EMANCIPACIÓN Y VIVIENDA: UNA IDENTIDAD CON TRES COMPONENTES

Josep Maria Raya Vilchez¹

Escuela Universitaria del Maresme
Universitat Pompeu Fabra

Remisión Artículo: 21-9-2007

Palabras Clave: Emancipación, vivienda, jóvenes.

Resumen: La mezcla de una cultura propietaria, un mercado de alquiler escaso y elevados precios de la vivienda conduce a un retraso en la emancipación de los jóvenes en la sociedad española, como se pone de manifiesto a lo largo del informe del Consejo Económico y Social del año 2002. Adicionalmente, este fenómeno puede afectar a los patrones de estado civil y natalidad de una sociedad así como a su mercado de trabajo. Centrándonos en el problema de la emancipación, ésta muy influenciada por las restricciones que impone el mercado de la vivienda.

Introducción: Según las cifras de la EPA, el primer trimestre del 2007 muestra un comportamiento de estancamiento en la emancipación de los jóvenes españoles. Así, la población emancipada apenas ha aumentado un 0,30%, una tercera parte de lo que lo venía haciendo en los trimestres anteriores. En este sentido, la tasa de emancipación (porcentaje de jóvenes que han logrado abandonar su lugar de origen) se ha situado en el 44,4%. En cuanto al perfil de la emancipación según las variables socioeconómicas de los individuos se observa que: las mujeres y los inmigrantes suelen emanciparse antes que los hombres y que, y este es el dato esencial, la edad de emancipación se ha ido retrasando paulatinamente hasta el punto que más del 85% de las personas entre 18 y 24 años siguen viviendo en su hogar de origen y un 73,6% de los mayores de 30 años se han emancipado. De hecho, el papel de la inmigración se percibe cuando se observa que la población joven emancipada, de hecho, ha disminuido un 1,40% con lo que el aumento del 0,3% se explica por un crecimiento de la emancipación inmigrante del 11,79%.²

Este escenario invita a la reflexión y el estudio académico riguroso de los fenómenos que explican, des del punto de vista del mercado de la vivienda, este retraso en la edad de emancipación. Este trabajo³ profundiza, a través de la presentación de nuevos enfoques de la literatura económica, en el estudio de los tres aspectos del mercado de la vivienda que, de forma más relevante, afectan a la emancipación de los jóvenes españoles: el precio, la financiación y el régimen de tenencia.

¹ Persona de contacto Josep M Raya, correo: josep.raya@upf.edu

² Observatorio Joven de la vivienda (2007)

³ Este artículo es un breve resumen de Raya (2005)

El presente artículo se estructura en tres partes. En cada una de ellas se analizará cómo los precios, la financiación y el régimen de tenencia afectan a la emancipación de los jóvenes, los datos actuales del aspecto y el enfoque económico más adecuado para el estudio riguroso de cada factor. El trabajo acabará con unas breves conclusiones.

I. Precios:

El precio de la vivienda es uno de los factores más relevantes para determinar la capacidad para acceder al mercado inmobiliario por parte de los jóvenes. En el primer trimestre del año 2007, el precio medio de una vivienda equivale a 12,6 veces el salario medio de un joven, el dato aunque más elevado que nunca, ha presentado crecimientos muy moderados desde 2006. La explicación es la progresiva moderación en el crecimiento de los precios de la vivienda actuales, ¿pero hasta qué punto se puede explicar dicha desaceleración en los precios? y, ¿tenemos una estadística de precios de la vivienda adecuada?

Para responder a la primera de dichas cuestiones, se hace necesaria una reflexión acerca de la citada desaceleración del crecimiento de los precios de la vivienda y los factores que han podido contribuir a la misma⁴. Para ilustrar este punto, en la Tabla 1 se presenta información acerca de la evolución durante el periodo 2004-2007 de los siguientes indicadores del mercado de la vivienda para todo el territorio español: viviendas iniciadas⁵, número de transacciones de la vivienda libre de segunda mano⁶, tasa de crecimiento de la inversión extranjera en inmuebles⁷ y la media anual del euríbor⁸.

En la primera columna, la cifra de viviendas iniciadas, se utiliza como indicador de oferta en el mercado de la vivienda. Dicho indicador muestra una clara tendencia creciente ya que se sitúa, actualmente, en 755.000, ligeramente inferior a la cifra de finales de 2006 (760.000), cifra que representa un record histórico del mercado de la vivienda español. Por otro lado, el resto de indicadores presentados en las siguientes tres columnas, dan cuenta de la demanda de viviendas o de factores que influyen fuertemente la misma. Así, se observa como la cifra del número de transacciones a finales de 2006 está marcando una tendencia decreciente respecto a la cifra del año anterior (con un patrón decreciente algo más acusado durante los dos últimos trimestres) mientras que la tasa de crecimiento de la inversión extranjera en inmuebles parece hallarse estancando tras un periodo de decrecimiento claro (como en los dos últimos años) y el euríbor- tipo de interés de referencia para más de un 80% de los préstamos hipotecarios- continúa creciendo, encareciéndose así el coste del préstamo hipotecario.

Como conclusión, se observa cómo parecen existir motivos desde el punto de vista de los fundamentos económicos que conducen a una desaceleración de la demanda de viviendas (básicamente el aumento del tipo de interés, el estancamiento de la inversión extranjera en niveles bajos y la situación de incertidumbre mundial provocada por la crisis de las hipotecas subprime en EEUU). Únicamente el final de la tendencia decreciente del indicador de inversión extranjera parece ir en sentido contrario de una situación con una base suficiente como para explicar la desaceleración de los precios de las viviendas durante el último ejercicio (el crecimiento anual se sitúa en el 5,8% según el último dato del Ministerio de vivienda y en el 5,45% según el último dato de la inmobiliaria Tecnocasa) y permitir predecir que dicho comportamiento se mantendrá para el ejercicio próximo. De hecho, en

⁴ *García y Raya (2007)*

⁵ Fuente: Ministerio de la Vivienda

⁶ Fuente: Ministerio de la Vivienda

⁷ Fuente: Banco de España

⁸ Fuente: Banco de España

Tabla 1 Indicadores del Mercado de la vivienda

Año	Viv.Iniciadas	Transacciones	Inv. Extranjera	Euríbor
2004	691.000	534.155	-6,00%	2,274
2005	716.000	548.629	-17,60%	2,348
2006	760.000	530.832	-13,3%	3,436
2007	755.000 ¹	-	0,1% ²	4,232 ³

¹Último dato que hace referencia al periodo comprendido entre los primeros trimestre del 2006 y 2007.

²Último dato que hace referencia a la tasa de crecimiento durante el periodo comprendido entre los mayos de 2006 y 2007.

³Media de los seis primeros meses del año

Para finalizar el análisis de los precios, merece la pena contestarse a una pregunta de fondo. ¿Hasta qué punto es adecuado el dato del precio medio de la vivienda que ofrecen las estadísticas del Ministerio de la Vivienda? El Ministerio ofrece un dato que corresponde al precio por metro cuadrado de las viviendas tasadas durante ese periodo. De hecho, el precio de la vivienda en propiedad no se incluye como componente del IPC y los datos proporcionados por el Ministerio de la vivienda no comparan unidades homogéneas al ser distinto el parque de viviendas de una ciudad de un año a otro. Así, al ser la vivienda un bien heterogéneo parte de ese crecimiento puede ser atribuible a los cambios en las características del mismo. Por ello, a fin de medir el crecimiento real de los precios de la vivienda es necesario obtener un índice de precios de la vivienda descontando el efecto de las características físicas (lo que se conoce en la literatura económica como un índice de precios de la vivienda ajustado por la calidad). Es decir, un índice de precios que muestre el crecimiento de los precios debido única y exclusivamente a la dinámica del mercado y no al cambio en las características de las viviendas transaccionadas.

Este reconstruye utilizando la metodología de los precios hedónicos. En ella, se estimará un modelo con la siguiente especificación:

$$p_i = X_i' \beta + \sum_j \alpha_j D_i^j + \sum_t \tau_t T_i^t + u_i \quad (1)$$

en donde p es una función del precio por metro cuadrado (en nuestro caso el logaritmo), X es un vector de características físicas de la vivienda, D^j es una variable ficticia correspondiente a la zona j en la que encuentra la vivienda, T^t es una variable ficticia correspondiente al año t al que corresponde la observación de la vivienda i , y, por último, u es el correspondiente término de error. Así, a partir de los coeficientes de las variables ficticias temporales podemos obtener un índice de precios de la vivienda ajustado por la calidad (características) de las mismas, simplemente como $\exp(\tau_t) \times 100$, el cual quedará expresado en base 100 para el año base.

Además, el conocimiento de los determinantes del precio de la vivienda, entendidos tanto como características físicas (superficie, antigüedad, altura...) como elementos del entorno, permitirá estimar las ecuaciones de demanda de dichas características, obteniendo las correspondientes elasticidades precio y renta de dicha demanda. En la actualidad, únicamente el informe realizado con datos de la inmobiliaria Tecnocasa reúne dicho requisito.

II. Financiación

A pesar de la moderación del crecimiento de los precios de la vivienda en los últimos años, resulta tan o más decisivo que estos para la emancipación de los jóvenes, los requisitos de financiación para la compra de viviendas. Si entre 1997 y 2004 la reducción del tipo de interés y la ampliación de los plazos de amortización de las hipotecas hicieron posible la amortiguación del crecimiento de los precios, la coyuntura actual es bien distinta.

Para complementar este análisis de la capacidad de endeudamiento de las familias, la Tabla 3 presenta algunos indicadores sobre este endeudamiento. En concreto, se comparan dos indicadores calculados por el Banco de España sobre el esfuerzo de las familias y la evolución del importe de la hipoteca y del plazo de la misma⁹, para los últimos tres años y medio.

Tabla 3 **Indicadores de endeudamiento de las familias**

Año	Precio/RBD	Esfuerzo teórico	Importe hipoteca	Plazo
2004	6,03	34,08	153.234	-
2005	6,80	36,25	177.694	-
2006	7,05	40,65	207.772	32,74
2007	7,15	44,20	210.028	35,89

Un indicador de la importancia del gasto en vivienda en el total de las rentas familiares es el ratio entre el precio de una vivienda libre de 93,75 m² y la renta bruta del hogar mediano (Precio / RBD), calculado por el Banco de España. La creciente importancia del precio de la vivienda en relación los ingresos de las familias se refleja en el hecho de que el precio de esa vivienda tipo requería en 2007 más de siete veces los ingresos brutos de las familias mientras que en 2004 dicho ratio era seis. La comparativa entre 2004, 2005, 2006 y 2007 parece apuntar a un cierto estancamiento en la capacidad de compra de vivienda, en términos del precio, por parte de las familias.

Por otra parte, el esfuerzo que representa la compra de una vivienda para una familia puede medirse como la proporción que el importe bruto de las cuotas pagadas durante el primer año para la compra de una vivienda tipo financiada con un préstamo que representa el 80% del valor de vivienda sobre los ingresos brutos anuales del hogar. Dicho esfuerzo ha aumentado 10,12 puntos porcentuales entre 2004 y 2007, alcanzando el 44,20 % de los ingresos en 2007 (el 51,8% si el colectivo son las personas jóvenes menores de 25 años), y mostrando una tendencia claramente creciente hasta el momento.

Si ese esfuerzo tiene un límite superior, será el papel que jueguen los plazos y los tipos de interés lo que determine en cierta manera la presión de la demanda y la incidencia sobre los precios. En este punto, y para aportar datos en este sentido utilizando un análisis académico, se estima un modelo de regresión lineal múltiple explicativo de los determinantes del importe de la hipoteca en el que además de la renta aparecen como factores explicativos el valor de la tasación, la edad del solicitante y características de éste, así como el número de compradores y el tipo del euríbor en el momento de la compra. En *García y Raya (2007)*, realizando este ejercicio con datos de oferta, se obtiene un efecto negativo, aunque escasamente significativo del euríbor sobre el importe de la hipoteca, mientras que el efecto del euríbor sobre el período de amortización contratado es claramente positivo. Un punto porcentual de aumento en el euríbor se traduce en un aumento del 7,8% en el período de amortización.

⁹ García y Raya (2007)

De los resultados de los modelos estimados merece también destacarse que el número de compradores de la vivienda tiene un efecto significativo y positivo sobre el importe de la hipoteca contratada (un comprador adicional se traduce en un incremento adicional del 5,6% en el importe de la hipoteca), mientras que el mayor o menor número de compradores no afecta al período de amortización contratado.

III. Régimen de tenencia

No cabe duda que la opción propietaria en la situación actual dificulta y retrasa la emancipación del joven español, pero, ¿y el alquiler? ¿Por qué es tan minoritaria dicha alternativa en el caso del mercado español? ¿Cuál es la verdadera decisión de estudio por parte del investigador?

La combinación de la necesidad del disfrute de los servicios de inmueble, que no de la propiedad de los mismos como a veces olvida el sector público, junto con el elevado coste de la propiedad debería hacer del mercado de alquiler la única alternativa para muchos individuos. Así, en el mercado de la vivienda, alquilar es una opción con un peso nada despreciable a pesar de vivir inmersos en una cultura eminentemente propietaria como la nuestra, donde el porcentaje de arrendatarios ha disminuido considerablemente desde los años 50 debido a la normativa del mercado del alquiler vigente hasta la década de los ochenta y los incentivos públicos a la propiedad. Así, mientras que en 1950 el porcentaje de viviendas en alquiler, ya sea social o privado, era del 53% (San Martín, 2000), en 2002, como vemos en la Tabla 3, ya era únicamente del 11%.

Respecto al régimen de tenencia, en España hay que destacar un mayor porcentaje de vivienda en propiedad que sus vecinos comunitarios. Así, en la Tabla 3, procedente de *Housing Statistics in the European Union (2002)*, informe estadístico con datos del año 2000 realizado por el *Department of Housing of the Direction General of Planning, Housing, and Heritage of the Walloon Region of Belgium*, observamos que en España el 83% de las viviendas lo son en propiedad mientras que los países más cercanos en Europa son Irlanda con un 79%, Bélgica y Grecia con un 74%. En la Tabla 3, observamos como muchos de los países de la Unión Europea presentan porcentajes más equilibrados. Es el caso de Dinamarca, Francia, Holanda, Alemania, Austria, Finlandia y Suecia. La baja rentabilidad del alquiler, junto con el tratamiento fiscal y legal que recibe este régimen de tenencia en relación con la propiedad aparecen como las explicaciones más citadas de dicho fenómeno de desequilibrio en nuestro país.

	Alquiler	Propiedad	Otros
Bélgica	23	74	3
Dinamarca	45	51	4
Alemania	57	43	0
Grecia	20	73	5
España	11	83	6
Francia	38	54	8
Irlanda	18	79	3
Italia	25	68	6
Luxemburgo	26	70	4
Holanda	48	52	0
Austria	41	56	3
Portugal	28	64	8
Finlandia	31	59	10
Suecia	44	39	17
Reino Unido	32	68	0

Fuente: Department of Housing of the Direction General Planning,

Este desequilibrio, sin olvidarnos de los efectos que tiene sobre el propio crecimiento de precios de la vivienda, tiene consecuencias que exceden el mercado de la vivienda. Por ejemplo, en ocasiones se aduce que un mayor porcentaje de arrendatarios aumentaría la predisposición a la movilidad del trabajador español o que gran parte de la demanda de vivienda en propiedad de los últimos años está generando una amplia oferta de turismo residencial en determinadas zonas geográficas. Sea cual sea la consecuencia citada, existe un debate sobre cuál debería de ser la actuación del sector público en este ámbito.

En los próximos años parece haber una firme predisposición para cambiar el escenario actual en el que las políticas indirecta son responsables del 80% del presupuesto de dedicado a vivienda, mientras que las políticas de actuación directa son responsables únicamente del 20% del presupuesto, porcentajes inversos a los de la media de la Unión Europea. Hoy por hoy, la creación de un mercado de alquiler de cierto peso, mediante fuerte construcción de viviendas en forma de alquiler social, parece la mejor forma de paliar los desequilibrios de tenencia, de actuación del sector público y crecimiento de precios (mediante la creación de un mercado de alquiler verdaderamente competitivo en relación a la propiedad) sin afectar al stock de viviendas construidas.

En realidad, actuaciones públicas aparte, y al contrario de lo que se aduce habitualmente, la disyuntiva entre alquilar y comprar, es una decisión con fundamentos económicos. De hecho, la decisión entre alquilar y comprar depende de los costes que generan cada una de las opciones. Siguiendo a San Martín (2000), y utilizando cifras de la segunda mitad de la década de los noventa, un alquiler anual se suele situar entorno al 5% del precio de la vivienda, lo que unido a unos tipos de interés fijos del mercado hipotecario entorno al 5.5%, los incentivos fiscales a la propiedad y las expectativas de revalorización de la vivienda, dejan poca opción al alquiler, opción que contemplan, básicamente, los individuos que no se pueden permitir la propiedad por su renta actual, la inseguridad de sus ingresos futuros o porque prevén que su estancia en la zona será muy corta. Para justificar la posibilidad de un cambio de escenario en donde el régimen de alquiler fuera el más atractivo, San Martín (2000) compara las elecciones de los consumidores bajo diversos escenarios en función del precio de la vivienda, el alquiler, el periodo de estancia, el tipo de interés, la rentabilidad del ahorro, la fiscalidad de la vivienda y las expectativas de crecimiento de precios. Evidentemente, un mayor alquiler, un menor precio de la vivienda actual, un mayor periodo de estancia, un menor tipo de interés, una menor rentabilidad del ahorro, un mayor sesgo fiscal a favor de la propiedad y unas mayores expectativas de crecimiento de los precios de la vivienda favorecen la opción de la propiedad.

Como recomendaciones, para alcanzar un mayor equilibrio entre los principales regímenes de tenencia en España, *San Martín (2000)* aboga por un cambio en la normativa y la orientación del sector público respecto al mercado del alquiler ya que si en un próximo periodo, debido al crecimiento de los precios de la propiedad, el alquiler es la opción más elegida, es necesario fomentar la oferta de viviendas en alquiler ya que, en caso contrario, el aumento de la demanda de vivienda en este régimen de tenencia conduciría a un aumento del alquiler perjudicando el acceso a un segmento de la población. Además, esta política reduciría en un cierto porcentaje el paro estructural de la economía española producto de la ausencia de movilidad laboral a la que contribuyen los altos porcentajes de propiedad comentados y reduciría los recursos públicos necesarios para la política de la vivienda, especialmente a la hora de atender a los colectivos con menores ingresos. Por último, y en una misma línea, se trataría de introducir desgravaciones fiscales al alquiler en una cuantía similar a las existentes en la compra.

Hemos visto que, en el caso de España, por tanto, la evolución de los factores que influyen dicha decisión individual parecen haber conducido a un estado en el que la opción de alquilar es minoritaria, situación que parece difícil de invertir y cuyo desequilibrio genera algunos efectos perversos para la economía. Así, de lo anterior se desprende la necesidad de indagar

en el conocimiento de la decisión de tenencia de los individuos así como de los elementos que la influyen y el peso que tiene cada uno de ellos en la decisión. En buena lógica, el estudio de la decisión entre alquiler y propiedad está en estrecha relación, en ocasiones, con el ciclo vital del individuo y, consecuentemente, constituye uno de los marcos más reiterados en la literatura que gira entorno al mercado de la vivienda. Así, se inicia el tratamiento de dicha decisión mediante la utilización de los llamados más adelante modelos clásicos de tenencia. En estos modelos se caracterizan los status de propietario o inquilino. A partir de muestras de sección cruzada, se estima cómo diversas características socioeconómicas del individuo como su renta, edad, situación laboral o estado civil afectan al hecho de ser propietario o inquilino. En este tipo de modelos se trabaja con un individuo que no se haya en equilibrio respecto a la decisión de estudio, es decir, un individuo que hace tiempo que tomó la decisión de tenencia y, por tanto, el hecho de que sea propietario o inquilino en este momento responde, principalmente a decisiones y situaciones anteriores.

Pero la decisión de interés no es el hecho de ser propietario o no en un determinado momento. *Kan (2000)* reconoce que las estimaciones de los modelos de tenencia clásicos son sesgadas, sobretodo si no se controla por la tenencia previa. Esta idea es la que subyace a la utilización de una cadena de Markov de grado uno - esto es, incorporar como regresor la tenencia en el periodo anterior- para el estudio de la decisión de tenencia del individuo. Este tipo de modelos que introducen un cierto componente dinámico al estudio de la decisión de tenencia son muy utilizados en otros campos. De todas formas, con el objetivo de estudiar la decisión de tenencia para los individuos que se hallan entorno al equilibrio, aparecen los modelos para *recent-movers (Ihlanfeldt, 1981 y Painter, 2000)*. En estos modelos, cuyo objetivo es estudiar la relación entre la decisión de tenencia y la de movilidad, se trata de escoger una muestra de individuos que hayan cambiado de vivienda recientemente y, por tanto, que se les estudie en el momento en el cual toman la decisión.

Goodman (2003) proporciona un procedimiento que aporta un cierto grado de dinamicidad al estudio de la decisión de tenencia. A resultados de su modelo teórico, el autor propone realizar el seguimiento de un panel de hogares que continúan en su vivienda. Así, estima modelos probit bivariantes secuenciales en los que la ecuación de tenencia en un momento dado viene acompañada de la ecuación en la que el hogar decide permanecer o cambiar de vivienda. Los hogares que deciden cambiar de vivienda salen del panel, no figurando, así, en la estimación del siguiente periodo. La necesidad de ciertos elementos longitudinales queda patente en esta metodología.

Ahora bien, los anteriores modelos, a excepción de la cadena de Markov, no dejan de ser estáticos. Es decir, se utilizan datos y modelos anclados en un cierto momento temporal para estudiar una decisión que, a todas luces, parece dinámica. Seguramente, si un individuo era propietario en periodos anteriores, en buena lógica debería de continuar siéndolo, ya que así ha manifestado sus preferencias, siendo además, los coste de ajuste elevados, a no ser que se haya producido algún cambio en su estado civil, laboral o económico, por ejemplo, que así lo justifique. Expresado, de otra forma, el objeto de interés son las transiciones de régimen de tenencia que realiza un individuo y las variables por las cuales han acontecido. Para ello necesitamos datos longitudinales y un método de estimación acorde este marco: los modelos de duración (*Di Savio y Ermisch, 1997 y Ahn, 2001*). Por otra parte, *Zorn (1988)*, en un estudio de movilidad y tenencia, sugiere la obtención de una muestra *choice-based* en la que se sobreponderan las decisiones con menor peso en la muestral. Este muestreo no aleatorio motiva algunas ligeras modificaciones en el procedimiento de estimación. Como, en buena lógica la presencia de transiciones será ocasional y, por lo tanto, su importancia cuantitativa dentro de una muestra procedente de una serie longitudinal no muy larga será menor, se puede aplicar esta técnica. El análisis comparativo de estas distintas aproximaciones surgidas de una revisión de la literatura relativa a la decisión de tenencia constituye un objetivo básico de esta segunda parte del estudio.

Cuando se miden el efecto de los distintos factores explicativos sobre la decisión de interés (la transición a un determinado régimen de tenencia) y no sobre el hecho de ser o no propietario (Raya, 2005), las variables muestran los signos y significaciones esperados, a excepción de la variable nivel de educación que parece dejar constancia del fuerte arraigo de la “cultura de la propiedad” en nuestro país. De entre todos los efectos, destacar el del estado civil, efecto que confirma la relación de ambas decisiones, la de la transición de régimen de tenencia y la del matrimonio, con la emancipación del individuo.

Conclusiones

Los jóvenes en España no constituyen una demanda solvente en el mercado de la vivienda. Este hecho, que es la principal causa de la dificultad y alargamiento de la edad de emancipación del joven español se explica, básicamente por la influencia de tres aspectos básicos en el mercado de la vivienda que, en la actualidad, configuran un escenario contrario a los intereses de la emancipación del joven español: precios, financiación y régimen de tenencia.

En este trabajo se ha presentado el status quo de cada uno de estos elementos del mercado de la vivienda y cómo dicho status quo afecta negativamente a la emancipación de los jóvenes en España. Así, unos precios en máximos históricos que justamente empiezan a estancarse, unas condiciones de financiación cada vez más difíciles y una política de la vivienda que ha dejado el alquiler como un mercado residual, presentan un escenario con pocos visos de empeoramiento.

En todos estos elementos se han destacado aspectos para la mejora de su conocimiento. Las principales conclusiones se pueden resumir en tres. En primer lugar, el cálculo de índices de precios ajustados por calidad dará cuenta de la verdadera inflación del mercado de la vivienda. En segundo lugar, la estimación de un modelo de regresión para el importe de las hipotecas controlando por las características sociodemográficas de los individuos, dará cuenta del verdadero papel del tipo de interés (exiguo) y del plazo de amortización (considerable) en el importe de la hipoteca solicitado. Por último, la estimación de modelos de duración para la transición del estado de alquiler al estado de propiedad o viceversa dará cuenta de la verdadera influencia de los distintos factores explicativos en la misma.

Bibliografía

AHN, N. (2001): "Age at first-time homeownership in Spain", *Documento de trabajo FEDEA 2001-23*.

BANCO CENTRAL EUROPEO (2003): *Structural factors in the EU housing markets*.

DI SALVIO, P. y ERMISCH, J. (1997): "Analysis of the dynamics of housing tenure choice in Britain", *Journal of Urban Economics* 42, 1-17.

GARCIA, J. y RAYA, J.M. (2006): "La fiscalidad sobre la renta y el régimen de tenencia de la vivienda. Un análisis empírico para el caso español", *Papeles de Economía Española*, 198-213.

GARCIA, J., RAYA, J. (2007): "Informe sobre el mercado de la vivienda. Primer semestre del 2007". Grupo Tecnocasa

GOODMAN, A.C. (2003): "Following a panel of stayers: length of stay, tenure choice, and housing demand", *Journal of Housing Economics* 12, 106-133 .

KAN, K. (2000): "Dynamic modelling of housing tenure choice", *Journal of Urban Economics* 48, 46-69.

OBSERVATORIO JOVEN DE LA VIVIENDA (2007): Informe primer trimestre del 2007. Número 18.

PAINTER, G. (2000): "Tenure choice with sample selection: differences among alternative samples", *Journal of Housing Economics* 9, 197-213.

RAYA, J. (2005): "Ensayos sobre el mercado de la vivienda en España: precios hedónicos y regímenes de tenencia". Tesis doctoral.

SAN MARTIN, I. (2000): "¿Comprar o alquilar?", *Fundación BBVA, Situación Inmobiliaria, Octubre*, 22-31.

ZORN, P. (1988): "An analysis of household mobility and tenure choice: an empirical study of korea", *Journal of Urban Economics* 24, 113-128.