



ANÁLISIS MULTIVIVEL DEL AUMENTO DEL ALQUILER EN LAS JÓVENES PAREJAS ESPAÑOLAS, 2001-2011

Julián López-Colás¹, Alda B. de Azevedo², Juan A. Módenes³

¹ Centre d'Estudis Demogràfics. jlopez@ced.uab.es

² Instituto de Ciências Sociais, Universidade de Lisboa. aldazevedo@gmail.com

³ Departamento de Geografía de la Universitat Autònoma de Barcelona y Centre d'Estudis Demogràfics. juanantonio.modenes@ced.uab.cat

RESUMEN

El aumento de la proporción de hogares en régimen de alquiler entre 2001 y 2011 es uno de los resultados más llamativos del censo de 2011. En este estudio se analiza el efecto del precio de la vivienda en la probabilidad de que las jóvenes parejas vivan en régimen de alquiler. Para establecer esta relación empírica se ha realizado un modelo de regresión logística multinivel utilizando los microdados de los censos españoles de 2001 y 2011. Los resultados, por una parte, ponen de relieve la importancia de la estabilidad del precio de la vivienda en la probabilidad de vivir en régimen de alquiler; y por otra, la influencia de la heterogeneidad geográfica interna en las elecciones residenciales de los individuos. A nivel individual, en la evolución temporal se observa un proceso de convergencia hacia una mayor aceptación del alquiler, independientemente de la nacionalidad, el tipo de unión o el nivel educativo de las jóvenes parejas. Sin embargo, la heterogeneidad individual es cada vez más determinante según la edad y el grado de urbanización. En definitiva, los resultados señalan una tendencia al aumento del alquiler en las primeras etapas de la vida de las parejas.

Palabras clave: datos censales, análisis multivivel, alquiler, España.

ABSTRACT

The increase in the proportion of rental-occupied dwellings in the period between 2001 and 2011 is one of the most outstanding results of the 2011 Spanish census. Thus, this study analyses the effect of housing prices on the likelihood of Spanish young couples being tenants. In order to establish this empirical relationship analysing two very distinct periods, multilevel logistic models for 2001 and 2011 are estimated using the micro-data of the Spanish censuses. The results highlight the role of housing prices stability in the likelihood of be a tenant and the influence of the internal geographic heterogeneity on individual housing choices. At the individual level, over time, there is a convergence process toward a greater acceptance of renting regardless of citizenship, type of partnership, or educational attainment of the young couple. Yet, individual heterogeneity became more determinant in the case of age and degree of urbanisation. Although with different signals, both processes lean towards an upsurge of renting at the early stages of a couple's life.

Keywords: census data, multilevel analysis, renting, Spain.

1. INTRODUCCIÓN

El aumento de la proporción de hogares en régimen de alquiler del 11,4% al 13,5% en el período intercensal 2001-2011 (en términos absolutos 824.000 hogares) es uno de los resultados más llamativos del último censo español de población, ya que por primera vez desde 1950 se ha invertido la tendencia histórica de la caída continuada del porcentaje de arrendatarios. Un aspecto a destacar es que los resultados de 2001 y 2011 pertenecen a dos ciclos económicos bien diferenciados. El primero se inscribe en el auge inmobiliario que tuvo lugar en España entre 1997 y 2007. En cambio, en 2011 España estaba viviendo con más intensidad

que los países de su entorno la crisis económica global, la financiera y la inmobiliaria, que se inicia en la segunda mitad de 2007, cuando explota la burbuja inmobiliaria.

En los últimos años del ciclo expansivo, ante el alza constante de precios, el alquiler empezó a remontar no sólo entre los inmigrantes, sino entre los nuevos hogares de jóvenes (Módenes, 2010). El encarecimiento de la compra de vivienda en los últimos años del boom, un 31% de aumento medio de las cuotas entre 2005 y 2008 (Rodríguez López, 2008), puso en cuestión entre los jóvenes la estrategia del acceso rápido a la propiedad, lo que en combinación con el retraso de la emancipación, normalmente en pareja y con la ayuda de los padres, conformaban el modelo de emancipación mayoritario de los jóvenes españoles (Jurado, 2006).

En este trabajo nos proponemos medir y comparar para los años 2001 y 2011 la experiencia de alquiler de la vivienda principal en las primeras etapas del ciclo de vida de los hogares, teniendo en cuenta tanto las características sociodemográficas individuales como las contextuales de la provincia de residencia. Para conseguir tal objetivo se analizarán las mujeres de 25 a 34 años que viven en pareja, con o sin hijos, pero sin otras personas adicionales en el hogar. La elección de esta subpoblación responde a un triple motivo. Primero, las mujeres porque son más representativas del ciclo de vida de los hogares que los hombres. Segundo, se han seleccionado las mujeres que viven en pareja para que el régimen de tenencia de la vivienda esté directamente relacionado con el proceso de emancipación de la pareja. Y tercero, porque se trata de una subpoblación joven, que en tal proceso han tenido que tomar decisiones residenciales durante o poco antes de los momentos censales analizados, siendo directamente afectada por los contextos geográfico y temporal. A todo ello hay que añadir que esta subpoblación permite captar mejor los cambios en las relaciones entre la población y las condiciones residenciales, ya que, si estos cambios se consolidan, con el paso del tiempo acaban extendiéndose al resto de la población debido a la inercia de las estructuras demográficas.

Como objetivo inicial, se aborda la relación entre los factores sociodemográficos individuales y el alquiler de la vivienda. Se parte del supuesto de que, en líneas generales, tanto en 2001 como en 2011 la propensión al alquiler de las mujeres de 25 a 34 años en pareja se explica según un conjunto similar de características individuales que no han variado en exceso. Sin embargo, pensamos que la intensificación del alquiler entre las parejas jóvenes durante el periodo intercensal 2001-2011 podría haber comportado que las diferencias en las propensiones modelizadas por edad hayan variado. En definitiva, se espera una alteración de la jerarquía de factores explicativos y del nivel relativo de las categorías, lo que constituye una hipótesis inicial.

Como objetivo principal se analizará el efecto del contexto geográfico sobre la propensión al alquiler, que en el caso español ha sido menos estudiado. En concreto, se pondrá el foco en verificar si, considerando de forma simultánea los factores individuales y un conjunto de variables contextuales, el precio de la vivienda del lugar (provincia) de residencia incide en mayor medida que otros factores contextuales en la propensión a vivir en alquiler de la población estudiada. Nuestra hipótesis central es que cuanto más estables son los precios, mayor es el riesgo de vivir en alquiler de las mujeres de 25 a 34 años en pareja de vivir.

2. DATOS Y MÉTODO

La mayoría de los datos provienen de las muestras de microdatos del Censos de Población y Viviendas de 2001 y 2011 del Instituto Nacional de Estadística¹ (INE). La población analizada seleccionada es un total de 193.926 casos correspondientes a las mujeres de 25 a 34 años de edad en pareja (73.830 y 121.926 casos en 2001 y 2011 respectivamente). Los únicos datos no censales son los de los precios de la vivienda libre del primer trimestre del año, que provienen de la página web del Ministerio Fomento (www.fomento.es, sección de información estadística). Y las unidades territoriales utilizadas son las 50 provincias españolas.

La estructura de los modelos de regresión multinivel es jerárquica, en niveles. En este caso el modelo estima la probabilidad de que las mujeres de 25 a 34 años en pareja vivan en régimen de alquiler frente a otras formas de tenencia (propiedad con o sin pagos pendientes en la mayoría de los casos). Esta probabilidad viene determinada por variables independientes combinadas en dos niveles: el individual (que incluye la nacionalidad de la pareja, tipo de pareja, estudios y edad de la mujer, y el tamaño de municipio) y provincial (la tasa de crecimiento anual acumulativo (TCAA) del precio del m² de la vivienda libre, el porcentaje de

¹ El tamaño de las muestras es del 5% en 2001 y del 10% en 2011.

hogares que residen en edificios de 4 o más plantas sobre rasante y la edad media del conjunto de la población).

La interpretación de los resultados de los modelos multinivel es similar a la de los de regresión logística. La principal diferencia es que en los primeros la varianza nos informa de las diferencias observadas entre las provincias cuando se introducen las variables a nivel individual. Si no hubiese diferencias entre provincias, nos indicaría que los riesgos relativos de vivir en alquiler de que las parejas analizadas se estarían explicando por las características individuales y no por las territoriales. Sin embargo, si la varianza oscila nos indica que las diferencias entre provincias van más allá de las características de los individuos que las habitan.

3. LA GEOGRAFÍA DEL ALQUILER SEGÚN LOS FACTORES SOCIODEMOGRÁFICOS Y CONTEXTUALES

Uno de los colectivos en los que más ha aumentado el alquiler de la vivienda en el período intercensal 2001-2011 es el formado por jóvenes que se emancipan y forman hogar propio. Buen ejemplo de ello es la población objeto de estudio, las mujeres de 25 a 34 años en pareja, cuya proporción de inquilinas ha pasado del 11,1% al 26,1% del total entre 2001 y 2011.

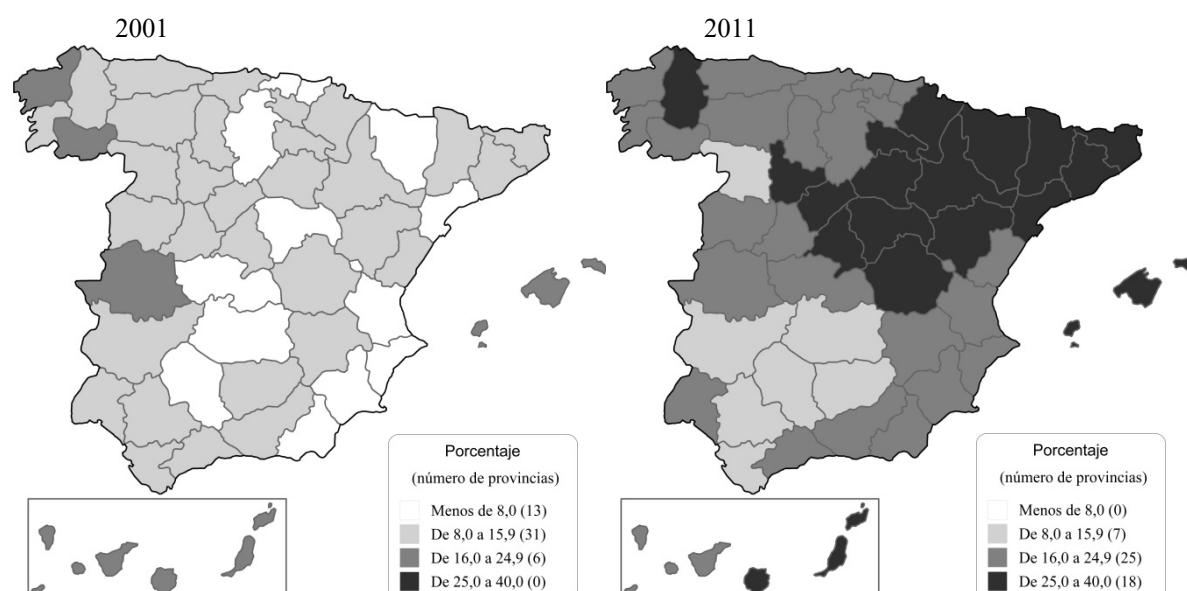


Figura 1. Proporción de mujeres de 25 a 34 años en pareja viviendo en alquiler. España, 2001 y 2011

A escala provincial el aumento del alquiler entre la población estudiada es generalizado. Los mapas de la Figura 1 muestran que en 2001 en trece provincias la proporción de inquilinas era inferior al 8% del total y que ninguna registraba valores superiores al 25% del total. Sin embargo, diez años más tarde la situación es prácticamente la inversa: ninguna provincia presenta porcentajes inferiores a la primera cifra, y la segunda la superan un total de dieciocho provincias. Pero no sólo ha cambiado la intensidad del alquiler, sino que también se ha alterado por completo su geografía. Se ha pasado del mapa de 2001 en el que no se observa ninguna pauta territorial clara, al de 2011 en el que se dibujan con claridad tres áreas compactas con diferente intensidad.

En consonancia con lo anterior, la importancia relativa del alquiler entre las mujeres de 25 a 34 años en pareja no ha hecho más que aumentar entre 2001 y 2011, independientemente de sus características sociodemográfica y territoriales. Buen ejemplo de ello son las variables de la Tabla 1, que incluiremos como individuales en el modelo multinivel.

Tabla 1. Proporción de mujeres 25 a 34 años en pareja viviendo en alquiler. España, 2001y 2011

Variable	2001	2011
<i>Nacionalidad de la pareja</i>		
Ambos extranjeros	72,1	74,2
Española-extranjero	32,6	41,9
Extranjera-español	32,2	34,4
Ambos españoles	9,3	13,1
<i>Tipo de pareja</i>		
Pareja de hecho	24,7	33,5
Pareja de derecho	9,1	21,8
<i>Estudios de la mujer</i>		
Menos de segundo grado	18,2	43,0
Segundo grado	9,4	24,8
Tercer grado	11,3	24,2
<i>Edad de la mujer (en años)</i>		
25-26	15,4	41,1
27-28	12,2	34,9
29-30	10,9	27,2
31-32	10,2	22,8
33-34	9,7	18,7
<i>Tamaño de municipio (en habitantes)</i>		
Más de 500.000	17,1	44,2
100.001-500.000	11,6	28,5
50.001-100.000	9,6	26,9
20.001-50.000	9,8	22,3
10.001-20.000	9,1	18,6
2.001-10.000	9,0	17,3
Hasta 2.000	11,3	18,4

Fuente: Censo de Población de 2001 y 2011, INE.

En lo que respecta a las variables contextuales, la evolución del precio de la vivienda libre es, sin duda, uno de los mejores indicadores para analizar la influencia del mercado en las propensiones a vivir en régimen de alquiler. Sin embargo, al tratarse de un período de fuertes contrastes no puede tomarse como un todo en su conjunto. Es por ello que, a partir de la serie de datos, por una parte, se analizarán de los años iniciales del boom residencial (período 1998-2001) en que los precios aumentaban año tras año; y por otra, el período de fuerte caída (2008-2011). Como es lógico, la TCCA de los años del boom se utilizará en el modelo multinivel de 2001 y la de los años del pinchazo de la burbuja en el de 2011.

De las TCAA provinciales de los períodos 1998-2001 y 2008-2011 pueden destacarse tres aspectos. El primero es que la evolución de los precios en los dos períodos presenta el mismo signo en todas las provincias. Las únicas excepciones son Soria y Orense cuyas TCAA aumentaron un 0,8% y 0,2% respectivamente en el período 2008-2011.

El segundo es que no hay correlación intensa entre en la evolución de los precios en los períodos (-0,33), aunque hay una ligera tendencia a que aquellas provincias con mayores y menores subidas en el período 1998-2001, también les correspondan mayores y menores descensos respectivamente entre 2008 y 2011. La clasificación de las provincias respecto a la mediana de la TCAA en los dos períodos confirma esta tendencia (Tabla 2). Al mismo tiempo muestra dos grupos con comportamientos más dispares. Por un lado, las que en 1998-2001 registraron un alto aumento de precios y 2008-2011 una baja caída, entre las cuales destacan Sevilla, Barcelona y Guipúzcoa. Por otro lado, las provincias que presentan la pauta contraria: bajo aumento de precios seguido de alta caída. En este grupo destacan, Ávila, Córdoba y Toledo, que registran los valores más extremos.

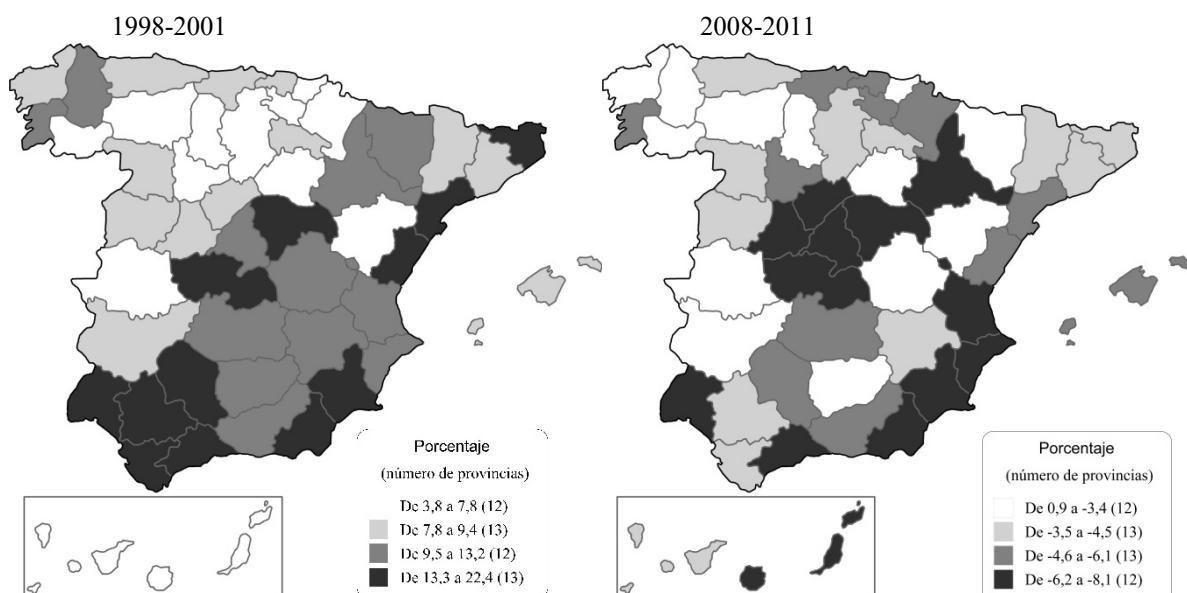


Figura 2. Tasa de crecimiento anual acumulativo del precio del m² de la vivienda libre. España 1998-2001 y España 2008-2011. Fuente: Ministerio de Fomento, datos correspondientes al primer trimestre.

El tercer aspecto a destacar son las pautas territoriales (Figura 2). A grandes rasgos, en 1998-2001 el mapa provincial del precio de la vivienda libre trazando una diagonal entre Huelva y Huesca podía dividirse en dos mitades. Al este todas las provincias que registraban una TCAA superior a la mediana, salvo Teruel, Gerona y Barcelona; y al oeste las que presentaban valores inferiores, excepto Lugo y Pontevedra. Fuera de esta división quedaban los dos archipiélagos con valores también inferiores a la mediana de las provincias, sobre todo el canario. En el período 2008-2011 no se observa una pauta territorial tan nítida, pero se distinguen dos grandes áreas de fuerte caída de los precios: una central en Zaragoza, Madrid y sus provincias limítrofes, excepto Cuenca, y otra en el Levante y el sur del Mediterráneo.

Tabla 2. Clasificación de las provincias según la Tasa de crecimiento anual acumulativo del precio del m² de la vivienda libre. España 2001-2008 y España 2008-2011

		TCAA 2008-2011 respecto a la mediana provincial					
		BAJA (menor descenso)			ALTA (más descenso)		
TCAA 2001-2008 respecto a la mediana provincial	BAJA (menor aumento)	Albacete	Cuenca	Palencia	Ávila	Madrid	
		Asturias	Jaén	Salamanca	Castellón	Pontevedra	
		Badajoz	León	Soria	Ciudad Real	Segovia	
		Cáceres	Lugo	Teruel	Córdoba	Toledo	
		Cádiz	Orense	Zamora	Guadalajara		
		La Coruña					
	ALTA (más aumento)	Barcelona	La Rioja		Alicante	Granada	Tarragona
		Burgos	Sta. Tenerife		Almería	Huelva	Valencia
		Gerona	Sevilla		Álava	Málaga	Valladolid
		Guipúzcoa			Baleares	Murcia	Zaragoza
		Huesca			Vizcaya	Navarra	
		Lérida			Cantabria	Las Palmas	

Fuente: Ministerio de Fomento, datos correspondientes al primer trimestre.

La segunda variable contextual, la proporción de hogares residiendo en edificios de 4 o más plantas sobre rasante se ha incluido en los modelos no sólo porque resume las características del parque de viviendas, sino también porque, en parte, es indicativa del grado de urbanización de la provincia. En 2011 la gran mayoría de las provincias aparecen en el mismo cuartil que en 2001. En líneas generales, como puede apreciarse en el Figura 3 en 2011 las proporciones de hogares en edificios más altos, aunque con excepciones relevantes como Sevilla o Málaga, las registran las provincias más pobladas: Madrid, Barcelona, Valencia, Vizcaya y Zaragoza, Guipúzcoa, Álava, Asturias La Rioja, Burgos y Valladolid. En el otro extremo, con los porcentajes

más bajos, se localizan en todas las provincias adyacentes a Madrid, salvo Guadalajara, las provincias manchegas, las extremeñas, Jaén y Teruel.

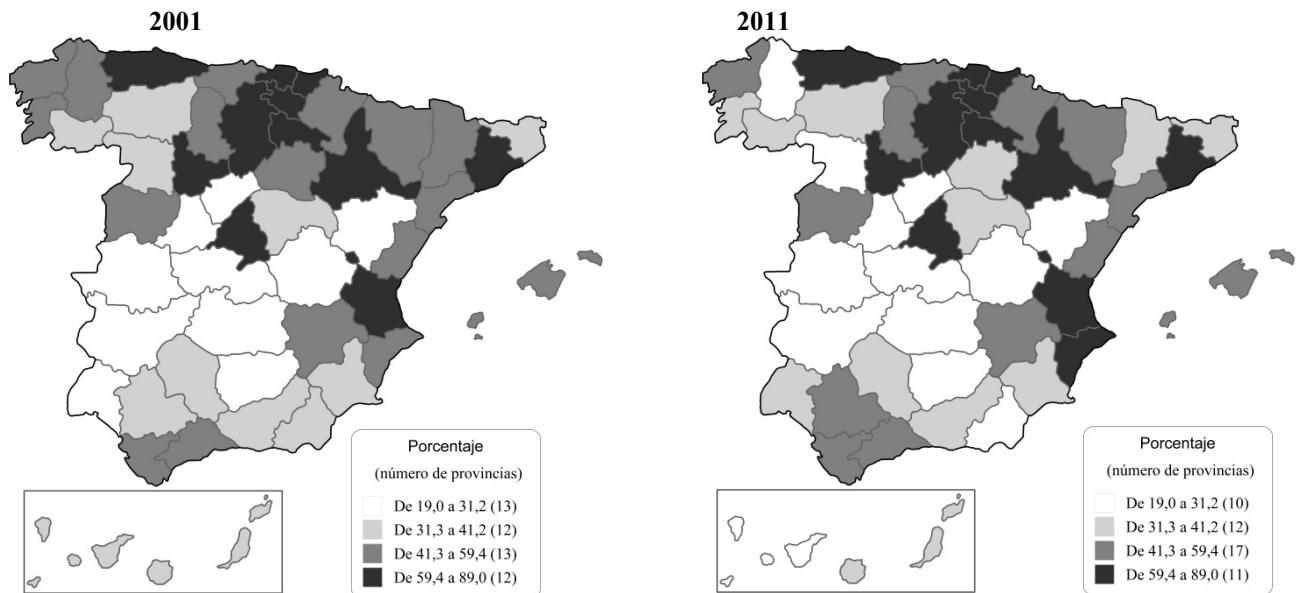


Figura 3. Proporción de hogares residiendo en edificios de 4 y más plantas sobre rasante. España 2001 y 2011

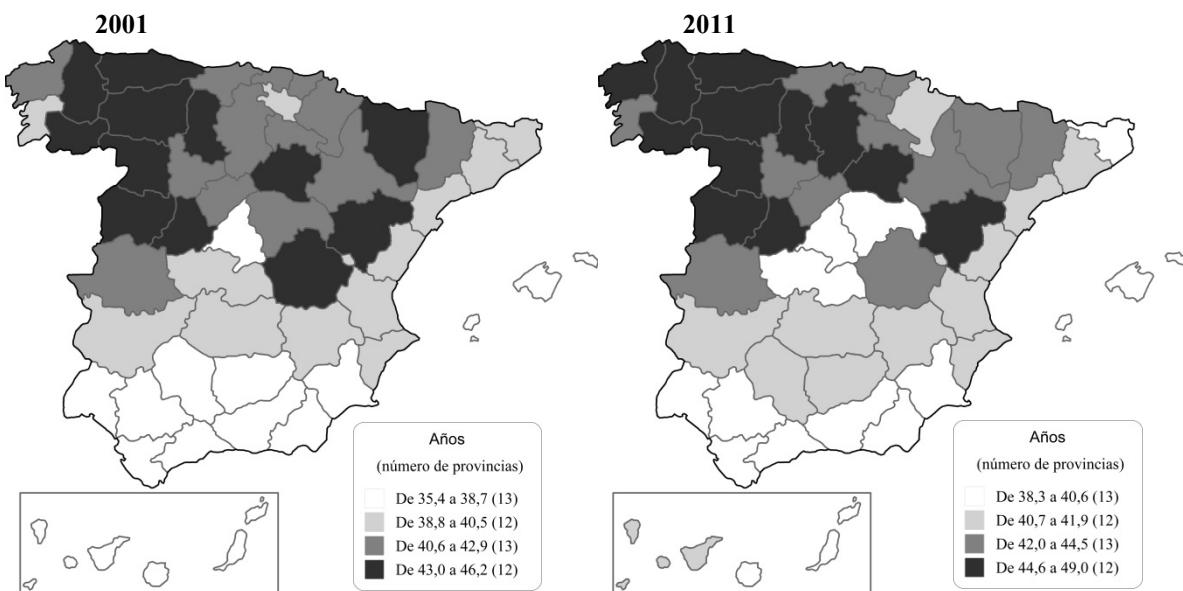


Figura 4. Edad media de la población. España 2001 y 2011

Por último, se ha incorporado la edad media de la población, variable que resume la estructura demográfica de las provincias al tiempo que muestra, en parte, la vitalidad de la demanda y la oferta residencial. Una edad media baja nos informa del potencial de jóvenes para formar parejas y acceder al mercado de la vivienda. En cambio, una edad alta es indicativa de una provincia envejecida en la que es probable que la disponibilidad de viviendas de segunda mano sea mayor que en las más jóvenes. Entre 2001 y 2011 la edad media de la población española pasó de 40,6 a 42,6 años. El indicador aumentó en todas las provincias excepto en Guadalajara que descendió de 40,6 a 39,7 años. La edad media divide a España en prácticamente dos mitades. Los mapas de la Figura 4 muestran que, tanto en 2001 como en 2011, las provincias del norte son las más envejecidas, sobre todo Orense, Lugo, Zamora, Soria, Teruel y Ávila que sobrepasan los 44,6 años. En contraposición, las más jóvenes son las situadas en el sur, el litoral mediterráneo, Madrid y los dos

archipiélagos, entre las que destacan por registrar los valores más bajos, menos de 40,6 años, Las Palmas, Cádiz, Almería, Murcia y Sevilla.

4. RESULTADOS DE LOS MODELOS MULTINIVEL

4.1. Variables individuales: los más jóvenes y más urbanos más propensos al alquiler

Para analizar el poder explicativo de las variables individuales, en la Tabla 3 se ha incluido el Modelo 0 o “vacío” sin ninguna variable independiente, lo que permite cuantificar los efectos de los factores a medida que se introducen en el modelo. Si la varianza del Modelo vacío fuese 0 nos indicaría que la probabilidad de que las mujeres de 25 a 34 años en pareja vivan en alquiler es la misma en todas las provincias. En este caso, los resultados del Modelo 0 de 2001 y 2011 nos indican que los niveles de alquiler varían entre las provincias. Además, si las varianzas obtenidas en el Modelo 5, que incluye todas las variables individuales, se relacionan con las del Modelo 0 se comprueba que tales variables explican el 38% de las diferencias en los niveles de alquiler en 2001, y el 25% en 2011.

Tabla 3. Riesgos relativos de los modelos de regresión logística multinivel para que las mujeres de 25 a 34 años en pareja vivan en régimen de alquiler, resultados a nivel individual. España 2001 y 2011

Variables Nivel individual	2001			2011		
	Mod. 0	Mod. 4	Mod. 5	Mod. 0	Mod. 4	Mod. 5
<i>Nacionalidad de la Pareja</i>						
Ambos extranjeros	25,86	26,01		24,29	23,33	
Española - extranjero	4,12	3,99		4,32	4,00	
Extranjera - español	3,57	3,45		3,20	3,03	
Ambos españoles (ref.)	1	1		1	1	
<i>Tipo de Pareja</i>						
Pareja de hecho	2,98	2,83		2,46	2,37	
Pareja de derecho (ref.)	1	1		1	1	
<i>Estudios de la mujer</i>						
Menos de segundo grado	1,86	2,11		1,02	1,15	
Segundo grado	0,88	0,96		0,76	0,85	
Tercer grado (ref.)		1		1	1	
<i>Edad de la mujer (en años)</i>						
25-26	1,34	1,38		2,30	2,38	
27-28	1,14	1,17		1,96	2,00	
29-30	1,08	1,10		1,45	1,46	
31-32	1,03	1,04		1,23	1,24	
33-34 (ref.)	1	1		1	1	
<i>Tamaño de municipio de residencia (en habitantes)</i>						
Más de 500.000		2,14			3,53	
100.001- 500.000		1,03*			1,71	
50.001- 100.000		0,88			1,65	
20.001- 50.000		0,83			1,29	
1.0001-20.000		0,77			1,07	
2.001-10.000		0,80			1,03**	
Hasta 2.000 (ref.)		1			1	
<i>Varianza entre provincias</i>						
Constante	0,143	0,162	0,198	0,164	0,096	0,123
	-2,119	-2,552	-2,561	-1,211	-2,600	-2,969

Nota: todos los coeficientes son estadísticamente significativos a p<0,001, excepto * a p<0,05 y ** a p<0,01.

Un primer aspecto a destacar es que entre 2001 y 2011 la pauta general de las variables no ha cambiado. Así, centrándonos en el Modelo 5 de 2011, los resultados muestran la gran importancia de la nacionalidad de la pareja, siendo especialmente positivo el efecto sobre el alquiler cuando los dos cónyuges son extranjeros, que presentan riesgos relativos (*odd-ratio*) 23 veces superiores a las parejas en que ambos son españoles, la categoría de referencia. Muy significativos son también los resultados de las parejas mixtas, observándose diferencias según si el cónyuge extranjero es la mujer o el hombre. En el primer caso los riesgos son 3 veces mayor y en el segundo 4 veces más que la categoría de referencia. Se confirma, pues, que la condición de español se asocia a una mayor propensión a la propiedad, lo que en cierta medida también se mantiene en el caso de parejas mixtas.

En relación al tipo de pareja, las cohabitantes o de hecho presentan una propensión a vivir en alquiler 2,4 veces mayor que las parejas de derecho o matrimonios. En esta cuestión claramente se entremezclan preferencias individuales, asociadas a la opción por una forma de pareja, y restricciones institucionales, al

estar los matrimonios discriminados positivamente en el acceso a la vivienda y en otras esferas ligadas a la constitución familiar (Jurado, 2003).

En lo que se refiere a la educación, las diferencias entre las categorías son menores que en las variables anteriores. Las mujeres en pareja menos educadas presentan riesgos relativos de vivir en alquiler que las más educadas (1,15 las que tienen estudios de menos de segundo grado frente a la categoría de referencia, las mujeres con estudios de tercer grado). La excepción son las parejas en que la mujer tiene estudios de segundo grado, ya que presentan una propensión inferior a las de tercer grado (0,85 frente a 1).

La edad presenta los efectos esperados, los riegos relativos de vivir en alquiler disminuyen conforme avanza el ciclo de vida de las parejas. De manera que, los riesgos de las mujeres de 25-26 años son 2,38 veces más elevados que los de 33-44 años, la categoría de referencia. Y los de las de 27-28 y 29-30 años 1,46 y 1,24 más respectivamente.

En cuanto al tamaño de municipio de residencia, los efectos más nítidos se observan en los de más de 20.000 habitantes, y en especial en los de más de 500.000 que en 2011 registran riesgos relativos 3,53 veces mayores que los municipios de menos de 2.000 habitantes. Por otra parte, la secuencia de los Modelos 4 y 5 muestra que cuando se introduce la variable tamaño de municipio se alteran los efectos de la educación. El nivel de alteración es más relevante en 2001 que en 2011, lo que se explica porque las diferencias de nivel educativos de la población estudiada cada vez son menores en función del tamaño del municipio.

El principal interés de realizar dos modelos que contienen las mismas variables es que permite observar cómo ha evolucionado el esquema de determinaciones durante el último periodo intercensal. En este sentido, si se compara el modelo 5 de 2001 y el de 2011 pueden distinguirse dos grupos de variables: las que han disminuido las diferencias internas entre las categorías y aquéllas en la que han aumentado. Entre las que ha disminuido la heterogeneidad figuran la nacionalidad de la pareja, sobre todo aquéllas en que ambos cónyuges son extranjeros que respecto a las parejas formadas por españoles ha pasado de registrar riesgos relativos 26,0 veces más elevados a 23,3 veces; y las mixtas en que la mujer es extranjera que han descendido de 3,45 a 3,0. La única excepción en la variable nacionalidad la conforman las parejas mixtas en que la mujer es española que registran riesgos relativos similares en 2001 y 2011. Otra variable en que la heterogeneidad ha disminuido es el tipo de pareja, es decir, el estado civil y las cuestiones institucionales alrededor de él cada vez influyen menos en el tipo de acceso residencial. Por fin, la educación de la mujer, también ha visto disminuir las diferencias entre sus categorías, especialmente por lo que respecta a las mujeres con el nivel más bajo en relación a las demás.

El segundo grupo lo conforman la edad de la mujer y el tamaño de municipio que en 2011 presentan un abanico de riesgos relativos más amplio que en 2001. En lo que respecta a la edad, los resultados muestran que el aumento en el acceso al alquiler ha tenido lugar sobre todo entre los más jóvenes. Y en cuanto al tamaño de municipio, de los resultados se desprende una extensión del alquiler en las ciudades intermedias, lo que ha permitido que la categoría más rural sea en 2011 también la que presenta menos propensión al alquiler.

4.2. Variables contextuales: precios más estables mayor propensión al alquiler

El siguiente paso es completar los modelos individuales con las variables contextuales provinciales de forma que se obtienen dos modelos multinivel. Cuando a los factores individuales se le añaden los contextuales la varianza entre las provincias tiende a ser menor (Tabla 4). La mayor reducción se produce cuando se introducen las TCAA y la edad media de la población, sobre todo la primera que en los dos modelos explica más del 19% y alrededor del 16% de las diferencias entre las provincias en 2001 y 2011 respectivamente². También es especialmente explicativa la proporción de hogares en edificios de 4 o más plantas sobre rasante en 2001. Finalmente, la variación explicada por las dos dimensiones consideradas, la individual y la contextual, es del 2% en el modelo de 2001 y el 42,0% en 2011³, lo que nos explica una parte importante de la propensión al alquiler de las mujeres en pareja de 25 a 34 años. En resumen, tanto si se consideran las

² Estos porcentajes relacionan las varianzas del Modelo 6 con la del Modelo 5, que incluye las variables individuales (0,198 en 2001 y 0,123 en 2011).

³ En este caso la relación es entre las varianzas del Modelo 8 y las del Modelo 0 o "vacío" (0,143 en 2001 y 0,164 en 2011).

variables contextuales como los modelos en su conjunto, los resultados de 2011 son más explicativos que los de 2001. Dicho de otra forma, la provincia de residencia es cada vez más determinante para vivir en régimen de alquiler.

Tabla 4. Riesgos relativos de los modelos de regresión logística multinivel para que las mujeres de 25 a 34 años en pareja vivan en régimen de alquiler según característica individuales y contextuales. España 2001 y 2011

Variables Contextuales	2001			Variables Contextuales	2011		
	Mod. 6	Mod. 7	Mod. 8		Mod. 6	Mod. 7	Mod. 8
<i>TCAA precio del m2 de la vivienda libre 1998-2001</i>							
Q4	0,63	0,76**	0,85**	Q1	0,64	0,65	0,76
Q3	0,60**	0,62**	0,71**	Q2	0,75**	0,75**	0,92*
Q2	0,87*	1,10*	1,25*	Q3	0,80*	0,79*	0,89*
Q1 (ref. menos aumento de precios)	1	1	1	Q4 (ref. menos caída de precios)	1	1	1
<i>Proporción de hogares viviendo en edificios de 4 y más plantas sobre rasante</i>							
Q4 más	0,78**	0,76*	Q4 más	1,02*	0,94*		
Q3	1,02*	1,00*	Q3	1,11*	1,03*		
Q2	1,21	1,20	Q2	1,10*	1,06*		
Q1 (ref. menos altura)	1	1	Q1 (ref. menos altura)	1	1		
<i>Edad media de la población</i>							
Q4		1,25*	Q4			1,34	
Q3		1,16*	Q3			1,09*	
Q2		0,92**	Q2			0,89*	
Q1 (ref. menos edad)		1	Q1 (ref. menos edad)			1	
Varianza entre provincias	0,161	0,150	0,146	Varianza entre provincias	0,103	0,108	0,095
Constante	-2,282	-2,341	-2,486	Constante	-2,729	-2,785	-2,935

Nota: Los riesgos relativos para las variables individuales son similares a los del Modelo 5. Todos los coeficientes son estadísticamente significativos a $p<0,001$, excepto * a $p<0,05$ y ** a $p<0,01$.

En los que respecta al resultado de los coeficientes del modelo 8 de 2001, las parejas que vivían en las provincias con mayor aumento de precios (cuartiles Q3 y Q4) eran las menos propensas a vivir en alquiler, riesgos de 0,71 y 0,85 respectivamente frente la categoría de referencia, Q1, la de menor aumento de precios. Sin embargo, esta relación no es perfectamente lineal, ya que las parejas del Q2 presentaban una propensión un 25% más elevada que las del Q1. En definitiva, los precios muestran que allá donde había una cierta estabilidad el alquiler era más importante, y que la propiedad lo era más en los lugares centrales de la especulación y la burbuja inmobiliaria.

En lo que respecta de hogares en edificios de más de cuatro plantas, los riesgos relativos más bajos de vivir en alquiler correspondían a las parejas de las provincias más verticales, un 0,76 frente a 1 de las más horizontales (Q 4 y 1 respectivamente). Pero, al igual que en el precio, la relación no era lineal, ya que las parejas con riesgos relativos más elevados, 1,20, eran las de Q2.

Por último, los distintos cuartiles de la edad media presentaban pocas diferencias, siendo la más destacada la mayor propensión al alquiler en las parejas de las provincias más envejecidas, lo que podría tener relación con la existencia de mayor oferta de vivienda de segunda mano por mortalidad domiciliar y, relacionado con lo anterior, con la existencia de un parque más antiguo. En resumen, los resultados del Modelo 8 de 2001 muestran que en plena burbuja inmobiliaria las propensiones más altas al alquiler las registraban las parejas de las provincias donde menos aumentaron los precios. También, aunque menos decisivo, era residir en las provincias menos urbanizadas y con estructuras demográficas y residenciales más envejecidas.

Los resultados del modelo de 2011, sin embargo, muestran diferencias respecto al de 2001. La primera, bastante lógica ya que el signo de la variable TCAA es el contrario en todas las provincias, es que las parejas que residen en las provincias que en el período 2008-2011 cayeron menos los precios son las más propensas a vivir en alquiler, las del Q4 (la categoría de referencia). De acuerdo con nuestra hipótesis los coeficientes deberían descender de forma progresiva a la par que los cuartiles, y los riesgos más bajos registrarlos las parejas de las provincias donde la caída de precios es mayor. Esta relación se confirma ya que las propensiones más bajas, con 0,76, es la del Q1, pero nuestra hipótesis no se valida en su totalidad porque el coeficiente del Q2 es ligeramente superior al del Q3 (0,92 y 0,89 respectivamente). Si de los resultados de

2001 deduce el aumento de precios “desincentivaba” el alquiler de la vivienda, los de 2011 confirman que sucede lo mismo con las caídas, lo que refuerza la relación positiva del alquiler con la estabilidad de precios.

La segunda diferencia es que los factores urbanísticos han perdido importancia en la determinación para vivir en alquiler. En 2001 los riesgos de las parejas de las provincias más verticales y las de intermedias eran un 34% inferior y 20% superior respecto a las parejas de las provincias más horizontales. En 2011 las mismas categorías registraban riesgos relativos un 6% por debajo y por encima de la categoría de referencia.

Por último, la tercera diferencia es que el alquiler ha ganado protagonismo entre las parejas que residen en las provincias más envejecidas. Este factor demográfico, asociado a la antigüedad del parque y al papel de la vivienda de segunda mano, se hace con el tiempo más decisivo. En 2011 la probabilidad de vivir en régimen de alquiler de las parejas que residían en el Q4 era un 34% más elevada que las del Q1, la categoría de referencia. Esta diferencia relativa no se da con la misma intensidad en el resto de categorías en 2011 ni en 2001.

5. CONCLUSIONES

Los resultados de este trabajo pueden sistematizarse en tres conclusiones principales. La primera es que, a pesar de los contrastes, la provincia de residencia es un elemento cada vez más determinante para entender la dinámica de la vivienda en España. La heterogeneidad regional en el acceso al arrendamiento se explica principalmente por factores contextuales y no por las características del hogar. La propensión a ser inquilino es mayor cuando los precios de la vivienda son más estables, lo que confirma parcialmente la hipótesis de este estudio.

Una segunda conclusión es que los cambios observados entre los dos períodos se deben principalmente a la magnitud de las variables individuales, en especial la edad y la localización urbana. Sin embargo, la dimensión provincial ha ganado poder para explicar la propensión al alquiler. Este proceso de convergencia espacial podría ser coyuntural, por lo que, sin duda, habría de seguirse en el futuro.

En tercer lugar, los factores demográficos (edad) cada vez más explican cada vez más el alquiler, tanto a nivel individual como contextual. A nivel individual, la propensión al alquiler de los hogares más jóvenes ha aumentado considerablemente entre 2001 y 2011. A nivel contextual, el alquiler se relaciona positivamente con el envejecimiento de la provincia. Por tanto, es posible que las provincias más afectadas por el envejecimiento demográfico desarrollen mercados de alquiler más dinámicos.

BIBLIOGRAFÍA

- Cortés Alcalá, L. (1995): *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*, Madrid, Fundamentos.
- Jurado, T. (2003): “La vivienda como determinante de la formación familiar en España desde una perspectiva comparada”. *Reis*, 113-157.
- Módenes, J.A. (2011): “El análisis dinámico del sistema residencial urbano, el caso de España”, en Pujadas, I. et al. (ed.), *Población y espacios urbanos*, Departament de Geografía y Grupo de Población de la AGE, pp. 413-430, Actas del XII Congreso de la Población Española, Barcelona, 8-10 julio 2010. ISBN: 978-84-694-2666-1.
- Rodríguez López, J. (2008): “La situación del mercado de vivienda en España”, *Boletín Económico de ICE*, 2951: 11-24.