

---

# *Un análisis comparativo de la vivienda en Europa*

318

El objetivo del trabajo es poner de manifiesto las diferencias y similitudes de la vivienda residencial en los principales países de la Unión Europea. El análisis se enfoca desde una perspectiva comparativa y se divide en dos partes. En primer lugar se muestra la estructura del régimen de tenencia en cada país para distintos momentos del tiempo. En segundo lugar, se utiliza un modelo probit binomial para caracterizar la vivienda residencial en propiedad frente al arrendamiento. Este estudio descriptivo representa un primer acercamiento a la situación comparada del régimen de tenencia de la vivienda en Europa con la información homogenizada del Panel de Hogares Europeo.

*Lan honen helburua Europar Batasuneko herrialde nagusienetako etxebizitzaren ezberdintasunak eta parekotasunak agerian jartzea da. Azterketa konparaziozko ikuspegi batetik bideratzen da eta bi zatitan banatuta dago. Lehenbizi, herrialde bakoitzean denboraren une ezberdinetarako edukitze-erregimenaren egitura erakusten da. Bigarrenik, probit binomial eredu bat erabiltzen da jabetzan den etxebizitza alokairuan denarekiko bereizteko. Azterlan deskribatzaile hau Europako etxebizitzaren eta Etxebizitzen Europako Panelaren informazio homogeneizatuaren arteko konparaketarako hasierako hurbilketa bat da.*

The goal of this paper is to highlight the differences and similarities of the residential housing in the main countries of the EU. This analysis is approached from a comparative view and is divided into two parts. The first one shows the structure of the regime of possession in each country in different periods of time. While the second one uses a probit binomial model in order to characterise the residential housing in the property market against the renting market. This descriptive analysis shows a first approach to the compared situation of the housing tenure in Europe with the homogenized information of the European Community Household Panel.

## ÍNDICE

1. Introducción
  2. Datos y variables
  3. Distribución del régimen de tenencia: un análisis descriptivo
  4. Estimación de la elección del régimen de tenencia
  5. Conclusiones
- Referencias bibliográficas

Palabras clave: PHOGUE, vivienda, régimen de tenencia

Keywords: PHOGE, residential house, housing tenure.

N.º de clasificación JEL: C41, D19

### 1. INTRODUCCIÓN

La vivienda residencial resulta un bien esencial en el ámbito familiar y de gran trascendencia en el ámbito económico-social de cualquier país. Por este motivo, los problemas relacionados con este bien de primera necesidad han resultado siempre de gran interés para distintos colectivos sociales como, jóvenes en edad de emanciparse, políticos, inversores, y proveedores de servicios relacionados con su conservación y acondicionamiento.

Al profundizar en cuestiones relacionadas con la vivienda residencial, la elección del régimen de tenencia se ha revelado como una de las principales decisiones del hogar, que en gran medida condiciona otro

tipo de decisiones sobre la vivienda: gastos de renovación y mantenimiento, cambio de mobiliario, etc. Así, por ejemplo, en España: Escudero (1995) y (2001) hace una reflexión sobre la importancia, para los agentes implicados, de conocer las características y necesidades de los hogares en relación a su demanda de vivienda, donde el principal factor condicionante es el régimen de tenencia; Pareja y San Martín (2002) reivindican una política social de vivienda a raíz de la conocida evolución del perfil de tenencia a favor de la propiedad; López (2004) analiza las consecuencias sobre los precios de la vivienda de los incentivos fiscales a la propiedad; Molés y Colom (2006) comparan la elección del régimen de tenencia en el ámbito rural y urbano.

Dado que el estudio comparativo de la vivienda entre países es un tema poco tratado (véase Trilla, 2001 y Tatsiramos, 2006), el objetivo de este trabajo es comparar los principales países europeos (UE-15) en rela-

---

\* Las autoras agradecen las valiosas aportaciones efectuadas por los evaluadores anónimos en el proceso de revisión del artículo.

ción a la asociación existente entre la tenencia y distintas características relacionadas con el hogar, la vivienda y la persona responsable de la misma. El análisis es de carácter descriptivo por lo que nuestra intención no es inferir relaciones causales entre las variables sino mostrar cómo se correlaciona la tenencia y el conjunto de características disponibles en los países considerados en el estudio.

La base de datos utilizada es el Panel de Hogares Europeo (PHOGUE), realizado anualmente entre 1994 y 2001. Este panel, nos permite hacer un seguimiento comparado de la situación de la vivienda entre los países de la UE-15 de una manera detallada y homogénea<sup>1</sup>. Asimismo, este tipo de análisis puede servir de referencia para posteriores estudios más profundos sobre el tema.

Para llevar a cabo nuestro propósito, en primer lugar, se estudia la estabilidad en el tiempo de la distribución del régimen de tenencia en cada uno de los países representados en el PHOGUE. Posteriormente, también para cada país, se procede a la estimación de un modelo probit con el fin de identificar el prototipo de hogar y de vivienda que caracteriza la propiedad frente al arrendamiento. Los modelos de elección discreta son los más apropiados para alcanzar el objetivo empírico expuesto dado su sencillez y frecuente aplicación en la vivienda residencial<sup>2</sup>. La novedad aportada en este trabajo es su aplicación a distintos países europeos con información homogénea y en referencia al mismo periodo temporal, lo que hace posible la identificación de las diferencias y similitudes existentes entre ellos.

El esquema de presentación del trabajo es el siguiente. En la sección dos se muestra información relativa a los datos utilizados

así como a las variables de interés. En la sección tres se muestra evidencia sobre la estabilidad temporal de la distribución del régimen de tenencia en los distintos países del PHOGUE. En la sección cuatro se estima un modelo probit para cada país que pretende identificar las características asociadas con la probabilidad de ocupar la vivienda residencial en propiedad frente a arrendamiento. Finalmente, en la sección cinco se comentan las principales conclusiones encontradas en el análisis comparativo realizado.

## 2. DATOS Y VARIABLES

Para el desarrollo de este trabajo se utiliza el fichero de hogares e individuos del PHOGUE. Se trata de una base de datos estadística que recoge información armonizada sobre el hogar a nivel de 15 países de la Unión Europea bajo la coordinación de la Oficina de Estadística de la Unión Europea (Eurostat). Para la elaboración del PHOGUE se utiliza la técnica de panel fijo que se desarrolla en un total de ocho olas o ciclos anuales consecutivos, desde 1994 hasta 2001. Si bien este panel se centra en la investigación del hogar y sus miembros, también proporciona información sobre las principales características de la vivienda principal, es decir, de la vivienda que la familia ocupa como residencia habitual.

Además del régimen de tenencia de la vivienda residencial –clasificado en propiedad, arrendamiento y cesión– se analizan tres tipos de variables proporcionadas, respectivamente, en el fichero de hogares y de individuos del PHOGUE: factores de la vivienda, características del hogar y de la persona responsable de la vivienda<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Algo impensable si tuviésemos que recurrir a encuestas específicas de cada país.

<sup>2</sup> En España, véase Jaén y Molina (1994), Barrios y Rodríguez (2005) y Molés y Colom (2006) entre otros.

---

<sup>3</sup> En Dinamarca, Finlandia y los Países Bajos no está identificado el responsable de la vivienda, por lo que se utiliza como variable de enlace entre el fichero de individuos y el de hogares a la persona de referencia del hogar. Para Luxemburgo no se dispone de ninguna variable de enlace coherente que nos permita trabajar con los dos ficheros.

Cuadro n.º 1  
**Descripción y notación de variables del Panel de Hogares Europeo**

Variables	Descripción	Notación
Régimen de tenencia	Propiedad Alquiler Cesión	
Problemas internos en la vivienda	Algún problema derivado de: - Falta de espacio - Luz insuficiente - Falta o insuficiencia de calefacción - Goteras - Pobre dumbre	P. internos*
Problemas externos de la vivienda	Algún problema derivado de: - Ruidos externos - Contaminación - Delincuencia o vandalismo en la zona	P. externos*
Antigüedad del hogar en la vivienda	Número de años desde su ocupación	Antigüedad
Hijos dependientes	Existencia de hijos dependientes en el hogar	Hijos*
Nivel de ingresos netos anuales del hogar	El hogar está en la 1ª partición cuartílica	(omitida)
	El hogar está en la 2ª partición cuartílica	Ingresos_Q2*
	El hogar está en la 3ª partición cuartílica	Ingresos_Q3*
	El hogar está en la 4ª partición cuartílica	Ingresos_Q4*
Número de ocupados en el hogar	Número de miembros del hogar ocupados	Nº ocupados
Estado civil	Estar casado	Casado*
Sexo	Mujer	Mujer*
Situación profesional	Asalariado	Sitprof*
Edad	Edad del responsable de la vivienda	Edad <sub>1</sub>
	Edad al cuadrado	Edad <sub>2</sub>
Educación	Estudios Universitarios	(omitida)
	Estudios secundarios	Secundario*
	Estudios primarios	Primario*

\* Variables de tipo dicotómicas con valor = 1 si se presenta el atributo y valor = 0 en caso contrario.

La mayoría de estas variables han sido empleadas en la literatura empírica existente sobre el tema. En el cuadro nº 1 se presenta su descripción y notación. Como se puede observar, los factores utilizados en relación a la vivienda son la existencia de problemas internos y externos derivados de su ubicación. Respecto a las variables del hogar, se trabaja con el número de años de ocupación en la vivienda, la existencia de hijos dependientes en el hogar y la situación económica del hogar. Para identificar este

último elemento se consideran dos variables: el número de miembros ocupados en la unidad familiar y el nivel de ingresos netos, que se construye de la siguiente forma: a partir de la variable «ingresos totales netos del hogar en el año anterior a la encuesta» (variable HI100 del PHOGUE), se halla la partición cuartílica que ocupa cada hogar en relación a la distribución de dichos ingresos en el país correspondiente. De esta forma, para cada hogar se dispone de un nivel de ingresos relativo al total de hoga-

res en su país. En cuanto a las variables relativas al responsable de la vivienda se dispone del estado civil, el sexo, situación profesional, la edad y su nivel educativo.

### 3. DISTRIBUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA: UN ANÁLISIS DESCRIPTIVO

En este apartado se presenta un análisis comparativo de la distribución del régimen de tenencia para los 15 países europeos representados en el PHOGUE. El cuadro n.º 2 recoge dicha distribución en tres momentos del tiempo: 1994, 1997 y el año 2001<sup>4</sup>. Esta información también se presenta en el gráfico n.º 1 con objeto de ilustrar la estructura y el cambio producido en el régimen de tenencia de los países analizados. En primera instancia, se puede comprobar una extraordinaria estabilidad en el tiempo de la distribución del régimen de tenencia en todos los Estados miembros ya que, si bien se aprecia una ligera tendencia generalizada a incrementar la propiedad en detrimento del arrendamiento y cesión<sup>5</sup>, estos movimientos no provocan cambios importantes en ningún país. Por este motivo, a partir de ahora se decide prescindir de la dimensión temporal para centrar el interés en identificar las características diferenciales entre países tomando como referencia el último período de observación, año 2001.

Con mayor o menor intensidad, la propiedad se revela como el régimen de tenencia mayoritario en todos los países de la UE-15, con la excepción de Alemania donde predomina el arrendamiento. Al analizar la importancia relativa de la propiedad des-

tacan países como España, Grecia e Irlanda, donde la propiedad llega a superar el 80 por ciento del stock total, contrastando con Austria, Países Bajos y Alemania, donde el peso de la propiedad es inferior al 56 por ciento.

Después de Alemania, donde el arrendamiento representa el 53 por ciento de la vivienda frente al 44 por ciento de la propiedad, en los países donde existe un mayor mercado de alquiler son Países Bajos y Suecia (con un 45 y un 40 por ciento, respectivamente), seguido de Austria, Dinamarca, Finlandia, Francia, Luxemburgo, Reino Unido, Bélgica y Portugal (entre el 37 y el 23 por ciento). Entre los países donde el arrendamiento es menos frecuente, Irlanda e Italia se sitúan en torno al 17 por ciento del stock total y Grecia y España apenas superan el 11 y el 10 por ciento, respectivamente.

Por su parte, la cesión se manifiesta como la opción de tenencia de menor peso en todos los países. En Portugal, Austria e Italia es donde se hace un mayor uso de este tipo de tenencia (en torno al 10, 7 y 6 por ciento, respectivamente) mientras que en países como Dinamarca, Países Bajos y Suecia la representatividad de la cesión no supera el 1 por ciento del total residencial.

En el siguiente apartado se trata de profundizar en los factores de la vivienda, características del hogar y del responsable de la vivienda que ayudan a caracterizar el régimen de propiedad frente al arrendamiento en cada país. La cesión se elimina del análisis, no por su menor peso relativo, sino porque no representa en sí mismo un grupo de viviendas fácilmente identificable en términos de constituir un régimen alternativo de elección en el mercado residencial. Los motivos para ocupar una vivienda en cesión pueden ser muy heterogéneos: por razones de trabajo, por préstamos familiares, por necesidades temporales hasta acceder a otra vivienda en propiedad o alquiler, etc.

<sup>4</sup> En el PHOGUE de 1994 no se dispone de información sobre el régimen de tenencia en Austria, Finlandia, Suecia y Luxemburgo.

<sup>5</sup> Luxemburgo es el único país que presenta una ligera reducción de la propiedad a favor del arrendamiento y la cesión entre 1997 y 2001.

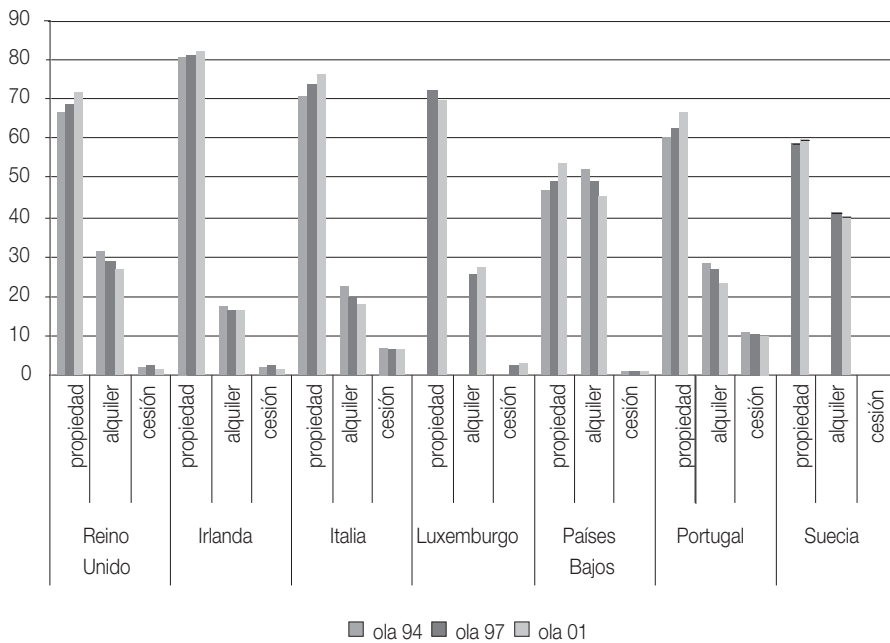
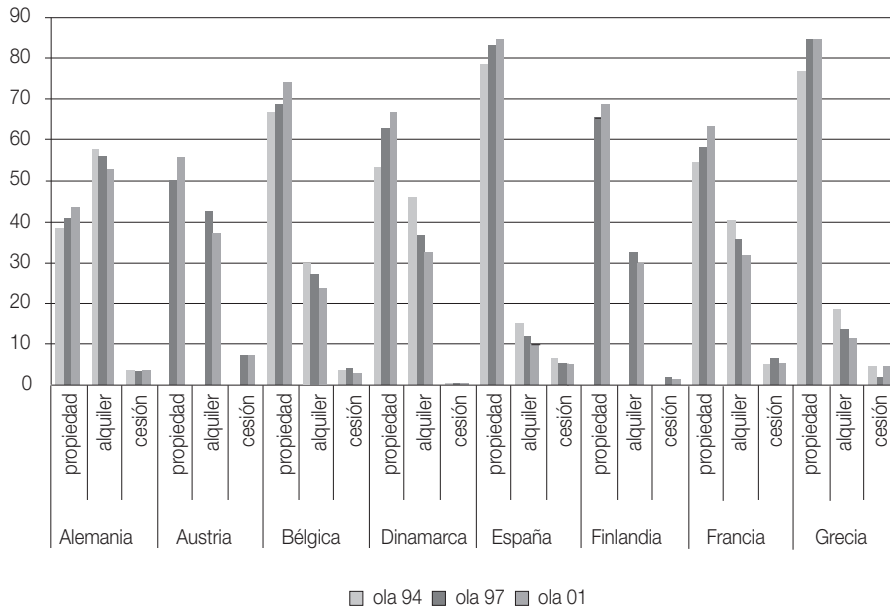
Cuadro n.º 2  
**Distribución de la tenencia de la vivienda residencial por países**  
 (en %)

País	Tipo de Proccendia	Ola 1994	Ola 1997	Ola 2001
Alemania	propiedad	38,5	40,5	43,6
	alquiler	57,9	56,1	52,8
	cesión	3,6	3,4	3,6
Austria	propiedad		50,3	55,4
	alquiler		42,6	37,2
	cesión		7,1	7,4
Dinamarca	propiedad	53,3	62,7	66,9
	alquiler	46,2	36,7	32,7
	cesión	0,5	0,6	0,4
Finlancia	propiedad		65,8	68,7
	alquiler		32,3	30
	cesión		1,9	1,3
Francia	propiedad	54,7	58,3	63,1
	alquiler	40,1	35,6	31,6
	cesión	5,2	6,1	5,3
Reino Unido	propiedad	66,8	68,4	71,8
	alquiler	31,3	29,1	26,9
	cesión	2,1	2,5	1,3
Países Bajos	propiedad	46,8	49,5	53,9
	alquiler	52,2	49,4	45,3
	cesión	1	1,1	0,8
Suecia	propiedad		58,5	59,8
	alquiler		41,4	40,1
	cesión		0,1	0,1
Bélgica	propiedad	66,8	68,9	74
	alquiler	29,6	27,2	23,4
	cesión	3,6	3,9	2,6
España	propiedad	78,8	83,1	84,8
	alquiler	14,9	11,6	10,1
	cesión	6,3	5,3	5,1
Grecia	propiedad	77,1	84,7	84,6
	alquiler	18,3	13,5	11,1
	cesión	4,6	1,8	4,3
Irlanda	propiedad	80,6	81,2	81,9
	alquiler	17,4	16,3	16,5
	cesión	2	2,5	1,6
Italia	propiedad	70,4	73,4	76
	alquiler	22,5	20	17,7
	cesión	7,1	6,6	6,3
Luxemburgo	propiedad		72,3	69,5
	alquiler		25,3	27,3
	cesión		2,4	3,2
Portugal	propiedad	60,3	62,6	66,7
	alquiler	28,5	26,8	23,4
	cesión	11,2	10,6	9,9

Fuente: Panel de Hogares Europeo (PHOGUE) de 1994, 1997 y 2001, Eurostat.

Gráfico n.º 1

**Descripción y notación de variables del Panel de Hogares Europeo**



Fuente: Panel de Hogares Europeo (PHOGUE) de 1994, 1997 y 2001, Eurostat.

#### 4. ESTIMACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA

Para determinar las características asociadas a la propiedad y al arrendamiento de la vivienda residencial, se recurre a la estimación de un modelo probit binomial<sup>6</sup> en cada país con la siguiente especificación sobre la probabilidad del régimen de propiedad ( $y=1$ ) frente al arrendamiento ( $y=0$ ):

$$P[y=1/x, \beta] = P(x, \beta) = \phi(x' \beta)$$

$$P[y=0/x, \beta] = 1 - P(x, \beta) = 1 - \phi(x' \beta)$$

donde:  $f$  es la función de distribución acumulada normal;  $x$  es el vector de las variables independientes que hacen referencia a las características de la vivienda residencial, a las del hogar y a las del responsable de la vivienda; y  $b$  es el vector que indica el efecto individual de cada variable sobre la probabilidad de vivir en propiedad, cuando el resto de características permanecen constantes. La estimación se realiza por el método de máxima verosimilitud, utilizando los factores poblacionales proporcionados en el PHOGUE<sup>7</sup>.

Los resultados obtenidos de la estimación de este modelo en los países de la UE-15 se presentan en el cuadro n.º 3, donde se muestra la estimación del efecto marginal de cada variable sobre la probabilidad de que el hogar se encuentra en propiedad. Si la variable es continua, este efecto indica la derivada de la función de distribución respecto a la variable valorada en la media. Esto es, partiendo de la situación en que todas las variables se sitúan en su valor medio, se valora el efecto de un cambio infinitesimal de la variable explicativa sobre dicha probabilidad. De forma similar, si la variable es ficticia o categórica, el efecto

marginal estimado indica el incremento que se produce en la probabilidad de que un hogar se encuentre en propiedad en presencia de la categoría objeto de análisis en relación a la categoría omitida.

Dado el carácter descriptivo de este trabajo, el método de análisis utilizado nos permite poner de manifiesto el tipo de correlación existente entre los factores empleados y el hecho de residir en una vivienda en propiedad o arrendamiento. En consecuencia, el efecto marginal estimado de cada variable se debe interpretar en términos de su asociación con el régimen de propiedad y no por relaciones de causalidad.

La consideración independiente de cada país facilita la revelación de sus posibles particularidades. Como se observa en el cuadro n.º 3, las variables incluidas en el estudio varían de significatividad e intensidad dependiendo del país considerado.

En relación a las variables que recogen las características de la vivienda (problemas internos y problemas externos), se puede deducir una correlación negativa con el hecho de vivir en propiedad<sup>8</sup>. Este comportamiento es generalizado en todos los países con la excepción de Austria, Bélgica, España y Grecia donde la segunda variable no resultó ser significativa. Salvo en Italia, la existencia de problemas internos tiene una asociación mayor que los problemas externos con el régimen de propiedad. En concreto, destacan países como Austria, Bélgica, Finlandia y Portugal donde el cambio estimado en la probabilidad de residir en propiedad derivado de la existencia de problemas internos es superior al 20 por cien-

<sup>6</sup> Se recomienda Green (1999), entre otros, como referencia a este tipo de modelos.

<sup>7</sup> El programa utilizado es STATA en su versión 8.

<sup>8</sup> En Alemania, Luxemburgo y Suecia no se dispone de estas variables. En el Reino Unido no se presenta información sobre problemas internos en dos terceras partes de la muestra de hogares por lo que se decide prescindir de esta variable para no perjudicar la representatividad del resto de variables consideradas en el modelo.



Cuadro n.º 3

**Efectos marginales estimados con el modelo probit binomial para el tipo de tenencia (y=1 propiedad, y=0 arrendamiento)**

Variables	Alemania	Austria	Belgica	Dinamarca	España	Finlandia	Francia	Grecia
P.internos		-0,215 ***	-0,239***	-0,146 ***	-0,067***	-0,227 ***	-0,178***	-0,061***
P.externos		-0,060	-0,025	-0,072 **	-0,008	-0,095 ***	-0,138***	-0,017
Antigüedad	0,011 ***	0,014 ***	0,012 ***	0,006 **	0,004 ***	0,019 ***	0,012 ***	0,016***
Hijos	0,128 ***	0,127 ***	0,073 *	0,058	-0,002	0,165 ***	-0,012	-0,007
Ing_Q2	-0,044	0,028	0,110**	0,010 **	0,039**	0,153 ***	0,118 ***	-0,05*
Ing_Q3	0,106	0,033	0,184***	0,197 ***	0,040 **	0,291 ***	0,219 ***	-0,035
Ing_Q4	0,247 ***	0,127	0,177***	0,247 ***	0,056 **	0,333 ***	0,334 ***	-0,025
Nº ocupados	0,010	0,111 ***	0,000	0,029	0,002	0,009	-0,011	0,008
Casado	0,237 ***	0,080	0,090**	0,066	0,088 ***	-0,016	0,137 ***	0,148***
Mujer	-0,049	-0,091 **	-0,041	-0,112 ***	-0,035**	-0,005	-0,040	-0,004
Sitprof	-0,027	-0,197 ***	0,022	-0,072	-0,038**	-0,134 **	-0,099**	-0,017
Edad	0,016	-0,010	0,029**	0,009	0,015 ***	0,018 *	0,068***	-0,001
Edad2	0,000	0,000	0,000**	0,000	0,000 ***	0,000	-0,001***	0,000
Secundario	-0,048	0,020	-0,034	0,039	0,007	-0,040	0,028	-0,008
Primario	-0,074	0,068	-0,134	-0,092	0,030 *	-0,121 ***	-0,016	-0,017
Nº observ	3.096	1.267	598	1.399	2.405	1.976	2.656	1.938
Wald chi2	342,1	206,9	125,9	218,9	138,3	335,6	547,7	228,3
Prob>chi2	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Pseudo R2	0,2389	0,2168	0,3282	0,2824	0,1869	0,3406	0,2537	0,2151
Pred. Total	73,2	71,2	80,3	76,9	74,6	78,9	75,1	71,7
Pred. Prop.	78,9	71,9	80,7	77	75	78,2	76,5	70,6
Pred. Alq.	68,3	70,1	78,6	76,7	71,3	80,4	72,5	77,9

Variables	Reino Unido	Irlanda	Italia	Luxemburgo	Países Bajos	Portugal	Suecia
P.internos		-0,091 ***	-0,084 ***		-0,157 ***	-0,229 ***	
P.externos	-0,086 ***	-0,056 *	-0,100***		-0,106 ***	-0,126***	
Antigüedad	0,007 ***	0,007 ***	0,008 ***	0,019 ***	-0,003	0,004 *	0,018 ***
Hijos	-0,056 ***	-0,002	-0,003	0,031	0,062 **	0,004	0,099 ***
Ing_Q2	0,101 ***	0,004	0,005	0,138 ***	0,138 ***	-0,002	0,068 **
Ing_Q3	0,192 ***	0,061 *	0,050	0,178 ***	0,300 ***	-0,010	0,221 ***
Ing_Q4	0,262 ***	0,064 *	0,046	0,243 ***	0,406 ***	0,079	0,321 ***
Nº ocupados	-0,022	-0,037 *	-0,020	-0,056 ***	-0,043 *	-0,003	
Casado	0,103 ***	0,024	0,090 ***		0,145 ***	0,186 ***	0,099 ***
Mujer	-0,012	-0,059 ***	-0,002		-0,062	0,038	-0,022
Sitprof	-0,068 **	-0,034	-0,050 **		-0,159***	-0,127 ***	-0,120***
Edad	0,020 ***	0,010 **	-0,007		0,022 **	-0,004	0,003
Edad2	0,000 ***	0,000 *	0,000		0,000 **	0,000	0,000
Secundario	-0,028	-0,048	0,028		-0,111	0,021	0,031
Primario	-0,070 ***	-0,112 ***	-0,077 *		0,111	-0,058	0,000
Nº observ	2.499	960	2.602	2.094	2.581	2.315	3.224
Wald chi2	352,3	110,2	163,5	350,8	395,6	148,4	686,2
Prob>chi2	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Pseudo R2	0,2134	0,2807	0,1171	0,2163	0,2349	0,1908	0,2419
Pred. Total	63,6	72,3	67,1	72	74,9	68,8	74,7
Pred. Prop.	59,1	72,9	66,7	72,1	76,5	67,6	74
Pred. Alq.	82	75,3	69,1	75	71,7	72,9	76

Nota: Las casillas en blanco indican falta de dato en la variable correspondiente. \* si  $p < 0,10$ , \*\* si  $p < 0,05$ , \*\*\* si  $p < 0,01$ .

Fuente: Elaboración propia a partir del Panel de Hogares Europeo de 2001.

to, mientras que en el caso de problemas externos este cambio no supera el 14 por ciento en ningún país.

En relación con la variable antigüedad, se constata una correlación positiva entre la propiedad y la mayor permanencia temporal en la vivienda, siendo los Países Bajos el único estado miembro analizado donde esta variable no resulta significativa. El efecto marginal estimado de un año adicional de permanencia en la vivienda oscila entre un 0,4 por ciento registrado en España y Portugal y un 1,9 por ciento en Finlandia y Luxemburgo. En consecuencia, se pone de manifiesto de forma generalizada que la mayor movilidad residencial está asociada con la probabilidad de vivir en arrendamiento, incluso en Alemania donde, como vimos en el apartado anterior, el arrendamiento es el régimen de tenencia mayoritario, con prácticamente el 53 por ciento de stock residencial.

La existencia de hijos dependientes en el hogar no se revela como un factor significativamente asociado al régimen de tenencia en 8 de los 15 Estados miembros. En países como Alemania, Austria, Bélgica, Finlandia, Países Bajos y Suecia la existencia de hijos se relaciona positivamente con propiedad. Por el contrario, para el Reino Unido dicha asociación resulta significativa y negativa, es decir, la existencia de hijos aparece con mayor probabilidad en la vivienda en arrendamiento.

El nivel de ingresos es la variable que presenta la correlación cuantitativamente más relevante con el régimen de tenencia de todos los países, a excepción de Austria, Italia y Portugal, donde esta variable no resultó significativa. El hecho de poseer ingresos altos se corresponde con un incremento de la probabilidad de que el hogar resida en propiedad frente a arrendamiento en más de 32 puntos porcentuales en Finlandia, Francia, Países Bajos y Suecia.

Con respecto al otro factor indicador del nivel económico –número de ocupados– no resulta significativo en 10 de los 14 estados miembros de los que se dispone de esta variable<sup>9</sup>. En Irlanda, Luxemburgo y los Países Bajos el cambio estimado sobre la probabilidad de propiedad es negativo, lo que implica reducir, o al menos compensar en parte, el cambio positivo asociado con el nivel de ingresos. En Austria, sin embargo, el hogar con mayor número de ocupados presenta una mayor probabilidad de residir en propiedad.

Por último, las relaciones estimadas de las características del responsable de la vivienda con la probabilidad de vivir en propiedad también juegan un papel relevante, aunque dispar dependiendo del país<sup>10</sup>. Por ejemplo, destaca Alemania por ser el país donde estar casado incrementa en un 23,7 por ciento la probabilidad de vivir en propiedad frente al resto de países donde esta asociación positiva es menor e incluso no significativa como en Austria, Dinamarca, Finlandia e Irlanda. En cuanto a la variable educación, España es el único país donde el menor nivel educativo del responsable de la vivienda tiene una correlación positiva, aunque reducido, con la propiedad<sup>11</sup>. Para el resto de países donde esta variable resulta significativa (Bélgica, Dinamarca, Finlandia, Reino Unido, Irlanda e Italia) los hogares con estudios primarios presentan una menor probabilidad de vivir en propiedad respecto a los de estudios superiores. La magnitud de esta estimación oscila entre un 7 por ciento en Reino Unido y un 13,4 por ciento en Bélgica.

<sup>9</sup> En Suecia no se proporciona información sobre el número de ocupados.

<sup>10</sup> Como se señaló en la descripción de datos, en Luxemburgo no es posible considerar este tipo de variables debido a la falta de identificación de una persona de enlace entre ficheros.

<sup>11</sup> Los estudios primarios superan en un 3 por ciento la probabilidad de residir en propiedad respecto a estudios superiores.

En términos generales se podría decir que el hecho de ser trabajador asalariado y mujer se asocia con el arrendamiento, mientras que la mayor edad, estar casado y poseer estudios superiores se relaciona positivamente con la propiedad. Se observa cómo en Alemania y Grecia este tipo de variables personales no presenta ninguna correlación significativa, salvo el hecho de estar casado que se asocia con propiedad. Por el contrario, en Reino Unido y España todas las variables consideradas sobre el responsable de la vivienda son relevantes, con la excepción del sexo en el Reino Unido.

En consecuencia, se revela que este tercer grupo de variables –características relativas al responsable de la vivienda– presenta una mayor heterogeneidad por países que los dos anteriores a la hora de buscar asociaciones con el régimen de tenencia.

## 5. CONCLUSIONES

El objetivo del artículo, lejos de intentar justificar comportamientos o decisiones de los hogares, es identificar las principales características de la vivienda residencial según su tenencia en distintos países europeos poniendo de manifiesto las diferencias y similitudes existentes entre ellos.

Se utiliza la información sobre 15 Estados miembros de la Unión Europea (UE-15) proporcionada en el Panel de Hogares Europeo (PHOGUE), considerado como la principal base de datos sobre el hogar y la vivienda a nivel europeo por su grado de detalle y homogeneidad entre países.

Esta base de datos nos permite ofrecer un ambicioso análisis descriptivo que, además de ser pionero en el estudio comparativo del régimen de tenencia de la vivienda residencial a nivel europeo, pretende servir de referencia obligada para otros trabajos futuros sobre el tema.

El análisis se divide en dos partes. En primer lugar se muestra la estructura del régimen de tenencia (propiedad, arrendamiento y cesión) en cada país para distintos momentos del tiempo. En segundo lugar, se utiliza un modelo probit para identificar las correlaciones existentes entre los principales factores que caracterizan la vivienda residencial en propiedad frente al arrendamiento.

En el primer análisis se observa una clara consistencia temporal de la distribución del régimen de tenencia entre 1994 y 2001 en todos los países considerados en el estudio. Con la única excepción de Alemania, la propiedad se revela como la elección de tenencia mayoritaria, seguida del arrendamiento y con una generalizada reducida presencia de la cesión. El análisis comparativo pone de manifiesto ciertas similitudes entre países. Así, se pueden asociar los Estados miembros de Alemania, Países Bajos y Suecia debido a que el arrendamiento comparte con la propiedad un peso importante del total del stock residencial. En el lado opuesto se sitúan Grecia, Irlanda y España, donde el arrendamiento no llega al 20 por ciento del *stock* total frente a la propiedad que sobrepasa el 80 por ciento. Por su parte, la cesión se utiliza de forma minoritaria en todos los Estados miembros.

En cuanto a la caracterización de la vivienda por régimen de tenencia, podemos decir que la probabilidad de vivir en arrendamiento frente a propiedad está correlacionada con la presencia de problemas internos y externos, así como, con un menor tiempo de la ocupación en la vivienda por parte de los hogares.

Otro fenómeno constatado de forma significativa en todos los países, salvo en Austria, Italia y Portugal, es que en la medida en que los hogares presentan una mejora en el nivel de ingresos se estima una mayor probabilidad de vivir en propiedad

que en arrendamiento. Esta asociación resulta coherente si tenemos en cuenta el distinto tipo de producto adquirido en cada alternativa residencial. Con la propiedad se accede, además de a un servicio (uso residencial de la vivienda), a un bien de inversión (la adquisición del principal bien duradero del hogar), mientras que con el arrendamiento, sólo se accede al servicio residencial. En consecuencia, el presupuesto familiar comprometido en ambas decisiones es sustancialmente distinto.

Por último, vemos cómo las características del responsable del hogar también presentan, en mayor o menor intensidad, asociaciones diferentes en los distintos países de la UE-15 en relación al régimen de tenencia de la vivienda residencial. En términos generales se podría decir que el perfil más probable del propietario español es: hombre casado, mayor, asalariado y con un bajo nivel educativo.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AHN, N. y BLÁZQUEZ, M. (2007): «Residencial mobility and labor market transitions: relative effects of housing tenure, satisfaction and other variables», *Documento de trabajo*, 07-05, FEDEA.
- BARRIOS, J. y RODRÍGUEZ, J.E. (2005): «Un modelo logit multinomial mixto de tenencia de vivienda», *Revista de Economía Aplicada*, Vol. XIII, 38: 5-27.
- ESCUDERO, A. (1995): *Marketing inmobiliario: métodos y técnicas de comercialización*. Valencia: CISS, S.A.
- (2001): *Marketing inmobiliario: el servicio de atención al cliente en la empresa inmobiliaria*. Valencia: CISS, S.A.
- GREEN, W.H. (1999): *Análisis econométrico*, 3ª edición, Prentice Hall.
- JAÉN, M. y MOLINA, A. (1994): «Un análisis empírico de la tenencia y demanda de vivienda en Andalucía», *Investigaciones Económicas*, Vol. XVIII (1): 143-164.
- LÓPEZ, M.A. (2004): «Housing, prices and tax policy in Spain», *Spanish Economic Review*, 6: 29-52.
- MOLÉS M.C. y COLOM, M.C. (2006): «Un modelo de elección del régimen de tenencia y tipo de vivienda en España. Una comparación entre el ámbito urbano y el ámbito rural», *Estudios de Economía Aplicada*, 24-2, Agosto.
- PAREJA, M. y SAN MARTÍN, I. (2002): «The tenure imbalance in Spain: the need for social housing policy», *Urban Studies*, 39, 2: 283-295.
- TATSIRAMOS, K. (2006): «Residential mobility and housing adjustment of older households in Europe», *IZA Discussion Paper 2435*, (Provisional versión).
- TRILLA, C. (2001): «La política de vivienda en una perspectiva europea comparada», Colección Estudios Sociales de la fundación «La Caixa», 9.