienda familiar que los jóvenes con estudios universitarios: un 20% de los primeros se fue a vivir a una vivienda familiar, frente a un 15% de los segundos¹⁹. Esta ayuda familiar, obviamente, es positiva para la formación de un primer hogar, pero también puede ser una fuente de presión social para formar un hogar por la vía tradicional del matrimonio. Ahn (2001) usa los mismos datos y una muestra de individuos entre 20 y 40 años para analizar la adquisición de la primera vivienda en propiedad. En su análisis muestra cómo para la gran mayoría de hombres y mujeres la compra de la vivienda coincide con el momento en que contraen matrimonio, es decir, el matrimonio y la compra de una vivienda son decisiones simultáneas. Además, la probabilidad de comprar una vivienda entre los 20 y 40 años es mucho mayor para los casados que para los solteros. Lo último podría interpretarse de dos formas: 1) como resultado de preferencias culturales por unir la formación de un hogar con el matrimonio, o 2) como la necesidad de unir recursos para poder adquirir una primera vivienda. De momento, sólo podemos aportar dos datos. Primero, el 12% de los jóvenes de 21 a 24 años que en 1993 vivían con sus padres aspiraban a vivir solos, mientras que únicamente un 2% practicaba esta forma de vida (Elzo Imaz, 1994). Otro dato que refuerza la segunda interpretación es el hecho que de las parejas que tuvieron como primer hogar una vivienda comprada, la mujer trabajaba más frecuentemente (54%) que en aquellas parejas que tuvieron una vivienda en alquiler (42%) o que compartían la vivienda con familiares (36%) (Alberdi *et al.*, 1994). Además, más adelante se mostrará cómo un joven solo con un salario medio lleva años sin poder acceder a una vivienda en propiedad si sólo cuenta con sus ingresos (CES, 2002).

Los últimos estudios franceses también muestran la creciente importancia de la familia de origen para la formación de un hogar entre los jóvenes de 26 a 29 años. En 1992, el 18% de los hombres y el 20,5% de las mujeres de esas edades formaron su primer hogar independiente en una vivienda que les pagaban sus padres. Estos porcentajes habían aumen-

¹⁹ También un análisis de la encuesta de CIREs *Encuesta sobre el Matrimonio y Pareja* muestra que de los entrevistados que han vivido en pareja, un 35,3% recibió ayuda familiar para la primera vivienda de la pareja (Alberdi *et al.*, 1994).

tado en 1997 al 38 y 30%, respectivamente. La gran mayoría de estos jóvenes apoyados por sus padres en su primera vivienda independiente son estudiantes, pero en 1997 un 25% de los beneficiarios de la solidaridad económica paterna eran jóvenes empleados (incluyendo los aprendices). Si se reduce la muestra a los más jóvenes (entre 19 y 24 años), el 50% de ellos recibió en 1997 una ayuda paterna en forma de cesión gratis de su vivienda independiente o pago de la misma (Galland, 2000; Robert-Bobé, 2002). Estudios anteriores han demostrado que los padres franceses ayudan a sus hijos en el acceso a una vivienda también a través de regalos, ayuda directa en la construcción de una casa, cesión gratuita de una vivienda de propiedad familiar, compra de una vivienda para los hijos, ofreciendo un aval o alquilando en nombre de los hijos (Bonvalet, 1993; Cuturello, 1989). En Italia la familia también apoya ampliamente la creación de nuevos hogares a través de la herencia, regalos, ayuda directa o cesión a precios especiales. Alrededor de un 30% de los hogares propietarios habían recibido una ayuda intergeneracional para adquirir su vivienda principal (Bernardi y Poggio, 2003).

En conclusión, hemos visto cómo los jóvenes expresan el deseo de convivir con su propia pareja sin casarse y vivir solos en una mayor proporción a la que efectivamente lo hacen. También se han presentado datos que muestran que en contextos regionales con una oferta de viviendas en alquiler y en cesión relativamente alta se encuentran proporcionalmente más parejas de hecho. La adquisición de una vivienda en propiedad va unida al matrimonio y los solteros tienen una tendencia mucho menor a adquirir una vivienda. Ahora bien, no hemos podido aclarar definitivamente si lo primero se debe a preferencias culturales, a la necesidad de reunir dos ingresos, o al hecho de recabar más fácilmente la ayuda paterna en el caso de unir matrimonio y primer hogar independiente.

Una vez demostrado que realmente el tipo de vivienda y su accesibilidad influyen en la formación y en las estructuras familiares a nivel individual y a nivel de contexto, cabe preguntarse hasta qué punto la estructura del mercado de la vivienda español es más hostil al acceso de los jóvenes a una vivienda en alquiler y a una vivienda en general que en Francia.

Características de la oferta de viviendas en España y Francia

En 1981-82, España tenía uno de los niveles de viviendas en propiedad más altos de Europa, un 73% de los hogares tenían su vivienda en propiedad, frente al 54% de la Unión Europea y el 51% en Francia. Este porcentaje ha ido subiendo en todos los países de la Unión, pero la distancia entre España y Francia también ha ido en aumento. En 1996, un 81% de los hogares españoles tenían su vivienda en propiedad, frente a un 55% de los hogares franceses (EUROSTAT, 2001). Además, las viviendas en alquiler pueden ser puestas

a disposición por un propietario privado (alquiler privado) o por una agencia pública o una cooperativa (alquiler social). Ya hemos visto anteriormente cómo para la independencia residencial de los estudiantes es crucial su acceso a una vivienda de alquiler de protección oficial. También en este caso el mercado español ofrece desventajas frente al mercado francés. Solamente un 2% de las viviendas en España eran viviendas de alquiler social en 1990 y en 1995, frente a un 17% de las viviendas francesas (DGATLP, 2002)²⁰.

Estas peculiaridades afectan a las economías domésticas de los hogares españoles. Éstos tienen mayores dificultades económicas para pagar los alquileres y las hipotecas que los hogares franceses, por lo menos así lo afirman subjetivamente en 1995. En el 35% de los hogares españoles con vivienda en propiedad el entrevistado considera que los costes de la vivienda representan un gran esfuerzo económico, frente al 16% de los franceses, y cuando se trata de hogares en viviendas de alquiler el esfuerzo en España parece ser aún mayor: el 42% de los entrevistados consideran que los gastos de la vivienda les requieren un gran esfuerzo, frente al 21% de los franceses (EUROSTAT, 1999).

Los indicadores objetivos también muestran la dificultad en el acceso a una vivienda propia en España. En primer lugar, los tipos de interés de las hipotecas superaban los de la Unión Europea en 1989, 1990 y 1991. En España oscilaban alrededor del 15%, mientras que en Francia lo hacían alrededor del 10,5%. Desde 1993 los intereses han ido disminuyendo en Francia y en España, aquí hasta un 6% en el año 2000, pero al mismo tiempo el precio real de la vivienda en los dos países en la segunda parte de los años noventa ha ido en aumento. Ahora bien, el precio de la vivienda en Francia subió a un ritmo muchísimo menor que en España (Banco Hipotecario Argentaria, 1992; Trilla, 2001). De 1980 a 2001 el precio real de la vivienda en Madrid había aumentado en un 140%, mientras que en París subía en un 58% (*The Economist*, 30 marzo 2002). En España, en 1985 el esfuerzo financiero en relación a los ingresos salariales familiares (un solo salario) necesario para comprar una vivienda era del 34% con las deducciones fiscales; después creció constantemente hasta 1991, cuando el esfuerzo llegó a suponer el 57% de los ingresos familiares, y posteriormente disminuyó desde 1992, alcanzando el 26% de esfuerzo neto sobre la renta familiar en 1999, para volver a subir posteriormente a un 33% en el año 2000, según datos del BBVA (Redondo y López, 2001). Para los jóvenes el esfuerzo es mayor, según muestra un reciente informe del Consejo Económico y Social basado en datos del Panel de Hogares de la Unión Europea (CES, 2002). En 2001 el esfuerzo financiero bruto sobre salario para

²⁰ En las comparaciones internacionales se usan diversas definiciones de alquiler social. Los datos de 2002 se refieren, según los autores, para Francia a viviendas de propiedad o gestión pública cuyos alquileres están públicamente regulados, y en el caso de España se trata de viviendas privadas o públicas cuyos alquileres están regulados administrativamente. A juzgar por los datos, se han incluido en España las viviendas de renta antigua, es decir, los contratos de alquiler de 1900 a 1964. Más detalles sobre los datos se encuentran en Trilla (2001) y en Taltavull (2000), y sobre la evolución histórica en Sánchez (2002).

un sustentador varón de 16 a 29 años con un plazo de amortización hipotecaria de 25 años ascendía al 61,6%, comparado con el 43% de la media de todas las edades. Esto muestra la imposibilidad de acceder a una vivienda en propiedad si sólo se cuenta con el salario medio de un varón joven. Por este motivo, el informe del CES concluye que la emancipación en pareja y con dos salarios no sólo es una preferencia, sino que es también una necesidad.

La alternativa sería una emancipación solo y en una vivienda de alquiler, pero diferentes estudios muestran cómo, desde los años noventa, pagar un alquiler es igual de costoso que la carga mensual de una hipoteca (Valenzuela Rubio, 1994; Cortés Alcalá, 1995; Consumer 20, diciembre 1999). En España, al igual que los precios de las viviendas, los alquileres de las viviendas de renta variable también han aumentado constantemente²¹. Además, comparado con Francia, desde el inicio de los noventa los precios de los alquileres privados se han incrementado bastante más en España que en Francia²², y en 1992 el alquiler medio de una vivienda de 88 m² ya era más económico en Francia que en España (cuadro 1).

CUADRO 1

Indicadores de los mercados de vivienda en España y Francia

	España	Francia
Viviendas en propiedad, 1999	86% de hogares	54% de hogares
Viviendas de alquiler social	1980: 2% 1999: 2%	1980: 14% 1999: 17%
Precios vivienda 1980-2001 (porcentaje aumento real)	Subida hasta 1991 y a partir de 1997 (124% período)	Mismas fluctuaciones (15% período completo)
Tipos interés hipotecas	1992: 14,4 1999: 4,3	1992: 9,7 1999: 5,7
Deuda hipotecaria porcentaje PIB	1990: 14,2% 1998: 24,1%	1990: 23,8% 1998: 20,6%
Accesibilidad neta de vivienda*	1991: 57% 2000: 33%	—
Alquiler medio en 1992	540 PPA ²³	349 PPA
Índice alquileres privados (1985=100)	1990: 143 2001: 276	1990: 130 2001: 168

* Precio medio de la vivienda en porcentaje de un ingreso salarial descontadas las desgravaciones fiscales.

FUENTES:

Trilla (2001); *The Economist*, 30 marzo 2002; EMF (1999); Redondo y López (2002); Valenzuela Rubio (1994); Blazévic *et al.* (1997); DGATLP (2002).

²¹ Es decir, las viviendas que se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994. El IPC de la vivienda en alquiler subió de mayo 1990 a mayo 2002 en 101,6 (sistema IPC-92 e IPC-2001 según INE, 2002).

²² Los datos se refieren para España al componente del alquiler en el IPC de la vivienda, y para Francia se han computado los alquileres sin gastos de calefacción ni de otros servicios, pero se incluyen gastos de mantenimiento y arreglos (DGATLP, 2002).

²³ Las paridades de poder adquisitivo (PPA) se obtienen comparando los niveles de precios de una cesta de bienes y servicios comparables que se selecciona para que sea representativa de los esquemas de consumo en los distintos países. Las paridades de poder adquisitivo convierten cada unidad monetaria nacional en una unidad de referencia común, que es el estándar de poder adquisitivo (EPA), con cuya unidad se puede adquirir idéntica cantidad de bienes y servicios en todos los países.

Como conclusión de la comparación hispano-francesa hay que constatar que: 1) el mercado francés ofrece más viviendas en alquiler privado y social; 2) los alquileres privados son más bajos en Francia, y 3) los precios de las viviendas en propiedad han aumentado mucho menos en Francia que en España. Aquí la accesibilidad de los jóvenes a la vivienda en propiedad hace necesaria la ayuda de la pareja o de la familia. ¿Hasta qué punto las Administraciones públicas son responsables de esta situación?

Dos modelos diferentes de políticas de la vivienda

En este apartado se esbozan las líneas básicas de las políticas de la vivienda con el fin de mostrar cómo la propensión de los españoles hacia la propiedad y la relativa tendencia de los franceses hacia el alquiler no es una cuestión de preferencias culturales, sino que son conductas económicamente racionales dados los incentivos mercantiles y públicos existentes en cada uno de los dos países²⁴. En concreto, la oferta de los diferentes tipos de tenencia en los mercados no depende de una demanda libre de influencias políticas, sino que en gran parte es resultado de la intervención pública en el mercado a través de diferentes mecanismos. Nos centraremos en la regulación pública directa e indirecta del mercado de la vivienda en alquiler, por constituir el alquiler la forma de vivienda de más fácil acceso para los jóvenes.

La política de la vivienda se puede considerar un tipo de política social, cuyo fin es reducir el coste relativo de la producción o del consumo de viviendas mediante ayudas a la vivienda o mediante la regulación del mercado (Haffner y Oxley, 1999). La política de vivienda se puede descomponer en tres tipos: En primer lugar están las ayudas dirigidas a los consumidores de viviendas, es decir, las ayudas al alquiler o a la compra o rehabilitación de una vivienda y las deducciones fiscales por vivienda. En segundo lugar están las ayudas dirigidas a la construcción y rehabilitación de viviendas, que van dirigidas a constructores y promotores. En tercer lugar está la regulación administrativa del mercado de viviendas en alquiler²⁵. Para comprender el marco general de las políticas de vivienda en los dos países hay que mencionar brevemente que desde 1983-84 la política española de la vivienda ha pasado por un proceso de descentralización, mientras que en Francia la política de la vivienda es una de las más centralizadas de Europa. En España la política de la vivienda ha

²⁴ Clark y Dieleman (1996) comparan dos mercados de vivienda con trayectorias de regulación pública muy diferentes y muestran cómo estas diferencias influyen en las preferencias de los consumidores por un determinado tipo de tenencia. Grafmeyer (1993) muestra en un estudio cualitativo la incidencia del mercado de vivienda local en la demanda de diferentes tipos de tenencias.

²⁵ La política del suelo y regulación del sistema financiero son intervenciones administrativas importantes para la determinación del precio de las viviendas, pero su análisis excedería el marco de este artículo.

pasado a ser competencia de las Comunidades Autónomas, aunque el Estado interviene en cuestiones de interés general. Por ello el Estado central fija a través de planes de vivienda las normas para las ayudas públicas a la vivienda, determina el marco para su implementación y, además, ejerce el control fiscal. Las CC.AA. administran los planes estatales e implementan políticas de vivienda propias y financiadas por ellas mismas. Los ayuntamientos juegan un papel determinante en los planes de urbanización y en las políticas del suelo. Aquí nos referiremos en general a la política a nivel central y sólo en caso de excepciones relevantes en cuanto a los jóvenes a nivel regional o municipal se hará referencia a ellas. Las políticas de vivienda en Francia y en España combinan ambas ayudas a las personas, ayudas a las empresas constructoras/promotoras y regulación administrativa de los alquileres.

La política de vivienda francesa se diferencia de la española en cuatro puntos básicos. Primero, el gasto público en vivienda es del orden del 2% del PIB, mientras que en España se reduce al 1%. Segundo, se dedica un mayor porcentaje del gasto público en vivienda a las ayudas directas (aproximadamente un 73%) y lo demás son ayudas fiscales. En España las proporciones son justamente las inversas (Cortés y Paniagua, 1997). Tercero, en Francia existen tres diferentes tipos de ayudas directas al alquiler que representan alrededor del 26% del gasto público en vivienda, mientras que en España estas ayudas son inexistentes (Levenfeld, 1990)²⁶. Cuarto, en Francia se han promocionado viviendas de alquiler social a través de su construcción hasta finales de los años setenta y mediante su rehabilitación en años posteriores, mientras que en España la promoción pública de viviendas en alquiler se interrumpió en 1975 y no se vuelve a contemplar seriamente hasta 1992 (Sánchez, 2002; Ràfols, Pérez y Cabré, 1998; Ghékiere, 1991).

En España, la política de la vivienda es ante todo una política fiscal y de ayudas directas para la promoción de la vivienda en propiedad y no existen ayudas al alquiler²⁷. Los instrumentos principales son la política fiscal de deducciones por vivienda, los planes plurianuales de la vivienda y la regulación del mercado del alquiler a través de las diferentes Leyes de Arrendamientos Urbanos. Los planes de la vivienda existentes desde 1955 y en la democracia desde 1981, aunque difieren en sus medidas concretas, en general han propor-

²⁶ Un excepción son las ayudas al alquiler en Castilla y León, que se describen más adelante.

²⁷ En 1995, Castilla y León era la única Comunidad Autónoma con ayudas al alquiler (CES, 1995). En el año 1999 se otorgaron 1.981 subvenciones para alquiler de viviendas, con un importe superior a los 237 millones de pesetas, y en el año 2000 más de 2.200 subvenciones, por un importe superior a los 267 millones de pesetas (Consejería de Fomento, 1999, 2000). Esto significa que de un total de 108.965 viviendas principales en alquiler según el Censo de 1991, aproximadamente un 1,8% de estas viviendas han recibido una subvención (Consejería de Economía y Hacienda, 2001). Desde 1998 también existe en la Comunidad Valenciana una subvención al alquiler que se paga al arrendador para que éste la descuenta del precio de la renta (INJUVE, 2001).

cionado ayudas públicas directas (préstamos cualificados, subsidiación del préstamo, subvenciones diversas y ayudas al pago de la entrada) a las personas que cumplen determinadas condiciones de ingresos y subvenciones a la construcción y a la financiación de este tipo de viviendas²⁸. La importancia presupuestaria de las ayudas previstas por estos planes ha ido disminuyendo progresivamente, mientras que aumenta la parte de los gastos en medidas fiscales. En 1992 el 54,3% de los recursos públicos destinados a la vivienda eran gastos fiscales y éstos han ido en aumento hasta llegar en 1996 al 73% (Alberdi, 1993; Cortés y Paniagua, 1997). Hay que destacar dos características de las ayudas directas a las personas en cuanto a su incidencia en el acceso de los jóvenes a la vivienda.

En primer lugar, desde 1976 las viviendas en alquiler han constituido un número muy reducido de las viviendas de protección oficial en los planes de la vivienda. Los diversos planes plurianuales de vivienda han incluido desde mediados de los años ochenta algunas ayudas para los promotores y para los inquilinos de viviendas en alquiler, pero éstas apenas se han materializado. Durante la vigencia del plan 1992-95 los objetivos marcaban que el 9,7% de las actuaciones fueran para viviendas en alquiler, pero, según la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, el número de viviendas en alquiler realizadas fue mínimo (14.146). En el plan 1996-99 se fijaban las actuaciones dirigidas al alquiler en un 4% del total, pero de las realizadas en 1998 y en 1999, solamente un 1,6% y un 2,2%, respectivamente, fueron destinados a la vivienda en alquiler (Cabrera, 1996; Rodríguez, 1996; CES, 2002; Sánchez, 2002). En los años 1992-95, la vivienda de alquiler social, es decir, la vivienda de protección oficial destinada al alquiler, no resultaba rentable a los promotores privados y por eso sólo se dedicaban a ello los promotores públicos. Incluso éstos se encontraban ante varias dificultades importantes de tipo administrativo que les hacía muy costoso y complejo promocionar viviendas de alquiler social (Cabrera Marcet, 1996).

En segundo lugar, no hemos encontrado información estadística publicada sobre los beneficiarios de las viviendas de protección oficial (VPO), por lo que no podemos saber en qué proporción los jóvenes reciben ayudas para acceder a una vivienda en propiedad. A partir del plan 1992-95 se establecen ayudas específicas para el primer acceso a la vivienda y se fomenta el ahorro previo en cuenta vivienda. A pesar de ello, los expertos en el tema opinan que en ninguno de los planes, 1988-91, 1992-95, 1996-99, se solventó el problema de acceso de los jóvenes, sobre todo por la insuficiencia cuantitativa de la oferta de VPO, por el aumento del peso de las viviendas a precio tasado que están diseñadas para familias con mayor poder de compra y por la dificultad de acceso a VPO de las personas con ingresos por debajo del 2,5 del salario mínimo interprofesional. Además, en las grandes ciuda-

²⁸ Para más detalles sobre los planes de la vivienda con respecto a los jóvenes, ver INJUVE (2001) y CES (2002).

des las personas de rentas bajas pero no mínimas estarían en grandes dificultades de acceso a la vivienda de protección oficial (Leal, 1996; Rodríguez, 1996; Sánchez, 2002)²⁹. Un indicador de esta dificultad en 1995 es la similitud del precio por metro cuadrado de las viviendas de protección oficial nuevas (92.000 ptas.) y de las viviendas libres usadas (97.000 ptas.) según TINSA (Cuadernos Económicos de Granada, 1996).

En cuanto a la política fiscal, hay que resaltar dos hechos. Primero, en España se introdujo en 1991 una deducción fiscal por el pago de un alquiler, pero esta medida fue abolida de nuevo en 1998, con lo cual actualmente los inquilinos no pueden beneficiarse de ninguna deducción fiscal (Alberdi y Levenfeld, 1996)³⁰. Esta medida supuso durante unos cuantos años una leve disminución del sesgo a favor de la vivienda en propiedad de la política de vivienda española³¹. Con respecto a su efectividad en cuanto al acceso de los jóvenes a este tipo de vivienda, hay que resaltar que esta medida no solucionaba la situación de aquellos con ingresos alrededor del salario mínimo (normativa de 1991)³² y tampoco consiguió que aumentara el número de viviendas en alquiler³³. De nuevo, desde 1998 hasta el año 2002, sólo la adquisición de una vivienda y el ahorro para la compra de una vivienda («cuenta vivienda») son subvencionados a través de la política fiscal³⁴. Segundo, las deducciones fiscales para la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual sólo las pueden aprovechar las personas con ingresos de trabajo lo suficientemente altos y estables como para poder plantearse comprar una vivienda en la actualidad o en el plazo de cuatro años, que es el

²⁹ Respecto a la VPO, algunos sondeos locales expresados verbalmente parecen mostrar que el perfil de los jóvenes que acceden a ese tipo de viviendas no difiere demasiado de los que acceden a las viviendas libres, pero estaría por ratificar en un estudio detallado (comunicación personal de Jesús Leal, 2003).

³⁰ En las CC.AA. del País Vasco y Navarra se han mantenido hasta la actualidad las deducciones por alquiler con condiciones muy similares a las vigentes hasta 1998 a nivel nacional.

³¹ Durante los años de su vigencia se beneficiaron entre un 3,2 y un 4,6 de los contribuyentes del IRPF de una deducción por alquiler (Sánchez, 2002).

³² Ver Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y Ley 65/1997, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1998. En esos años se pudo deducir el 15%, con un máximo de 100.000 ptas. anuales, de las cantidades satisfechas por alquiler si la base imponible no superaba los 3,5 millones de pesetas anuales y el alquiler excedía el 10% de los rendimientos netos del beneficiario (lo último excluía a los inquilinos con rentas antiguas y a personas que compartían piso). Considerando que en 1992 el alquiler medio era de 67.000 ptas., esto significa que la deducción significaba un ahorro del 12,4% del alquiler anual o un mes y medio de alquiler gratis. Como el límite de ingresos familiares para poder deducir venían a ser unas 200.000 ptas. mensuales netas, el esfuerzo medio que representaba alquilar a los inquilinos que podían deducir era de un 34% de los ingresos familiares. Esta deducción no ayudó a las familias con ingresos iguales o un poco superiores al SMI (53.250 ptas. mensuales en 1991), ya que éstas no podían acceder a una vivienda con un alquiler medio, a pesar de la deducción fiscal.

³³ Desde 1992 a 1994 subió el número de viviendas en alquiler, pero probablemente esto esté relacionado con el aumento del desempleo y de la movilidad geográfica en esos años (Taltavull, 2000). Ver también nota 35.

³⁴ En 2003 se han introducido ventajas fiscales para el arrendador con el fin de incentivar la oferta de viviendas en alquiler. El nuevo IRPF permitirá a los arrendadores bonificar el 50% de los rendimientos netos anuales cobrados por los alquileres.

plazo establecido por la «cuenta vivienda». Además, como los jóvenes tienen por regla general unos ingresos bajos, sobre todo al principio de su carrera laboral, frecuentemente no pueden aprovechar las deducciones fiscales en el grado en que lo hacen personas con ingresos más altos y mayor capacidad de ahorro. De hecho, datos de 1989, 1993, 1995 y 1998 muestran cómo las deducciones por vivienda y por «cuenta vivienda» se aplicaron proporcionalmente más en los grupos de ingresos altos, con lo que se limita el carácter progresivo del IRPF (Levenfeld, 1993; Cortés y Paniagua, 1997; CES, 2002; Sánchez, 2002).

La regulación de las viviendas de alquiler en España ha seguido un proceso de liberalización. La primera reforma se realizó en 1985: se eliminó la prolongación automática del contrato y se permitió la libre decisión del precio del alquiler y la subida anual del mismo. Ahora bien, en 1991 la nueva Ley solamente afectaba al 18% de las viviendas en alquiler, ya que esta Ley únicamente se refería a los contratos firmados con posterioridad a 1985 (Valenzuela Rubio, 1994). En 1994 se realizó otra reforma liberalizadora (*Ley de Arrendamientos Urbanos, LAU*) que preveía la adaptación a la nueva normativa de los contratos antiguos después de un período de transición. Estos cambios legislativos han creado un mercado de la vivienda de alquiler segmentado, en el cual existen cuatro tipos de contratos: anteriores a la LAU de 1964, acordes a la LAU de 1964 (1965-1984), acordes al Decreto Boyer (1985-1994) y según la LAU de 1994 (1995 hasta la actualidad)³⁵. Hasta ahora, las medidas liberalizadoras no han podido evitar la constante disminución del parque de viviendas en alquiler, ya que se están perdiendo más viviendas en alquiler que las nuevas que salen al mercado. El parque de viviendas en alquiler es tan reducido por varias razones. Primero, porque las Administraciones españolas promocionan muy pocas viviendas de alquiler social. Segundo, porque las medidas liberalizadoras en el sector del alquiler privado no han conseguido incentivar a los propietarios de viviendas desocupadas a sacarlas al mercado. Tercero, algunos propietarios tienen reparos en alquilar su vivienda por las dificultades que hasta ahora ha presentado el sistema judicial español a la hora de obligar a inquilinos morosos a pagar y a dejar la vivienda. La nueva *Ley de Enjuiciamiento Civil* (Ley 1/2000) agiliza los procesos por impago y desahucio mediante un proceso verbal rápido y sencillo (Verdeguer López, 2001). Cuarto, porque al mismo tiempo que se liberalizaba el mercado de las viviendas en alquiler se liberalizó el mercado hipotecario, lo que ha producido una reducción del coste de uso de las viviendas en propiedad. Esto ha producido en una ciudad como Barcelona una reducción del precio del metro cuadrado alquilado entre 1991 y 1998 menor que la reducción del coste de uso del metro cuadrado en propiedad en el mismo período (Carreras i Solanas, 2000). Quinto, según la Asociación de Promotores Constructores y Constructores de Edificios de Barcelona y Provincia (APCE), la fiscalidad

³⁵ Según datos para Barcelona, el primer grupo de contratos se ha reducido del 48% en 1989 al 29% en 2000, el segundo ha pasado de 40 a 26%, el tercero de 12 a 11% y los contratos nuevos representaban un 34% en el año 2000. Desde 1995 ha ido aumentando continuamente el número de contratos nuevos, con una media de 13.000 al año (Carreras i Solanas, 2000).

de las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria no ha supuesto un estímulo suficiente para el sector del alquiler, que sigue estando dominado casi por completo por pequeños propietarios (Bachs Ferrer, 1999).

Como ya hemos indicado, la política de vivienda francesa se diferencia significativamente de la española en cuanto a las ayudas directas al alquiler, al esfuerzo público por mantener y aumentar el alquiler social y por el mayor dinamismo del mercado de alquiler privado. Contrariamente a España, en Francia la construcción de viviendas de alquiler de protección oficial tiene una larga tradición y el Estado la apoya con créditos especiales y con exenciones y deducciones fiscales. En Francia el porcentaje de viviendas de alquiler social en el parque de viviendas principales ha ido en continuo aumento desde el final de la Segunda Guerra Mundial, hasta alcanzar el 17% en 1999 (Blanc y Bertrand, 1996; Trilla, 2001). Esta última característica hace de Francia un país que sigue un sistema de política de vivienda social «unitario», en el que el Estado estimula el alquiler social para que compita con el alquiler privado con fin de moderar las rentas, mejorar la calidad de la oferta y dar seguridad de tenencia. Como además la política de la vivienda francesa promueve el acceso a la vivienda en propiedad, algunos autores consideran el sistema francés un sistema neutral en cuanto a la tenencia de la vivienda. La política de la vivienda hace igualmente atractivo el alquiler y la propiedad (Trilla, 2001; Kemeny, 1995; Ghékiere, 1991).

A diferencia de España, en Francia las ayudas fiscales coexisten con tres tipos diversos de ayudas al alquiler (Trilla, 2001):

- *Allocation de logement à caractère social*: ayuda al alquiler para personas de bajos ingresos. Desde 1993 también los estudiantes con ingresos bajos tienen derecho a esta ayuda. En 1997 la ayuda era de unas 7.000 ptas. al mes para estudiantes (CNOUS, 1998).
- *Aide personnalisée au logement*: ayuda para pagar el alquiler en viviendas cuya construcción fue subvencionada públicamente. En 1997 esta ayuda representaba unas 27.000 hasta 31.000 ptas. al mes, según la zona de la vivienda (CNOUS, 1998).
- *Allocation de logement à caractère familial*: ayuda al alquiler para jóvenes casados durante los primeros cinco años de matrimonio o para jóvenes con hijos a cargo. La cantidad de la ayuda depende del alquiler y suele cubrir del 40 al 50% de los gastos de alquiler y de comunidad.

Según Hedman (1994), el 20% de los inquilinos franceses recibían algún tipo de ayuda al alquiler. La importancia de estas ayudas aumenta si se analizan los hogares cuya persona de referencia tiene entre 19 y 24 años: el 37% aproximadamente de ellos recibió en 1997

una ayuda al alquiler³⁶. En 1992 el 21% de los beneficiarios de la ayuda *allocation de logement à caractère social* eran estudiantes (Rassat, 1995).

La regulación de las viviendas de alquiler ha pasado por diferentes fases en Francia y el objetivo de las últimas leyes ha sido la liberalización de los contratos de alquiler. Al igual que en España, se ha liberalizado el mercado de alquiler privado. Desde 1989 el precio del alquiler puede ser decidido libremente por el propietario al principio y al final del contrato, y la duración de los contratos se fijó en tres años y se eliminaron las condiciones que existían anteriormente para disolver el contrato de alquiler. Las sucesivas liberalizaciones del mercado del alquiler han tenido como consecuencia un constante aumento de los alquileres, pero no se ha reducido la proporción de viviendas en alquiler, como ha sucedido en España (Boelhouwer y Heijden, 1992, 1993; Curci y Taffin, 1991; Trilla, 2002).

CUADRO 2

Regulación y políticas públicas

	España	Francia
Marginalidad de alquiler social		Aumento parque de alquiler social 1960-1999
Inexistencia de ayudas al alquiler *		Tres tipos diferentes de ayudas al alquiler. Aproximadamente 20% de los inquilinos reciben una
Concentración en deducciones fiscales para adquisición de vivienda habitual		Se ofrecen deducciones fiscales, pero mayor esfuerzo en ayudas directas
Liberalización mercado alquiler privado, pero disminución 1980-1999 (19 a 12%)		Liberalización mercado alquiler privado, pero menor disminución 1980-1999 (26 a 21%)
Escasez residencias universitarias		Residencias universitarias subvencionadas

* Con dos excepciones: Castilla y León y Valencia (cf. nota 27).

FUENTE:

Elaboración propia a partir de Trilla (2002), Hedman (1992), Consejo de Universidades (1991) y OECD (1989).

³⁶ El 62% de estos jóvenes recibió en 1997 una ayuda al alquiler o una ayuda familiar (por hijo) (Robert-Bobée, 2002). Si se tiene en cuenta que un cuarto de los jóvenes de la generación de 1968 a 1971 había tenido su primer hijo antes de los 24,7 años en 1997 (Galland, 2000), se puede estimar que aproximadamente un 37% de los jóvenes cabezas de un hogar entre 19 y 24 años recibieron una ayuda al alquiler en 1997.

CONCLUSIÓN

Hemos analizado la formación de nuevas familias de 1980 a 2000 en España en comparación con Francia desde el contexto de la vivienda. Hemos mostrado con datos individuales representativos y comparables para los años 1991-92 cómo las estructuras de los mercados de la vivienda en estos dos países y en las CC.AA. españolas influyen en el calendario y en la estructura de la formación de nuevos hogares. Finalmente, se han puesto en evidencia las mayores oportunidades que ofrece el mercado de la vivienda en Francia para la creación de hogares a edades tempranas y de formas muy variadas. El contraste con el mercado y la política de vivienda en España ha permitido discernir la particularidad del modelo español.

Se puede afirmar que, contrariamente a la política de vivienda francesa, la española no es neutral en cuanto al apoyo de diferentes formas de tenencia de las viviendas. Se privilegia claramente las viviendas en propiedad a través de deducciones fiscales para la adquisición de la vivienda habitual. Estas deducciones favorecen más a los españoles adultos bien insertados laboralmente y a los hogares de más de un ingreso que a los jóvenes y a los ciudadanos de bajos ingresos que no se pueden plantear la adquisición de una vivienda. Las ayudas directas en forma de vivienda de protección oficial no han conseguido paliar significativamente la falta de accesibilidad de los jóvenes a una vivienda, por un lado, por su escasa promoción del alquiler social y, por otro lado, por la insuficiencia de VPO en propiedad para los segmentos de la población con menores ingresos, como es el caso de los jóvenes al inicio de su inserción laboral. Por lo tanto, se desatiende la demanda de personas que, por motivos de edad, de ciclo familiar, de ruptura familiar y de movilidad laboral, prefieren el alquiler frente a la propiedad y de las familias de rentas bajas que no pueden acceder a la vivienda en propiedad de precio libre y, en muchos casos, tampoco a la VPO. El análisis combinado microsociológico e institucional ha permitido mostrar cómo la regulación e intervención pública en el mercado de la vivienda ha reforzado y fomentado un tipo de mercado que entorpece la difusión de formas familiares flexibles e innovadoras como son las uniones de hecho y los hogares unipersonales al inicio del ciclo familiar. Además, esta política contribuye al retraso de la formación familiar en general. Esto puede tener repercusiones no sólo en el calendario, sino también en la intensidad de la fecundidad de los españoles (Requena, 2002b).

BIBLIOGRAFÍA

- AASSVE, Arnstein, *et al.* (2001): *The impact of income and employment status on leaving home. A comparative analysis with ECHP data*, Max Planck Institute for Demographic Research, Paper prepared for the Workshop «La bassa fecondità in Italia tra costrizioni economiche e cambio di valori».
- AHN, Namkee (2001): *Age at first-time homeownership in Spain*, FEDEA, Documento de Trabajo 2001-23.
- ALBERDI, Baralides (1996a): «La información estadística de la vivienda no permite su comparación internacional», en *Revista Fuentes Estadísticas*, 20.
- (1996b): «Los flujos de financiación, principal laguna de las estadísticas de vivienda», en *Revista Fuentes Estadísticas*, 20.
- ALBERDI, Baralides, y LEVENFELD, Gustavo (1996): «Spain», en Paul Balchin (ed.), *Housing Policy in Europe*, London/New York: Routledge, pp. 170-335.
- ALBERDI, Inés; FLAQUER, Luis, e IGLESIAS DE USSEL, Julio (1994): *Parejas y matrimonios: actitudes, comportamientos y experiencias*, Madrid: Ministerio de Asuntos Sociales.
- ARBONVILLE, Denise (1998): «Ménages, familles et modes d'habiter», en Marion Segaud, Catherine Bonvalet y Jacques Brun (eds.), *Logement et habitat. L'état des savoirs*, París: La Découverte, pp. 94-109.
- BAANDERS, Arianne Nicole (1998): *Leavers, planners and dwellers. The decision to leave the parental home*, Wageningen: Wageningen Agricultural University.
- BACHS FERRER, Jordi (1999): «Hay que abrir el mercado de las viviendas en alquiler», en *Habitatge*, 22, sept.-oct., pp. 24-25.
- BAIZAN, Pau (2001): «Transition to adulthood in Spain», en Martine Corijn y Erik Klijzing (eds.), *Transitions to Adulthood in Europe*, Dordrecht/Boston/London: Kluwer, pp. 279-312.
- BANCO HIPOTECARIO ARGENTARIA (1992): *Nota de Coyuntura inmobiliaria*, Madrid: Banco Hipotecario Argentaria (junio).
- BATTAGLIOLA, Françoise; BROWN, Elizabeth, y JASPARD, Maryse (1997): «Itinéraires de passage à l'âge adulte. Différences de sexe, différences de classe», en *Sociétés Contemporaines*, 25, pp. 85-103.
- BERNARDI, Fabrizio, y POGGIO, Teresio (2003): *Home-ownership and Social Inequality in Italy*, en Karin Kurz y Hans-Peter Blossfeld, *Home ownership and social inequality in comparative perspective*, Stanford University Press (en prensa).
- BLANC, Maurice, y BERTRAND, Laurence (1996): «France», en Paul Balchin (ed.), *Housing Policy in Europe*, London/New York: Routledge, pp. 125-145.
- BLAZÉVIC, Bruno; DETOUR, Corinne, y MARTÍNEZ, Dominique (1997): «Le logement locatif de 1992 a 1996», París: INSEE; 93-94 (Octobre): *INSEE Resultats*, Consommation-Modes de Vie.
- BLOSSFELD, Hans-Peter (ed.) (1995): *The New Role of Women. Family Formation in Modern Societies*, Boulder/San Francisco/Oxford: Westview Press.
- BOELHOUWER, Peter, y HEIJDEN, Harry van der (1992): *Housing Systems in Europe: Part I. A Comparative Study of Housing Policy*, Delft: Delft University Press.
- (1993): «Housing Policy in Seven European Countries: The Role of Politics in Housing», en *Netherland Journal of Housing and the Built Environment*, 8 (4), pp. 383-404.
- BONVALET, Catherine (1993): «Le logement et l'habitat dans les trajectoires familiales», en *Recherches et Prévisions*, 31 (mars).

- CABRERA MARCET, Francisca (1996): «El plan cuatrienal 92-95, desde la perspectiva de los promotores públicos», en *Cuadernos Económicos de Granada*, 4 (abril), p. 25.
- CARRERAS I SOLANA, Mercè (2000): *Is private rental market in Barcelona changing its pattern?*, Paper presented at the ENHR 2000 conference in Gävle, 26-30 June 2000.
- CAVALLI, Alessandro, y GALLAND, Olivier (eds.) (1993): *L'allongement de la jeunesse*, Poitiers: Actes Sud.
- CLARK, William, y DIELEMAN, Frans (1996): Households and Housing. Choice and Outcomes in the Housing Market.
- CNOUS (1998): *Chiffres-clés*, <http://www.Cnous.fr/chiffres.htm>; August.
- CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA (2001): *Anuario Estadístico de Castilla y León 2001*, Valladolid: Junta de Castilla y León.
- CONSEJERÍA DE FOMENTO (1999): *Informe Anual 1999*, Valladolid: Junta de Castilla y León.
- (2000): *Informe Anual 2000*, Valladolid: Junta de Castilla y León.
- CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL, CES (2002): *Estudio sobre la emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*.
- CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL, Comunidad de Castilla y León (1995): *Informe a iniciativa propia sobre la vivienda en Castilla y León*.
- CONSEJO DE UNIVERSIDADES (1991): *Guía de la Universidad 1991*, Madrid: Ministerio de Educación y Ciencia/Consejo de Universidades.
- (1992): *Anuario de estadística universitaria 1991*, Madrid: Ministerio de Educación y Ciencia/Consejo de Universidades.
- (1993): *Anuario de estadística universitaria 1992*, Madrid: Ministerio de Educación y Ciencia/Consejo de Universidades.
- CONTRERAS, Jesús (1991): «Los grupos domésticos: estrategias de producción y reproducción», en Jesús Contreras et al. (eds.), *Antropología de los Pueblos de España*, Madrid: Santillana, pp. 343-380.
- CORIJN, Martine (2001): «Transition to adulthood in France», en Martine Corijn y Erik Klijzing (eds.), *Transitions to Adulthood in Europe*, Dordrecht/Boston/London: Kluwer, pp. 131-151.
- CORIJN, Martine, y KLIJZING, Erik (2001): «Transitions to Adulthood in Europe: Conclusions and Discussion», en Martine Corijn y Erik Klijzing (eds.), *Transitions to Adulthood in Europe*, Dordrecht/Boston/London: Kluwer, pp. 313-340.
- CORTÉS ALCALÁ, Luis (1995): *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*, Madrid: Fundamentos.
- CORTÉS ALCALÁ, Luis, y PANIAGUA CAPARRÓS, José León (1997): «La vivienda como factor de exclusión social», en *Documentación Social*, 106 (enero-marzo), pp. 93-147.
- CURCI, Gérard, y TAFFIN, Claude (1991): «Les écarts de loyer», en *Economie et Statistique*, 240 (février), pp. 29-36.
- CUTURELLO, Paul (1989): «Itinéraires résidentielles: status du logement, activité féminine et patrimoine», en Thierry Blöss et al., *Itinéraires féminins. Les calendriers familiaux, professionnels et résidentiels de deux générations de jeunes femmes dans les Alpes-Maritimes*, Marseille/Nice: GERM-CERCOM, Rapport de Recherche du GEM-CERCOM.
- DELGADO, Margarita, y CASTRO MARTÍN, Teresa (1998): *Encuesta de Fecundidad y Familia 1995 (FFS)*, Madrid: CIS.

- DEP (1995): *Repères & références statistiques sur les enseignements et la formation. Année scolaire et universitaire 1993-1994/1994-1995*, Paris: Ministère de l'éducation nationale, de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'insertion professionnelle/Direction de l'évaluation et de prospective.
- DGATLP (2002): *Housing Statistica in the European Union 2002*, Liège: Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine.
- EC (1992): *Employment in Europe 1992*, Luxembourg: Commission of the European Communities.
- ELZO IMAZ, Javier (ed.) (1994): *Jóvenes españoles 94*, Madrid: Fundación Santa María.
- EMF (1999): *Hypostat 1988-1998*, Brussels: European Mortgage Federation.
- EUROSTAT (1990): *Family Budgets. Comparative tables: FR of Germany, Spain, France, Ireland, Italy, Netherlands*, Luxembourg: EUROSTAT.
- (1997): *Les jeunes de l'Union européenne ou les âges de transition*, Luxembourg: EUROSTAT.
- (1999): *European Community Household Panel (ECHP): Selected Indicators from the 1995 Wave*, Luxembourg: EUROSTAT.
- (2001): *The social situation in the European Union 2001*, Luxembourg: EUROSTAT.
- FERNÁNDEZ CORDÓN, Juan Antonio (1997): «Youth Residential Independence and Autonomy: A Comparative Study», en *Journal of Family Issues*, 18 (6), pp. 576-607.
- FRANCO, Ana, y WINQVIST, Karin (2002): *Women and Men Reconciling Work and Family Life*, EUROSTAT, Statistics in Focus, Population and Social Conditions.
- GALLAND, Olivier (1995): «Changing Family Transitions: Young People and New Ways of Life in France», en Lynee Christholm, et al. (eds.), *Growing Up in Europe*, Contemporary Horizons in Childhood and Youth Studies, Berlin/New York: de Gruyter, pp. 133-144.
- (2000): «Entrer dans la vie adulte: des étapes toujours plus tardives mais resserrées», en *Économie et Statistique*, 337-338 (7/8), pp. 13-36.
- GARRIDO, Luis, y REQUENA Miguel (1996): *La emancipación de los jóvenes en España*, Madrid: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.
- GARRIDO, Luis, y REQUENA, Miguel (1997): «Proyección de hogares y familia», en Ricard Vergés Escuin (ed.), *La edad de emancipación de los jóvenes*, Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, pp. 13-53.
- GARRIDO MEDINA, Luis (1993): «La familia estatal: El control fiscal de la natalidad», en Luis Garrido Medina y Enrique Gil Calvo (eds.), *Estrategias familiares*, Madrid: Alianza, pp. 157-180.
- GEINDRE, François (1993): *Le logement une priorité pour le XIe plan. Rapport au Premier ministre*, Paris.
- GÓNZALEZ LÓPEZ, María José (2001): *The Interplay between Occupational Career and Family Formation in Spain*, European University Institute, Tesis doctoral.
- (2002): «A Portrait of Western Families: new models of intimate relationships and timing of life-events», en A. Carling, S. Duncan y R. Edwards (eds.), *Analysing Families Morality and Rationality in Policy and Practice*, New York/London: Routledge.
- GRAFMEYER, Yves (1993): «Héritage et production du statut résidentiel: éléments pour l'analyse de milieux locaux», en Catherine Bonalet y Anne Gotman (eds.), *Le logement une affaire de famille*, Paris: L'Harmattan, pp. 41-70.
- HAFFNER, Marietta, y OXLEY, Michael (1999): «Housing subsidies: definitions and comparisons», en *Housing Studies*, 14, 2, pp. 145-162.

- HEDMAN, E. (ed.) (1994): *Housing in Sweden in an International Perspective*, Boverket.
- HOLDSWORTH, Clare (2000): «Leaving Home in Britain and Spain», en *European Sociological Review*, 16 (2), pp. 201-222.
- HOLDSWORTH, Clare, e IRAZOQUI SOLDA, Mariana (2002): «First Housing Moves in Spain: An Analysis of Leaving Home and First Housing Acquisition», en *European Journal of Population*, 18 (1), pp. 1-19.
- IBÁÑEZ PASCUAL, Marta (1999): *Género y familia en la inserción laboral*, Oviedo: Universidad de Oviedo.
- IGLESIAS DE USSEL, Julio (1993): «Vivienda y familia», en Luis Garrido Medina y Enrique Gil Calvo (eds.), *Estrategias familiares*, Madrid: Alianza.
- INE (1995a): *Censo de Viviendas 1991*, Madrid: Instituto Nacional de Estadística.
- (1995b): *Encuesta sociodemográfica 1991*, Madrid: Instituto Nacional de Estadística; tomo I: Principales resultados.
- (1995c): *Encuesta sociodemográfica 1991*, Madrid: Instituto Nacional de Estadística; tomo III: Resultados por CC.AA. www.uv.es/econweb/ine/ine.html.
- (2002): www.ine.es/tempus/cgi-bin/certi.
- INSEE (1993): *Annuaire Statistique de la France 1993*, París: INSEE.
- INSTITUTO DE LA JUVENTUD, INJUVE (2001): *Vivienda y juventud en el año 2000*, Madrid: INJUVE.
- JONES, Gill, y WALLACE, Claire (1992): *Youth, Family and Citizenship*, Buckingham/Philadelphia: Open University Press.
- JULLIOT, Jacques (1991): *La sécurité sociale*, París: La Villeguerin Editions.
- JURADO GUERRERO, Teresa (1997): «Un análisis regional de los modelos de convivencia de los jóvenes españoles. Las cuatro Españas de la emancipación familiar», en *Revista de Estudios de Juventud*, 39, pp. 17-36.
- (2001): *Youth in Transition. Housing, Employment, Social Policies and Families in France and Spain*, Aldershot: Ashgate.
- KEMENY, Jim (1995): *From Public Renting to Social Housing: rental policy strategies in comparative perspective*, London: Routledge.
- KIERNAN, Kathleen (1989): «The departure of children», en Eugene Grebenik *et al.* (eds.), *Later phases of the family cycle*, Demographic aspects, Oxford: Clarendon Press.
- LEAL, Jesús (ed.) (1992): *Informe para una nueva política de vivienda*, Madrid: Ministerio de Obras Públicas y Transportes.
- (1996): «Las grandes ciudades: una asignatura pendiente para plan de viviendas», en *Cuadernos Económicos de Granada*, 4 (abril), pp. 97-104.
- (2000): «Comportamientos residenciales y necesidades de vivienda», en Paloma Taltavull (ed.), *Vivienda y familia*, Madrid: Visor/Fundación Argentaria, pp. 365-384.
- LEAL, Jesús, y CORTÉS, Luis (1995): *La vivienda en Madrid: análisis espacial de la dinámica residencial en la región*, Madrid: Consejería de Política Territorial/Comunidad de Madrid.
- LEAL MALDONADO, Jesús (1997): «Emancipación y vivienda», en Ricard Vergés Escuin (ed.), *La edad de emancipación de los jóvenes*, Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, pp. 113-124.

- LUXÁN SERRANO, Marta; MIRET GAMUNDI, Pau, y TREVIÑO MARURI, Rocío (1999): «Is the Male Provider Model Still in Place? Partnership Formation in Contemporary Spain», en María José González, Teresa Jurado y Manuela Naldini (eds.), *Gender Inequalities in Southern Europe: Women, Work and Welfare in the 1990s*, London: Frank Cass.
- MARTÍNEZ GRANADO, Maite, y RUIZ-CASTILLO, Javier (2002): «The Decisions of Spanish Youth: A Cross-section Study», en *Journal of Population Economics*, 15, pp. 305-330.
- NALDINI, Manuela (2002): *Evolution of Social Policy and the Institutional Definition of Family Models. The Italian and Spanish Cases in Historical and Comparative Perspective*, London: Frank Cass.
- OECD (1989): *Evolution des modes de financement de l'enseignement supérieur. Rapport national: France*, París: OECD; avril. Working Paper.
- ORIZO, Francisco Andrés, et al. (1985): *Juventud Española 1984*, Madrid: Fundación Santa María.
- RÀFOLS ESTEVE, Joan; PÉREZ SÁNCHEZ, Matilde, y CABRÉ, Anna (1998): *Política d'habitatge en l'estat des autonomies*, Barcelona: Entidad Autónoma del Diario Oficial y de Publicaciones.
- RAGIN, Charles (1987): *The Comparative Method. Moving Beyond Qualitative and Quantitative Strategies*, Berkeley/Los Angeles/London: University of California Press.
- RASSAT, Evelyne (1995): «Plus de 600 000 étudiants bénéficient d'une aide au logement», en *Recherches et Prévisions*, 40, juin, pp. 57-64.
- REDONDO LÓPEZ, José Antonio, y LÓPEZ PENABAD, María Celia (2001): «La demanda de crédito hipotecario en España: especial referencia a la situación gallega», en *Revista Galega de Economía*, 10 (2), pp. 1-17.
- REQUENA, Miguel (1995): «Estructuras familiares complejas: la formación de familias múltiples en España», en *Revista Internacional de Sociología*, 10, pp. 59-86.
- (2001): «Los hogares en Europa con especial referencia a España», en Instituto Nacional de Estadística: *Condiciones de vida en España y en Europa. Estudio basado en el Panel de Hogares de la Unión Europea (PHOGUE). Años 1994-1995*, Madrid: Instituto Nacional de Estadística, pp. 31-78.
- (2002a): «Juventud y dependencia familiar en España», en *Revista de Estudios de Juventud*, 58, pp. 19-32.
- (2002b): «Formación de la pareja y fecundidad: una simulación con datos de la Comunidad de Madrid», en *Empiria*, Revista de Metodología de Ciencias Sociales, 5, pp. 37-68.
- ROBERT-BOBÉE, Isabelle (2002): «Parmi les jeunes ne vivant plus chez leurs parents. Les étudiants sont les plus aidés par leurs familles», en *INSEE Première*, 826 (février).
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, Julio (1996): «La coyuntura inmobiliaria en España en 1995-96», en *Cuadernos Económicos de Granada*, 4 (abril), pp. 115-132.
- SÁNCHEZ MARTÍNEZ, María Teresa (2002): «La política de vivienda en España. Análisis de sus efectos redistributivos», Granada: Universidad de Granada.
- SCHAEFERBARTHOLD, Dieter (1992): «Economic and Social Support for Students in France», en *European Higher Education and Reserach Institutions: EUROMECUM*, September, pp. 2-11.
- SERRANO SECANELLA, Pedro (1997): «La vivienda como determinante de la emancipación juvenil», en Ricard Vergés Escuin (ed.), *La edad de emancipación de los jóvenes*, Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, pp. 91-98.
- SERRATOSA PALET, Albert (1997): «Discurso de clausura», en Ricard Vergés Escuin (ed.), *La edad de emancipación de los jóvenes*, Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, pp. 179-182.

TALTAVULL, Paloma (ed.) (2000): *Vivienda y familia*, Madrid: Visor/Fundación Argentaria.

TRILLA, Carme (2001): *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*, Barcelona: Fundación «La Caixa».

TRILLA, Carme, et al. (1998): «Polítiques d'Habitatge a Catalunya», en Salvador Giner (ed.), *La Societat catalana*, Barcelona: Institut d'Estadística de Catalunya.

VALENZUELA RUBIO, Manuel (1994): «La vivienda», en Miguel Juárez (dir.), *V Informe sociológico sobre la situación social en España. Sociedad para todos en el año 2000*, Madrid: Fundación FOESSA, pp. 1551-1734.

VALERO, Ángeles (1992): «La prevalencia de la familia nuclear en el sistema familiar español», en *Revista Internacional de Sociología*, tercera época, 3, pp. 183-210.

VERDEGUER LÓPEZ, Vicente (2001): «Ejecución de la sentencia de desahucio en la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil», en *Boletín Jurídico Derecho.com*, XIV (marzo), www.derecho.com/boletin/boletin014.htm.

ZIEGLER, Rolf, y SCHLADT, Diana (1993): «Auszug aus dem Elternhaus und Hausstandsgründung», en Andreas Diekmann y Stefan Weick (eds.), *Der Familienzyklus als sozialer Prozeß. Bevölkerungssoziologische Untersuchungen mit den Methoden der Ereignisanalyse*, Berlin: Duncker & Humblot.

ANEXO

CUADRO 1

Regresión logística de variables individuales y de contexto sobre la probabilidad de vivir en alquiler o vivienda cedida frente a vivir en propiedad en España 1991/Francia 1992 (jóvenes emancipados, 20 a 29 años)

	Francia			España		
	Casos	Coefi- cientes	Error stand.	Coefi- cientes	Error stand.	Casos
Casos en la muestra		2.635			7.279	
Casos en el análisis		2.494			6.953	
-2 Log Likelihood		1578,24			8644,7	
<i>Actividad</i>						<i>Actividad</i>
Empleo indefinido	1.207				1.600	Empleo indefinido
Empleo a tiempo definido	178	-0,0906	0,2639	0,2503**	0,0773	1.684 Empleo a tiempo definido
Estudiante a tiempo parcial	174	0,1001	0,3035	-0,1044	0,1424	289 Estudiante a tiempo parcial
Estudiante a tiempo completo	376	0,5121	0,3261	-0,2596	0,2585	79 Estudiante a tiempo completo
Económicamente inactivo	170	-0,1917	0,2421	0,127	0,086	1.221 Económicamente inactivo
Autónomo	55	-0,5322	0,3515	0,0366	0,1126	518 Autónomo
Ayuda familiar	11	-0,204	0,8605	-0,194	0,222	111 Ayuda familiar
Desempleado	153	-0,0023	0,2774	0,128	0,0851	1.217 Desempleado
Busca primer empleo	170	0,6052	0,3232	-0,05	0,1531	234 Busca primer empleo
<i>Grupo de edad</i>						<i>Grupo de edad</i>
25-29 años	1.247				5.133	25-29 años
20-24 años	1.247	0,5714**	0,1535	0,5221**	0,0603	1.820 20-24 años
<i>Nivel estudios finalizados</i>						<i>Nivel estudios finalizados</i>
Educación superior	417				659	Educación superior
<= educación obligatoria	956	0,2943	0,2613	-0,1033	0,0992	4.131 <= educación obligatoria
Formación prof. 1.º grado	255	0,04	0,2091	-0,2009	0,1175	796 Formación prof. 1.º grado
Formación prof. 2.º grado	375	0,3494	0,2759	-0,3399**	0,1367	453 Formación prof. 2.º grado
Bachillerato	24	-0,327	0,2489	-0,1849	0,1134	858 Bachillerato
Casos perdidos	467	1,5304	1,0819	0,0721	0,303	56 Casos perdidos
<i>Clase social del padre</i>						<i>Clase social del padre</i>
Clase de servicio	532				649	Clase de servicio
No manual de rutina	353	-0,2579	0,2315	-0,2138	0,1124	819 No manual de rutina
Pequeña burguesía	253	0,2167	0,2786	-0,3918**	0,121	664 Pequeña burguesía
Agricultores	157	0,2599	0,311	-0,3602**	0,1244	628 Agricultores
Trabajadores cualificados	736	-0,1116	0,2055	-0,3136**	0,1041	1.486 Trabajadores cualificados
Trabajadores no cualif.	421	0,2806	0,2476	-0,3713**	0,1009	2.110 Trabajadores no cualif.
Trabajadores agrícolas	31	-0,1785	0,5733	-0,2547	0,1424	379 Trabajadores agrícolas
Económicamente inactivos	1	5,7817	60,4347	-0,4042	0,2151	122 Económicamente inactivos
Casos perdidos	10	4,8351	18,715	-0,1192	0,233	96 Casos perdidos
<i>Hermanos</i>						<i>Hermanos</i>
Sin hermanos	207				237	Sin hermanos
Un hermano	608	-0,2578	0,2731	0,0292	0,1542	1.489 Un hermano
Dos hermanos	598	-0,0015	0,2783	0,0671	0,1524	1.835 Dos hermanos
Tres o más hermanos	968	0,2675	0,2718	0,1859	0,1491	3.357 Tres o más hermanos
Casos perdidos	113	-0,1682	0,3787	0,5768	0,385	35 Casos perdidos

CUADRO 1

Continuación

	Francia			España		
	Casos	Coefi- cientes	Error stand.	Coefi- cientes	Error stand.	Casos
Casos en la muestra		2.635			7.279	
Casos en el análisis		2.494			6.953	
-2 Log Likelihood		1578,24			8644,7	
<hr/>						
<i>Tipo de hogar</i>						<i>Tipo de hogar</i>
Matrimonio	816					Matrimonio
Pareja de hecho	838	0,7333**	0,1625	0,9687**	0,1299	281 Pareja de hecho
Hogar unipersonal	578	1,3931**	0,2371	0,7336**	0,1193	336 Hogar unipersonal
Piso compartido	199	-0,136	0,2829	0,3456**	0,1218	355 Piso compartido
Otros		-0,199	0,3781	0,7841**	0,34	38 Otros
<hr/>						
<i>Tamaño lugar residencia</i>						<i>Tamaño lugar residencia</i>
> 100.000 habitantes	1.363					1.157 > 100.000 habitantes
>= 20.000 y < 100.000	361	0,6176*	0,2714	0,0096	0,0836	1.629 >= 20.000 y < 100.000
>= 5.000 y < 20.000	233	-0,3353	0,2539	0,0187	0,0787	2.145 >= 5.000 y < 20.000
< 5.000 habitantes	537	-1,0902**	0,1776	-0,1231	0,087	2.022 < 5.000 habitantes
<hr/>						
<i>Región de residencia</i>						<i>Región de residencia</i>
Ile-de-France	495					752 Madrid
Champagne-Ardennes	53	-0,2909	0,4764	0,4628**	0,1411	320 Galicia
Picardie	83	-0,2086	0,3746	0,5205**	0,1821	160 Asturias
Haute-Normandie	104	0,9869*	0,4775	0,1201	0,2131	118 Cantabria
Centre	92	0,5136	0,4308	-0,6064**	0,1723	292 País Vasco
Basse-Normandie	62	0,6786	0,499	-0,4447*	0,2231	137 Navarra
Bourgogne	83	0,0705	0,4249	0,2378	0,1562	247 Aragón
Nord-Pas de Calais	187	-0,4916	0,2729	0,0386	0,1039	1.043 Cataluña
Lorraine	71	-0,6439	0,3463	0,5664**	0,1678	202 Baleares
Alsace	105	-0,1975	0,3189	-0,5202**	0,1208	690 País Valenciano
Franche-Comté	44	0,4629	0,5352	-0,3406*	0,1586	279 Murcia
Pays de la Loire	131	-0,1137	0,3143	-0,0259	0,1004	1.330 Andalucía
Bretagne	168	0,152	0,3221	0,8923**	0,1467	288 Extremadura
Poitou-Charente	51	0,0858	0,462	0,0876	0,1392	357 Castilla-La Mancha
Aquitaine	123	-0,2108	0,3337	0,6534**	0,1365	340 Castilla y León
Midi-Pyrénées	101	0,0626	0,3521	0,4534*	0,2337	95 La Rioja
Limousin	28	1,5211	1,0724	0,2448	0,1442	303 Canarias
Rhône-Alpes	241	0,4588	0,3084			
Languedoc-Roussillon	77	-0,9555**	0,3517			
Provence-Côte d'Azur	148	0,7232*	0,3587			
Auvergne	47	5,9962	8,3628			
<hr/>						
Intersección		1,3976**	0,3281	-0,6222**	0,2021	
Probabilidad categoría de referencia		0,80		0,35		
Tasa de jóvenes en alquiler		0,88		0,37		

* Significativo <= 0,05.

** Significativo <= 0,01.

CUADRO 2

Regresión logística de variables individuales y de contexto sobre la probabilidad de vivir en un hogar independiente frente a vivir con los padres en España, 1991 (hombres NO estudiantes de 20 a 29 años)

	Modelo 2			Modelo 1		
	Casos	Coefi- cientes	Error stand.	Casos	Coefi- cientes	Error stand.
Casos en la muestra	9.045	Diferencia de -2 LL		9.045	Casos en la muestra	
Casos en el análisis	8.997	(Modelo 1-2):		8.997	Casos en el análisis	
-2 Log Likelihood	9321,824	15.241#		9306,583	-2 Log Likelihood	
-2 LL inicial	11247,944			11247,944	-2 LL inicial	
Diferencia de -2 LL	17,12%			17,26%	Diferencia de -2 LL	
<hr/>						
<i>Actividad</i>				<i>Actividad</i>		
Empleo indefinido	2.308			1.033	Empleo indefinido	
Empleo a tiempo definido	3.341	-0,5867**	0,0626	3.341	-0,5772**	0,063
Económicamente inactivo	370	-1,8298**	0,1834	370	-1,8335**	0,184
Autónomo	906	-0,2157**	0,0869	906	-0,2067**	0,087
Ayuda familiar	296	-1,0708**	0,1642	296	-1,0603**	0,165
Desempleado	1.316	-0,9221**	0,0861	1.316	-0,9191**	0,086
Busca primer empleo	460	-2,5921**	0,2636	460	-2,5907**	0,264
<hr/>						
<i>Grupo de edad</i>				<i>Grupo de edad</i>		
25-29 años	5.010			5.010	25-29 años	
20-24 años	3.987	-1,6562**	0,0580	3.987	-1,6606**	0,058
<hr/>						
<i>Nivel estudios finalizados</i>				<i>Nivel estudios finalizados</i>		
Educación superior	5.481			5.481	Educación superior	
<= educación obligatoria	1.060	0,6585**	0,1064	1.060	0,654**	0,107
Formación prof. 1.º grado	701	0,5691**	0,1244	701	0,5728**	0,125
Formación prof. 2.º grado	1.032	0,3064*	0,1360	1.032	0,3177*	0,136
Bachillerato	641	0,3455**	0,1262	641	0,3415**	0,127
Casos perdidos	82	0,6119*	0,3042	82	0,6227*	0,305
<hr/>						
<i>Clase social del padre</i>				<i>Clase social del padre</i>		
Clase de servicio	752			752	Clase de servicio	
No manual de rutina	1.046	-0,1115	0,1170	1.046	-0,1132	0,117
Pequeña burguesía	829	0,0743	0,1227	829	0,0722	0,123
Agricultores	957	-0,4285**	0,1218	957	-0,398**	0,123
Trabajadores cualificados	1.906	-0,1564	0,1071	1.906	-0,1554	0,107
Trabajadores no cualif.	2.786	-0,2473**	0,1038	2.786	-0,2455*	0,104
Trabajadores agrícolas	477	-0,2271	0,1419	477	-0,225	0,143
Económicamente inactivos	113	-0,2101	0,27455	113	-0,2088	0,245
Casos perdidos	131	-0,0586	0,2347	131	-0,0419	0,235
<hr/>						
<i>Hermanos</i>				<i>Hermanos</i>		
Sin hermanos	416			416	Sin hermanos	
Un hermano	2.326	0,1347	0,1375	2.326	0,1291	0,138
Dos hermanos	2.511	0,3692**	0,1361	2.511	0,3659**	0,137
Tres o más hermanos	3.696	0,7861**	0,1332	3.696	0,7893**	0,134
Casos perdidos	48	1,3077**	0,3484	48	1,2913**	0,349

CUADRO 2

Continuación

	Modelo 2			Modelo 1			
	Casos	Coefi- cientes	Error stand.	Casos	Coefi- cientes	Error stand.	
Casos en la muestra	9.045			9.045			Casos en la muestra
Casos en el análisis	8.997	Diferencia de -2 LL (Modelo 1-2):			8.997		Casos en el análisis
-2 Log Likelihood	9321,824		15.241#	9306,583			-2 Log Likelihood
-2 LL inicial	11247,944			11247,944			-2 LL inicial
Diferencia de -2 LL	17,12%			17,26%			Diferencia de -2 LL
	Casos	Coefi- cientes	Error stand.	Casos	Coefi- cientes	Error stand.	
<i>Tamaño lugar residencia</i>							
> 100.000 habitantes	1.479			1.479			<i>Tamaño lugar residencia</i>
>= 20.000 y < 100.000	2.135	0,0377	0,0816	2.135	0,0268	0,082	> 20.000 y < 100.000
>= 5.000 y < 20.000	2.698	0,0515	0,0774	2.698	0,0291	0,078	>= 5.000 y < 20.000
< 5.000 habitantes	2.685	0,0663	0,0814	2.685	0,0648	0,086	< 5.000 habitantes
<i>Varias tasas regionales</i>							
DESEMPLEO	8.997	-0,0734**	0,0139	944			<i>Región de residencia</i>
ALQUILER	8.997	0,022**	0,0065	501	-0,2395	0,14	Madrid
JORNALEROS	8.997	0,0427**	0,0047	242	-0,3892*	0,184	Galicia
				196	-0,4088*	0,2	Asturias
Intersección		-0,723**	0,2541	560	-0,515**	0,148	Cantabria
Probabilidad categoría de referencia		0,33		213	-0,5454**	0,2	País Vasco
				306	-0,0621	0,16	Navarra
				1.131	0,2447*	0,105	Aragón
				249	0,2587	0,167	Cataluña
				800	0,1927	0,115	Baleares
				353	0,1921	0,15	País Valenciano
				1.608	0,4043**	0,1	Murcia
				359	0,1812	0,148	Andalucía
				466	0,0506	0,136	Extremadura
				575	-0,3657**	0,134	Castilla-La Mancha
				115	0,0388	0,231	Castilla y León
				379	-0,0405	0,148	La Rioja
							Canarias
					-0,5923**	0,193	Intersección
					0,36		Probabilidad categoría ref.
					0,32		Tasa de independencia
					89		Diferencia en porcentaje

* Estadísticamente significativo <= 0,05

** Estadísticamente significativo al nivel < =0,01

La diferencia -2 LL de 15 no es estadísticamente significativa según el test de χ^2 con 13 grados de libertad y una probabilidad de error de 0,01. Esto significa que modelo 1 y modelo 2 predicen igual de bien la probabilidad de vivir en un hogar independiente.

Varones jóvenes que buscan su primer empleo por Comunidades Autónomas, 1991

	Hombres que buscan el primer empleo			Total 20-29 años	Porcentaje buscan 1. ^{er} empleo
	20-24 años	25-29 años	20-29 años		
Andalucía	36.486	17.344	53.830	606.945	8,9
Aragón	2.117	1.364	3.481	91.915	3,8
Asturias	5.145	2.817	7.962	80.452	9,9
Baleares	1.050	446	1.496	57.204	2,6
Canarias	7.983	4.229	12.212	142.246	8,6
Cantabria	2.505	1.454	3.959	41.550	9,5
Castilla-La Mancha	4.378	2.156	6.534	136.365	4,8
Castilla y León	9.516	5.599	15.115	203.843	7,4
Cataluña	11.865	6.051	17.916	488.311	3,7
Extremadura	4.381	1.957	6.338	88.358	7,2
Galicia	9.965	5.367	15.332	201.288	7,6
La Rioja	481	303	784	20.206	3,9
Madrid	12.972	8.169	21.141	423.485	5,0
Murcia	3.967	1.880	5.847	90.478	6,5
Navarra	1.177	739	1.916	43.022	4,5
País Valenciano	11.455	5.587	17.042	315.502	5,4
País Vasco	11.672	6.605	18.277	179.324	10,2
Total	137.115	72.067	209.182	3.210.494	6,5

FUENTE:
INE (1995b).

CUADRO 4

Viviendas principales según régimen de tenencia por Comunidades Autónomas, 1991

	Total	Alquiler	Cedidas (gratuita o semigratuitamente)		Porcentaje de alquiler	Porcentaje de alquiler y cedidas
			Por empresa	Otras personas		
Andalucía	1.950.289	249.204	44.635	76.971	12,8	19,0
Aragón	387.983	50.695	6.768	8.641	13,1	17,0
Asturias	348.589	63.612	7.597	9.325	18,2	23,1
Baleares	230.882	52.442	2.714	7.087	22,7	27,0
Canarias	399.190	66.291	11.911	18.669	16,6	24,3
Cantabria	154.779	19.752	1.997	4.497	12,8	17,0
Castilla-La Mancha	509.192	49.250	8.515	16.097	9,7	14,5
Castilla y León	801.269	108.965	14.571	20.006	13,6	17,9
Cataluña	1.931.635	451.842	25.182	42.628	23,4	26,9
Extremadura	318.333	38.091	6.146	14.294	12,0	18,4
Galicia	788.670	116.138	9.586	22.888	14,7	18,8
La Rioja	84.853	9.821	1.022	2.338	11,6	15,5
Madrid	1.503.698	241.995	25.729	36.592	16,1	20,2
Murcia	297.285	32.157	4.317	8.691	10,8	15,2
Navarra	153.532	14.523	2.460	3.510	9,5	13,3
País Valenciano	1.215.097	139.589	9.585	32.715	11,5	15,0
País Vasco	630.511	63.333	5.551	10.552	10,0	12,6
Media	11.705.787	1.767.700	188.286	335.501	15,1	19,6

FUENTE:
INE (1995a).

CUADRO 5

Asalariados eventuales en agricultura y pesca e indicador regional, 1991

	Ocupados	Asalariados eventuales en agricultura y pesca	Porcentaje asalariados eventuales sobre ocupados	Indicador regional (ALQUILER + JORNALEROS – DESEMPLEO)
Andalucía	148.410	26.565	17,9	28
Aragón	51.889	754	1,5	14,7
Asturias	230.639	784	0,3	13,5
Baleares	168.183	952	0,6	25,0
Canarias	293.686	7.245	2,5	18,2
Cantabria	115.743	638	0,6	8,1
Castilla-La Mancha	379.493	20.693	5,5	15,2
Castilla y León	575.099	7.770	1,4	11,9
Cataluña	1.469.456	7.657	0,5	23,7
Extremadura	204.084	24.016	11,8	23,0
Galicia	240.365	4.928	2,1	13,3
La Rioja	64.722	741	1,1	12,7
Madrid	1.179.231	3.172	0,3	15,5
Murcia	266.150	18.089	6,8	15,5
Navarra	127.724	1.577	1,2	10,0
País Valenciano	866.277	49.754	5,7	15,3
País Vasco	486.162	2.071	0,4	2,8
Total	6.867.313	177.406	2,6	18,1

FUENTE:
INE (1995a).

CUADRO 6

Parejas de hecho por Comunidades Autónomas, 1991

	Matrimonios	Uniones de hecho	Uniones todas	Porcentaje uniones de hecho
Andalucía	1.509.961	20.404	1.530.365	1,3
Aragón	581.811	4.673	586.484	0,8
Asturias	532.841	5.303	538.144	1,0
Baleares	323.830	13.243	337.073	3,9
Canarias	632.284	15.708	647.992	2,4
Cantabria	243.189	3.648	246.837	1,5
Castilla-La Mancha	817.111	4.341	821.452	0,5
Castilla y León	1.210.019	9.600	1.219.619	0,8
Cataluña	2.924.953	83.648	3.008.601	2,8
Extremadura	495.708	2.981	498.689	0,6
Galicia	1.297.136	10.487	1.307.623	0,8
La Rioja	130.756	3.597	134.353	2,7
Madrid	2.187.711	49.145	2.236.856	2,2
Murcia	473.155	5.176	478.331	1,1
Navarra	232.763	2.431	235.194	1,0
País Valenciano	1.806.198	27.875	1.834.073	1,5
País Vasco	973.616	15.873	989.489	1,6
Media	14.863.081	257.729	15.120.810	1,7

FUENTE:
INE (1995b).

ABSTRACT

This comparative article analyses the influence of the configuration of the market and the housing policy in Spain on the calendar and structure of family formation. In order to do this, presented first are the Spanish peculiarities in the models of creation of new households in contrast to France, and then, the regional variations within Spain. This dual comparative perspective makes it possible to understand the articulations of institutions and the markets with the models of creation of homes in the decades from 1980 to 2000. Two models of logistics regression are created for first estimating the probabilities of living in rented accommodation in Spain and France, and after this, the probabilities of living in an independent home while young and according to the Autonomous Regional Community that is the place of residence. A description is given of the microsociological mechanisms through which the housing markets with relatively easy access to rented accommodation encourage early family formation that is better adapted to the needs for innovation and trial of young families. The comparative institutional analysis of the Spanish housing market and its state regulation shows how this latter is not neutral as regards forms of house possession and how it favours families that are well inserted into the labour market. The conclusion is that this housing policy acts as a negative factor on the proliferation of *de facto* couples and on early formation of a family.
