

El creciente dinamismo familiar frente a la inflexibilidad del modelo de vivienda español

Manuscrito publicado como artículo en Cuadernos de Información Económica, 2006, 193, julio-agosto, pp. 117-126.

Teresa Jurado Guerrero, Profesora de Sociología, UNED.¹

Junio 2006

Resumen

En este artículo se argumentan y se presentan datos sobre tres ideas controvertidas. Primero, se trata de desmontar la idea que en España existe una cultura de la vivienda en propiedad que determina que la oferta de viviendas en alquiler sea muy escasa. Segundo, se aportan datos sobre quiénes son los arrendatarios en España para mostrar cómo los profundos cambios familiares en la última década representan un gran potencial de demanda de vivienda en alquiler. Tercero, se describe cómo se interrelacionan el régimen de tenencia de la vivienda con el emparejamiento, la fecundidad y la conciliación de la vida familiar y laboral.

Introducción

En las dos últimas décadas el panorama de la familia española se ha transformado en muchos aspectos y ha cambiado a una gran velocidad, incluso mayor que en los países de nuestro entorno europeo. Han aumentado extraordinariamente la ocupación femenina, la proporción de mujeres sin hijos, la fecundidad extramarital, el número de separaciones y divorcios y la proporción de hogares unipersonales. Además se han retrasado en muchos años la edad a la que se deja el hogar paterno, la edad al matrimonio y al primer hijo (Jurado 2005). Estos cambios tienen repercusiones sobre el funcionamiento del mercado de vivienda, en particular sobre la demanda de vivienda. En las últimas décadas la demanda de vivienda en España se ha disparado debido a factores demográficos y sociales, entre otros. Por un lado la población española ha crecido continuamente, a pesar de la vertiginosa caída de la fecundidad desde los años 80, debido al aumento de la esperanza de vida y, en la última década, gracias al asentamiento de más de 3 millones de extranjeros en España (Garrido 2005). Por otro lado, ha cambiado la estructura de hogares y de familias. Se ha reducido el tamaño medio de los hogares debido a la caída de la fecundidad, al aumento de la ruptura conyugal, a la disminución de los hogares compuestos por dos generaciones y debido al aumento de los hogares unipersonales entre mayores y jóvenes. Además, las familias aspiran actualmente a más superficie, a más servicios y a más viviendas unifamiliares que dos décadas atrás.

Este artículo se va a centrar en la relación existente entre las nuevas tendencias familiares y un aspecto de la demanda inmobiliaria, la demanda según régimen de tenencia. Es bien conocido que la oferta de vivienda en el mercado español está dominada por las viviendas en propiedad, pero hay controversia sobre las razones de esta situación. A continuación se toma partido a favor de una perspectiva socio-económica en esta controversia. Después se presentan datos sobre los perfiles de los arrendatarios de viviendas en alquiler y se profundiza en las relaciones entre ciclo familiar, vital, nuevas tendencias familiares y el régimen de tenencia de la vivienda.

¹ La autora agradece al profesor Luis Garrido sus comentarios y sugerencias.

¿Cultura o economía de la propiedad?

Es corriente pensar que el parque de viviendas español, dominado por la propiedad, es el resultado de una cultura que da preferencia a la adquisición de una vivienda frente al alquiler, debido al reciente pasado agrícola del país y a la búsqueda de la seguridad por encima de la movilidad, la flexibilidad y el riesgo. La idea es que los españoles prefieren una vivienda en propiedad porque les da seguridad y es una forma importante de ahorro para la vejez tal como lo ha sido para generaciones anteriores. Las preferencias estarían determinando la demanda y ésta, a su vez, la oferta de viviendas. Supongamos que hay algo de verdad en esa visión, como muestran los datos de una encuesta representativa a jóvenes realizada en 2005 por el Instituto de la Juventud (INJUVE 2006). Según esta encuesta hay una clara preferencia por la propiedad entre los jóvenes de 18 a 34 años. De los jóvenes que viven con sus padres y que dicen tener la intención de independizarse en los próximos tres años, el 90% preferiría una vivienda en propiedad, mientras que solo 7,4% de estos jóvenes preferirían el alquiler. Entre los principales motivos aducidos por los que preferirían la propiedad se encuentran “quiero evitar la provisionalidad del alquiler” (5%) y “quiero tener mi propia vivienda” (44%).

Ahora cambiemos de perspectiva. En vez de fijarnos en las preferencias, centremos la atención en las restricciones y en las oportunidades. Esto tiene sentido, porque un supuesto básico de las teorías sociológicas sobre la acción humana en las sociedades actuales consiste en la idea que los individuos pueden elegir entre diferentes alternativas o cursos de acción. Ahora bien, la elección no depende sólo de sus preferencias, creencias y miedos sino también de cómo se perciben los costes y las oportunidades para realizar unas determinadas preferencias. En eso último están pensando los jóvenes antes citados que preferirían una vivienda en propiedad y que lo motivan con el hecho de que “los alquileres son caros” (46%). Por lo tanto, la alta demanda de vivienda en propiedad parece nutrirse, por un lado, de claras preferencias por ese régimen de tenencia, pero también de los inconvenientes que presenta la alternativa del alquiler. La alternativa de vivienda elegida depende de los costes de cada alternativa que a su vez influyen también en las preferencias.

¿Cómo se presentan las dos alternativas desde un punto de vista de la racionalidad económica, es decir en qué relación se encuentran los costes de una vivienda en propiedad frente a una en alquiler? Supongamos que los individuos tienen suficiente capacidad de ahorro y/o acceso a financiación externa mediante una hipoteca o ayuda familiar para acceder a una vivienda en propiedad. En ese caso se sopesarán las ventajas de la compra frente al alquiler teniendo en cuenta las preferencias y la situación vital del momento, como pueden ser la estabilidad del empleo, la existencia de pareja, la posibilidad de traslado del lugar de trabajo en un futuro próximo, etc., pero sobre todo se comparará el esfuerzo monetario que requiere cada alternativa. Si una alternativa requiere menos esfuerzos económicos ese será un potente factor en la decisión, sobre todo si los recursos económicos son relativamente limitados. También es importante el hecho que ambas alternativas presenten costes económicos similares, ya que entonces la alternativa de la propiedad presenta importantes ventajas, porque tiene un valor de uso similar y a la vez es una forma de ahorro. Veamos qué costes tienen actualmente las dos alternativas. Pongamos un ejemplo con los datos de la ya mencionada encuesta. Los jóvenes de 20 a 24 años emancipados que viven en alquiler pagaban en 2005, el momento de la encuesta, una media de 451 € al mes, mientras que sus coetáneos

emancipados en una vivienda en propiedad con hipoteca pagaban 436 € mensuales por la vivienda (INJUVE 2006). Estos datos confirman otra comparación para el año 1999 que mostraba que para los jóvenes alquilar es igual o incluso más caro que pagar una hipoteca (CES 2002). Incluso los precios de las vivienda alquiladas a través de Bolsas de Vivienda Joven en Alquiler oscilaban alrededor de los 448 € mensuales en 2005 (CJE 2006). En consecuencia en la actualidad en España es más racional comprar que alquilar, ya que el esfuerzo económico es similar y la compra tiene la ventaja de ser también una forma de ahorro. En cambio, esta racionalidad económica no se sustentaría, si en España hubiera ayudas directas al alquiler de cierta importancia, como sucede en países del centro y norte de Europa, que abarataran considerablemente el coste del alquiler o si existiera un parque de viviendas de alquiler social significativo con alquiler por debajo del precio del mercado. En ese caso, los jóvenes que dicen preferir la propiedad frente al arrendamiento, porque los alquileres son muy altos, muy probablemente se inclinarían por el alquiler. Ha llegado el momento de abandonar las reflexiones a nivel microsociológico y de pasar al nivel macrosociológico, ya que los costes de una vivienda para los individuos dependen de la amplitud de la oferta y de la regulación pública del mercado de la vivienda.

La regulación e intervención de las administraciones públicas en el mercado de vivienda español es un determinante muy poderoso de la forma en que se estructura el régimen de tenencia dominante. El predominio del régimen en alquiler en el mercado inmobiliario español está determinado en buena parte por la regulación y las políticas de vivienda de las administraciones públicas y en menor medida por una preferencia cultural de los españoles hacia la propiedad. Hay muchos argumentos a favor de esta perspectiva, aquí se mencionan cinco de ellos.²

- En primer lugar existe un argumento histórico. El parque español de viviendas en alquiler en 1960 tenía una tasa de viviendas en alquiler del 43% (Trilla 2001). La idea de la existencia de una cultura de la propiedad debería reflejarse en bajas tasas de alquiler a lo largo del tiempo, aún más cuando la sociedad española era más agrícola y la búsqueda de seguridad más necesaria ante la ausencia de un sistema público de pensiones desarrollado.
- En segundo lugar hay que fijarse en la forma de regulación del sector del alquiler. El sistema de control de alquileres implantado después de la Guerra Civil para proteger a los inquilinos, que se mantuvo con pocas modificaciones hasta 1985, ha tenido consecuencias contraproducentes, ya que hizo poco atractivo el alquiler y el mantenimiento de las viviendas para los propietarios y desembocó en un proceso de venta de las viviendas de alquiler a sus inquilinos. Las medidas liberalizadoras en el sector del alquiler privado iniciadas con la ley de arrendamiento urbano de 1985, sus sucesivas reformas y las agencias públicas del alquiler actuales no han conseguido, hasta ahora, incentivar a los propietarios de viviendas desocupadas a sacarlas al mercado. Muy probablemente porque hay una importante falta de seguridad jurídica para los arrendadores como apuntan los expertos del sector. Por otro lado, el sector del alquiler sigue estando dominado casi por completo por pequeños propietarios,

² Otros factores que se encuentran en la literatura para explicar el sesgo del mercado español hacia la propiedad se refieren a la coincidencia histórica entre urbanización y desarrollo del Estado de Bienestar, al papel de la construcción como instrumento contra-cíclico de la política económica y al amplio apoyo familiar entre generaciones (Allen et al. 2004).

hecho que no han logrado cambiar los estímulos fiscales concedidos a las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria (Jurado 2003).

- En tercer lugar está la relativamente favorable evolución del sector inmobiliario en propiedad. Al mismo tiempo que se liberalizaba el mercado de las viviendas en alquiler se liberalizó el mercado hipotecario y bajaron los tipos de interés de las hipotecas, lo que ha producido una reducción del coste de uso de las viviendas en propiedad como se ha mostrado anteriormente.
- En cuarto lugar está la intervención directa de las administraciones públicas en la oferta inmobiliaria. A partir de los años 60 la construcción de nuevas viviendas de protección oficial se realiza casi exclusivamente en régimen de propiedad. En los planes de vivienda existentes desde 1955 y en la democracia desde 1981, las viviendas en alquiler han constituido un número muy reducido de las viviendas de protección oficial, es decir de las viviendas subsidiadas. En los planes de 1992-95 y 1996-99 se fijaban actuaciones dirigidas al alquiler, pero muy pocas de estas actuaciones se llevaron a la práctica (Sánchez 2002). En los planes más recientes, el número de actuaciones para viviendas en régimen de alquiler ha aumentado, pero aún se sitúa en una proporción del 2% de todas las actuaciones del Plan de Vivienda 1998-2001 (CES 2002) y del 5% de todas las actuaciones en 2004 dentro del Plan de vivienda 2002-2005 (Rodríguez 2005).
- En quinto lugar, los incentivos públicos de ayuda a la vivienda más importantes desde el punto de vista del presupuesto total de la política de vivienda han sido y siguen siendo las desgravaciones fiscales por compra de vivienda a través de deducciones del IRPF, IVA reducido y exenciones y bonificaciones a los compradores de viviendas de protección oficial. Las ayudas fiscales representaban en 2003 el 66% de gasto público total en vivienda (Sánchez 2005). En España se ha podido deducir fiscalmente la adquisición de la vivienda habitual desde 1979 hasta la actualidad. De 1985 a 1989 se pudo desgravar incluso la adquisición de otras viviendas que no fueran la habitual. Desde 1985 hasta la actualidad también se puede desgravar por el ahorro para la adquisición de la vivienda habitual en una cuenta vivienda. La importancia de las ayudas fiscales previstas en el Impuesto sobre la Renta y el Patrimonio de las Personas Físicas se manifiesta en la cifra de los contribuyentes al IRPF que en 1998 se desgravaban por la adquisición de la vivienda, que ascendía a un 30%. Entre 1991 y 1998 se pudo deducir fiscalmente el pago del alquiler, pero posteriormente esta deducción ya sólo se ha mantenido en las Comunidades Autónomas del País Vasco y Navarra. En 1998 se deducían un 4% de los contribuyentes al IRPF el alquiler, es decir un número mucho menor que los beneficiarios de las deducciones por compra de vivienda (Sánchez 2002).

A estos argumentos se podrían añadir otros más de gran importancia, pero que desbordarían la intención de este artículo, como son la importancia de la construcción inmobiliaria para la financiación de las administraciones municipales o el efecto riqueza que genera el alza de los precios de la vivienda para sus propietarios. Es bien conocido que algunos ayuntamientos han participado en la retención de suelo urbanizable con fines especulativos (CES 2002). En conclusión, la regulación pública tuvo efectos negativos sobre la conservación del antiguo parque de viviendas en alquiler, ha fomentado muy escasamente la construcción de nuevas viviendas de protección oficial en alquiler y no ha conseguido incentivar y ofrecer unas garantías adecuadas a los propietarios privados para construir viviendas para alquiler y para sacar viviendas desocupadas al mercado.

Ciertamente, en los últimos años ha cambiado el rumbo de la política en cuanto al alquiler. Han proliferado las bolsas de vivienda en alquiler municipales y autonómicas y se ha creado la Sociedad Pública de Alquiler estatal. Estas intentan incentivar y ofrecer nuevas garantías a los particulares que arrienden una vivienda. Algunas Comunidades Autónomas han introducido deducciones fiscales por alquiler de vivienda para jóvenes menores de 35 años y han creado ayudas al alquiler en forma de transferencias directas a los inquilinos. El Ministerio de la Vivienda ha creado también unas ayudas directas para inquilinos menores de 35 años. Se ha incrementado la construcción de Viviendas de Protección Oficial para alquiler. Por otro lado, se han creado incentivos fiscales a los arrendadores (Rodríguez 2005 y Sánchez 2005). Probablemente estas medidas consigan disminuir algo el sesgo de tenencia en los próximos años, aunque de momento apenas hay indicios de un cambio. Los datos del Banco de España basados en la Encuesta Continua de Presupuestos familiares sólo muestran un ligero aumento de la tasa de viviendas principales en alquiler del 9,6 en 2001 al 10,5% en 2003 (Banco de España 2006).

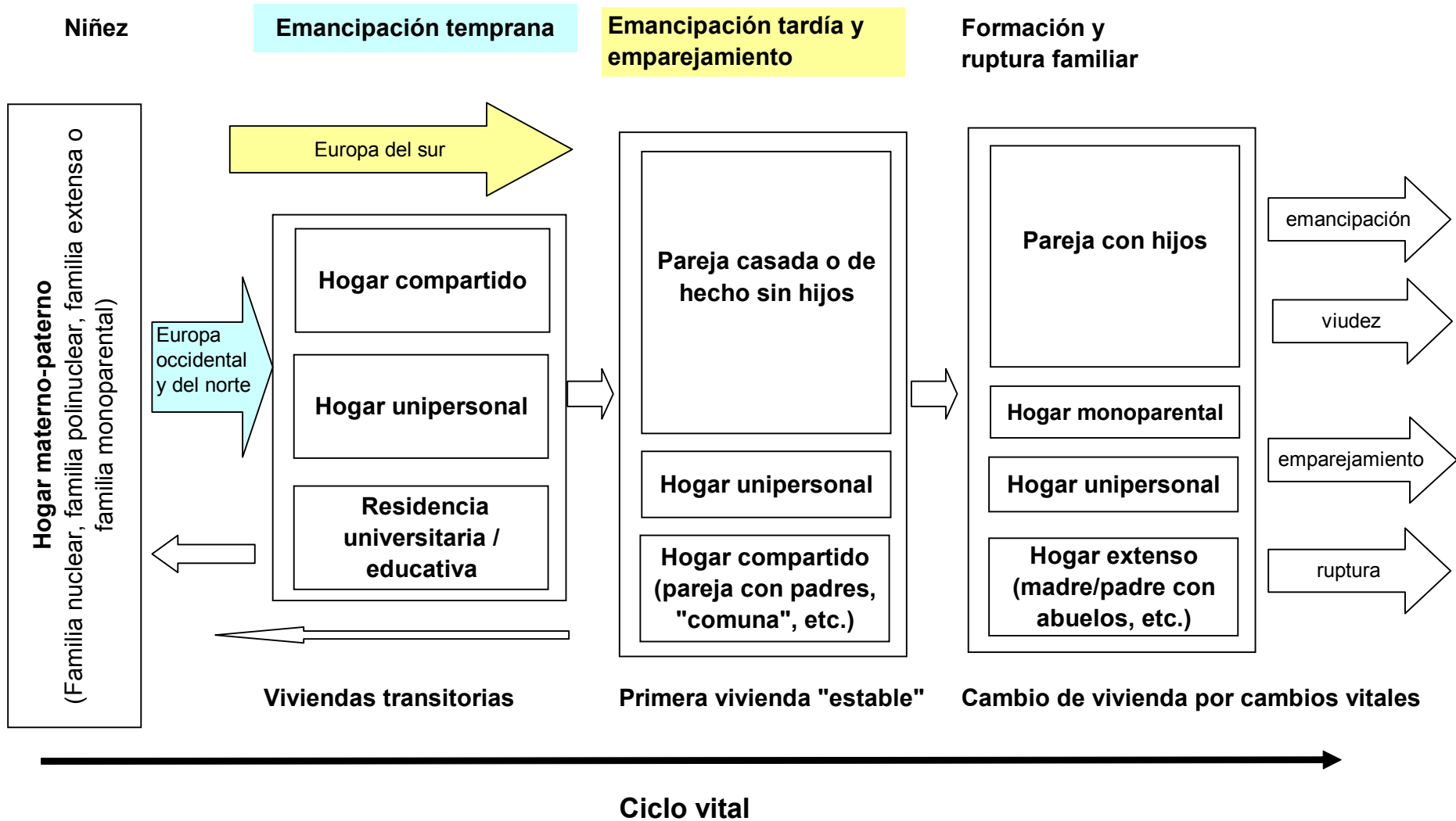
Por la importancia del gasto fiscal en la política de vivienda y por el predominio de las ayudas fiscales a la compra de vivienda, los expertos en vivienda concluyen que estas ayudas producen un sesgo hacia la propiedad en la demanda y la oferta de viviendas y favorecen una sobreinversión en bienes inmobiliarios comparado con otras posibilidades de inversión (Trilla 2001, Sánchez 2005). En resumen, las administraciones públicas han intervenido de muy diversas formas en el mercado inmobiliario, pero no han logrado hasta ahora crear un mercado de vivienda en alquiler más amplio, tanto privado como social y en consecuencia reducir el precio de las viviendas en alquiler. Además, hasta hace poco tiempo han incentivado muy significativamente la adquisición de una vivienda, mientras que han sido de poca importancia y erráticas las ayudas públicas al alquiler. Estos argumentos son los que avalan la idea de la existencia en España de una economía política favorecedora de la demanda de viviendas en propiedad y que además promueve y se apoya en una “cultura” española de la propiedad. Volvamos ahora de nuevo la vista sobre la demanda de la vivienda para comprender quiénes, en este contexto español tan desfavorable al alquiler, son los arrendatarios actuales y cuáles son los factores vitales y familiares que inclinan la demanda hacia el alquiler.

¿Quiénes son los arrendatarios?

A pesar de una generalizada preferencia por la propiedad, debido en gran medida, como se acaba de argumentar, a un importante sesgo del mercado y de la política de vivienda en España hacia la oferta de viviendas en propiedad, el 11,4 % de las viviendas familiares principales son en alquiler, según el Censo de 2001. Eso significa que de las personas residentes en viviendas familiares 4,4 millones viven en una vivienda de alquiler (10,9 %). ¿Quiénes son las personas que alquilan, en qué fase del ciclo vital y familiar y en qué tipos de familias se encuentran? Desde una perspectiva de la sociología de la familia es de esperar que sean cuatro grandes colectivos: 1. los jóvenes, 2. los divorciados, separados y las familias monoparentales, 3. las parejas de hecho y 4. las familias que han inmigrado recientemente a España. Estos grupos sociales comparten varias características que se adecuan mejor a una vivienda en alquiler que en propiedad. Se encuentran frecuentemente en situaciones vitales de transición, como se ilustra en el gráfico 1, bien porque se encuentran en el proceso de crear un primer hogar independiente o porque afrontan un cambio vital y familiar que va ligado a un cambio

de vivienda. El alquiler de una vivienda durante un periodo de transición permite una vuelta atrás rápida, poco costosa y fácil en caso de necesidad o conveniencia. Un ejemplo serían jóvenes que vuelven al hogar paterno después de independizarse residencialmente durante un tiempo, los separados que vuelven con la pareja o se vuelven a emparejar, etc. El arrendamiento también permite evaluar si se consolida un empleo o una pareja antes de establecerse definitivamente en un lugar. Por supuesto, es más adecuado también a necesidades de movilidad geográfica recurrentes o imprevistas. Además en muchos casos las personas en estos grupos sociales disponen de ingresos bajos y de poco capital para poder permitirse la adquisición de una vivienda. En resumen, las etapas vitales y familiares transitorias y los hogares de rentas bajas y escaso acceso a ayuda familiar se suelen adecuar mejor a viviendas en alquiler. Se ha elegido un indicador sencillo para mostrar quienes son los arrendatarios en España: el régimen de tenencia de la vivienda actual según las características individuales de los arrendatarios tal como lo reflejan diferentes encuestas representativas y oficiales.

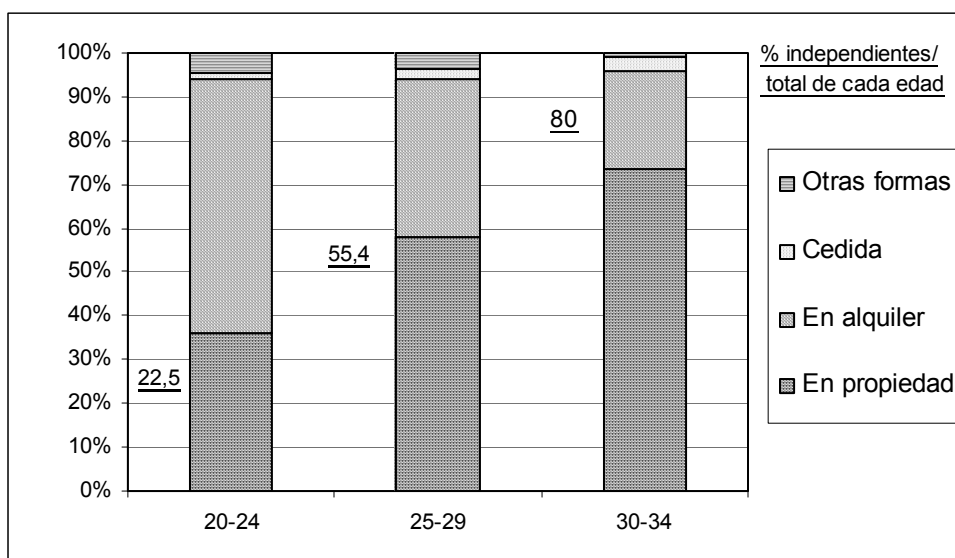
Gráfico 1: Dinámicas del ciclo vital y familiar que influyen en la demanda de viviendas



Fuente: elaboración propia.

Los jóvenes durante su formación e inserción laboral cambian más frecuentemente de lugar de estudios, trabajo y de residencia, lo que propicia la movilidad geográfica temporal. En los países de emancipación temprana, como por ejemplo Dinamarca, Francia y Alemania, la mayoría de los jóvenes suelen irse de la casa de sus padres a una vivienda transitoria en forma de piso compartido con otras personas no emparentadas o con una pareja de hecho, a una residencia universitaria o a una vivienda unipersonal. Todas estas viviendas suelen ser más frecuentemente en régimen de alquiler como se ha mencionado anteriormente, porque en ese período vital las capacidades financieras son bajas y porque es difícil comprometerse a largo plazo. En los países de emancipación tardía, como España, los jóvenes se suelen ir de casa al mismo tiempo que se emparejan establemente y por lo tanto se van frecuentemente a una vivienda más estable. Por lo tanto, en España son pocos los jóvenes que se emancipan pronto, pero cuando lo hacen, también viven en proporciones muy altas en viviendas de alquiler como se puede apreciar en el Gráfico 2. El 58% de los jóvenes independientes entre 20 y 24 años viven en una vivienda de alquiler. El 14% de jóvenes que viven en alquiler afirman hacerlo por previsión de traslado por estudios/trabajo, el 18% porque lo considera una situación provisional y el 63% porque no puede hacer frente al pago de un vivienda en propiedad (INJUVE 2006).

Gráfico 2: Tenencia de la vivienda de los jóvenes independientes, 2005



Fuente: INJUVE 2006, jóvenes que no viven casa de sus padres.

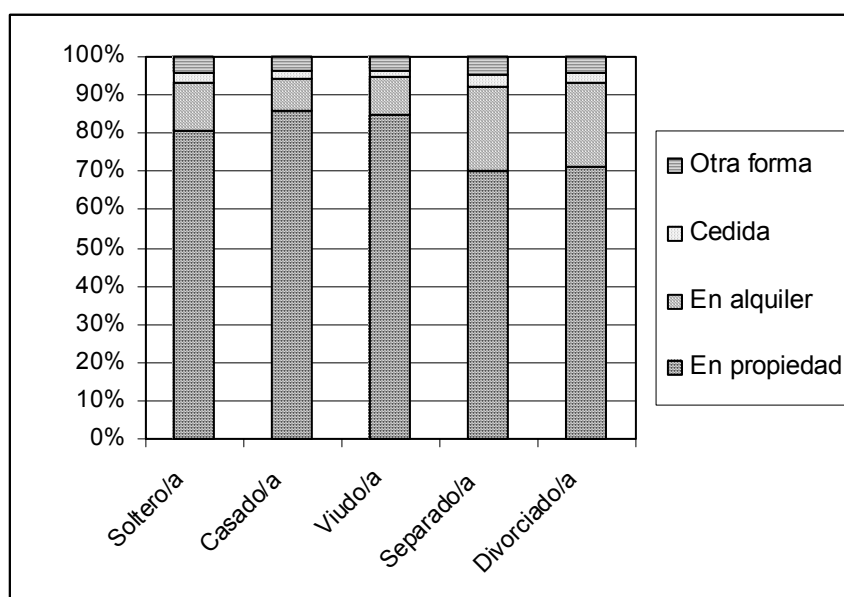
Diversos estudios han mostrado que la emancipación en España está ligada a la estabilidad en el empleo, a unos ingresos adecuados y que mayoritariamente se realiza en pareja. Además la emancipación suele ser más temprana en las Comunidades Autónomas con un mercado de la vivienda con precios más bajos y mayores tasas de viviendas en alquiler (Garrido y Requena 1996, Jurado 2003, Hidalgo y Pérez 2004, Martínez y Ruiz-Castillo 2002, Aassve et al. 2002). La creación de empleo de los últimos años y el aumento de la proporción de jóvenes con contratos fijos no han ido acompañadas de una disminución de las tasas de jóvenes que viven con los padres. Como muestra Requena (2006) para el periodo entre 1996 y 2005, la dependencia

residencial de los jóvenes **españoles**³ de sus padres ha subido de una edad promedio de 28,5 a 29 años. La tasa de dependencia familiar de los **españoles** de 16 a 34 años descendió algo, desde el 71% en 1996 hasta el 67% en 2005, debido a que los más jóvenes se emancipan algo más en 2005 que en 1996. Esta estabilización de unas pautas tardías de emancipación durante la última década son interpretadas como el resultado de tendencias contrapuestas entre los factores que favorecen la emancipación - mayores tasas de ocupación, de empleos indefinidos y disminución de los intereses de los préstamos hipotecarios - y los factores que la entorpecen - la espectacular subida de los precios de la vivienda. A lo último hay que añadir, las ya mencionadas, persistente escasez de viviendas en alquiler y la semejanza del coste mensual de alquiler al de compra (si se tiene capacidad de endeudamiento). Los jóvenes entre 16 a 34 años nacidos en España, es decir los que no son inmigrantes, eran 10,5 millones de personas según la EPA en 2005. Este colectivo encierra un importante potencial de demandantes de viviendas, en particular en alquiler, si mejorara la accesibilidad de éstas. El deseo de dejar la casa paterna no falta a juzgar por los más recientes estudios de juventud (INJUVE 2005, INJUVE 2006), pero los costes de la independencia son muy altos.

Si volvemos hacia la perspectiva de ciclo vital y familiar ilustrada en el Gráfico 1, la carrera residencial a lo largo de la vida tiende a conducir de una vivienda transitoria y más frecuentemente en alquiler a una más estable y más probablemente en propiedad. Cuando se ha acumulado una cierta cantidad de ahorros, se han conseguido unos ingresos relativamente estables y altos y se desea un compromiso familiar a largo plazo, entonces la adquisición de una vivienda puede resultar mucho más adecuada. Ahora bien, para muchas personas el ciclo vital y familiar no es lineal y lleva sólo desde una vivienda transitoria a una estable. Para algunos lo que estaba pensado constituir una vivienda estable resulta finalmente ser transitoria. Los cambios familiares de los últimos veinte años muestran una creciente fragilidad de las uniones conyugales y un aumento de los hogares no familiares. El número de separaciones se ha más que triplicado desde 1982 hasta nuestros días y el número de divorcios se ha más que duplicado. Según el censo de 2001 y la encuesta de condiciones de vida (ECV) de 2004, hay 1.160.000 personas separadas o divorciadas en España (INE 2006a,b). Después de un ruptura conyugal, sobre todo si hay niños pequeños, las costes económicos para mantener dos hogares separados son altos y en muchos casos no suelen ser compatibles con dos viviendas en propiedad. Por ese motivo encontramos entre los separados y divorciados más personas en una vivienda en alquiler que entre otros colectivos como muestra el Gráfico 3.

³ Los datos se refieren sólo los jóvenes españoles, es decir se han excluido los extranjeros, ya que estos siguen otras pautas y viven en condiciones muy diferentes a sus coetáneos españoles.

Gráfico 3: Estado civil y tenencia de la vivienda, 2001

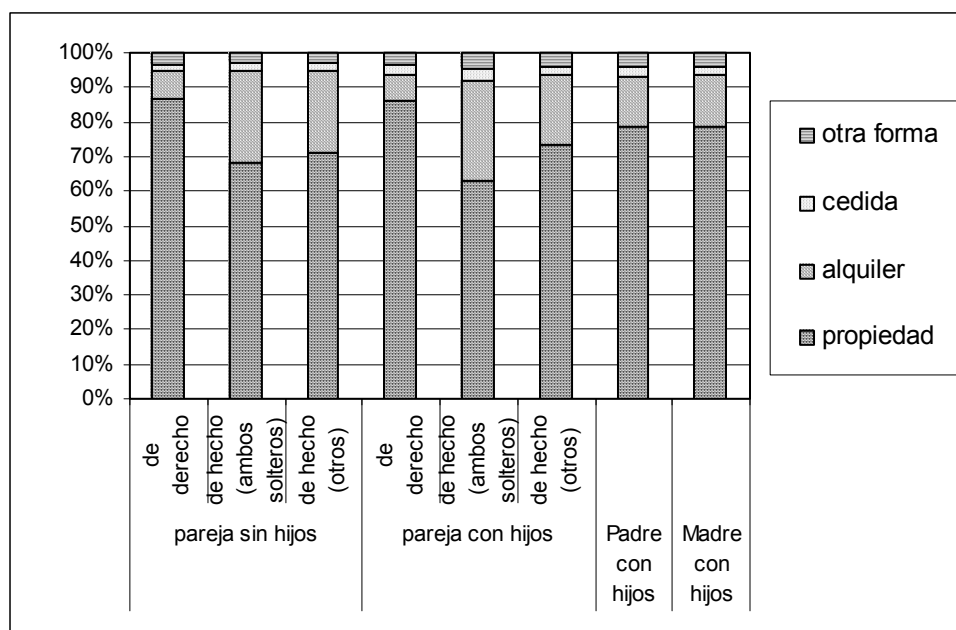


Fuente: Elaboración propia, Censo 2001, residentes en viviendas familiares.

El aumento de las rupturas conyugales lleva a un crecimiento de la pluralidad de hogares, ya que separados y divorciados crean hogares unipersonales, hogares monoparentales, hogares recompuestos en forma de segundas nupcias o de parejas de hecho. Una importante proporción de los separados y divorciados vuelve también a vivir a la casa de sus padres, sobre todo si son jóvenes. En 1997 un 26% de los hombres y un 17% de las mujeres separadas o divorciadas vivían en casa de los padres. El recurso a los padres suele ser temporal, a excepción de las mujeres que tienen niños pequeños a su cargo y carecen de un empleo (Ruiz 1999). Frecuentemente uno de los cónyuges, sobre todo las mujeres, se queda en el domicilio conyugal y pasa a formar un hogar monoparental.

Los hogares monoparentales en España han crecido de un 8% a un 13% de los hogares nucleares entre 1981 y 2001. Aunque dentro de ese colectivo los viudos y viudas siguen siendo una proporción importante, el 27% de la madres que viven solas con sus hijos están separadas o divorciadas. Después de una ruptura conyugal las mujeres se vuelven a casar menos que los hombres, pero en cambio constituyen más frecuentemente una unión de hecho (Jurado 2005). De todas las uniones de hecho censadas en 2001, en el 21% de los casos el estado civil de la mujer era separada o divorciada (INE 2006a). Esto va ligado además a una mayor tendencia a vivir en una vivienda de alquiler de los hogares monoparentales y de las parejas de hecho no constituidas por dos solteros, como se puede observar en el Gráfico 4.

Gráfico 4: Tipo de pareja y núcleo familiar según tenencia de la vivienda, 2001



Fuente: Elaboración propia, Censo 2001, parejas y otros núcleos familiares.

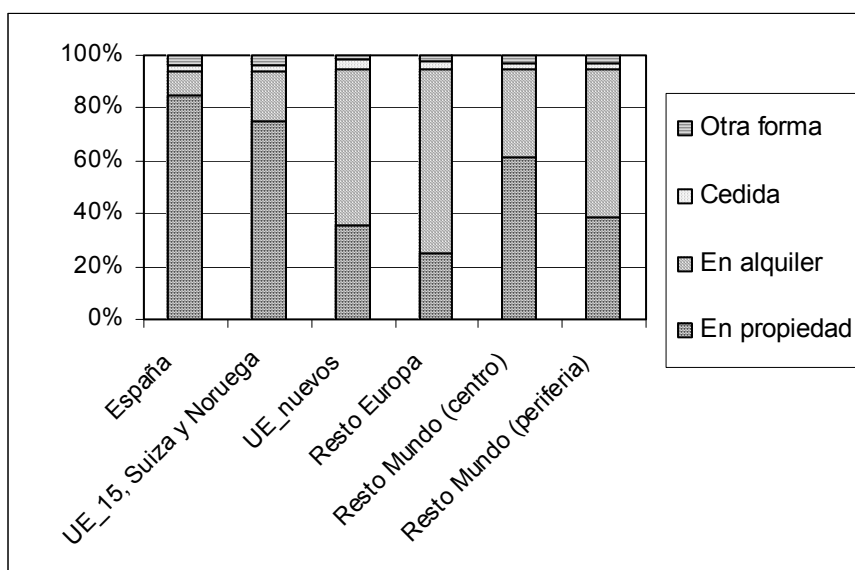
El Gráfico 4 muestra asimismo un comportamiento diferente a la media de las parejas de hecho constituidas por dos solteros. El 27% de las parejas de hecho en los que ambos son solteros viven en alquiler comparado con el 8% de las parejas de derecho. Las parejas de hecho representan aún un pequeño porcentaje de todas las parejas en las que la mujer tiene entre 20 y 49 años (9%), pero se perfila un claro aumento de las uniones de hecho sobre el total de uniones entre las mujeres de 18 a 29 años desde 1991 (Meil 2003). El porcentaje de primeros matrimonios precedidos de una cohabitación ha pasado de un 4 a un 9% entre las cohortes nacidas en 1945-50 y las nacidas en 1950-55 (Delgado y Castro 1998). En total, según el Censo de 2001 había medio millón de parejas de hecho en España y estas habían crecido un 155% frente al censo de 1991 (INE 2004). Según el último informe de la Juventud (INJUVE 2005) el 18% de las mujeres que tienen entre 28 y 29 años conviven con su pareja sin estar casadas y hasta los 24 años hay más parejas que viven en una unión de hecho que en un matrimonio. Las parejas de hecho entre jóvenes tienen buenos motivos para preferir el alquiler frente a la propiedad. Por un lado, el alquiler se adecua mejor a un periodo de prueba de la pareja, ya que hace menos complicada y costosa una eventual ruptura. Por otro lado, la prolongada formación e incertidumbre laboral se combina bien tanto con un emparejamiento informal como con una vivienda de tipo transitorio (Jurado 2003).

El número de hogares unipersonales ha aumentado en un 82% entre 1991 y 2001, con un aumento particularmente acusado (209%) entre los jóvenes solteros de 25 a 34 años que viven solos (INE 2004). En 2001 el número de hogares unipersonales constituidos por personas entre 16 y 64 años de edad ascendía a un millón y medio y el de personas jóvenes entre 15 y 34 años ascendía a medio millón. Este último cambio se debe al retraso e incluso rechazo del emparejamiento entre los jóvenes y al aumento de las rupturas conyugales. Los hogares unipersonales compuestos por personas con edades comprendidas entre los 16 y 64 años tienen una mayor tendencia a vivir en alquiler que la media española, ya que un 20% de las viviendas familiares principales habitadas por

un hogar unipersonal de esas edades lo son en régimen de alquiler frente a un 11% del total de viviendas (INE 2006a).

Un colectivo de más de tres millones de personas, de las que muchas viven en una vivienda de alquiler, son los inmigrantes. Las personas que inmigran suelen necesitar un periodo de adaptación, sobre todo si vienen sin familia, durante el cual pueden cambiar de lugar de trabajo, vivir solos o formar o reagrupar una familia. Muchos inmigrantes de países periféricos pasan de una situación en la que no tienen ahorros ni un sueldo adecuado para la adquisición de una vivienda a otra situación en la que tienen una situación financiera más desahogada. En el Gráfico 5 se puede observar cuál es la forma de tenencia de la vivienda según el lugar en el que se ha nacido. Se han agregados los lugares en Unión Europea, otros países europeos y resto del mundo, dividido en periférico y central (EEUU, Canadá, Australia y Rusia). Se observa que la propensión a la propiedad es muy alta entre españoles (85%) y originarios de la Unión Europea de los 15 más Suiza y Noruega (75%). Estos europeos son tanto profesionales que trabajan en España como jubilados que se han venido a vivir aquí. En cambio los originarios de los nuevos miembros de la Unión Europea y los que aún no están en ella, tienen una mayor propensión a alquilar su vivienda (entre el 60 y 70%), seguramente por su posición social en puestos ocupacionales de bajo prestigio y reducidos ingresos. Similares resultados se obtienen cuando se comparan los originarios de otros países del mundo del centro con los de la periferia. ¿Cómo son posibles tasas de alquiler tan altas entre individuos con bajos recursos económicos en el contexto actual de muy altos alquileres?

Gráfico 5: Región de origen y tenencia de la vivienda, 2001



Fuente: Elaboración propia, Censo 2001, residentes en viviendas familiares.

En un reciente estudio sobre inmigración y vivienda en España (Colectivo IOÉ 2005) se profundiza en las características de las viviendas de los inmigrantes de países periféricos (africanos, latinoamericanos y europeos del Este). Según la encuesta realizada a este colectivo en espacios urbanos de las Comunidades Autónomas de Cataluña, Madrid y Valencia en 2004/2005, el 77,6% de estos inmigrantes vivían en alquiler, el 12,9% en propiedad, el 5% en casa del empleador o empresario y el 4,% en viviendas de carácter

provisional, como hospedaje gratuito en casa de familiares o amigos.⁴ Los inmigrantes pueden vivir en alquiler, a pesar de los altos alquileres urbanos, porque el 47,2 de ellos viven en una habitación o parte de un piso o casa, mientras que sólo el 30,4% alquila un piso o casa completa. En general, el tipo de tenencia de estos inmigrantes obedece al tiempo de residencia en España y a la situación de emparejamiento y reunificación familiar. Aunque no se trata de un proceso uniforme, los inmigrantes que llevan poco tiempo en España son los que subarriendan en mayor medida y con el paso de tiempo consiguen un alquiler independiente e incluso una vivienda en propiedad. De hecho entre los inmigrantes con más de 5 años de estancia en España la proporción de propietarios se eleva al 34%. También influye positivamente en la probabilidad de vivir en propiedad tener un cónyuge español, tener los papeles en regla, tener un empleo cualificado y tener un renta alta (más de 1.800 € al mes). El nivel de renta es incluso un factor más importante que el tiempo de residencia para acceder a una vivienda independiente en alquiler o propiedad. En resumen, los inmigrantes y sus familias representan un potencial muy importante de demandantes de viviendas en alquiler accesibles.

En conclusión, los jóvenes, los divorciados y separados, las parejas de hecho, los hogares unipersonales y los inmigrantes forman un grupo social numeroso, cuya demanda de vivienda se inclina e inclinaría fácilmente hacia viviendas en alquiler. Por último se esbozan tres ideas sobre algunas consecuencias sobre las familias del predominio de las viviendas en propiedad en el mercado inmobiliario español.

Consecuencias familiares del modelo de vivienda español

Los jóvenes españoles ligan en su mayoría el acceso a su primera vivienda independiente con el matrimonio (Ahn 2001). Como ya se ha argumentado anteriormente, el retraso en la emancipación familiar está relacionado con las dificultades en consolidar un empleo con ingresos suficientes para permitir la independencia económica de los padres y con las dificultades de acceso a una vivienda para muchos jóvenes. En los últimos años para acceder a una vivienda en propiedad son necesarios dos ingresos. Valga un ejemplo reciente: en el segundo trimestre de 2005, un hogar joven de dos sustentadores tenía que pagar un 37% de sus ingresos para la cuota mensual de un préstamo hipotecario equivalente al 80% del precio de venta de la vivienda, a 25 años, al tipo medio de interés de referencia del mercado hipotecario (3,194%) y para un hogar de un sustentador el pago era de 54% de los ingresos (CJE 2006, p. 27 y 120). Los expertos aconsejan que el pago por vivienda no supere el 30% de los ingresos. A este esfuerzo se añade la necesidad de aportar un ahorro previo, que puede oscilar entre 6 y 13 años de ahorro o ayudas familiares equivalentes (CES 2002).

Las dificultades en la consolidación laboral y en el acceso a la vivienda influyen en el retraso en el emparejamiento estable. La edad media al primer matrimonio ha aumentado en España de 23,5 años en 1980 a 28,1 años en 2000. A su vez este retraso conlleva también un retraso en la edad media de las mujeres al primer hijo que ha subido de 24,6 años en 1980 a 30,7 años en 2000. En España la adquisición de una vivienda se ha convertido para muchos jóvenes en una condición para la formación

⁴ Las diferencias con los datos del Gráfico 5 se debe seguramente a la gran afluencia de inmigrantes en los últimos cinco años, que hace aumentar el peso relativo del alquiler y además es posible que en el Censo de 2001 se subregistraran los alquileres compartidos y la convivencia transitoria con otros.

familiar como muestran diversos estudios. Ahn (2001) analiza la adquisición de la primera vivienda en propiedad entre jóvenes de 20 a 40 años. El autor muestra como 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. En otro estudio sobre la transición al primer hijo en cuatro países europeos se observa como tener una vivienda en propiedad afecta significativamente la probabilidad de tener un primer hijo en España mientras que esta relación no existe en Francia. Allí la probabilidad de ser madre no guarda relación con la tenencia de la vivienda (González y Jurado 2006). Luego la economía de la vivienda en propiedad en España tiene como consecuencia no intencionada retrasar el momento en el que las mujeres españolas realizan la transición al primer hijo y ese retraso aumenta considerablemente el riesgo de tener un número reducido de descendencia y el de no tener ninguna.

También es probable que esté dificultando la conciliación del trabajo remunerado y el trabajo familiar, aunque esta cuestión es más difícil de estudiar. Aquí sólo se trata de apuntar algunos datos para la reflexión, ya que se trata de un tema complejo en el que influyen muchos factores. El aumento de las familias de dos ingresos con hijos implica grandes retos a la conciliación de la vida familiar y laboral para lo cual la cercanía de la vivienda a la escuela y el lugar de trabajo es una ventaja importante. Según la Encuesta de Compatibilización Familia-Empleo (ECFE) un 14% de las madres trabajadoras que viven con al menos un hijo menor de 18 años opinan que lo que “más ayuda a las madres trabajadoras a hacer familia y empleo compatible” es vivir cerca del trabajo (Fernández y Tobío 2006). Si se tiene en cuenta que en las grandes ciudades las viviendas más accesibles son las que se encuentran más lejos del centro y de muchos puestos de trabajo, las dificultades de acceso a la vivienda podrían estar aumentando las dificultades de conciliación del empleo y la familia para algunas parejas. Este sería el caso de las parejas en las que ambos trabajan y en las que las mujeres no buscan el lugar de trabajo en función del lugar de vivienda, sino que primero encuentran un trabajo y después buscan una vivienda en la que asentarse y crear una familia. Cuando el empleo de ella o de él se encuentra en una zona de altos precios de la vivienda, conseguir una vivienda cercana al trabajo es difícil si la pareja no dispone de rentas y ahorros altos. Para muchos jóvenes los recursos económicos limitan las posibilidades de búsqueda de la vivienda más adecuada desde el punto de vista de la cercanía al trabajo.

Entre los jóvenes que viven en casa de sus padres, pero piensan independizarse en un futuro cercano el 47% le daría importancia, en primer lugar, a que el precio la vivienda se ajustara a sus posibilidades económicas. Un porcentaje similar se encuentra entre los jóvenes que ya viven de forma independiente cuando se le pregunta por la importancia que tuvo ese factor en la elección de la vivienda actual (INJUVE 2006). En cambio, los jóvenes que le han dado importancia, en primer lugar, a la cercanía de la vivienda al lugar de estudio/trabajo se mueven entre el 19% y el 24% respectivamente (INJUVE 2006). Probablemente algunos jóvenes consigan con el tiempo cambiar de vivienda y acercar la vivienda al puesto de trabajo, al menos al de la mujer o a la casa de los abuelos. Si fuera cierta la idea que las dificultades de acceso a una vivienda en propiedad en la actual coyuntura de carestía de la vivienda, es un factor que repercute negativamente en la conciliación de la vida laboral y familiar, un mercado de viviendas de alquiler en áreas urbanas céntricas podría disminuir ese efecto negativo sobre la formación familiar. Estos son apuntes para la reflexión sobre las consecuencias del modelo de vivienda español sobre el retraso de la formación familiar y la caída de la

fecundidad en España, que se podrían ampliar a las consecuencias sobre el empleo de las mujeres, el divorcio y los conflictos familiares.

Conclusiones

Los españoles prefieren, en general, adquirir a alquilar una vivienda. En este artículo se ha argumentado que las preferencias por la propiedad son en gran parte el resultado de un marco institucional que encarece la alternativa del alquiler frente a la propiedad. Un cálculo racional basado en criterios puramente económicos aconseja optar por la alternativa de la adquisición de una vivienda, si se tienen los recursos para ello, o incluso aconseja aplazar el cambio residencial hasta el momento en el que se cuente con el ahorro necesario para convertirse en propietario. En España existe una economía política favorecedora de la vivienda en propiedad. Este modelo de vivienda tiene costes sociales como son el retraso de la formación familiar y la caída de la fecundidad, entre otros. Además, las nuevas tendencias familiares deberían hacer reflexionar sobre la conveniencia de aumentar el parque de viviendas en alquiler ante el crecimiento del dinamismo y la pluralización familiar y de situaciones vitales y familiares de transición que se adecuan mejor a viviendas de alquiler. El potencial de demandantes de vivienda en alquiler es enorme. Se puede cifrar como mínimo en la mitad de los 10 millones de jóvenes españoles de 15 a 34 años de edad, en la mayoría de los más de 3 millones de inmigrantes y en alrededor de un tercio del millón de hogares monoparentales, del millón de divorciados y separados, del medio millón de jóvenes en hogares unipersonales y del medio millón de parejas de hecho. Si cambiando el marco institucional español se consiguiera crear una oferta acorde a las demandas desde el ámbito familiar, se podría contribuir a la larga a equilibrar y a diversificar el modelo de vivienda español aumentando su dinamismo y flexibilidad.

Bibliografía:

- Aassve, Arnstein, Francesco C. Billari, Stefano Mazzuco, and Fausta Ongaro. 2002. "Leaving Home. A Comparative Analysis of ECHP Data." *Journal of European Social Policy* 12, 4, pp. 259-76.
- Ahn, Namkee. 2001. *Age at first-time homeownership in Spain*. Fundación de Estudios de Economía Aplicada (FEDEA), Documento de Trabajo 2001-23.
- Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T. and Padovani, L. 2004. *Housing and Welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell.
- Banco de España. 2006. *Síntesis de Indicadores Económicos*, www.bde.es/infoest/sindi.htm.
- CES. 2002. *Estudio sobre la emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*. Madrid: Consejo Económico y Social.
- CJE. 2006. *Boletín del Observatorio Joven de Vivienda en España*, 12, tercer trimestre.
- Colectivo IOÉ. 2005. *Inmigración y vivienda en España*. Documentos del Observatorio Permanente de la Inmigración. Madrid: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.
- Delgado, M. y Castro Martín, T. 1998. *Encuesta de Fecundidad y Familia 1995 (FFS)*. Madrid: CIS.
- Fernández Cordon, J.A. y Tobío Soler, C. 2006. *Conciliar las responsabilidades familiares y laborales: políticas y prácticas sociales*. Documento de trabajo 79/2005. Madrid: Fundación Alternativas.

- Garrido, L. 2005. "La inmigración en España", en González, J.J. y M. Requena (eds.), *Tres décadas de cambio social en España*. Madrid: Alianza, pp. 127-164.
- Garrido, Luis y Requena Miguel. 1996. *La Emancipación de los jóvenes en España*. Madrid: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.
- González, María José y Jurado-Guerrero, Teresa. 2006. "Remaining Childless in Affluent Economies: a Comparison of France, West Germany, Italy and Spain, 1994-2001", *European Journal of Population*, en prensa.
- Hidalgo Vega, Álvaro y Pérez Camarero, Santiago. 2004. *Aspectos salariales de los jóvenes trabajadores*. Madrid: Instituto de la Juventud.
- INE 2006a. *Censo 2001*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, www.ine.es. Tempus. Banco de datos.
- INE 2006b. *Encuesta de Condiciones de Vida 2004*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, www.ine.es. Tempus. Banco de datos.
- INJUVE 2005. *Informe Juventud en España 2004*. Madrid: Instituto de la Juventud.
- INJUVE 2006. *Juventud y Vivienda. Sondeo de opinión y situación de la gente joven 2005*, (3ª encuesta). Tablas de Resultados y Conclusiones", www.injuve.mtas.es/injuve/.
- Jurado Guerrero, Teresa. 2001. *Youth in Transition. Housing, Employment, Social Policies and Families in France and Spain*. Aldershot: Ashgate.
- Jurado Guerrero, Teresa. 2003. "La vivienda como determinante de la formación familiar en España desde una perspectiva comparada", *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 103, pp. 113-158.
- Jurado Guerrero, Teresa. 2005. "Las nuevas familias en España", en González, J.J. y M. Requena (eds.), *Tres décadas de cambio social en España*. Madrid: Alianza, pp. 51-80.
- 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.
- Meil Landwerlin, G. 2003. *Las uniones de hecho en España*. Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas.
- Requena, Miguel. 2006. "Familia, convivencia y dependencia entre los jóvenes españoles", en *Panorama Social*, en prensa.
- Rodríguez López, Julio. 2005. "Accesibilidad y política de vivienda", en *Economistas*, 103, pp. 102-115.
- Ruiz Becerril, D. 1999. *Después del divorcio. Los efectos de la ruptura matrimonial en España*. Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas.
- Sánchez Martínez, María Teresa. 2002. *La política de vivienda en España. Análisis de sus efectos redistributivos*. Granada: Universidad de Granada.
- Sánchez Martínez, María Teresa. 2005. "Disparidades territoriales en torno a la política de vivienda en España", en *Economistas*, 103, pp. 130-139.
- Trilla, Carme. 2001. *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Barcelona: Fundación La Caixa.