

Emancipación residencial y propiedad de la vivienda de los jóvenes en España. Diferencias según el género

Analysis of the residential situation of Spanish young people. Differences between women and men

María Consuelo Colom Andrés y María Cruz Molés Machí

Facultad de Economía de la Universidad de Valencia, España

Resumen

En este trabajo estudiamos la situación residencial para los jóvenes en España. Analizaremos conjuntamente la independencia familiar y tenencia de vivienda, lo cual nos proporciona, por un lado, una amplia visión de la transición de los jóvenes a la adultez y, por otro, información sobre la evolución del sistema residencial. Mediante un modelo Logit Multinomial con tres alternativas determinamos los factores que influyen en dejar la casa de los padres y en el régimen de tenencia de la vivienda. Los resultados nos muestran que la edad, la formación académica y la renta del joven son factores clave en las decisiones. Además, comparamos el comportamiento de los hombres y las mujeres jóvenes en estas decisiones y utilizando técnicas de descomposición adaptadas a nuestro modelo, valoramos más exhaustivamente las diferencias y similitudes en el comportamiento de los jóvenes ante la independencia residencial y el régimen de tenencia.

Palabras clave: Formación de hogar, régimen de tenencia, técnicas de descomposición.

Abstract

In this paper we study jointly the decision of leaving parental home and the choice of tenure regime of young people. Thereby we obtain a broader view of the transition from youth to adulthood and of the evolution of the residential system. First, using a Multinomial Logit model with three alternatives, we will determine the factors influencing the decisions of leaving parental home and housing tenure. Secondly, we will analyze these decisions by gender and we will establish the similarities and differences between the behavior of men and women young. Using decomposition techniques, we will perform a more thorough assessment of the difference in outcome variable of model between these groups of young people.

Key words: Household formation, housing tenure, decomposition techniques.

INTRODUCCIÓN

Dejar la casa de los padres, uno de los aspectos más discutidos en estudios sobre la juventud, es una transición en la vida que, junto con la incorporación al mercado laboral, encontrar pareja y tener independencia económica, marcan el inicio de la vida adulta.

Los factores que condicionan la formación de un hogar independiente son de diversa índole. Por un lado, están los factores económicos como la percepción de los costes y beneficios asociados a la decisión de dejar la casa de los padres, o las condiciones del mercado de la vivienda o del mercado laboral. Por otro lado, aspectos como los patrones familiares, la actitud o valores ante la vida y factores culturales y del entorno en el que vive el joven, también pueden influir en la decisión de la emancipación familiar.

En el proceso de la independencia residencial hay jóvenes que optan por alquilar la vivienda. El alquiler es una opción adecuada para algunos jóvenes cuando deciden independizarse, ya que les permite una movilidad geográfica recurrente o imprevista. Además, si el empleo o la pareja no se consolida permite una vuelta rápida y poco costosa al hogar paterno (Stone *et al.*, 2014). Otros jóvenes optan por comprar la vivienda, generalmente, son jóvenes que tienen recursos acumulados o un apoyo familiar que les permite poder realizar la inversión financiera necesaria para adquirir su vivienda (Mulder, 2006). En muchos casos estos jóvenes han alargado la emancipación residencial para acumular riqueza y poder disfrutar de la vivienda en propiedad en el momento de su emancipación.

Estudios previos han establecido que la edad a la que los jóvenes dejan la casa de sus padres difiere considerablemente entre países (Becker *et al.*, 2010; Chiuri y Del Boca, 2010). Generalmente, en aquellos países donde la emancipación familiar es más tardía, los jóvenes abandonan el hogar paterno coincidiendo con un emparejamiento estable y optan por viviendas más duraderas y en régimen de propiedad. En estos países, la propiedad suele tener un valor emocional; además de representar un aspecto importante de la calidad de vida de la gente y del estatus social.

En el sistema residencial español, como en la mayoría de los países mediterráneos, la propiedad de la vivienda es el régimen de tenencia predominante, y se extiende por todas las capas sociales, propiciando que los individuos tiendan a tener un nivel de movilidad residencial bajo. En las últimas décadas las nuevas tecnologías y la globalización de la economía han producido cambios en las relaciones familiares y culturales que han

llevado a que se observen cambios en los niveles de movilidad residencial, principalmente entre los jóvenes, así como en la propiedad de la vivienda.

En España, en las pasadas décadas, el panorama de la familia se ha transformado en muchos aspectos, y este cambio ha sido más rápido que en los países de nuestro entorno. Los cambios más destacados han sido el incremento del número de separaciones y divorcios, el aumento del porcentaje de mujeres sin hijos y de la fecundidad extramarital; así como un mayor porcentaje de hogares unipersonales. También hay que mencionar el notable aumento en la formación académica de las mujeres y de la ocupación femenina. Todos estos cambios han afectado al funcionamiento del mercado de la vivienda, pero su influencia en el acceso a la vivienda no ha tenido la misma forma ni la misma intensidad para los hombres que para las mujeres.

En este trabajo se estudia la situación residencial de los jóvenes en España. Para ello, analizamos la independencia residencial conjuntamente con el régimen de tenencia de la vivienda. El análisis nos proporcionará una amplia visión del camino hacia la adultez de los jóvenes y de la situación del mercado inmobiliario.

Otro punto de interés en el trabajo es determinar si en el contexto español los hombres y las mujeres jóvenes presentan diferencias de comportamiento en la emancipación residencial y el régimen de tenencia de la vivienda. Aunque existen estudios en diversos países que analizan la independencia familiar de los jóvenes separadamente para hombres y mujeres (Lauster, 2006; Blaauboer y Mulder, 2010; Chiuri y Del Boca, 2010); pocos estudios han examinado conjuntamente la emancipación familiar y el régimen de tenencia de la vivienda por género.

Un análisis más exhaustivo sobre las diferencias observadas en las tasas de formación de hogar y propiedad de la vivienda entre los hombres y las mujeres jóvenes se ha realizado mediante técnicas de descomposición. Estas técnicas nos permitirán cuantificar el peso que tienen las características propias de cada grupo de jóvenes en la diferencia entre ambos grupos y el peso asociado a las diferencias entre los gustos o preferencias de cada grupo.

REVISIÓN DE LA LITERATURA

Dejar la casa de los padres es una de las principales transiciones a lo largo de la vida. La independencia residencial de los jóvenes ha sido analizada en distintos países cuyas características sociales, familiares y culturales son diferentes; así como los contextos económicos. Los trabajos previos

han obtenido que tanto los factores económicos como los demográficos tienen gran importancia en la emancipación familiar.

La edad y el género del joven son factores clave en esta decisión (Lauster, 2006; Stone *et al.*, 2011; Chiuri y Del Boca, 2010; Blaauboer y Mulder, 2010). La formación académica presenta un efecto ambiguo. En los países del norte de Europa, los jóvenes con mayor educación se independizan antes de casa de sus padres (Billari y Liefbroer, 2010); mientras que, en los países del sur, los jóvenes con niveles de estudios universitarios muestran una trayectoria de independencia tardía (Aassve *et al.*, 2002; Stone *et al.*, 2011; Schwanitz, 2017).

La capacidad económica del joven es determinante en la emancipación residencial, también la situación económica del hogar familiar es un factor que puede condicionar la decisión (Stone *et al.*, 2011; Schwanitz, 2017, entre otros). Una situación confortable en la vivienda familiar hace que el joven permanezca en la casa de los padres durante más tiempo. Otros factores del hogar como la estructura familiar o las normas sociales tienen también influencia en la emancipación residencial (Manacorda y Moretti, 2006; Billari y Liefbroer, 2007).

Las trayectorias de la vida, y especialmente esas relacionadas con la transición a la vida adulta, como la emancipación familiar, son muy diferentes según el género. Chiuri y Del Boca (2010) muestran que, aunque existen diferencias por país, un patrón común es que las mujeres se independizan entre dos y tres años antes que los hombres. Blaauboer y Mulder (2010) obtienen que el impacto de la historia familiar afecta más a las mujeres que a los hombres. Lauster (2006) estudia la formación de hogar en Suecia por género y cohortes de edad destacando las diferencias entre los hombres y las mujeres.

El proceso de la independencia familiar está muy relacionado con la tenencia de la vivienda. Andrew y Meen (2003) analizan la emancipación residencial y la propiedad de la vivienda y obtienen que los factores demográficos son cuantitativamente más importantes en explicar la formación de hogar; mientras que los factores económicos juegan un papel fundamental en la tenencia de vivienda. Sin embargo, Lee y Painter (2013), para épocas de recesión económica en Estados Unidos concluyen que cambios en las condiciones económicas tienen generalmente más influencia en la independencia residencial que en la elección de tenencia; así que dejar la casa de los padres es un factor fundamental en la demanda de vivienda. También Haurin y Rosenthal (2007) y Yu y Myers (2010) concluyen que

cambios en las condiciones económicas, generalmente, tienen más influencia en la independencia familiar que en la elección de tenencia.

Tanto la emancipación residencial como la elección del régimen de tenencia de la vivienda de los jóvenes muestran diferencias entre países. Martins y Villanueva (2009) analizan las discrepancias en el *ratio* de formación de hogar y la compra de la vivienda entre los jóvenes de países del Norte y del Sur de Europa, asociando estas disparidades a las desigualdades en el acceso al mercado hipotecario.

En el contexto español, podemos citar algunos estudios que analizan la situación residencial de los jóvenes. Martínez-Granado y Ruiz-Castillo (2002) realizan un análisis de las decisiones de trabajar, estudiar y emancipación residencial para los jóvenes. Colom *et al.* (2002, 2003) estudian la formación de hogar junto con decisiones laborales o con la demanda de servicios de vivienda. Holdsworth e Irazoqui (2002) examinan la relación entre dejar la casa de los padres y la adquisición de la primera vivienda.

DATOS Y VARIABLES

La información empírica del estudio proviene de la Encuesta de Presupuestos Familiares del año 2015 (EPF-2015). Dicha encuesta está realizada por el Instituto Nacional de Estadística (INE) y proporciona datos demográficos y económicos sobre los miembros del hogar. Para nuestro análisis se ha considerado una muestra formada por 10,614 jóvenes cuya edad está comprendida entre 18 y 35 años.

La definición de las variables explicativas utilizadas y sus estadísticos descriptivos (media y desviación típica) se muestran en la Tabla 1. Entre las características sociodemográficas se incluyen la edad, definida en tres tramos, y el sexo. Presumiblemente estas variables van a ser factores determinantes, tanto en la independencia residencial del joven como en la tenencia de su vivienda.

El nivel de educación se ha introducido con tres variables ficticias que recogen los estudios alcanzados (primarios, secundarios y universitarios) y una variable que indica si el joven está o no cursando estudios en la actualidad. Conocer el nivel de formación académica permite aproximar las ganancias futuras del joven, ya que es una medida de capital humano. Para los jóvenes más educados se debería esperar una mayor tendencia a independizarse de sus padres y a ocupar viviendas en propiedad; sin embargo, el efecto de la educación presenta ambigüedad, ya que en los países del sur de Europa se ha encontrado que la prolongación de la formación académica lleva a una caída en la formación de hogar (Moreno, 2012).

Tabla 1: Descripción de las Variables Independientes

Variables	Definición	Media	Desv. típica
Edad18	Si el joven tiene entre 18 y 23 años de edad = 1; en otro caso = 0 (variable de referencia)	0.36	0.48
Edad24	Si el joven tiene entre 24 y 29 años de edad = 1; en otro caso = 0	0.29	0.45
Edad30	Si el joven tiene entre 30 y 35 años de edad = 1; en otro caso = 0	0.35	0.48
Sexo	Si el joven es hombre = 1; en otro caso = 0	0.50	0.50
Primarios	Joven con estudios como máximo primarios = 1; en otro caso = 0 (variable de referencia)	0.33	0.47
Secundarios	Joven con estudios secundarios o FP2 = 1; en otro caso = 0	0.45	0.50
Universitarios	Joven con estudios universitarios = 1; en otro caso = 0	0.22	0.41
Estudiante	Si el joven es estudiante = 1; en otro caso = 0	0.30	0.46
Extranjero	Si el joven tiene una nacionalidad distinta a la española = 1; en otro caso = 0	0.09	0.28
Renta Individual	Ingresos monetarios del joven (en logaritmos)	484.61	603.11
Precio	Precio por metro cuadrado de compra de la vivienda (en logaritmos)	1407.71	458.62
Tmuni1	Si el joven reside en un municipio con menos de 10,000 habitantes = 1; en otro caso = 0 (variable de referencia)	0.23	0.42
Tmuni2	Si el joven reside en un municipio entre 10,001 y 50,000 habitantes = 1; en otro caso = 0	0.27	0.44
Tmuni3	Si el joven reside en un municipio entre 50,001 y 100,000 habitantes = 1; en otro caso = 0	0.10	0.30
Tmuni4	Si el joven reside en un municipio con más de 100,000 habitantes = 1; en otro caso = 0	0.40	0.49
Tasa Paro	Tasa de paro por Comunidad Autónoma	0.34	0.19

Fuente: INE: EPF-15: http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/categoria.htm?c=Estadistica_P&cid=1254735976608

Tasa de paro: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=4966&L=0>

MFOM: Precio de la vivienda: <http://www.fomento.gob.es/>

También se ha incluido una variable que indica si el joven tiene o no nacionalidad española. Los jóvenes con una nacionalidad diferente a la española posiblemente presenten mayor propensión a vivir independientemente en alquiler.

La capacidad económica del joven se mide con la renta individual. Parece razonable esperar que la independencia residencial venga determinada por la estabilidad económica. Probablemente los jóvenes que disponen de mayores rentas serán más propensos a dejar la casa de sus padres y tener la vivienda en propiedad.

Para conocer la situación del mercado inmobiliario, que presumiblemente afectará tanto en la independencia residencial como en el régimen de tenencia de la vivienda, se ha incluido el precio de compra de las viviendas por Comunidad Autónoma que ofrece el Ministerio de Fomento. A nivel de municipios se aprecian diferencias en el mercado inmobiliario y para matizarlas se consideran cuatro variables ficticias que recogen el tamaño del municipio de residencia. Estas variables también sirven para reflejar las diferencias socioculturales entre los municipios. El comportamiento del joven puede variar según el ámbito de residencia en el que éste vive, una gran ciudad o un municipio más pequeño.

Finalmente, para recoger la situación económica de la Comunidad Autónoma en la que reside el joven se ha considerado la tasa de paro por Comunidad Autónoma, proporcionada por el INE. El panorama económico y social del entorno puede afectar la permanencia del joven en casa de sus padres. Los jóvenes pueden retrasar la salida del hogar paterno y la formación de una familia si hay una situación de inestabilidad económica en su entorno.

ESPECIFICACIÓN ECONOMETRICA Y ANÁLISIS DE RESULTADOS

Modelo Logit Multinomial

En ese trabajo analizamos la situación residencial de los jóvenes considerando tres alternativas: no emanciparse de los padres, vivir independientemente en alquiler o vivir independientemente en propiedad. Para determinar el efecto que los factores demográficos y económicos tienen en la independencia residencial y el régimen de tenencia de la vivienda, planteamos un modelo Logit Multinomial en el que la probabilidad de que un joven i elija una determinada alternativa j se obtiene a partir de la expresión:

$$P(\text{elegir alternativa } j) = P_j = \frac{e^{x'_i \beta_j}}{\sum_{k=1}^J e^{x'_i \beta_k}} \quad (1)$$

Siendo x_i las características observables del individuo i y β_j un vector de parámetros desconocidos, con $j = 0, 1, 2$ las posibles alternativas.

El uso del modelo Logit Multinomial comporta el cumplimiento de la llamada propiedad de Independencia de Alternativas Irrelevantes (IIA), es decir, que la razón entre las probabilidades de dos alternativas cualesquiera no depende de la existencia de otras alternativas en el conjunto de elección. La comprobación de la adecuación de los datos al modelo Logit Multinomial se realiza con un test de tipo Hausman. El test de Hausman lo realizamos mediante el estadístico $H = (\hat{\beta}_r - \hat{\beta}_u)'[\hat{V}_r - \hat{V}_u]^{-1}(\hat{\beta}_r - \hat{\beta}_u)$ con $\hat{\beta}_u$ y $\hat{\beta}_r$ los vectores de coeficientes estimados respectivamente con el conjunto completo de las alternativas de elección y con un conjunto de alternativas de elección restringido, siendo $\hat{V}_u$ y $\hat{V}_r$ las correspondientes matrices de varianzas-covarianzas estimadas. El estadístico H sigue una distribución χ^2 con grados de libertad igual al número de restricciones. Con nuestros datos podemos concluir que cada alternativa es suficientemente diferente de las otras, ya que el valor del estadístico de Hausman conduce a aceptar la propiedad IIA.¹

En el modelo Logit Multinomial, las estimaciones de los coeficientes no permiten la interpretación directa del efecto que tiene cada variable explicativa sobre la probabilidad de las distintas alternativas y, por ello se calculan los correspondientes efectos marginales, dados por la derivada parcial² (Greene, 2002):

$$\frac{\partial P_j}{\partial x_i} = P_j(\beta_j - \sum_{k=1}^J P_k \beta_k) \quad (2)$$

Análisis de resultados

En la Tabla 2 se presentan los resultados de la estimación por máxima verosimilitud del modelo Logit Multinomial. Por identificabilidad de parámetros, los coeficientes asociados a las variables explicativas que no varían con las alternativas se consideran iguales a cero para una de las alternativas de elección. En este análisis se ha considerado la alternativa *No Independizarse de los Padres* como la alternativa de referencia ($j = 0$).

Para determinar la significatividad conjunta de los coeficientes de las variables explicativas se ha calculado el estadístico de Wald. En la última columna de la Tabla 2 están los valores de dicho estadístico y se puede observar que todas las variables incluidas en el modelo han resultado ser determinantes.

¹ Los valores del estadístico de Hausman pueden solicitarse a los autores.

² Notar que el signo de esta derivada puede ser distinto del signo del coeficiente estimado (Greene, 2002: 722).

Tabla 2: Estimaciones del modelo Logit Multinomial

Variables	Independizarse en alquiler		Independizarse en propiedad		Wald	
	Coefic.	Estad. t	Coefic.	Estad. t	Estad.	gl
Constante	-5.564	-5.831	-1.015	-1.060		
Edad24	1.036	7.104	1.221	7.085	1150.8	4
Edad30	2.248	14.529	3.301	18.649		
Sexo	-0.743	-10.605	-0.962	-14.007	229.7	2
Secundarios	-0.428	-5.348	-0.166	-2.123	64.1	4
Universitarios	-0.622	-6.842	-0.477	-5.478		
Estudiante	-2.119	-10.257	-1.167	-6.437	188.9	2
Extranjero	2.362	22.265	0.339	2.416	722.1	2
Renta Individual	0.179	15.223	0.240	20.278	530.6	2
Precio	0.387	3.190	-0.255	-2.123	25.2	2
Tmuni2	0.195	1.953	-0.109	-1.222		
Tmuni3	0.277	2.110	-0.094	-0.762	52.6	6
Tmuni4	0.375	4.047	-0.287	-3.379		
Tasa Paro	-0.248	-0.664	-0.885	-2.159	4.8	2
Nº observaciones	10 614					
Log-verosimilitud	-6321.3					

Fuente: elaboración propia a partir de la estimación del modelo con el programa STATA.

En la Tabla 3 se presentan los efectos marginales calculados como la media de los efectos individuales³. Podemos ver que los jóvenes de 24 años o más, incrementan las preferencias por las alternativas de la independencia familiar, especialmente la de ser propietarios. Destaca el elevado valor del efecto marginal para la probabilidad de la alternativa de propiedad en los jóvenes con más de 30 años. También se observa que las mujeres tienen mayor propensión a independizarse que los hombres y a decantarse por las viviendas en propiedad.

Los jóvenes que están cursando estudios (*Estudiante*) muestran una clara preferencia por permanecer en casa de los padres. Este resultado es semejante al de los países mediterráneos, en los que los jóvenes permanecen en la casa paterna durante el periodo de formación. Para el nivel de estudios alcanzado se observa que los jóvenes que tienen estudios secun-

³ Los efectos marginales también pueden calcularse sobre un individuo medio, pero la no linealidad del modelo desaconseja este procedimiento de cálculo para este caso.

darios o universitarios, con respecto a los de estudios primarios, presentan, en general, mayor preferencia por la alternativa de *No Independizarse*. Con estos resultados vemos de nuevo un comportamiento típico de los países mediterráneos, en los que se ha observado una prolongación de la permanencia en casa de los padres asociada con una mayor formación académica.

Los efectos marginales de la variable *Extranjero* indican que los jóvenes que no tienen nacionalidad española presentan mayor tendencia que los españoles a la emancipación residencial en régimen de alquiler, como se preveía.

Respecto a los factores económicos podemos ver que un incremento en la renta del joven favorece la formación de un hogar independiente, tanto en propiedad como en alquiler. Para el precio de compra de las viviendas hemos encontrado un efecto positivo en la alternativa de *Independizarse en Alquiler*. Según Ermisch (1999), el efecto esperado debido al precio de compra de las viviendas es ambiguo y depende de la elasticidad-precio de la demanda de vivienda de los padres.

Tabla 3: Efectos marginales con datos de la EPF 2015

Variables	No independizarse	Independizarse En alquiler	Independizarse en propiedad
Edad24	-0.1378	0.0490	0.0887
Edad30	-0.3414	0.0746	0.2669
Sexo	0.1044	-0.0309	-0.0735
Secundarios	0.0348	-0.0367	0.0020
Universitarios	0.0660	-0.0419	-0.0240
Estudiante	0.1948	-0.1649	-0.0299
Extranjero	-0.1544	0.2307	-0.0763
Renta Individual	-0.0257	0.0070	0.0187
Precio	-0.0050	0.0529	-0.0479
Tmuni2	-0.0038	0.0257	-0.0219
Tmuni3	-0.0093	0.0335	-0.0242
Tmuni4	-0.0022	0.0533	-0.0510
Tasa Paro	0.0717	0.0171	-0.0888

Fuente: elaboración propia a partir de la estimación del modelo con el programa STATA.

Los resultados obtenidos para las variables que recogen el ámbito de residencia indican que los jóvenes incrementan la probabilidad de independizarse a viviendas en alquiler a medida que se incrementa el tamaño

del municipio. Este resultado puede ser debido a que, en España, en los pequeños municipios hay un sentido familiar más tradicional que produce un retraso en la independencia familiar y por otra parte en este país el alquiler es un fenómeno mayoritariamente urbano.

Finalmente, si la tasa de desempleo de la Comunidad Autónoma en la que reside el joven aumenta, los jóvenes ven disminuida la probabilidad de *Independizarse en Propiedad*, y muestran mayor tendencia a permanecer en el hogar paterno, ya que les ofrece más seguridad frente a la incertidumbre económica. También vemos un pequeño incremento en la probabilidad de la alternativa de *Independizarse en Alquiler*, este régimen de tenencia permite cambios rápidos en la configuración de la vivienda si hay cambios económicos y laborales. El alquiler permite a los jóvenes una mayor movilidad geográfica y, si fuera el caso, un regreso rápido al hogar paterno.

ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO SEGÚN EL GÉNERO

El siguiente punto de interés del trabajo es explorar la emancipación familiar y la tenencia de vivienda de manera separada para los hombres y las mujeres jóvenes. En primer lugar, compararemos las estimaciones del modelo Logit Multinomial para ambos subgrupos de jóvenes. A continuación, valoraremos más exhaustivamente las diferencias de comportamiento entre los hombres y las mujeres mediante técnicas de descomposición.

Comparación de las estimaciones del modelo Logit Multinomial

Desde los resultados de la estimación del modelo Logit Multinomial para los hombres y las mujeres separadamente (Tablas A1 y A2 del apéndice) vemos que en la submuestra de las mujeres todas las variables explicativas han resultado ser determinantes, y en la submuestra de los hombres, únicamente la tasa de paro de la Comunidad Autónoma no ejerce un efecto significativo en el modelo.

En la Tabla 4 se presentan los efectos marginales para ambas submuestras de jóvenes. Observamos diferencias en la formación académica, los hombres tienden a permanecer en el hogar paterno, tanto con estudios secundarios como universitarios; mientras que las mujeres con estudios secundarios tienden a permanecer en casa de sus padres o a emanciparse a viviendas en propiedad.

Tabla 4: Efectos Marginales para los hombres y las mujeres jóvenes

Variables	Hombres			Mujeres		
	No Independ.	Independ. Alquiler	Independ. Propiedad	No Independ.	Independ. Alquiler	Independ. Propiedad
Edad24	-0.1184	0.0790	0.0394	-0.1404	0.0226	0.1178
Edad30	-0.3126	0.1144	0.1982	-0.3432	0.0358	0.3075
Secundarios	0.0272	-0.0261	-0.0011	0.0495	-0.0497	0.0002
Universitarios	0.0367	-0.0092	-0.0275	0.0947	-0.0709	-0.0237
Estudiante	0.1212	-0.1370	0.0158	0.2391	-0.1901	-0.0490
Extranjero	-0.1258	0.2214	-0.0956	-0.1605	0.2370	-0.0765
Renta Individ.	-0.0356	0.0108	0.0247	-0.0173	0.0027	0.0146
Precio	-0.0158	0.0408	-0.0250	0.0211	0.0584	-0.0795
Tmuni2	-0.0125	0.0217	0.0092	0.0022	0.0293	-0.0315
Tmuni3	-0.0051	0.0294	-0.0243	-0.0188	0.0382	-0.0194
Tmuni4	-0.0214	0.0532	-0.0317	0.0163	0.0513	-0.0676
Tasa Paro	0.0039	0.0868	-0.0906	0.1981	-0.0406	-0.1575

Fuente: elaboración propia a partir de la estimación del modelo con el programa STATA.

El precio de compra de las viviendas también muestra efectos diferentes. Para los hombres si el precio crece, disminuye la probabilidad de emanciparse; sin embargo, para las mujeres cuando aumenta el precio crece dicha probabilidad.

Finalmente, la tasa de paro de la Comunidad Autónoma presenta diferencias en la alternativa de independencia en régimen de alquiler, los hombres incrementan la probabilidad de esa alternativa cuando crece la tasa de paro; mientras que las mujeres disminuyen dicha probabilidad. Aunque la opción del alquiler permite al joven una mayor movilidad geográfica y un regreso a casa de los padres si fuera necesario, cuando la situación económica no es favorable, las mujeres optan por no formar un hogar independiente.

Técnicas de descomposición

En la comparación de la variable respuesta entre los dos grupos de jóvenes (hombres y mujeres), es útil recurrir a las técnicas de descomposición que permiten separar el efecto que sobre la diferencia de la variable respuesta tienen las propias variables explicativas (factores observados sobre los individuos) del efecto asociado a las preferencias (factores no observables) de los individuos de cada grupo.

Blinder (1973) y Oaxaca (1973) desarrollaron para un modelo lineal $Y = \beta x$, la descomposición de la diferencia en el valor medio de la variable respuesta Y entre dos grupos A y B .

$$\bar{Y}_A - \bar{Y}_B = \beta_A(\bar{x}_A - \bar{x}_B) + \bar{x}_B(\beta_A - \beta_B) = \Delta_x + \Delta_\varepsilon \quad (3)$$

El primer término Δ_x representa las diferencias en las características observables y se denomina parte explicada. El segundo término Δ_ε recoge las diferencias en los coeficientes estimados y se denomina parte no explicada.

Fairlie (2005) adaptó la expresión de la descomposición para los modelos logit y probit de respuesta binaria, y Kalb *et al.* (2012) para un modelo de respuesta cualitativa con cuatro alternativas ordenadas.

En este trabajo desarrollamos la descomposición de la diferencia de la variable respuesta entre los grupos A y B para el modelo Logit Multinomial con tres alternativas de elección. Las expresiones de la parte explicada y no explicada son:

$$\Delta_x = \frac{1}{N_A} \sum_{i=1}^{N_A} \left[\frac{\exp(x'_{iA} \hat{\beta}_{1A})}{1 + \exp(x'_{iA} \hat{\beta}_{1A}) + \exp(x'_{iA} \hat{\beta}_{2A})} + 2 \cdot \frac{\exp(x'_{iA} \hat{\beta}_{2A})}{1 + \exp(x'_{iA} \hat{\beta}_{1A}) + \exp(x'_{iA} \hat{\beta}_{2A})} \right] -$$

$$\frac{1}{N_B} \sum_{i=1}^{N_B} \left[\frac{\exp(x'_{iB} \hat{\beta}_{1A})}{1 + \exp(x'_{iB} \hat{\beta}_{1A}) + \exp(x'_{iB} \hat{\beta}_{2A})} + 2 \cdot \frac{\exp(x'_{iB} \hat{\beta}_{2A})}{1 + \exp(x'_{iB} \hat{\beta}_{1A}) + \exp(x'_{iB} \hat{\beta}_{2A})} \right] \quad (4)$$

$$\Delta_\varepsilon = \frac{1}{N_B} \sum_{i=1}^B \left[\frac{\exp(x'_{iB} \hat{\beta}_{1A})}{1 + \exp(x'_{iB} \hat{\beta}_{1A}) + \exp(x'_{iB} \hat{\beta}_{2A})} + 2 \cdot \frac{\exp(x'_{iB} \hat{\beta}_{2A})}{1 + \exp(x'_{iB} \hat{\beta}_{1A}) + \exp(x'_{iB} \hat{\beta}_{2A})} \right] -$$

$$\frac{1}{N_B} \sum_{i=1}^{N_B} \left[\frac{\exp(x'_{iB} \hat{\beta}_{1B})}{1 + \exp(x'_{iB} \hat{\beta}_{1B}) + \exp(x'_{iB} \hat{\beta}_{2B})} + 2 \cdot \frac{\exp(x'_{iB} \hat{\beta}_{2B})}{1 + \exp(x'_{iB} \hat{\beta}_{1B}) + \exp(x'_{iB} \hat{\beta}_{2B})} \right] \quad (5)$$

Donde x_{ik} es el vector de características observables del individuo i perteneciente al grupo $k = A, B$; $\hat{\beta}_{1k}$ y $\hat{\beta}_{2k}$ son los coeficientes del modelo estimados con la muestra del correspondiente grupo k para las alternativas 1 (*Independizarse a una vivienda en alquiler*) y 2 (*Independizarse a una vivienda en propiedad*), respectivamente.

Para cada una de las dos partes, explicada y no explicada, es posible determinar la contribución individual de cada una de las características del modelo. En este trabajo, para obtener la contribución individual a la parte explicada, adoptamos el método de Powers *et al.* (2011). Dicho método considera que el peso o contribución relativa de cada variable a la parte explicada Δ_x viene dada por la expresión:

$$w_s = \frac{\hat{\beta}_{As}(\bar{x}_{As} - \bar{x}_{Bs})}{\sum_{i=1}^K \hat{\beta}_{Ah}(\bar{x}_{Ah} - \bar{x}_{Bh})}$$

siendo $\bar{x}_{As}$ y $\bar{x}_{Bs}$ las medias de la característica x_s en los grupos A y B , respectivamente y $\hat{\beta}_{As}$ los coeficientes estimados para la variable x_s en el grupo A .

Fortin *et al.* (2011) y Kalb *et al.* (2012) indican que un problema aparece con la descomposición detallada cuando hay variables cualitativas con más de dos categorías. En ese caso, arbitrariamente una de las categorías debe ser omitida y según la elección de dicha categoría los resultados de la descomposición pueden variar considerablemente. Una solución a dicho problema es agregar en dos todas las categorías de aquellas variables con más de dos categorías.

En este trabajo las variables explicativas con más de dos categorías son la edad, el nivel de estudios y el tamaño del municipio de residencia. Para evitar el problema comentado, se han agregado las categorías, obteniéndose tres variables dicotómicas: *Edad*, que toma el valor 1 si el joven tiene 24 años o más y el valor 0 en otro caso; *Universitarios* que toma el valor 1 si el joven tiene estudios universitarios y 0 en otro caso; y *Urbano* que toma el valor 1 si el joven reside en un municipio con más de 10 mil habitantes y 0 en otro caso. Con estas variables se reestima el modelo para ambas submuestras, hombres y mujeres. Los resultados son consistentes con los resultados previos y están en la Tablas A3 y A4 del apéndice.

A partir de las expresiones (4) y (5) y utilizando los resultados de la estimación del modelo (Tablas A3 y A4), se obtienen los valores de la parte explicada y no explicada que se presentan en la Tabla 5. También en dicha tabla están los valores de los pesos w_s (en porcentaje) que determinan la contribución individual de cada variable del modelo a la parte explicada.

La diferencia total entre hombres y mujeres del valor medio de la variable respuesta es negativa, lo que nos indica que, por término medio, las mujeres tienen respuestas cuantitativamente superiores a las de los hombres.

Tabla 5: Descomposición de la diferencia de la variable respuesta por género

Diferencia total ^a	Parte explicada Δ_x	Parte no explicada Δ_e
-0.17746	0.02934	-0.20680
100%	-16.5%	116.5%
Contribución individual de cada variable a Δ_x		
Variable	Peso w_s (%)	
Edad	-23.13	
Universitarios	17.33	
Estudiante	6.45	
Extranjero	-31.89	
Renta Individual	81.66	
Precio	0.01	
Urbano	0.72	
Tasa Paro	48.84	

^a A es el grupo de hombres y B el de mujeres.

Fuente: elaboración de las autoras.

La parte explicada presenta un signo contrario al de la diferencia total, lo que nos indica que, si las mujeres jóvenes utilizaran los mismos criterios y preferencias del grupo de los hombres, su respuesta sería cuantitativamente inferior a la de los hombres, haciendo que la diferencia entre la respuesta de ambos grupos pasara a ser positiva. El valor de la parte no explicada, en términos absolutos, es de magnitud superior a la diferencia total, representando 116.5 por ciento. Esto nos indica que las diferencias de criterios y preferencias entre hombres y mujeres, aunque tengan idénticas características, incrementan aún más la diferencia observada.

Este resultado revela que las diferencias en los factores no observables juegan un papel primordial en la diferencia de la variable respuesta entre los grupos, lo que permite concluir que el género tiene una influencia destacada en la formación de hogar y la elección del régimen de tenencia.

Respecto a la contribución individual de las características a la parte explicada, se observa que la variable que más contribuye a la diferencia entre hombres y mujeres es la renta individual, seguida de la tasa de paro de la Comunidad Autónoma de residencia y la nacionalidad del joven, aunque esta última de manera negativa. También la edad y el nivel de estudios tiene una contribución sustancial (superior a 17 por ciento); sin embargo, la aportación del precio de compra de la vivienda y del ámbito de residencia es inferior a uno por ciento.

CONCLUSIONES

En este trabajo estudiamos conjuntamente la emancipación familiar y la tenencia de la vivienda de los jóvenes en España. El colectivo de jóvenes accede a su vivienda, generalmente, por primera vez y es más sensible a los cambios en el sistema residencial, ya que disponen de menor riqueza acumulada. Observar el comportamiento de las generaciones jóvenes nos permitirá además de estudiar el ciclo de la vida de los individuos, conocer cuál será la evolución de los sistemas residenciales en el futuro.

El modelo estimado nos indica que, como era previsible, la edad, el género y tener o no la nacionalidad española, junto con la capacidad económica, son factores que tienen una gran influencia en la independencia residencial y elección del régimen de tenencia.

Los resultados de nuestro análisis son coincidentes con los obtenidos en estudios anteriores (Stone *et al.*, 2011; Moreno, 2012) y nos permiten concluir que la emancipación de los jóvenes, al igual que la tenencia de la vivienda en propiedad, se incrementa con la edad y es mayor para las mujeres que para los hombres. La formación académica muestra el comportamiento típico de los países mediterráneos, con jóvenes que permanecen en casa de sus padres durante el periodo de formación y que esta estancia en la casa paterna se alarga con el nivel académico alcanzado. Como era previsible, si el joven dispone de una elevada renta individual es más propenso a vivir independientemente de sus padres. Si el joven tiene nacionalidad española presenta mayor tendencia a las viviendas en régimen de propiedad y si es extranjero a las de alquiler.

Las técnicas de descomposición que hemos adaptado para el modelo Logit Multinomial utilizado, nos han permitido realizar un análisis más exhaustivo de las diferencias y similitudes del comportamiento de los jóvenes ante la independencia residencial y la tenencia de vivienda según género. Vemos que las mujeres presentan respuestas cuantitativamente superiores a las de los hombres, pero el resultado se invertiría si las mujeres jóvenes utilizaran los mismos criterios y preferencias que los hombres.

También vemos que, en la diferencia total de la respuesta entre hombres y mujeres, la mayor parte está asociada a los diferentes gustos o preferencias de los jóvenes de dichos grupos, lo que nos indica que la influencia del género es destacable en la formación de hogar y la tenencia de vivienda.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Aassve, A., Billari, F.C., Mazzuco, S. y Ongaro, F., 2002, "Leaving home: a comparative analysis of ECHP data", en *Journal of European Social Policy*, vol. 12.

- Andrew, M. y Meen, G., 2003, "Housing transactions and the changing decisions of young households in Britain: the microeconomic evidence", en *Real Estate Economics*, vol. 31.
- Becker, S.O., Bentolila, S., Fernandes, A. e Ichino, A., 2010, "Youth Emancipation and Perceived Job Insecurity of Parents and Children", en *Journal of Population Economics*, vol. 23.
- Blaauboer, M. y Mulder, C.H., 2010, "Gender differences in the impact of family background on leaving the parental home", en *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 25.
- Billari, F.C. y Liefbroer, A.C., 2007, "Should I stay or should I go? The impact of age norms on leaving home", en *Demography*, vol. 44.
- Billari, F.C. y Liefbroer, A., 2010, "Towards a new pattern of transition to adulthood?", en *Advances in Life Course Research*, vol. 15.
- Blinder, A., 1973, "Wage discrimination: reduced form and structural estimates", en *Journal of Human Resources*, vol. 8.
- Chiuri, M.C. y Del Boca, D., 2010, "Home-leaving decisions of daughters and sons", en *Review of Economics of the Household*, vol. 8.
- Colom, M.C., Martínez, R. y Molés, M.C., 2002, "Un análisis de las decisiones de formación de hogar, tenencia y demanda de servicios de viviendas de los jóvenes españoles", en *Moneda y Crédito*, vol. 215.
- Colom M.C., Martínez, R. y Molés, M.C., 2003, "Independencia familiar y situación laboral de los jóvenes españoles", en *Papeles de Población*, vol. 37.
- Ermisch, J., 1999, "Prices, parents, and young people's household formation", en *Journal of Urban Economics*, vol. 45.
- Fairlie, R.W., 2005, "An extension of the Blinder-Oaxaca decomposition technique to logit and probit models", en *Journal of Economic and Social Measurement*, vol. 30.
- Fortin, N., Lemieux T. y Firpo, S., 2011, "Decomposition methods in economics", in O Ashenfelter and D Card (eds.), *Handbook of Labor Economics*: Volume 4, pp. 1-102. Amsterdam: Elsevier.
- Greene, W.H., 2002, *Econometric Analysis*, 5th edn, Prentice Hall, New Jersey.
- Haurin, D.R. y Rosenthal, S.S., 2007, "The influence of household formation on homeownership rates across time and race", en *Real Estate Economics*, vol. 35.
- Holdsworth, C. e Irazoqui, M., 2002, "First housing moves in Spain: An analysis of leaving home and first housing acquisition", en *European Journal of Population*, vol. 18.
- Kalb, G., Le, T., Hunter, B. y Leung, F., 2012, "Decomposing differences in labour force status between Indigenous and non-Indigenous Australians", en *IZA Discussion Paper Series*, núm. 6808.

- Lauster, N.T., 2006, "A room of one's own or room enough for two? Access to housing and new household formation in Sweden, 1968–1992", en *Population Research Policy Review*, vol. 25.
- Lee, K.O. y Painter, G., 2013, "What happens to household formation in a recession?", en *Journal of Urban Economics*, vol. 76.
- Manacorda, M. y Moretti, E., 2006, "Why do most Italian youths live with their parents? Intergenerational transfers and household structure", en *Journal of the European Economic Association*, vol. 4.
- Martínez-Granado, M. y Ruiz-Castillo, J., 2002, "The decisions of Spanish youth: A cross-section study", en *Journal of Population Economics*, vol. 15.
- Martins, N. y Villanueva, E., 2009, "Does high cost of mortgage debt explain why young adults live with their parents?", en *Journal of the European Economic Association*, vol. 7, núm. 5.
- Moreno, A., 2012, "The transition to adulthood in Spain in a comparative perspective: The incidence of structural factors", en *Young*, vol. 20(1).
- Mulder, C.H., 2006, "Home-ownership and family formation", en *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 21.
- Oaxaca, R., 1973, "Male-female wage differentials in urban labor markets", en *International Economic Review*, vol. 14, núm. 3.
- Powers, D.A., Yoshioka, H. y Yun, M-S., 2011, "mvdcmp: Multivariate decomposition for nonlinear response models", en *Stata Journal*, vol. 11, núm. 4.
- Schwanitz, K., 2017, "The transition to adulthood and pathways out of the parental home: Across-national analysis", en *Advances in Life Course Research*, vol. 32.
- Stone, J., Berrington, A. y Falkingham, J., 2014, "Gender, Turning Points, and Boomerangs: Returning Home in Young Adulthood in Great Britain", en *Demography*, vol. 51.
- Stone, J, Berrington, A. y Falkingham, J., 2011, "The changing determinants of UK young adults' living arrangements", en *Demographic Research*, vol. 25.
- Yu, Z. y Myers, D., 2010, "Misleading comparisons of homeownership rates when the variable effect of household formation is ignored: Explaining rising homeownership and the homeownership gap between Blacks and Asians in the US", en *Urban Studies*, vol. 47, núm. 12.

RESUMEN CURRICULAR DE LAS AUTORAS

María Consuelo Colom Andrés

Profesora Titular de Universidad en el departamento de Economía Aplicada de la Universidad de Valencia, del área de Métodos Cuantitativos. Doctora en Economía por la Universidad de Valencia. Imparte docencia sobre Inferencia Estadística y Análisis de Datos. Las líneas de investigación incluyen el mercado de la vivienda, análisis sobre los jóvenes y la inmigración. Colaboradora en proyectos de investigación de la Generalitat Valenciana, en convenios con la Consellería de Agricultura Pesca y Alimentación, Consellería de Economía y con el Instituto Valenciano de Estadística en los que se han estudiado las magnitudes económicas en las cooperativas agrarias y diversas encuestas de coyuntura económica, que han dado lugar a publicaciones científicas.

Dirección electrónica: consuelo.colom@uv.es

María Cruz Molés Machí

Profesora Titular de Universidad en el departamento de Economía Aplicada de la Universidad de Valencia, del área de Métodos Cuantitativos. Doctora en Economía por la Universidad de Valencia. Imparte docencia sobre Estadística Descriptiva, Inferencia Estadística y Análisis Multivariante. Sus principales áreas de investigación y sus publicaciones en revistas científicas incluyen el mercado de trabajo, el mercado de la vivienda, la inmigración y la estimación en pequeñas áreas. Colaboradora en proyectos y convenios con diferentes consellerías de la Generalitat Valenciana en los que se han estudiado diversas encuestas de coyuntura económica analizando el cálculo de errores.

Dirección electrónica: cruz.moles@uv.es

Registro ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3828-2237>

Tabla A1: Estimación máximo-verosímil del modelo Logit Multinomial para la submuestra de hombres

Variables	Independizarse en alquiler		Independizarse en propiedad		Wald	
	Coefic.	Estad. t	Coefic.	Estad. t	Estad.	gl
Constante	-7.419	-5.773	-3.547	-2.771		
Edad24	1.210	5.236	0.857	3.261	484.8	4
Edad30	2.454	9.917	2.901	10.693		
Secundarios	-0.340	-2.976	-0.142	-1.314	15.5	4
Universitarios	-0.255	-1.873	-0.369	-2.789		
Estudiante	-1.680	-5.365	-0.495	-1.841	41.2	2
Extranjero	2.366	15.133	-0.023	-0.101	340.7	2
Renta individual	0.262	13.687	0.345	16.611	487.2	2
Precio	0.399	2.383	-0.092	-0.558	8.4	2
Tmuni2	0.233	1.584	-0.001	-0.002		
Tmuni3	0.256	1.346	-0.140	-0.772	24.7	6
Tmuni4	0.524	4.047	-0.109	-0.875		
Tasa paro	0.663	-0.664	-0.635	-1.016	3.2	2
Nº observaciones	5,348					
Log-verosimilitud	-2,941.713					

Fuente: elaboración propia con el programa STATA.

Tabla A2: Estimación máximo-verosímil del modelo Logit Multinomial para la submuestra de mujeres

Variables	Independizarse en alquiler		Independizarse en propiedad		Wald	
	Coefic.	Estad. t	Coefic.	Estad. t	Estad.	gl
Constante	-3.533	-2.416	1.546	1.053		
Edad24	0.892	4.717	1.236	5.791	617.3	4
Edad30	2.062	10.305	3.432	14.249		
Secundarios	-0.568	-4.914	-0.265	-2.285	64.8	4
Universitarios	-0.419	-7.552	-0.631	-5.245		
Estudiante	-2.442	-8.778	-1.538	-6.197	151.4	2
Extranjero	2.305	15.380	0.468	2.518	362.8	2
Renta individual	0.109	6.951	0.168	10.830	126.7	2
Precio	0.242	1.320	-0.524	-2.884	17.7	2
Tmuni2	0.167	1.202	-0.175	-1.394		
Tmuni3	0.334	1.798	0.001	0.008	33.3	6
Tmuni4	0.224	1.745	-0.437	-3.685		
Tasa paro	-1.312	-2.454	-1.878	-3.185	13.1	2
Nº observaciones	5,266					
Log-verosimilitud	-3,314.611					

Fuente: elaboración propia a partir de la estimación del modelo con el programa STATA.

Tabla A3: Estimación máximo-verosímil del modelo Logit Multinomial para la submuestra de hombres con variables categóricas agregadas

Variables	Independizarse en alquiler		Independizarse en propiedad	
	Coefic.	Estad. t	Coefic.	Estad. t
Constante	-5.823	-4.705	-1.378	-1.175
Edad	1.397	6.306	1.401	5.908
Universitarios	0.007	0.063	-0.240	-2.203
Estudiante	-1.837	-5.983	-0.804	-3.109
Extranjero	2.381	15.616	-0.049	-0.218
Renta individual	0.264	14.090	0.360	17.650
Precio	0.254	1.571	-0.258	-1.708
Urbano	0.407	3.298	-0.020	-0.197
Tasa paro	-0.688	-1.298	-2.877	-5.164
Nº observaciones	5,348			
Log-verosimilitud	-3,159.684			

Fuente: elaboración propia a partir de la estimación del modelo con el programa STATA.

Tabla A4: Estimación máximo-verosímil del modelo Logit Multinomial para la submuestra de mujeres con variables categóricas agregadas

Variables	Independizarse en alquiler		Independizarse en propiedad	
	Coefic.	Estad. t	Coefic.	Estad. t
Constante	-2.548	-1.796	4.359	3.265
Edad	1.254	6.900	2.098	9.701
Universitarios	-0.597	-5.815	-0.474	-5.345
Estudiante	-2.691	-9.891	-2.019	-8.569
Extranjero	2.364	15.943	0.501	2.778
Renta individual	0.102	6.716	0.168	11.786
Precio	0.108	0.608	-0.824	-4.963
Urbano	0.278	2.402	-0.160	-1.639
Tasa paro	-1.924	-3.656	-3.574	-6.627
Nº observaciones	5,266			
Log-verosimilitud	-3,577.397			

Fuente: elaboración propia a partir de la estimación del modelo con el programa STATA.