

Emancipación residencial y sistema de provisión de vivienda: la heterogeneidad autonómica del modelo español

Residential Emancipation and the Housing Provision System: Regional Heterogeneity in the Spanish Model

Antonio Echaves García

Palabras clave

- Adquisición de vivienda
- Emancipación
 - Juventud
 - Política autonómica
 - Política de vivienda

Key words

- Housing Acquisition
- Emancipation
 - Young People
 - Regional Policy
 - Housing Policy

Resumen

La emancipación residencial en España no es ajena a las características del contexto de vivienda en el que se desarrolla. Como proceso, la emancipación no depende únicamente de atributos individuales de los jóvenes, sino que además se explica por un sistema de provisión caracterizado por el predominio de la vivienda libre en propiedad (en detrimento del alquiler) y elevados precios que, en cualquier caso, suponen esfuerzos de acceso excesivos para el colectivo juvenil. Recurriendo a fuentes como la EPA y los Censos de Viviendas (2001 y 2011), el presente artículo constata la existencia de heterogeneidad interna, argumentando que las características diferenciales en el régimen de tenencia de las viviendas principales y en los esfuerzos de acceso a la vivienda libre, desde una perspectiva autonómica comparada, están incidiendo en la emancipación.

Abstract

Residential emancipation in Spain is not unaffected by the characteristics of the broader housing context. As a process, emancipation is not only dependent on the individual attributes of young people, but can also be explained by a provision system characterized by the predominance of home ownership (in detriment to rental housing) and high prices, which make access to housing difficult for young people. Drawing on sources such as the Spanish Labour Force Survey and the Housing Census (2001 and 2011), this article confirms the existence of internal heterogeneity, arguing that the different characteristics of the tenancy system of primary residences and in efforts to access available housing on the market – from a comparative regional perspective – are influencing emancipation.

Cómo citar

Echaves García, Antonio (2017). «Emancipación residencial y sistema de provisión de vivienda: la heterogeneidad autonómica del modelo español». *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 159: 51-72. (<http://dx.doi.org/10.5477/cis/reis.159.51>)

La versión en inglés de este artículo puede consultarse en <http://reis.cis.es>

Antonio Echaves García: Centro de Sociología y Políticas Locales (UPO) | aechgar@upo.es

INTRODUCCIÓN

El régimen de tenencia es una de las variables más relevantes en la literatura científica europea a la hora de hacer clasificaciones de los Sistemas de Provisión de Vivienda (en adelante SPV). Un rasgo característico en Europa es el aumento de las viviendas en propiedad a partir de la segunda mitad del siglo xx. Una primera explicación a este hecho residiría en el aumento en la calidad de vida de la población (Pareja, 2010), lo que implicaría no necesitar un parque de vivienda social tan extenso, con subvenciones limitadas a grupos sociales en situación de exclusión (McGrone y Stephens, 1995; Martínez del Olmo, 2013), traducándose en una mayor proporción de hogares que acceden al mercado para comprar su propia casa. Otra interpretación del aumento de viviendas en propiedad se encontraría en las preferencias de los hogares y en su mayor satisfacción al conseguir residir en una vivienda que es de su propiedad (Mulder, 1993), dado que proporciona mayor seguridad y se entiende como una inversión para el futuro en contextos de desgaste del Estado de bienestar y pérdida de importancia de las políticas públicas (Trilla, 2001; Gaviria, 2007).

El aumento del *stock* en propiedad sirvió de base para el desarrollo de contribuciones teóricas en torno a la tesis de la *convergencia residencial*. Así, Boelhouwer y van der Heijden (1994), ampliando los esfuerzos de Donnison y Ungerson (1982), descubrieron la convergencia en el oeste europeo de unos patrones comunes como producto del giro generalizado hacia la propiedad y la privatización de la vivienda social en alquiler y que tuvo que ver con procesos económicos e ideológicos que abogaban por una desregularización y descentralización. Otra de las aportaciones en torno a la tesis de la convergencia fue la de Michael Harloe (1995), quien sostuvo que las políticas destinadas a la provisión de vivienda social en la mayoría de los casos estudiados, desde una perspectiva

crítica y distinguiendo las diferentes fases históricas del capitalismo que se corresponden con grados específicos de mercantilización de la vivienda, eran escasas e inadecuadas. Algo entendible según la lógica del sistema capitalista, en virtud de la cual la vivienda se entendería como una simple mercancía. No obstante, si bien el esfuerzo de este autor debe tenerse en alta consideración puesto que su método socio-histórico y su percepción mercantilizada de la vivienda han marcado las líneas básicas de posteriores investigaciones, el modelo presentado por Harloe no ha estado exento de críticas, puesto que no todos los contextos han experimentado los mismos procesos evolutivos históricos, y de ello se desprenden modelos y sistemas residenciales heterogéneos. He aquí donde se encuadran las teorías que abogan por la *divergencia* (Kemeny, 1995; Balchin, 1996). Kemeny (1995), al introducir la vivienda y sus sistemas de provisión como variables del Estado de bienestar, construye un marco interpretativo más amplio que integra nuevos elementos institucionales en interacción con el mercado y el Estado. Las funciones ejercidas y las medidas adoptadas por los agentes responsables de la provisión residencial serán el punto de partida del autor para establecer tipologías en los SPV. Sistemas que, por otro lado, encuentran su definición y carácter en el régimen de tenencia de sus parques residenciales.

Sin duda, la naturaleza y evolución de los diferentes modelos de SPV en Europa ha constituido un aspecto clave en el estudio de la tenencia (Elsinga y Hoekstra, 2005). Ahora bien, no restándole importancia a la demanda (Módenes *et al.*, 2013), es la oferta de vivienda (fruto de la combinación del mercado y de las políticas) la que genera un *stock* con determinadas características, posibilita el acceso a la vivienda bajo determinadas condiciones y ofrece, pero también limita, ciertas oportunidades a los demandantes. Las diferentes trayectorias de los diversos SPV en Europa son clave, y a pesar de que algunos

autores apunten hacia el aumento del *stock* de viviendas en propiedad en toda Europa (tesis de la *convergencia*), el régimen de tenencia de la vivienda (la oferta) es la variable que todavía hoy resulta más relevante para establecer comparativas entre las estructuras residenciales de los diversos países del viejo continente (Haffner *et al.*, 2009) y, en definitiva, la que puede explicar el comportamiento diferencial de los hogares y ciertas trayectorias residenciales, como la emancipación. Para algunos autores, los diferentes SPV y los diversos sistemas de bienestar en los que se encuentran inmersos, «[...] se correlacionan de forma muy clara con los diferentes regímenes de propiedad y con las oportunidades de emancipación juvenil» (Pattón Casas, 2007: 588).

España ocupa un lugar muy concreto en las clasificaciones de los SPV en base al régimen de tenencia (Roland, 2007; Módenes y López-Colás, 2012), con la propiedad como forma característica (con elevada bancarización y financiación de la compra a través de crédito). Lo que unido a bajas tasas de viviendas principales en alquiler y a costes elevados (predominio del mercado privado en detrimento del alquiler social), altos porcentajes de vivienda secundaria y el rol fundamental de la familia en la provisión de vivienda (Allen *et al.*, 2004), permitiría apoyar la tesis de la *divergencia* y la construcción de tipologías diferenciales específicas para los países del sur de Europa o mediterráneos, con Estados o regímenes de bienestar muy característicos (Ferrera, 1995).

Este desequilibrio entre la propiedad y el alquiler no puede ser ajeno a procesos como el de emancipación residencial. La gran presencia del mercado de la propiedad nos podría estar informando de las escasas garantías que históricamente ha ofrecido el alquiler en España, sin embargo, este régimen de tenencia puede representar la única salida existente para buena parte de los jóvenes. Por tanto, debemos partir del hecho de que existe una proporción de la demanda de al-

quiler por parte de los jóvenes que puede no estar siendo satisfecha o serlo pero de forma poco satisfactoria, debido a las condiciones que presenta el mercado en favor de la propiedad, provocando así una menor proporción de alquileres con su consecuente encarecimiento. De esta forma, ante la escasez de oferta de vivienda en alquiler y el elevado precio que presenta esta tenencia en nuestro país, los jóvenes «optarían» (por un esfuerzo poco mayor) por la propiedad (Echaves, 2015), lo que implica un ahorro previo sustancial que en ocasiones es posible retrasando el momento del abandono de la vivienda de los padres. Así, el retraso en la emancipación residencial en España puede entenderse como una estrategia (de padres y de hijos) ante las características del *stock* de vivienda. Dicho de otra manera, el retraso en la emancipación de los jóvenes en España encuentra una de sus principales razones en el mercado de la vivienda (Leal, 1997), y más concretamente en el escaso mercado de alquiler (Jurado, 2006; Echaves, 2016). Un retraso que, además, tiene implicaciones demográficas y sociales muy relevantes. Los jóvenes postergan el abandono del hogar familiar y el momento de la independencia económica, lo que se traduciría en una emancipación tardía, en un retraso en la formación de un hogar propio y, por tanto, en un retraso en la reproducción y bajas tasas de fecundidad (véase Delgado, 2004).

Ahora bien, la diversidad de los SPV no solo es aplicable y constatable entre países, quizá sea posible establecer rasgos diferenciales y matices a una escala territorial menor, como, por ejemplo, entre regiones de un mismo país. Efectivamente, en España, aunque las comunidades autónomas participan del modelo general del país en el que se inscriben, las diferencias entre dichas comunidades, y en lo que al régimen de tenencia se refiere, son palpables. Una heterogeneidad homogénea que implica identificar divergencias asociadas a las características del SPV en cada una de las comunidades españolas

y enmarcar la heterogeneidad como elemento inherente a un entorno homogéneo. La diferenciación territorial de los SPV que implica esta hipótesis impacta directamente sobre la manera particular en la que se articula la promoción de vivienda en cada una de las regiones, lo que lleva a la presunción de que se asiste a sistemas de provisión más o menos favorables al proceso de emancipación residencial y de condiciones de acceso diferenciales (mejores y peores) según comunidades autónomas. Este planteamiento, por tanto, lleva a reflexionar en torno al debate convergencia vs divergencia en Europa y, más allá de la defensa de una u otra postura, quizá sea compatible un modelo convergente con la existencia de divergencias o heterogeneidades internas dentro de la convergencia, aportando así una perspectiva más global e integradora.

RÉGIMEN DE TENENCIA DE LAS VIVIENDAS PRINCIPALES DESDE UNA PERSPECTIVA REGIONAL COMPARADA: PREPONDERANCIA DE LA PROPIEDAD PERO Matices POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

En España, el SPV se organiza y es regulado mayoritariamente por los mecanismos que establece el mercado (Cortés, 1995), quedando la intervención pública subordinada a las normas de este. El predominio de los elementos económicos y la visión de la vivienda como una mercancía que es ofertada y consumida han dado lugar a un mercado de vivienda especializado que, a su vez, ha generado un *stock* con unas características concretas. La elevada proporción de viviendas principales en propiedad (de las más elevadas de Europa) es uno de los rasgos diferenciales que nos alejan de las estructuras residenciales de otros países europeos (Jurado, 2003), especialmente de aquellos en donde el porcentaje de la propiedad es claramente inferior a la media europea (gráfico 1). Además, es posible establecer dife-

rencias en el alquiler, no solo en función de mayores o menores tasas de este régimen de tenencia, sino también en base al predominio del alquiler privado o del alquiler social¹. Tal y como se aprecia en el gráfico 2, mientras que en Países Bajos, Austria o Reino Unido el porcentaje de viviendas con alquiler social (respecto al total de viviendas) en 2001² se situaba por encima del 20%, en Grecia o España este porcentaje apenas representa el 2%. A su vez, y si atendemos al gráfico 3, es en España (42,3%), junto a Grecia, donde un mayor porcentaje de población tiene que afrontar un coste de acceso a la vivienda en alquiler de más del 40% de los ingresos totales del hogar, según datos de Eurostat de 2013. Un porcentaje bastante elevado si tenemos en cuenta la media para la Unión Europea de los 27: 25,7%.

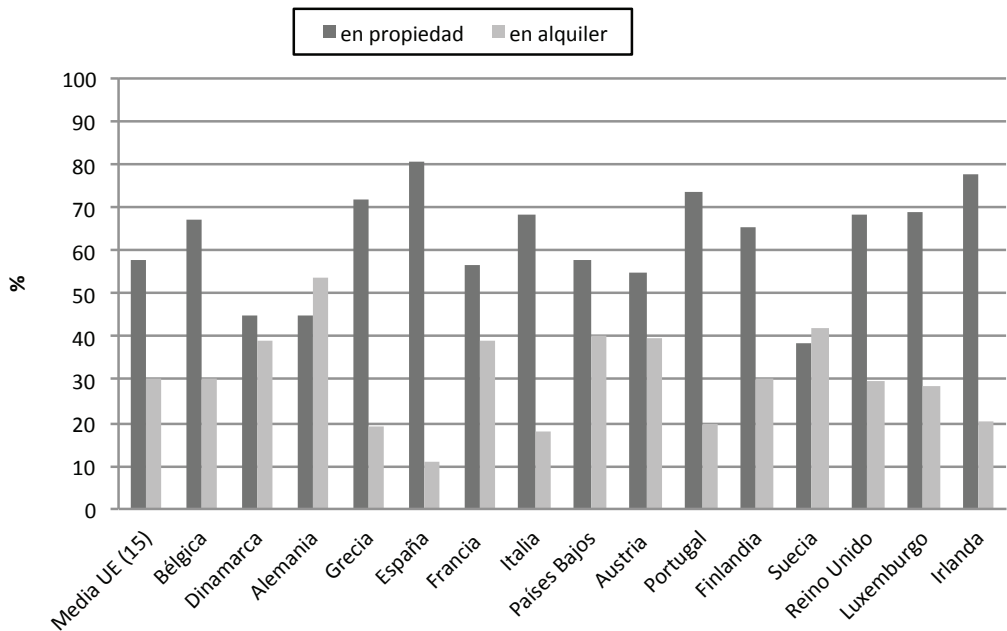
España, por tanto, y dentro de las clasificaciones europeas, se situaría en aquel grupo de países en los que hay un predominio abrumador de la vivienda en propiedad, es caso *stock* de vivienda en alquiler y en su mayoría perteneciente al régimen privado (con costes elevados). Pero veamos con más detenimiento la información que sobre el régimen de tenencia de las viviendas principales, su evolución en el tiempo y el estado actual, proporcionan los Censos de Población y Viviendas elaborados por el INE.

En 2011, según datos del Censo de Población y Viviendas, casi el 80% de las viviendas principales eran propiedad de sus

¹ Por alquiler social se entiende aquellas viviendas cuyo alquiler está regulado (precio por debajo del mercado o gratis) o que reciben subsidios por parte de la Administración. Véase la metodología del antiguo Panel de Hogares de la Unión Europea y Hoekstra (2010).

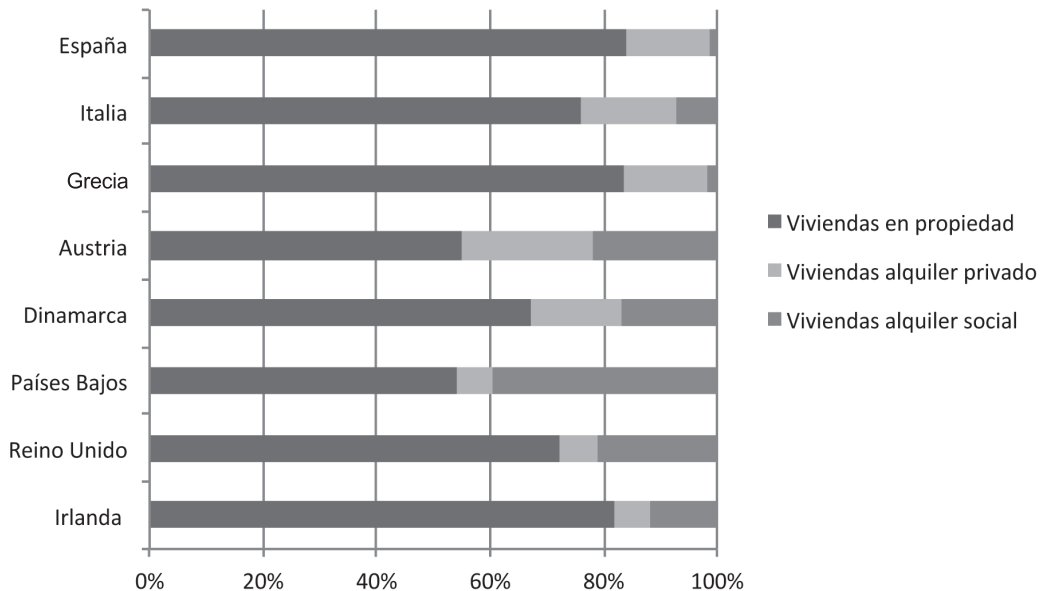
² La actual fuente de Eurostat, EU-SILC Survey, ofrece información de hogares y población en viviendas según régimen de tenencia y tipo de alquiler, por tanto la verdadera unidad de medida no son las viviendas. Para obtener datos comparados a nivel europeo sobre viviendas (oferta o *stock*) según régimen de tenencia y tipo, hay que recurrir al antiguo Panel de Hogares de la Unión Europea (PHOGUE), ya extinto, cuyo último dato publicado es de 2001.

GRÁFICO 1. Distribución del parque de viviendas según régimen de tenencia en distintos países de la Unión Europea, 2011



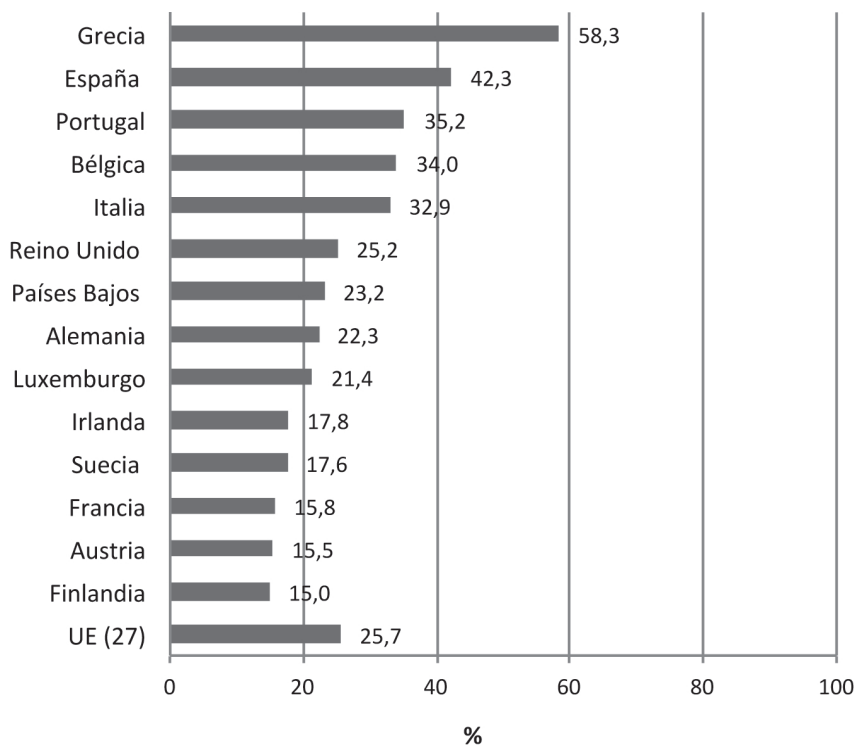
Fuente: Eurostat Database, Population and housing census.

GRÁFICO 2. Sector de la propiedad y del alquiler en distintos países de la Unión Europea, 2001. Porcentaje de viviendas



Fuente: Antiguo Panel de Hogares de la Unión Europea (PHOGUE) 2001, en Hoekstra (2010).

GRÁFICO 3. Indicador de coste de la vivienda en alquiler en distintos países de la Unión Europea. Porcentaje de la población que asume un coste de la vivienda en alquiler de más del 40% de los ingresos totales del hogar, 2013



Fuente: Eurostat Database. *Housing conditions, Living conditions and welfare*.

residentes, mientras que tan solo el 13,5% del stock corresponde a viviendas en régimen de alquiler (tabla 1). A pesar de que en el último periodo intercensal el porcentaje de viviendas principales en propiedad ha disminuido en 3,8 puntos porcentuales y el de las viviendas en alquiler ha pasado de suponer un 9,2% en 2001 a un 13,5% en 2011, si tenemos en cuenta toda la serie (desde 1950 hasta 2011), las viviendas en régimen del alquiler descienden en un 73,7%.

Nuestro país presenta una gran dispersión por comunidades autónomas en cuanto a las formas de tenencia de las viviendas (Montalvo y Mas, 2000). Esta dispersión regional en España es sintomática o sirve como ejemplo para enmarcar diferencias en

entornos homogéneos más amplios (Hoekstra, 2010; Echaves, 2016). En un trabajo titulado «Distribución del espacio residencial y localización de la población española» (Leal, 2006) se comprueba cómo la evolución de las viviendas en propiedad en las distintas autonomías guarda una estrecha relación con el comportamiento de las viviendas según uso y con el crecimiento de los precios. Concretamente, en el periodo 1970-2001, las comunidades con mayor crecimiento de precios y de viviendas «primarias» son precisamente las que experimentan un mayor aumento de las viviendas en propiedad.

Si se observa con detenimiento la tabla 2, hay ciertas pautas territoriales que se man-

TABLA 1. Evolución entre periodos intercensales del porcentaje de viviendas principales según régimen de tenencia. España, 1950-2011

| | 1950 | 1960 | 1970 | 1981 | 1991 | 2001 | 2011 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Régimen de tenencia | | | | | | | |
| Propiedad | 46,9 | 50,8 | 63,4 | 73,1 | 77,9 | 82,7 | 78,9 |
| Alquiler | 51,4 | 42,3 | 30,1 | 20,8 | 13,9 | 9,2 | 13,5 |
| Cedida gratis y otra forma | 2,6 | 6,9 | 6,5 | 6,1 | 8,2 | 8,1 | 7,6 |
| TOTAL | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Fuente: Años 1950-1970, Censos de Población y Viviendas (INE), tomado de Rodríguez (1994). Años 1981-2011, Censos de Población y Viviendas (INE).

tienen estables en el último periodo intercensal. En cualquier caso, la tabla anterior da pistas para representar en mapas la distribución del parque de viviendas según régimen de tenencia por comunidades autónomas. Así, se ha optado por los *cuartiles* como método para asignar los valores de los datos a

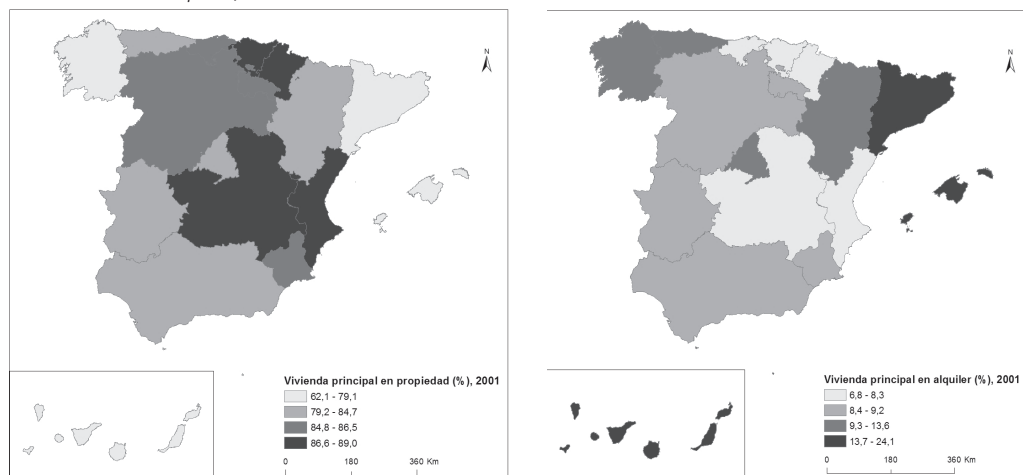
las categorías, asegurando un buen contraste visual y permitiendo comparar las observaciones en el espacio y en el tiempo. Los mapas obtenidos (figuras 1 y 2), junto con la información de la tabla 2, han permitido elaborar tipologías en función de la intensidad o porcentaje de las viviendas principales se-

TABLA 2. Distribución de las viviendas principales según régimen de tenencia por comunidades autónomas. España, 2001 y 2011

| CC.AA. | 2001 | | 2011 | |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | % viviendas propiedad | % viviendas alquiler | % viviendas propiedad | % viviendas alquiler |
| Andalucía | 82,7 | 9,2 | 81,7 | 9,8 |
| Aragón | 84,7 | 10,1 | 79,6 | 13,4 |
| Asturias | 81,2 | 12,5 | 79,9 | 12,5 |
| Baleares | 74,3 | 19,9 | 70,4 | 21,6 |
| Canarias | 69,7 | 16,8 | 70,8 | 16,2 |
| Cantabria | 84,9 | 8,3 | 81,5 | 9,6 |
| Castilla y León | 84,9 | 8,7 | 81,7 | 9,9 |
| Castilla-La Mancha | 86,5 | 6,8 | 81,9 | 10,3 |
| Cataluña | 79,1 | 16,6 | 74,3 | 19,8 |
| C. Valenciana | 86,6 | 8,3 | 82,7 | 10,5 |
| Extremadura | 81,9 | 8,8 | 81,7 | 8,4 |
| Galicia | 77,5 | 10,5 | 77,9 | 11,4 |
| C. de Madrid | 82,0 | 13,6 | 76,8 | 17,4 |
| R. de Murcia | 85,0 | 9,2 | 80,8 | 12,0 |
| Navarra | 87,6 | 7,7 | 82,6 | 10,9 |
| País Vasco | 89,0 | 7,3 | 84,2 | 9,8 |
| La Rioja | 86,5 | 8,4 | 82,0 | 11,6 |
| Ceuta y Melilla | 62,1 | 24,1 | 67,0 | 21,7 |
| Total nacional | 82,7 | 9,2 | 78,9 | 13,5 |

Fuente: Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011 (INE).

FIGURAS 1 y 2. Porcentaje de viviendas principales en propiedad y en alquiler por comunidades autónomas. España, 2001



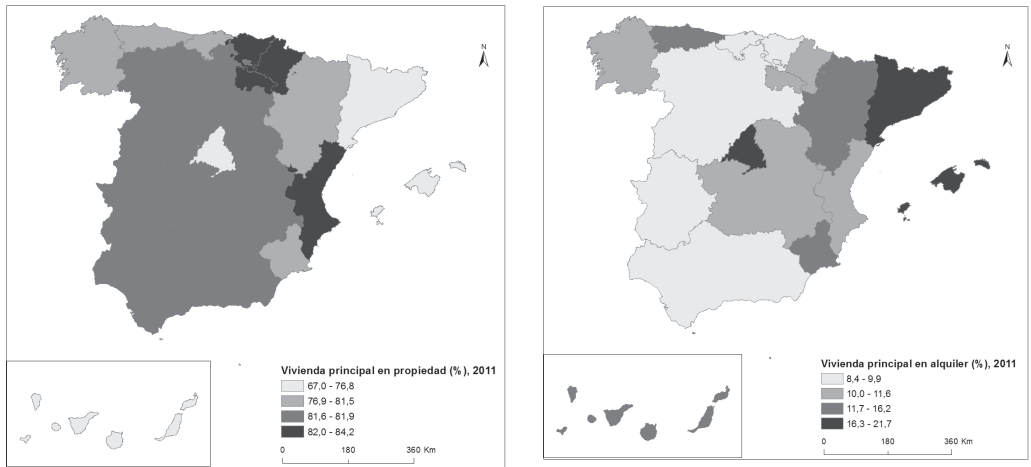
Fuente: Censos de Población y Viviendas 2001 (INE).

TABLA 3. Tipologías por comunidades autónomas de viviendas principales según régimen de tenencia. Intensidad de la propiedad y el alquiler. España, 2001

| COMUNIDAD AUTÓNOMA (en orden de mayor a menor % de vivienda en propiedad) | TIPOLOGÍAS propiedad | COMUNIDAD AUTÓNOMA (en orden de mayor a menor % de vivienda en alquiler) | TIPOLOGÍAS alquiler |
|---|--|--|---|
| País Vasco | <i>Modelo intenso</i> (las tasas más altas de propiedad) | Ceuta y Melilla | <i>Modelo intenso</i> (las tasas más altas de alquiler) |
| Navarra | | Baleares | |
| C. Valenciana | | Canarias | |
| Castilla-La Mancha | | Cataluña | |
| La Rioja | | C. de Madrid | |
| R. de Murcia | <i>Modelo medio-intenso</i> | Asturias | <i>Modelo medio-intenso</i> |
| Cantabria | | Galicia | |
| Castilla y León | | Aragón | |
| Aragón | <i>Modelo medio-débil</i> | Andalucía | <i>Modelo medio-débil</i> |
| Andalucía | | R. de Murcia | |
| C. de Madrid | | Extremadura | |
| Extremadura | | Castilla y León | |
| Asturias | | La Rioja | |
| Cataluña | <i>Modelo débil</i> (las tasas más bajas de propiedad) | Cantabria | <i>Modelo débil</i> (las tasas más bajas de alquiler) |
| Galicia | | C. Valenciana | |
| Baleares | | Navarra | |
| Canarias | | País Vasco | |
| Ceuta y Melilla | | Castilla-La Mancha | |

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2001 (INE).

FIGURAS 3 y 4. *Porcentaje de viviendas principales en propiedad y en alquiler por comunidades autónomas. España, 2011*



Fuente: Censos de Población y Viviendas 2001 (INE).

TABLA 4. *Tipologías por comunidades autónomas de viviendas principales según régimen de tenencia. Intensidad de la propiedad y el alquiler. España, 2011*

| COMUNIDAD AUTÓNOMA (en orden de mayor a menor % de vivienda en propiedad) | TIPOLOGÍAS propiedad | COMUNIDAD AUTÓNOMA (en orden de mayor a menor % de vivienda en alquiler) | TIPOLOGÍAS alquiler |
|---|--|--|---|
| País Vasco | <i>Modelo intenso</i> (las tasas más altas de propiedad) | Ceuta y Melilla | <i>Modelo intenso</i> (las tasas más altas de alquiler) |
| Navarra | | Baleares | |
| C. Valenciana | | Cataluña | |
| La Rioja | | C. de Madrid | |
| Castilla-La Mancha | <i>Modelo medio-intenso</i> | Canarias | <i>Modelo medio-intenso</i> |
| Castilla y León | | Aragón | |
| Extremadura | | Asturias | |
| Andalucía | | R. de Murcia | |
| Cantabria | <i>Modelo medio-débil</i> | La Rioja | <i>Modelo medio-débil</i> |
| R. de Murcia | | Galicia | |
| Asturias | | Navarra | |
| Aragón | | C. Valenciana | |
| Galicia | <i>Modelo débil</i> (las tasas más bajas de propiedad) | Castilla-La Mancha | <i>Modelo débil</i> (las tasas más bajas de alquiler) |
| C. de Madrid | | Castilla y León | |
| Cataluña | | Andalucía | |
| Canarias | | País Vasco | |
| Baleares | Extremadura | Cantabria | |
| Ceuta y Melilla | | | |

La comunidad autónoma que ha cambiado de tipología respecto a 2001 aparece en negra.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2001 (INE).

gún el régimen de tenencia y que se muestra a continuación.

En 2001 se han obtenido cuatro tipologías (*modelo intenso, modelo medio-intenso, medio-débil y débil*), tanto para la propiedad como para el alquiler (tabla 3). Más allá de la composición de los modelos en este año, quizá resulte más interesante tratar de discernir si dichas tipologías establecidas para el 2001 se mantienen con el paso del tiempo o si, por el contrario, cambian. Para averiguarlo se han realizado los mismos mapas pero con datos del Censo de 2011 (figuras 3 y 4). En el año 2011 tienen lugar ciertos cambios en esta geografía residencial, no obstante, dichos cambios no tienen por qué implicar necesariamente permutas significativas en las tipologías. En la tabla 4 están marcadas en negrita aquellas comunidades que han variado su posición respecto a 2001.

Comenzando por las *tipologías de la propiedad*, son los modelos medios (*medio-débil y medio-intenso*) los que experimentan mayor número de variaciones, y exceptuando Castilla y León, Asturias y Aragón, las demás regiones varían su posición: La Rioja, Castilla-La Mancha, Extremadura, Andalucía, Cantabria, R. de Murcia, Galicia y C. de Madrid. El resto de las comunidades autónomas se mantienen constantes en la posición que ocupaban en el año 2001 y son precisamente las tipologías o modelos *intenso y débil* (salvo por las incorporaciones protagonizadas por La Rioja y la C. de Madrid) las que se mantienen más estables. Así, respecto a 2001, permanecen País Vasco, Navarra y C. Valenciana en aquel modelo que presenta las tasas más altas del país. Cataluña, Canarias, Baleares y Ceuta y Melilla continúan en la tipología *débil*.

En cuanto a las *tipologías* según la intensidad de la tasa de viviendas principales *en alquiler*, aunque el movimiento de comunidades entre modelos es más intenso que en la propiedad, la dinámica y naturaleza de di-

chos movimientos es similar, esto es, hay mayor estabilidad en los tipos extremos (*intenso y débil*), y menor en los medios (*medio-intenso y medio-débil*), tal y como reflejan las tablas 3 y 4.

Esto permite sostener que aunque se produzcan cambios, estos se dan la mayoría de las veces entre tipologías o modelos antiguos, no habiéndose producido virajes desde una clasificación a otra opuesta, es decir, desde el *modelo débil* al *modelo intenso* y viceversa, desde el *intenso* al *débil*.

Otro aspecto relevante a delimitar es el precio de la vivienda o, mejor dicho, la relación de dichos precios con el nivel de ingresos de los jóvenes. Aunque los precios por sí solos proporcionen información interesante, es necesario estandarizarlos para así obtener una medida más fiable en las comparaciones. La manera de estandarizarlos es, como se ha dicho, relacionándolos con la capacidad adquisitiva de aquellos que quieren acceder a una vivienda. De esta manera, del cociente de los precios de las viviendas (en el mercado libre) y del nivel de ingresos de los jóvenes se obtiene *el esfuerzo de acceso a la vivienda por parte del colectivo juvenil*, que no es sino el porcentaje de los ingresos que los jóvenes deben dedicar al pago de la vivienda, ya sea en propiedad o en alquiler.

El esfuerzo de acceso a la vivienda es un elemento fundamental para valorar el problema de la población joven y la vivienda, ya que dicho esfuerzo, como indicador, está relacionando dos aspectos (el precio de la vivienda y el poder adquisitivo o renta de individuos y hogares) que quizá constituyan los principales escollos que están obstaculizando en nuestro país uno de los hitos más emblemáticos y visibles de la transición a la vida adulta, como es el abandono del hogar de los padres para trasladarse a una vivienda propia y formar un hogar.

EL ESFUERZO DE ACCESO A LA VIVIENDA LIBRE DE LOS JÓVENES EN ESPAÑA: UN INDICADOR *HÍBRIDO* DE LA OFERTA Y LA DEMANDA RESIDENCIAL

Utilizado en ocasiones para evaluar la exclusión residencial en nuestro país (Cortés y Antón, 2007; Cortés y Martínez, 2009), el esfuerzo de acceso es un indicador residencial que podríamos calificar de *híbrido*, ya que incorpora elementos de la demanda, como la edad y el poder adquisitivo de individuos y hogares, y aspectos claramente relacionados con la oferta: el precio que la vivienda alcanza en el mercado o el régimen de tenencia de las viviendas principales. Fuentes como la Encuesta de Estructuras Salariales, la Encuesta de Población Activa y las estadísticas del Banco de España proporcionan la información necesaria para elaborar los indicadores de esfuerzo de acceso. Pero en vez de optar por la elaboración propia, se ha decidido utilizar los esfuerzos de acceso que proporciona el Observatorio Joven de la Vivienda en España (OBJOVI). En primer lugar porque es una fuente fiable y rigurosa en la metodología utilizada y, en segundo lugar, porque los indicadores que manejan encajan perfectamente con los objetivos que aquí se persiguen, ajustándose a las disparidades y variaciones que en los esfuerzos de acceso existen y que se quieren estudiar. Efectivamente, el OBJOVI facilita la información diferenciando entre asalariados y jóvenes con *ingresos ordinarios*, que al tratarse este último de una media, incluye tanto a jóvenes que trabajan, jóvenes que no trabajan pero que perciben algún tipo de prestación como aquellos que no tienen ninguna fuente de ingresos. También se distingue entre esfuerzo de acceso para la propiedad y el alquiler, y todo ello pudiendo establecer diferencias en los distintos esfuerzos según comunidades autónomas³.

³ Series hasta 2013. Véanse las *Notas metodológicas* en www.cje.org

En el intento de establecer una geografía sobre los esfuerzos de acceso a una vivienda libre en propiedad y en alquiler por parte de los jóvenes, nos ceñiremos al conjunto de jóvenes sin diferenciar por grupos de edad y se estudiará aquel indicador que se considera más cercano a la realidad actual de muchos jóvenes de nuestro país, dado el elevado desempleo juvenil y las altas tasas de población sin ningún tipo de ingresos⁴. Este indicador es el coste de acceso para un joven con *ingresos ordinarios*.

Dicho esto, la tabla 5 ofrece información del esfuerzo teórico de acceso de jóvenes con ingresos ordinarios a la propiedad y al alquiler (vivienda libre) en cada una de las comunidades autónomas españolas⁵. Las divergencias en el territorio español se hacen más que evidentes cuando comparamos los valores máximos y los mínimos. De esta forma, existe una diferencia en el coste de acceso a la propiedad para un joven con ingresos ordinarios de más de 60 puntos porcentuales (porcentaje de ingresos dedicados al pago de la hipoteca) entre el País Vasco (119,4%) y Navarra (60%). Para el caso del alquiler, las diferencias entre esfuerzos regionales siguen siendo importantes en magnitud: mientras que en La Rioja o en Navarra un joven, teóricamente, tendría que dedicar el 47,9% y el 49,7% (respectivamente) de sus ingresos ordinarios al pago del alquiler, en el País Vasco el esfuerzo asciende hasta el 89,9%.

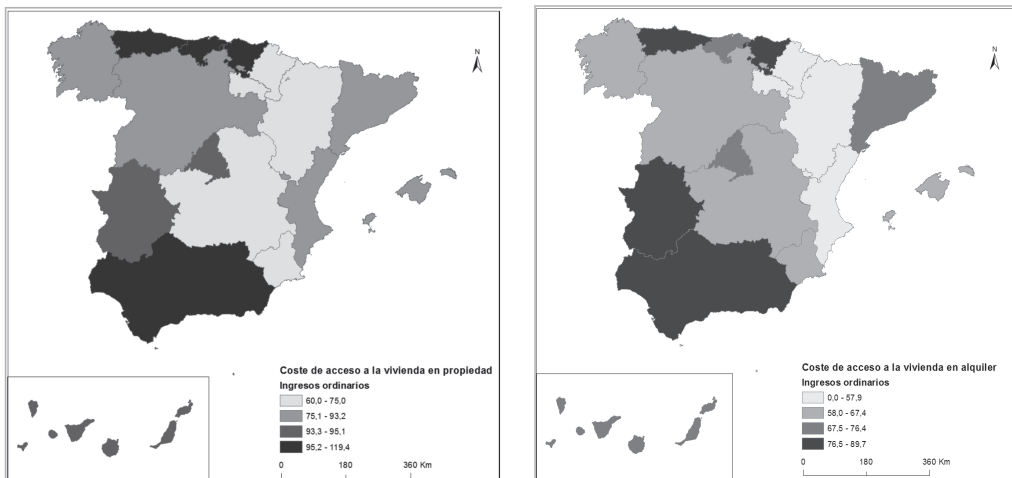
⁴ El porcentaje de población joven que no recibía ningún tipo de ingresos alcanzaba el 23,4% en 2013, según datos de la Encuesta de Condiciones de Vida (INE).

⁵ A partir de 2002, en especial hasta el año 2008, tiene lugar en España un continuo incremento del esfuerzo de acceso para un hogar joven (también para el conjunto de hogares), según datos del OBJOVI, situándose siempre por encima del límite recomendable (30-35%) que establece que la operación no resulta arriesgada (Rodríguez, 2010). Para conocer las diferencias en el esfuerzo de acceso según algunas características de los jóvenes, como la edad o el género, véase OBJOVI (<http://www.cje.org/>) y Echaves (2015 y 2016).

TABLA 5. Esfuerzo de acceso a la vivienda libre en propiedad y en alquiler para un joven con ingresos ordinarios por comunidades autónomas. Porcentaje de ingresos dedicados a la vivienda. España, 2013

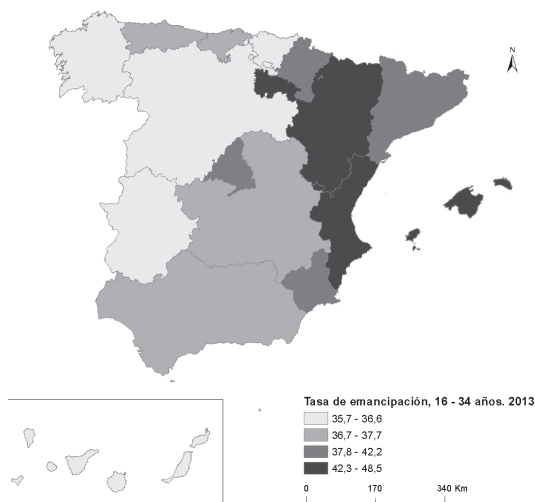
| CC.AA. | Coste acceso propiedad joven ingresos ordinarios | Coste acceso alquiler joven ingresos ordinarios |
|--------------------|--|---|
| Andalucía | 96,5 | 77,5 |
| Aragón | 72,6 | 57,9 |
| Asturias | 99,5 | 76,6 |
| Baleares | 92,0 | 62,1 |
| Canarias | 95,1 | 71,4 |
| Cantabria | 105,6 | 76,4 |
| Castilla y León | 82,6 | 67,4 |
| Castilla-La-Mancha | 64,0 | 58,8 |
| Cataluña | 93,2 | 74,3 |
| C. Valenciana | 75,1 | 56,8 |
| Extremadura | 93,8 | 76,9 |
| Galicia | 80,8 | 65,2 |
| C. de Madrid | 94,0 | 76,2 |
| Región de Murcia | 75,0 | 61,0 |
| Navarra | 60,0 | 49,7 |
| País Vasco | 119,4 | 89,7 |
| La Rioja | 67,3 | 47,9 |
| Ceuta y Melilla | 94,4 | - |

Fuente: OBJOVI.

FIGURAS 5 y 6. Esfuerzo de acceso a la vivienda libre en propiedad y en alquiler para un joven con ingresos ordinarios por comunidades autónomas. España, 2013

Fuente: OBJOVI.

FIGURA 7. Tasa de emancipación del total de jóvenes de 16 a 34 años por comunidades autónomas. España, 2013



Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de la Encuesta de Población Activa (EPA, datos II trimestre).

En el año 2013, en base al esfuerzo de acceso para una vivienda libre en propiedad (figura 5), País Vasco, Cantabria, Asturias y Andalucía representan las comunidades con los mayores esfuerzos teóricos del país. Le seguirían Canarias, C. de Madrid, Ceuta y Melilla y Extremadura. Después se sitúan Cataluña, Baleares, Castilla y León, Galicia y C. Valenciana y, finalmente, Región de Murcia, Aragón, La Rioja, Castilla-La Mancha y Navarra se ubicarían en un modelo que implica los menores porcentajes de ingresos ordinarios destinados al pago de la hipoteca del conjunto nacional. En cuanto al esfuerzo de acceso para una vivienda libre en alquiler (figura 6), la distribución territorial queda de la siguiente manera: en el País Vasco (89,7%), Andalucía (77,5%), Extremadura (76,9%) y Asturias (76,6%) los jóvenes deben hacer frente al mayor coste de la vivienda del territorio español. Le siguen en esfuerzo Cantabria (76,4%), C. de Madrid (76,2%), Cataluña (74,3%) y Canarias (71,4%). A continuación, y con menores esfuerzos teóricos, se localizan Castilla y León (67,4%), Galicia (65,2%),

Baleares (62,1%), Región de Murcia (61%) y Castilla-La Mancha (58,8%). Por último, con los menores porcentajes de ingresos destinados al pago del alquiler, se encontrarían Aragón (57,9%), la C. Valenciana (56,8%), Navarra (49,7%) y La Rioja (49,7%).

Ahora bien, cabe preguntarse qué relación puede establecerse entre estos esfuerzos de acceso, el régimen de tenencia de las viviendas principales visto con anterioridad y la emancipación residencial desde la perspectiva de las divergencias autonómicas. ¿Hasta qué punto estas variables contextuales del SPV pueden ayudar a entender las divergencias territoriales y las siguientes tipologías de emancipación (figura 7) por comunidades autónomas⁶?

⁶ Tipologías en base a la intensidad de las tasas de emancipación residencial. La tasa de emancipación residencial se define como la proporción de jóvenes de 16 a 34 años que son clasificados en la Encuesta de Población Activa (EPA) como «persona de referencia del hogar», «cónyuge/pareja de la persona de referencia» o «persona no emparentada» sobre el total de jóvenes de su misma edad.

LA RELACIÓN ENTRE LA EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL Y LAS VARIABLES FUNDAMENTALES DEL STOCK RESIDENCIAL (RÉGIMEN DE TENENCIA Y ESFUERZOS DE ACCESO)

Muchos estudios comparativos europeos de finales del siglo xx sobre emancipación residencial se basaron en su mayoría en la escala territorial del país (Kaufmann, 1994; Jones, 1995), sin focalizar esfuerzos a escalas territoriales menores. Estas investigaciones de la sociología europea son estudios cuantitativos referentes a contextos nacionales y con escasas reflexiones teórico-empíricas sobre contextos regionales más locales y los efectos estructurales o macrosociológicos, como el mercado laboral, las políticas sociales o el mercado y política de vivienda, en los procesos de emancipación residencial. Estos elementos estructurales y estructurantes de la emancipación adquieren importancia y se revelan significativos cuando la investigación se lleva a cabo a una menor escala territorial (Jurado, 1997; Miret, 2005).

Así, se tratará de dilucidar los efectos del contexto residencial en la emancipación a través de las divergencias que por comunidades autónomas existen entre uno y otro elemento. Para ello se ha realizado una regresión logística binaria o dicotómica sobre la probabilidad de estar emancipado para un joven (16 a 34 años) en España en el año 2013⁷ incluyendo variables demográficas y socioeconómicas de los jóvenes (como atributos individuales), e introduciendo en los microdatos de la EPA (y asignando a los jóvenes) los valores corres-

pondientes al régimen de tenencia de las viviendas principales y al esfuerzo de acceso en alquiler en cada una de las comunidades autónomas. Se trataría, por tanto, de una primera aproximación metodológica que, aplicando a todos los jóvenes de la muestra de la regresión logística del modelo los correspondientes valores de las tasas de alquiler y esfuerzos de acceso, no permitiría establecer una causa-efecto evidente ni inferir resultados concluyentes, pero sí supone un acercamiento a la problemática planteada que admitiría ciertas afirmaciones.

De esta forma, se desea discernir si, más allá de las características individuales de los propios jóvenes (y el efecto evidente que tienen en la emancipación), el alquiler, como régimen de tenencia más idóneo para determinadas fases del ciclo del hogar (a nivel agregado), ejercería un efecto positivo en la emancipación, de tal manera que allí donde exista una mayor oferta de viviendas principales en alquiler, la probabilidad de estar emancipado y la tasa de emancipación serán mayores, mientras que, por el contrario, disminuirán si el alquiler ofertado se reduce⁸. Esta hipótesis nos dirige a una segunda: el esfuerzo de acceso a la vivienda (ingresos ordinarios) según el régimen de tenencia también podría tener efectos. En concreto, si se confirma que una mayor presencia de viviendas en alquiler tiene efectos positivos en la emancipación, se puede deducir que cuanto menor sea el esfuerzo de acceso a una vivienda libre en alquiler, también aumentará la probabilidad de estar emancipado y mayores serán las tasas.

Centrándonos ahora en la información que proporciona la tabla 6, y teniendo en

⁷ Tras comprobar la «ausencia de multicolinealidad entre variables predictoras» (mediante *Tolerancia* y FIV) y la previa transformación de variables independientes cualitativas introducidas en variables ficticias o *dummy*. El método seleccionado en la formación del modelo de regresión logística ha sido el de «introducir», que permite al investigador decidir qué variables se introducen o extraen del modelo. Si bien el modelo se comprobó con el procedimiento secuencial «hacia adelante», siendo los resultados del *ajuste del modelo* muy similares.

⁸ Aunque aquí hay que ser cautelosos, ya que el dato más actual sobre régimen de tenencia de las viviendas principales es el que proporciona el Censo de 2011. Por tanto se asumirá que en 2013 (año de referencia para el estudio de la emancipación) el porcentaje de viviendas ofertadas en alquiler en España se ha mantenido constante y es el mismo que en 2011.

TABLA 6. Regresión logística de la probabilidad de estar emancipado para jóvenes, incluyendo tasas de viviendas principales en alquiler y esfuerzos de acceso al alquiler libre para joven con ingresos ordinarios de las comunidades autónomas. España, 2013

| VARIABLES EXPLICATIVAS | Coefficientes B | Error típico | Wald | Significatividad estadística | Exp (B) |
|---|-----------------|--------------|----------|------------------------------|---------|
| SEXO | | | | | |
| Varón* | | | | | |
| Mujer | 0,327 | 0,040 | 65,715 | 0,000 | 1,387 |
| GRUPO DE EDAD | | | | | |
| 16 a 19 años | -0,998 | 0,239 | 17,405 | 0,000 | 0,369 |
| 20 a 24 años* | | | | | |
| 25 a 29 años | 1,232 | 0,064 | 372,702 | 0,000 | 3,429 |
| 30 a 34 años | 2,170 | 0,064 | 1142,793 | 0,000 | 8,760 |
| NACIONALIDAD | | | | | |
| Española* | | | | | |
| Extranjera | 0,950 | 0,078 | 150,099 | 0,000 | 2,586 |
| ESTADO CIVIL | | | | | |
| Casado* | | | | | |
| Soltero | -0,690 | 0,140 | 24,242 | 0,000 | 0,502 |
| NIVEL DE ESTUDIOS | | | | | |
| Sin estudios | 0,612 | 0,307 | 3,981 | 0,046 | 1,844 |
| Estudios primarios | -0,143 | 0,109 | 1,700 | 0,192 | 0,867 |
| Secundarios obligatorios | 0,157 | 0,050 | 9,982 | 0,002 | 1,170 |
| Estudios de Bachillerato* | | | | | |
| Estudios universitarios | -0,136 | 0,058 | 5,574 | 0,018 | 0,872 |
| RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD | | | | | |
| Ocupados | 0,291 | 0,050 | 33,679 | 0,000 | 1,338 |
| Parados (e inactivos)* | | | | | |
| TIPO DE CONTRATO | | | | | |
| Temporal* | | | | | |
| Indefinido | 0,413 | 0,048 | 72,697 | 0,000 | 1,512 |
| CONDICIÓN SOCIO-ECONÓMICA | | | | | |
| Trabajadores manuales/operarios* | | | | | |
| Puestos intermedios | 0,107 | 0,061 | 3,046 | 0,081 | 1,113 |
| Directivos, gerentes y profesionales | 0,246 | 0,073 | 11,332 | 0,001 | 1,279 |
| CONTEXTO VIVIENDA | | | | | |
| % viviendas principales en alquiler en CC.AA. 2011 | 0,220 | 0,006 | 11,215 | 0,001 | 1,270 |
| Esfuerzo de acceso vivienda libre en alquiler para joven ingresos ordinarios en CC.AA. 2013 | -0,205 | 0,002 | 4,852 | 0,018 | 0,890 |

*Indica las categorías de referencia incluidas en la constante.

La negrita indica que el coeficiente es significativo para un nivel de confianza del 95%.

Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de la Encuesta de Población Activa (EPA, datos II trimestre), del Censo de Población y Viviendas 2001 y OBJOVI.

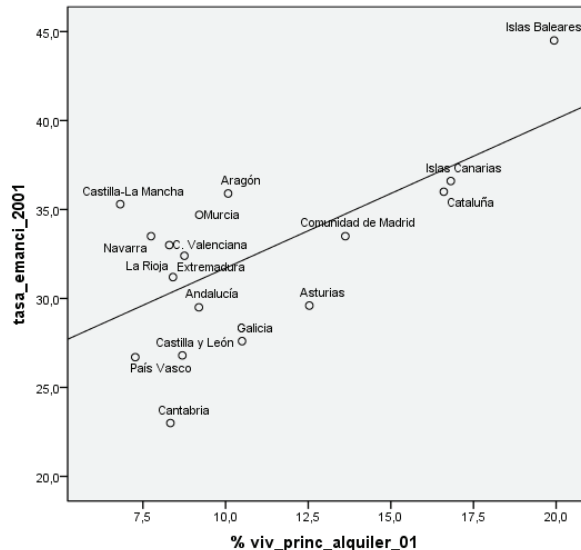
cuenta que los *coeficientes de pendiente B* indican incrementos (signo positivo) o disminución (signo negativo) en Logit (Y), la probabilidad para los jóvenes de estar emancipados en España en 2013 aumenta si se es mujer (en comparación con la categoría de referencia «varón»), si se tiene más edad (frente a las cohortes más jóvenes), si se es extranjero (frente a los españoles), si se está casado (frente a los solteros), si no se tienen estudios (frente a los que tienen estudios de Bachillerato), si se está ocupado (frente a los parados e inactivos), si se posee un contrato indefinido (frente a los que tienen un contrato temporal) y si se es gerente, directivo o profesional (frente a los trabajadores manuales/operarios). Como puede comprobarse, la gran mayoría de los coeficientes B de regresión de las variables son significativos estadísticamente ($p < 0,05$), no siéndolos en algunas de las categorías de la variable «nivel de estudios» y de la «condición socioeconómica». Dicho esto, ¿cuáles son las características de los jóvenes que en mayor medida inciden en el aumento de la probabilidad de emanciparse? Para responder a estas preguntas debemos centrarnos en la información que proporciona la columna de los *exponentes* de cada coeficiente B (Exp.B) u «odds ratio» para cada variable predictora por separado, que no hacen sino facilitar la interpretación del efecto de cada variable independiente en la probabilidad de ocurrencia (y de no ocurrencia) del fenómeno que se analiza. En 2013, en España, las características de los jóvenes que más hacen aumentar la probabilidad de estar emancipado son, y en este orden: tener entre 30 y 34 años (con un aumento del 776%) $[(8,760-1)*100=776]$, tener entre 25 y 29 años (243%) y ser extranjero (159%).

Como se acaba de ver, son variables demográficas las que tienen una mayor incidencia en la proporción de emancipados. El pertenecer al grupo de edad de 30 a 34 años es la característica que más hace aumentar

la probabilidad de estar emancipado. Pero quizá esto no tenga nada de «propio» u «original», sino que, más bien, podría ser un hecho común a muchos países de Europa y a otras latitudes. Es decir, sin restarle importancia al efecto de las cohortes de edad en la emancipación y sabiendo que a cada grupo de edad le corresponden ciertas situaciones y posiciones en la estructura social, la edad como condición demográfica introducida en el modelo puede no ser suficiente para explicar la especificidad y el retraso de la emancipación en nuestro país. Ahora bien, ¿cuál es el efecto del régimen de tenencia de las viviendas, como elemento contextual, en la emancipación?, ¿se puede afirmar que las condiciones en el acceso a la vivienda constituyen uno de los condicionantes estructurales que limitan la independencia residencial de los jóvenes españoles en el marco de una cultura en la que se ha primado la vivienda en propiedad frente al alquiler? (Castles y Ferrera, 1996).

Como puede apreciarse al final de la tabla 6, el coeficiente de regresión parcial de la variable «% Viviendas principales en alquiler» (tasa regional) es significativo para un nivel de confianza del 95% ($p \leq 0,05$), siendo el exponencial (B) igual a 1,270, lo que significa (teniendo en cuenta el signo positivo del coeficiente B) que ante el aumento del porcentaje de viviendas en alquiler en el año 2011, la probabilidad de estar emancipado se incrementaba en un 27% $[(1,270-1)*100]$. Una magnitud que es comparable a la mostrada por variables sobre la situación laboral del joven, como «estar ocupado» o «poseer un contrato laboral indefinido». Lo que permitiría afirmar, teniendo en cuenta que se trata de una primera aproximación metodológica, que el régimen de tenencia ofertado de las viviendas principales en el año 2011 podría poseer similar relevancia que las condiciones laborales de los jóvenes para explicar la probabilidad de estar emancipado y más significativo que muchas características educativas (véanse los coeficientes de la variable «nivel de es-

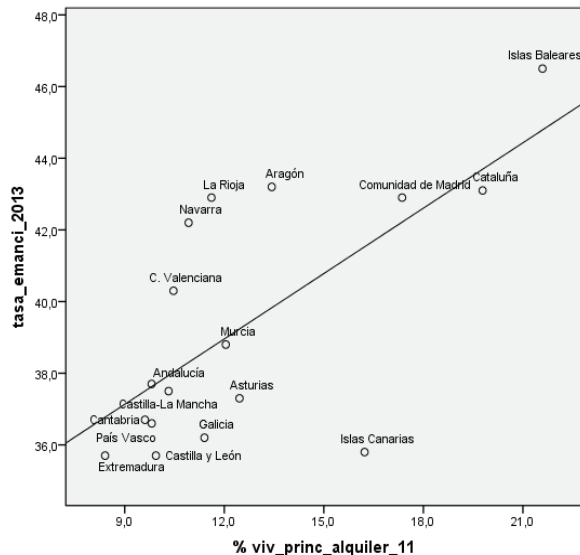
FIGURA 8. Tasa de emancipación de los jóvenes de 16 a 34 años y porcentaje de viviendas principales en alquiler por comunidades autónomas. España, 2001



Nota: el valor R (0,643) y R^2 (0,413) son significativos para $p < 0,05$. Ecuación resultante: $Y = 23,332 + 0,738 (\% \text{ viv_princ_alquiler_2001})$.

Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II trimestre) y del Censo de Población y Viviendas 2001.

FIGURA 9. Tasa de emancipación de los jóvenes de 16 a 34 años y porcentaje de viviendas principales en alquiler por comunidades autónomas. España, 2013



Nota: el valor R (0,676) y R^2 (0,458) son significativos para $p < 0,05$. Ecuación resultante: $Y = 31,660 + 0,808 (\% \text{ viv_princ_alquiler_2011})$.

Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II trimestre) y del Censo de Población y Viviendas 2001.

tudios») y algunas de las socioeconómicas (como «puestos intermedios»)⁹.

Gracias a estos resultados se podría asumir por tanto que en aquellas comunidades autónomas donde exista un mayor volumen de vivienda ofertada en alquiler, la tasa de emancipación será mayor. En cualquier caso, se han realizado regresiones lineales simples con la tasa de emancipación como variable *dependiente* y el porcentaje de viviendas principales en alquiler como *independiente* tanto en 2001 (figura 8) como en 2013 (figura 9). Los resultados, en base a las correlaciones de Pearson y a los coeficientes de determinación o R^2 , permiten afirmar que a medida que aumenta el porcentaje de viviendas en alquiler, se incrementa la tasa de emancipación. Dicho de otra manera, si en Baleares, Cataluña o C. de Madrid existen mayores tasas de emancipación, se debe (entre otros aspectos¹⁰) a un mayor *stock* de vivienda principal en alquiler. Por el contrario, en el País Vasco, Castilla y León y en Cantabria, menores porcentajes de viviendas principales en alquiler implicarían menores tasas de emancipación.

En definitiva, el alquiler, como forma de apropiación de la vivienda, podría estar actuando en la intensidad con la que los jóvenes desarrollan sus proyectos residenciales independientes, al menos desde comienzos de la década de los 2000. La realidad mostrada por los datos sugiere que, si en España, en relación a otros países europeos, la tasa de emancipación es de las más bajas, podría deberse a una menor oferta de viviendas en alquiler. Probablemente, y como hi-

pótesis que se lanza, si en el conjunto del país se fomentara más esta forma de tenencia, las tasas de emancipación serían mayores y quizá se produjera un adelanto de la edad media en el momento de abandonar el hogar de los padres. Es en este punto donde la política de vivienda debiera ser fundamental. Relegada a desempeñar un papel secundario y subordinado a los mecanismos que establece el mercado, y limitada a corregir las desigualdades que este genera (Gaviria, 2007; Echaves, 2016), las políticas públicas en España tienen que ser más fuertes y activas y permitir desvincular dichos proyectos residenciales de las redes familiares y de los circuitos del libre mercado.

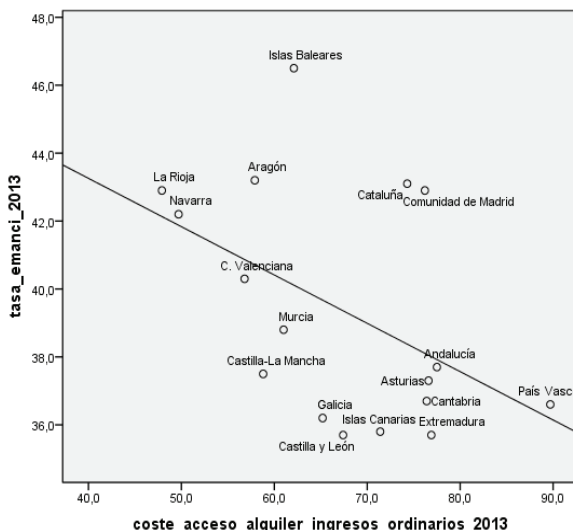
Pero, por supuesto, el fomento por sí solo del alquiler, sin tener en cuenta sus características, puede que no tuviera el efecto esperado. Además de un mayor número de viviendas bajo este régimen de tenencia, la oferta debería ir acompañada de unos precios competitivos y que resultaran atractivos para la población joven de nuestro país, es decir, que significaran menores esfuerzos en el acceso. Pero esta es una afirmación que debe ser comprobada y, por ello, hay que remitirse a la segunda hipótesis planteada unas líneas atrás: que a mayor esfuerzo en el acceso al alquiler, menor proporción de emancipados y a la inversa, un menor esfuerzo en el acceso a este régimen de tenencia implicará mayores tasas de emancipación.

Por ello, en el modelo de regresión logística (tabla 6) se ha introducido como *independiente* la otra variable escogida como indicador del SPV: «esfuerzo de acceso al alquiler para un joven con ingreso ordinarios» en el año 2013 (nuevamente, y como en el régimen de tenencia, se trataría de la tasa media en cada comunidad autónoma). Teniendo siempre presente que un mayor número de viviendas en alquiler aumenta la probabilidad de estar emancipado, el esfuerzo de acceso para este régimen de tenencia también afecta a dicha probabilidad.

⁹ El modelo de regresión elaborado presenta un buen ajuste, con un R^2 de Nagelkerke de 0,643, y una satisfactoria capacidad predictiva: 77,9% de casos correctamente clasificados.

¹⁰ Las diferencias en las tasas de paro, como otro elemento contextual de cada comunidad autónoma, también son explicativas de la heterogeneidad que, en cuanto a la emancipación residencial, existe en España (véase Echaves, 2016).

FIGURA 10. Tasa de emancipación de los jóvenes de 16 a 34 años y coste de acceso a la vivienda de un joven con ingresos ordinarios por comunidades autónomas. España, 2013



Nota: el valor R (0,568) y R^2 (0,319) son significativos para $p < 0,05$. Ecuación resultante: $Y = 48,949 - 0,242 (\text{coste_acceso_alquiler_ingresos_ordinarios_2013})$.

Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de la Encuesta de Población Activa (EPA, datos II trimestre) y del OBJOVI.

Siendo significativo su coeficiente de pendiente ($p 0,018 \leq 0,05$), se puede afirmar que ante el aumento del esfuerzo de acceso al alquiler para un joven con ingresos ordinarios, la probabilidad de que un joven fuera emancipado en 2013 disminuye en un 11% $[(0,890-1)*100]$. Por tanto, y si atendemos al siguiente gráfico de dispersión (figura 10), se confirma que las comunidades autónomas con mayores esfuerzos o costes (para este régimen de tenencia) son las que muestran menores tasas de emancipación.

CONCLUSIONES

La realidad en la que tiene lugar la emancipación residencial de los jóvenes en nuestro país debe encuadrarse en un contexto residencial desfavorable, en el que el mercado se convierte en el principal proveedor de vivienda y principal regulador de las características de la oferta: predominio de la propiedad en detrimento del alquiler y elevados

precios, generando con ello *profundas desigualdades* en las condiciones de acceso y dando lugar a grupos sociales especialmente desaventajados, como es el de los jóvenes. De esta forma, son las características de la oferta las que podrían estar moldeando uno de los hitos fundamentales en el tránsito a la vida adulta, como es el abandono del hogar de los padres y la formación de uno propio en una vivienda independiente.

En España, estar o no emancipado depende de una serie de atributos y características demográficas y socioeconómicas individuales. Pero ¿qué factores contextuales estarían explicando las diferencias por comunidades autónomas y tipologías de emancipación? Cierto es que los atributos antes mencionados influyen en la probabilidad de que un joven esté emancipado en nuestro país, pero el efecto de variables como la edad, el sexo o la nacionalidad, por ejemplo, son características demográficas que actúan en el «estado de la emancipación», pero no

solo aquí, en España, sino también en otros países, muy diversos entre sí, en el contexto europeo. No son, por tanto, rasgos idiosincráticos ni elementos contextuales que ayuden a explicar la especificidad de la emancipación residencial en España.

Es en este punto donde se han relacionado, como una primera aproximación metodológica, los principales elementos del SPV (desde su vertiente más económica), como son el régimen de tenencia y los esfuerzos de acceso para la vivienda libre, con el proceso de emancipación residencial. Tras «territorializar» por comunidades autónomas el régimen de tenencia de las viviendas principales y los esfuerzos de acceso a una vivienda libre para un joven con *ingresos ordinarios* y constatar que las tipologías obtenidas cambian pero no de una manera sustancial en su composición en los últimos trece años, se ha comprobado que una mayor proporción de viviendas en alquiler y menores esfuerzos para este régimen de tenencia (a nivel agregado) tienen un efecto positivo en la probabilidad de estar emancipado. Además, en aquellas comunidades autónomas donde existe una mayor oferta de viviendas principales bajo este régimen de tenencia con condiciones de acceso para los jóvenes más favorables, la tasa de emancipación es mayor y a la inversa; menores tasas de vivienda principal en alquiler y mayores esfuerzos implican menores tasas de emancipación.

Como aproximación a la problemática planteada, estos datos podrían sugerir que el SPV en España, dependiente del régimen de bienestar en el que se contextualiza, estaría influyendo en la manera en la que los jóvenes se independizan de sus hogares de referencia para el logro de proyectos de vida autónoma. La vivienda se convertiría así en un nexo de unión y soporte fundamental entre los individuos y sus ciclos vitales. Y su relevancia vendrá producida social y políticamente por las estructuras de bienestar para, en definitiva, construir tipologías residenciales determinadas.

BIBLIOGRAFÍA

- Allen, Judith; Barlow, James; Leal, Jesús; Maloutas, Thomas y Padovani, Liliana (2004). *Housing and Welfare in Southern Europe*. London: Blackwell.
- Balchin, Paul (1996). *Housing Policy in Europe*. London: Routledge.
- Boelhouwer, Peter J. y Heijden, Harry M. H. van der (1994). «Social Housing in Western Europe in the Nineties». *Neth. J. of Housing and the Built Environment*, 9(4).
- Castles, Francis G. y Ferrera, Maurizio (1996). «Home Ownership and the Welfare State: Is Southern Europe Different?». *South European Society and Politics*, 1: 163-185.
- Cortés, Luis (1995). *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Madrid: Fundamentos.
- Cortés, Luis y Antón, Fernando (2007). «La exclusión residencial». *Revista Bimestral de la FSG*, 40-41.
- Cortés, Luis y Martínez, Carlos (2009). «Los hogares jóvenes ante los retos de la independencia: el filo de la exclusión». En: *Observatorio joven de la vivienda en España* (OJVOI), Consejo de la Juventud en España.
- Delgado, Margarita (2004). «Fecundidad». En: Leal Maldonado, J. (coord.). *Informe sobre la situación demográfica en España*. Madrid: Fundación Abril Martorell.
- Donnison, David y Ungerson, Clare (1982). *Housing Policy*. Harmondsworth: Penguin.
- Echaves, Antonio (2015). «Pautas emancipatorias de los jóvenes españoles y acceso a la vivienda en el actual contexto de crisis». *Documentación Social*, 176: 15-36.
- Echaves, Antonio (2016). *Juventud, emancipación residencial y sistema de provisión de vivienda: las divergencias autonómicas del modelo español*. E-Prints Biblioteca de la UCM, Facultad de Ciencias Políticas y Sociología. [Tesis Doctoral inédita].
- Elsinga, Marja y Hoekstra, Joris (2005). «Home Ownership and Housing Satisfaction». *Journal of Housing and the Built Environment*, 20(4): 401-424.
- Ferrera, M. (1995). «Los estados de bienestar del sur en la Europa social». En: Sarasa, S. y Moreno, L. (eds.). *El Estado de Bienestar en la Europa del Sur*. Madrid: Consejo Superior de Investigaciones Científicas.

- García-Montalvo, José y Mas, Matilde (2000). *La vivienda y el sector de la construcción en España*. Caja de Ahorros del Mediterráneo.
- Gaviria, Sandra (2007). *Juventud y familia en Francia y en España*. Madrid: CIS.
- Haffner, Marieta; Hoekstra, Joris; Oxley, Michael y Heijden, Harry van Der (2009). *Bridging the Gap between Social and Market Rented Housing in Six European Countries?* Delft: Delft University of Technology.
- Harloe, Michael (1995). *The People's Home: Social Rented Housing in Europe and America*. Oxford: Blackwell.
- Hoekstra, Joris (2010). *Divergence in European Welfare and Housing Systems*. Delft: Delft University of Technology.
- Jones, Gill (1995). *Leaving Home*. Buckingham: Open University Press.
- Jurado, Teresa (1997). «Un análisis regional de los modelos de convivencia de los jóvenes españoles. Las cuatro Españas de la emancipación familiar». *Estudios de Juventud*, 39: 17-35.
- Jurado, Teresa (2003). «La vivienda como determinante de la formación familiar en España desde una perspectiva comparada». *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 103(3): 113-157.
- Jurado, Teresa (2006). «El creciente dinamismo familiar frente a la inflexibilidad del modelo de vivienda español». *Cuadernos de Información Económica*, 193: 117-126.
- Kaufmann, Jean-Claude (1994). «Les ménages d'une personne en Europe». *Population*, 4-5: 935-958.
- Kemeny, Jim (1995). *From Public Housing to the Social Market*. London: Routledge.
- Leal, Jesús (1997). «Emancipación y vivienda». En: Vergés, R. (ed.). *La edad de emancipación de los jóvenes*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Leal, Jesús (2006). «Distribución del espacio residencial y localización de la población española». En: Fernández Cordon, J. A. y Leal, J. (coords). *Análisis territorial de la demografía española*. Madrid: Fundación Abril Martorell.
- Martínez del Olmo, Almudena (2013). *Sistemas de vivienda y comportamiento residencial: ¿hacia una convergencia europea?* E-Prints Biblioteca de la UCM, Facultad de Ciencias Políticas y Sociología. [Tesis Doctoral inédita].
- McGrone, Gavin y Stephens, Mark (1995). *Housing Policy in Britain and Europe*. The Natural and the Built Environment Series 5. London: UCL Press.
- Miret, Pau (2005). «Pautas territoriales en la emancipación juvenil en España, cohortes de nacimiento 1924-1968». *Papeles de Geografía*, 41-42: 161-176.
- Módenes, J. A. y López-Colás, J. (2012). «El sistema residencial: un esquema conceptual para entender la relación dinámica entre población y vivienda en España». *Papeles de Demografía*, 400: 1-30.
- Módenes, Juan A.; Fernández-Carro, Celia y López-Colás, Julián (2013). «La formación de hogares y la tenencia de vivienda de los jóvenes en la reconfiguración de los sistemas residenciales europeos». *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XVII, 460. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-460.htm>
- Mulder, Clara H. (1993). *Migration Dynamics: A Life Course Approach*. Amsterdam: Thesis Publishers.
- Pareja, Montserrat (2010). «El régimen de tenencia en España». En: Leal, Jesús (coord.). *La política de vivienda en España*. Madrid: Fundación Pablo Iglesias.
- Patón Casas, J. M. (2007). «Emancipación juvenil y políticas de vivienda en Europa». *Arquitectura, Ciudad y Entorno*, II, 5: 523-553.
- Rodríguez, Julio (1994). «La política de vivienda. Evolución reciente y aproximación al caso de España». Madrid: *Instituto Estudios Fiscales*.
- Rodríguez, Julio (2010). «La oferta de vivienda en España». En: Leal, J. (coord.). *La política de vivienda en España*. Madrid: Fundación Pablo Iglesias.
- Ronald, Richard (2007). «Comparing Homeowner Societies: Can we Construct an East-West Model?». *Housing Studies*, 22: 473-493.
- Trilla, C. (2001). *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Barcelona: Fundación La Caixa.

RECEPCIÓN: 27/04/2016

REVISIÓN: 08/09/2016

APROBACIÓN: 23/12/2016

Residential Emancipation and the Housing Provision System: Regional Heterogeneity in the Spanish Model

Emancipación residencial y sistema de provisión de vivienda: la heterogeneidad autonómica del modelo español

Antonio Echaves García

Key words

Housing Acquisition

- Emancipation
- Young People
- Regional Policy
- Housing Policy

Palabras clave

Adquisición de vivienda

- Emancipación
- Juventud
- Política autonómica
- Política de vivienda

Abstract

Residential emancipation in Spain is not unaffected by the characteristics of the broader housing context. As a process, emancipation is not only dependent on the individual attributes of young people, but can also be explained by a provision system characterized by the predominance of home ownership (in detriment to rental housing) and high prices, which make access to housing difficult for young people. Drawing on sources such as the Spanish Labour Force Survey and the Housing Census (2001 and 2011), this article confirms the existence of internal heterogeneity, arguing that the different characteristics of the tenancy system of primary residencies and in efforts to access available housing on the market – from a comparative regional perspective – are influencing emancipation.

Resumen

La emancipación residencial en España no es ajena a las características del contexto de vivienda en el que se desarrolla. Como proceso, la emancipación no depende únicamente de atributos individuales de los jóvenes, sino que además se explica por un sistema de provisión caracterizado por el predominio de la vivienda libre en propiedad (en detrimento del alquiler) y elevados precios que, en cualquier caso, suponen esfuerzos de acceso excesivos para el colectivo juvenil. Recurriendo a fuentes como la EPA y los Censos de Viviendas (2001 y 2011), el presente artículo constata la existencia de heterogeneidad interna, argumentando que las características diferenciales en el régimen de tenencia de las viviendas principales y en los esfuerzos de acceso a la vivienda libre, desde una perspectiva autonómica comparada, están incidiendo en la emancipación.

Citation

Echaves García, Antonio (2017). "Residential Emancipation and the Housing Provision System: Regional Heterogeneity in the Spanish Model". *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 159: 51-72. (<http://dx.doi.org/10.5477/cis/reis.159.51>)

INTRODUCTION

The housing tenancy regime is one of the key variables in the scientific literature in classifying *housing provision systems* (henceforth HPS) in Europe. A characteristic trait in Europe has been the increase in home-ownership, which started in the second half of the 20th century. An initial explanation for this is the increase in the living standards of the population (Pareja, 2010), which meant less of a need for extensive social housing, with subsidies limited to social groups suffering exclusion (McGrone and Stephens, 1995; Martínez del Olmo, 2013), and translating into a greater proportion of households accessing the market and purchasing their own homes. Another interpretation for the increase in private home-owning is found in the preferences of households and in their greater satisfaction in residing in a home that is their own property (Mulder, 1993), as it provides greater security and is seen as an investment in the future in a context of a declining welfare state and the loss in importance of public policies (Trilla, 2001; Gaviria, 2007).

The increase in private housing stock served as the basis for the development of theoretical contributions following the thesis of a so-called *residential convergence*. Thus, Boelhouwer and Van der Heijden (1994), expanding on the work of Donnison and Unger son (1982), discovered a convergence in Western Europe of certain common patterns, the product of the widespread turn toward home ownership and the privatization of social housing, which in turn had to do with economic and ideological processes in support of deregulation and decentralization. Another contribution to the thesis of convergence was that of Michael Harloe (1995), who argued that policies aimed at the provision of social housing – in the majority of cases studied from a critical perspective, distinguishing the different historical phases of capitalism that correspond with specific degrees of commodification of housing – were

inadequate. This is understandable according to the logic of the capitalist system, in which housing is understood to be a mere commodity. However, although the efforts of this author must certainly be taken into consideration, as his social-historical method and his perspective on commodified housing have framed the basic lines of subsequent research, the model he presents has not been exempt from criticisms; not all contexts have experienced the same historical evolutionary processes, as we find there are heterogeneous residential models and systems. This is where theories referring to *divergence* come in (Kemeny, 1995; Balchin 1996). Kemeny introduced housing and the housing provision system as variables of the welfare state, constructing a broader interpretive framework that integrates new institutional elements in interaction with the market and the state. The functions exercised and the measures adopted by the agents responsible for the provision of housing would be this author's starting point for establishing typologies of HPS – systems that are defined and characterized by the tenancy regime of their residential parks.

Clearly, the nature and evolution of the different models of HPS in Europe are a key aspect in the study of tenancy (Elsinga and Hoekstra, 2005). However, without ignoring the importance of demand (Módenes *et al.*, 2013), it is the supply of housing (the result of the combination of the market and policy), which generates a stock with specific characteristics, making access to housing under certain conditions possible and offering, but also limiting, certain opportunities to seekers of housing. The different trajectories of the diverse HPS in Europe are key, and despite some authors pointing toward the increase in privately owned housing stock in all of Europe (the *convergence* thesis), the housing tenancy regime (the supply) is the variable that is still most important today in establishing comparisons between the residential structures of different European countries (Haffner

et al., 2009); in short, it is what can explain the differential behaviour of households and certain residential trajectories, such as those related to emancipation. For some authors, the different HPS and the diverse welfare systems in which they are found, "... are very clearly correlated with different property regimes and with opportunities for emancipation among young people" (Patón Casas, 2007: 588).

Spain occupies a very concrete place in classifications of HPS based on its tenancy regime (Roland, 2007; Módenes and López-Colás, 2012), with private property as the characteristic form (a high level of bancarization and financing of the purchase through credit). This, combined with low rates of rental of primary homes and at high costs (the private market predominating in detriment to social housing), high percentages of second homes, and the fundamental role of the family in providing housing (Allen *et al.*, 2004), supports the thesis of a *divergence* and the construction of different specific typologies for southern European or Mediterranean countries, with their characteristic welfare states or regimes (Ferrera, 1995).

To understand the process of residential emancipation, the imbalance between ownership and renting must be examined. The important presence of property for sale in the real estate market could be related to the lack of guarantee that rental property has historically offered in Spain. However, renting may represent the only existing possibility for many young people. Therefore, our starting point must be the fact that a proportion of the demand for rental property by young people may not be met or only minimally so, due to market conditions that favour ownership, reducing the proportion of rentals and thus raising prices. In this way, in the face of the lack in supply of rental housing and its high prices in Spain, young people – with slightly more effort – “choose” ownership (Echaves, 2015), which implies the existence of prior substantial savings, which may lead to a delay in lea-

ving the parental home. Thus, the delay in residential emancipation in Spain can be understood as a strategy (of parents and children) in response to the characteristics of the housing stock. In other words, one of the main reasons for the delay in the emancipation of young people in Spain is the housing market (Leal, 1997), and more concretely, the market for rental housing (Jurado, 2006; Echaves, 2016). This delay also has important demographic and social implications. Young people postpone leaving home and having economic independence, which translates into late emancipation, a delay in the formation of their own households and, therefore, a delay in reproduction and lower fertility rates (see Delgado, 2004).

However, the diversity of HPS is not only found between countries but perhaps it is possible to establish differential characteristics and nuances on smaller geographic levels, for example, between regions of the same country. Effectively, although Spain's autonomous regions follow a similar general model, the differences between regions, and specifically in regard to tenancy regimes, are significant. A homogeneous heterogeneity exists, which requires we identify divergences associated with the characteristics of the HPS in each of the country's regions and frame that heterogeneity as an element inherent in a broadly homogeneous environment. The geographic differentiation of the HPS implied by this hypothesis directly impacts the particular manner in which housing promotion is approached in each region; this leads to the assumption that we will find housing provision systems that are more or less favourable to residential emancipation and different conditions of access (better or worse) by autonomous region. This perspective, therefore, leads to an examination of the convergence versus divergence debate in Europe, and beyond defending one position or another, a converging model would perhaps be compatible with the existence of divergences or heterogeneities within an overall convergence,

thus contributing a more holistic and integrative perspective.

TENANCY REGIME FOR PRIMARY RESIDENCIES FROM A COMPARATIVE REGIONAL PERSPECTIVE: PREPONDERANCE OF OWNERSHIP BUT WITH VARIATIONS BY AUTONOMOUS REGIONS

In Spain the HPS is in general organized and regulated by mechanisms established by the market (Cortes, 1995), public intervention being subordinate to market norms. The predominance of economic factors and the vision of housing as a commodity that is supplied and consumed, has led to a specialized housing market that in turn, has generated a stock with specific characteristics. The high proportion of privately owned primary residencies (among the highest in Europe) is one of the features differentiating Spain's residential structures from other European countries (Jurado, 2003), particularly those where the percentage of home ownership is well below the European average (see graph 1). In addition, it is possible to establish differences in renting, not only in terms of higher or lower rates of this tenancy regime, but also in terms of the predominance of private rentals or social rentals¹. As can be seen in graph 2, while in the Netherlands, Austria and the United Kingdom, the percentage of social rentals (as a proportion of the total) in 2001² is above 20%, in Greece and

Spain this percentage is approximately 2%. In addition, in graph 3 we see that it is in Spain (42.3%), along with Greece, where a greater percentage of the population faces housing rental costs above 40% of total household income, according to 2013 Eurostat data, a very high proportion if we take into account that the average for the EU 27 is 25.7%.

Within European classifications, Spain, therefore, falls within a group of countries in which there is an overwhelming predominance of home ownership and a low proportion of rental housing stock, which in its majority is privately owned (and with high cost). But we will take a closer look at the data regarding the tenancy regime for primary residencies, its evolution over time and current state, as provided by the Housing and Population Censuses carried out by Spain's National Statistics Institute (INE).

In 2011, according to data from the Housing and Population Census, almost 80% of primary residencies were owned by their residents, while only 13.5% of the housing stock was rental housing (table 1). Despite the percentage of primary residencies owned by residents declining in the most recent inter-census period by 3.8 points and rental housing increasing from 9.2% in 2001 to 13.5% in 2011, if we take into account the data from 1950 to 2011, rental housing as a percentage of all primary residencies declined by 73.7% in that period.

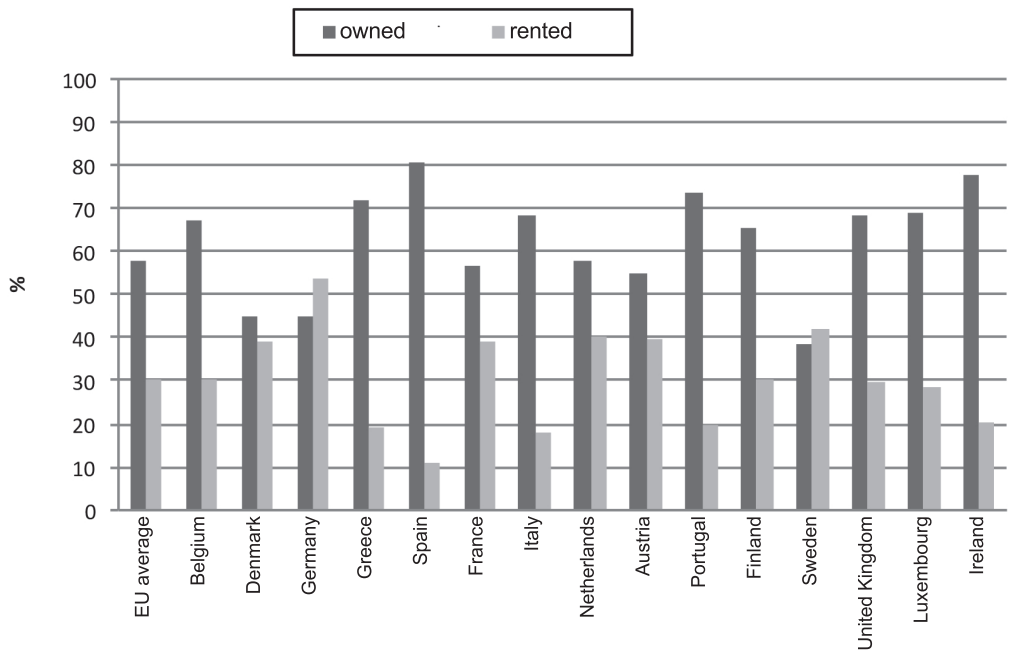
There are significant differences across Spain's autonomous regions regarding the forms of housing tenancy (Montalvo and Mas, 2000). These regional differences are symptomatic or serve as an example to frame differences in broader homogeneous environments (Hoekstra, 2010; Echaves, 2016). In a study entitled, "Distribución del espacio residencial y localización de la población es-

¹ Social rentals are understood to be those residences where rent is regulated (prices below that market rate or free) or that receive subsidies from the government. See methodology from the former European Community Household Panel and Hoekstra, J. (2010).

² The current Eurostat source, the EU-SILC survey, provides information on households and housing population according to tenancy regime and type of rent, so the real unit of measure is not housing. In order to obtain comparative data at the European level on housing (supply or stock) according to tenancy regime and type, it is necessary to turn to the former European Community

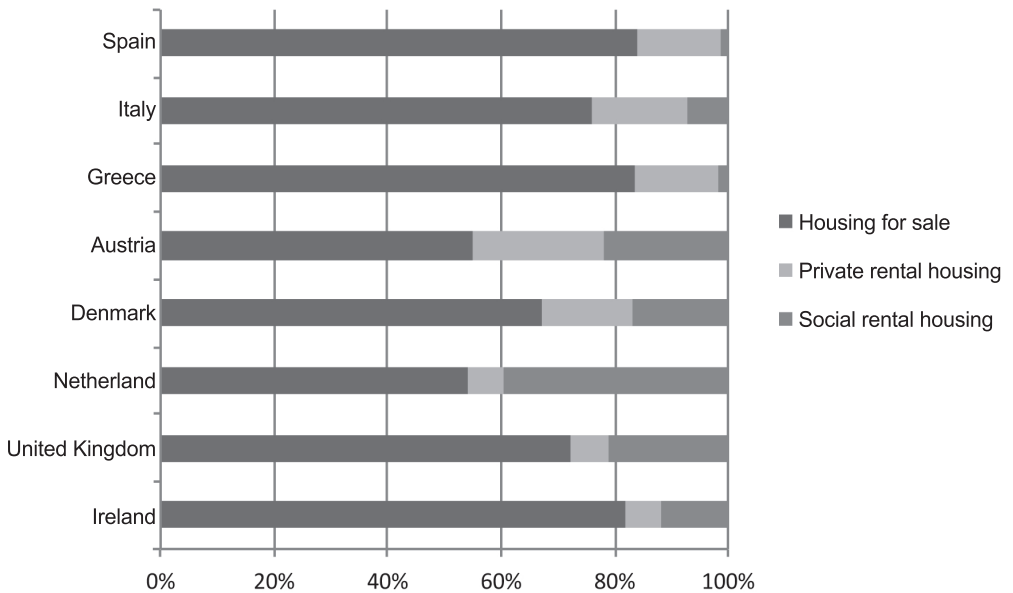
Household Panel, which has been terminated, with the last data published in 2001.

GRAPH 1. *Distribution of housing stock by tenancy regime in different countries of the European Union, 2011*



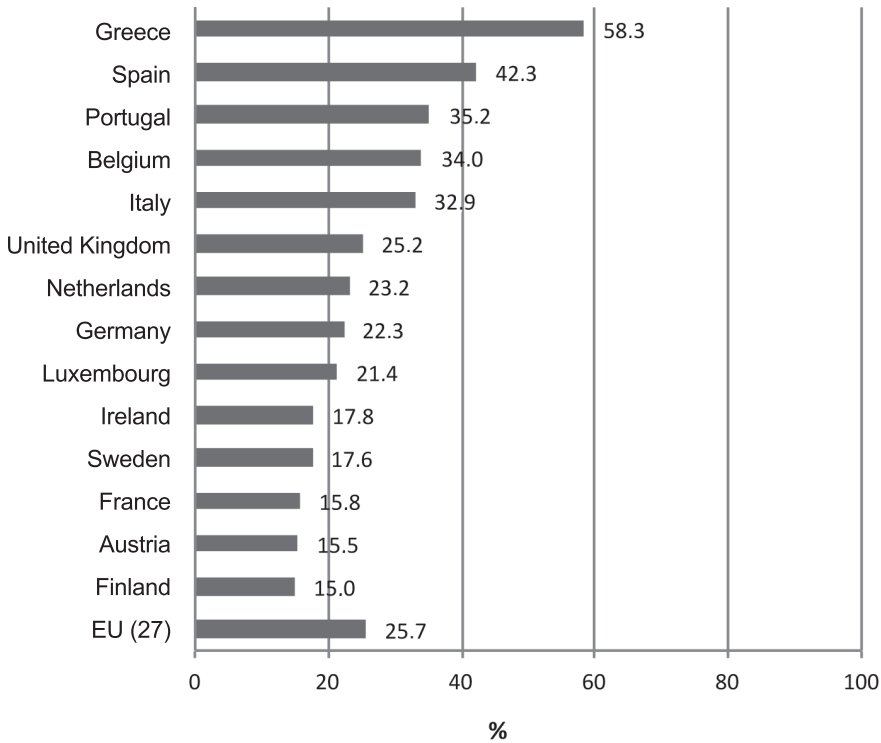
Source: Eurostat Database, *Population and housing census*.

GRAPH 2. *Sector of property for sale and rent in different countries of the European Union, 2001. As percentage of total housing*



Source: Former European Community Household Panel 2001, in Hoekstra (2010).

GRAPH 3. Indicator of cost of housing for rent in different countries of the European Union. Percentage of the population that can afford a cost of rental housing over 40% of total household income, 2013



Source: Eurostat Database. Housing conditions, Living conditions and welfare.

pañola” [Distribution of residential space and location of the Spanish population] (Leal, 2006), the evolution of home ownership is examined in Spain’s regions and its close relationship to the behaviour of housing in terms of use and the increase in prices. Concretely, in the period from 1970 to 2001, the regions with the greatest increase in housing prices and with the greatest growth in “primary” residences were specifically those that experienced the greatest increase in home ownership.

If we look carefully at table 2 there are certain regional patterns that remained stable in the latest inter-census period. In any case, the previous table provides clues to map the distribution of housing stock by te-

nancy regime by autonomous region. We have divided the data values into quartiles to assign categories, assuring a good visual contrast and permitting a comparison of observations geographically and over time. The maps obtained (images 1 and 2), along with the information from table 2, allow us to develop typologies in function of the intensity or percentage of primary residences by tenancy regime, which is shown in what follows.

In 2001 four typologies were obtained (*intense model*, *medium-intense model*, *medium-weak model* and *weak model*) for both ownership and rental housing (see table 3). Beyond the composition of the models in that year, perhaps it would be more interesting to examine whether the typologies esta-

TABLE 1. *Evolution between inter-census periods of the percentage of primary housing by tenancy regime. Spain, 1950-2011*

| | 1950 | 1960 | 1970 | 1981 | 1991 | 2001 | 2011 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Tenancy Regime | | | | | | | |
| Ownership | 46.9 | 50.8 | 63.4 | 73.1 | 77.9 | 82.7 | 78.9 |
| Rental | 51.4 | 42.3 | 30.1 | 20.8 | 13.9 | 9.2 | 13.5 |
| Free or other | 2.6 | 6.9 | 6.5 | 6.1 | 8.2 | 8.1 | 7.6 |
| TOTAL | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Source: 1950-1970 Population and Housing Censuses (INE) Taken from Rodríguez, J. (1994). 1981 to 2011 Population and Housing Censuses (INE).

blished for 2001 have continued over time, or on the contrary, have changed. To confirm this, the same maps have been made, but with data from the 2011 census (maps 3 and 4). In 2011, certain changes can be seen in this residential geography; however, these changes do not necessarily involve signifi-

cant permutations in the typologies. In table 4, those regions that have changed their positions with respect to 2001 are marked in bold.

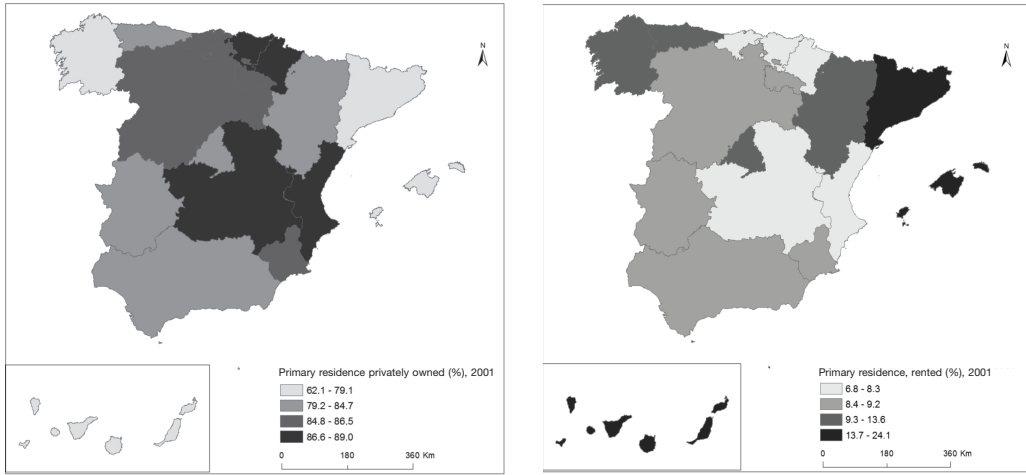
Beginning with the ownership typologies, it is the middle models (*medium-weak* and

TABLE 2. *Distribution of primary residences by tenancy regime, by Autonomous Regions, Spain, 2001 and 2011*

| Autonomous Region | 2001 | | 2011 | |
|---------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| | % privately owned housing | % rental housing | % privately owned housing | % rental housing |
| Andalusia | 82.7 | 9.2 | 81.7 | 9.8 |
| Aragon | 84.7 | 10.1 | 79.6 | 13.4 |
| Asturias | 81.2 | 12.5 | 79.9 | 12.5 |
| Balearic Islands | 74.3 | 19.9 | 70.4 | 21.6 |
| Canary Islands | 69.7 | 16.8 | 70.8 | 16.2 |
| Cantabria | 84.9 | 8.3 | 81.5 | 9.6 |
| Castilla and Leon | 84.9 | 8.7 | 81.7 | 9.9 |
| Castilla-La Mancha | 86.5 | 6.8 | 81.9 | 10.3 |
| Catalonia | 79.1 | 16.6 | 74.3 | 19.8 |
| Valencian Community | 86.6 | 8.3 | 82.7 | 10.5 |
| Extremadura | 81.9 | 8.8 | 81.7 | 8.4 |
| Galicia | 77.5 | 10.5 | 77.9 | 11.4 |
| Community of Madrid | 82.0 | 13.6 | 76.8 | 17.4 |
| Murcia | 85.0 | 9.2 | 80.8 | 12.0 |
| Navarre | 87.6 | 7.7 | 82.6 | 10.9 |
| Basque Country | 89.0 | 7.3 | 84.2 | 9.8 |
| La Rioja | 86.5 | 8.4 | 82.0 | 11.6 |
| Ceuta and Melilla | 62.1 | 24.1 | 67.0 | 21.7 |
| National Total | 82.7 | 9.2 | 78.9 | 13.5 |

Source: Population and Housing Censuses 2001 and 2011 (INE).

IMAGES 1 and 2. Percentage of primary residences owned and rented by Autonomous Region, Spain, 2001



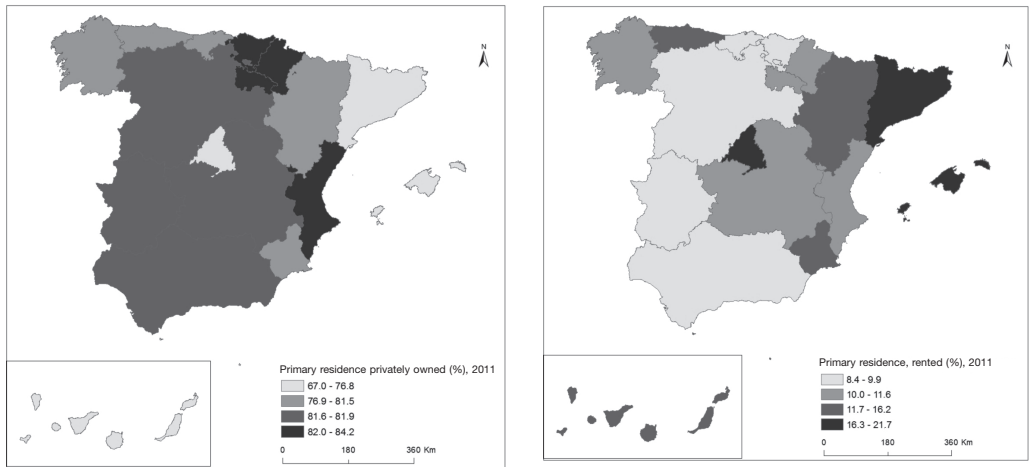
Source: Population and Housing Census, 2011 (INE).

TABLE 3. Typologies by Autonomous Region of primary residences according to tenancy regime. Intensity of private ownership and rentals, Spain, 2001

| AUTONOMOUS REGION (in order from highest to lowest percent of privately owned housing) | TYPOLOGIES privately owned | AUTONOMOUS REGION (in order from highest to lowest percent of rental housing) | TYPOLOGIES rental |
|---|--|--|--|
| Basque Country | <i>Intense model</i> (highest rates of private ownership) | Ceuta and Melilla | <i>Intense model</i> (highest rates of rentals) |
| Navarre | | Balearic Islands | |
| Valencian Community | | Canary Islands | |
| Castilla-La Mancha | | Catalonia | |
| La Rioja | <i>Medium-intense model</i> | C. of Madrid | <i>Medium-intense model</i> |
| Murcia | | Asturias | |
| Cantabria | | Galicia | |
| Castilla and Leon | | Aragon | |
| Aragon | <i>Medium-weak model</i> | Andalusia | <i>Medium-weak model</i> |
| Andalusia | | Murcia | |
| C. of Madrid | | Extremadura | |
| Extremadura | | Castilla and Leon | |
| Asturias | <i>Weak model</i> (lowest rates of private ownership) | La Rioja | <i>Weak model</i> (lowest rates of rentals) |
| Catalonia | | Cantabria | |
| Galicia | | Valencian Community | |
| Balearic Islands | | Navarre | |
| Canary Islands | | Basque Country | |
| Ceuta and Melilla | | Castilla-La Mancha | |

Source: By authors based on the Population and Housing Census 2001 (INE).

IMAGES 3 and 4. Percentage of primary residences owned and rented by Autonomous Community. Spain, 2011



Source: Population and Housing Census, 2011 (INE).

TABLE 4. Typologies by Autonomous Community of primary residences according to tenancy regime. Intensity of private ownership and rentals. Spain, 2011

| AUTONOMOUS REGION (in order from highest to lowest percent of privately owned housing) | TYPOLOGIES privately owned | AUTONOMOUS REGION (in order from highest to lowest percent of rental housing) | TYPOLOGIES rental | |
|---|--|---|---|------------------------------|
| Basque Country | <i>Intense model</i> (highest rates of private ownership) | Ceuta and Melilla | <i>Intense model</i> (highest rates of rentals) | |
| Navarre | | Balearic Islands | | |
| Valencian Community | | Catalonia | | |
| La Rioja | <i>Medium-intense model</i> | C. of Madrid | <i>Medium-intense model</i> | |
| Castilla-La Mancha | | Canary Islands | | |
| Castilla and Leon | | Aragon | | |
| Extremadura | | Asturias | | |
| Andalusia | | Murcia | | |
| Cantabria | | La Rioja | | |
| Murcia | | Galicia | | <i>Medium-weak model</i> |
| Asturias | | Navarre | | |
| Aragon | | Valencian Community | | |
| Galicia | | <i>Weak model</i> (lowest rates of private ownership) | | Castilla-La Mancha |
| C. of Madrid | Castilla and Leon | | | |
| Catalonia | Andalusia | | | |
| Canary Islands | Basque Country | | | |
| Balearic Islands | Cantabria | | | |
| Ceuta and Melilla | Extremadura | | | |

Source: By author based on the Population and Housing Census 2011 (INE).

In bold: Autonomous Community that has changed typology with respect to 2001.

medium-intense), which experienced the greatest variations, and with the exception of the regions of Castilla and Leon, Asturias, and Aragon, all of Spain's other regions changed their positions: La Rioja; Castilla-La Mancha; Extremadura; Andalusia; Cantabria; Murcia; Galicia and Madrid. The rest of the Autonomous Regions remained in the positions they occupied in 2001, and it is specifically the *intense* and *weak* typologies or models (with the exception of the incorporations into those models on the part of La Rioja and Madrid) that were the most stable. Thus, with respect to 2001, the Basque Country, Navarre and Valencia remain within the model that presents the highest rates in the country. Catalonia, the Canary Islands, the Balearic Islands and Ceuta and Melilla continue in the *weak* typology.

Regarding the typologies measuring the intensity of the rate of primary residencies for rent, although the movement of regions between the models is greater than we find for housing ownership, the dynamic and nature of the movements is similar; in other words, there is greater stability at the extremes (*intense* and *weak* models), and less in the middle (*medium-intense* and *medium-weak*), as can be seen in tables 3 and 4.

This suggests that although changes have taken place, they are in their majority between contiguous typologies, and less so from one classification to what would be considered its opposite, that is, from a *weak model* to an *intense model* and vice versa.

Another important factor to examine is the price of housing, or more specifically, the relationship of the cost of housing to the income level of young people. Although prices alone provide interesting information, it is necessary to standardize them to obtain a more reliable measure for comparison. The manner of standardizing them is, as mentioned, relating cost with the purchasing power of individuals that want to access housing. Thus, we obtain *the effort to access housing*

from the quotient of the price of housing (in the free market) and the income level of young people, in other words the percentage of income dedicated to housing, whether owned or rented.

The effort to access housing is an essential factor for evaluating the problem of the young adult population and housing, as this indicator is relating two variables (the price of housing and the purchasing power or income of individuals and households) that may constitute the primary obstacles in Spain to the completion of one of the most emblematic and visible transitions to adult life – leaving the childhood home to move into one's own home and form a household.

THE EFFORT TO ACCESS HOUSING ON THE MARKET AMONG YOUNG ADULTS IN SPAIN: A HYBRID INDICATOR OF RESIDENTIAL SUPPLY AND DEMAND

At times used to evaluate residential exclusion in Spain (Cortés and Antón, 2007; Cortés and Martínez, 2009), we can consider *effort to access* as a hybrid residential indicator, as it incorporates elements of demand, such as age and purchasing power of individuals and households, and aspects clearly related to supply: the price of housing in the market and the tenancy regime for primary residencies. Sources such as the Structure of Earnings Survey, the Labour Force Survey and statistics from the Bank of Spain, provide the data needed to develop this indicator, but in this study we have opted for using the indicator provided by the Observatorio Joven de la Vivienda en España [Youth Housing Observatory] (OBJOVI). This is firstly because it is a reliable source and uses a rigorous methodology and, secondly, because the indicators used fit perfectly with the objectives of this study, adjusting them to the disparities and variations that exist in the efforts to access housing that exists and which we want

to study. Effectively, the OBJOVI facilitates the data differentiating between wage-earners and young people with *ordinary earnings*; the latter being an average, and includes both young people that do not work but who receive some type of subsidy, as well as those who do not have any source of income. It also distinguishes between effort to access for buying housing and for renting, and all of this while establishing differences in the effort needed by autonomous region³.

In the intent to establish a geographic image of efforts to access housing in the market, both in regard to ownership and rent, on the part of young people, we focus on this population without distinction by age, and we will study an indicator which is considered the closest to providing an image of the current reality of many young people in Spain, given the high level of youth unemployment and the high level of this population without any type of income⁴. That indicator is the cost of access to housing for a young person with *ordinary earnings*.

Table 5 provides information on the effort, in theory, to access housing for young people with ordinary earnings, whether ownership or rental in the market in each of Spain's autonomous regions⁵. Differences across Spain's regions become very clear when we compare maximum and minimum values. Thus, there is a difference in the cost of ac-

cess to property for a young person with ordinary income of more than 60 percentage points (% of income dedicated to mortgage payments) between the Basque Country (119.4%) and Navarre (60%). In the case of rent, the differences between regional efforts remain significant in magnitude: whereas in La Rioja or Navarre a young person would, theoretically, have to dedicate 47.9% and 49.7% (respectively) of their ordinary income to pay rent, in the Basque Country the effort increases to 89.9%.

In 2013, based on the effort to access home ownership in the market (image 5), the Basque Country, Cantabria, Asturias and Andalusia are the regions with the highest costs. They are followed by the Canary Islands, the Community of Madrid, Ceuta and Melilla and Extremadura and then, Catalonia, the Balearic Islands, Castilla and Leon, Galicia and the Community of Valencia. Lastly, Murcia, Aragon, La Rioja, Castilla-La Mancha and Navarre represent a model with the lowest percentages of ordinary earnings dedicated to paying a mortgage in the country. Regarding effort to access rental housing in the market (image 6), the regional distribution is the following: in the Basque Country (89.7%), Andalusia (77.5%), Extremadura (76.9%) and Asturias (76.6%) young people face the highest costs in Spain. They are followed by Cantabria (76.4%), the Community of Madrid (76.2%), Catalonia (74.3%) and the Canary Islands (71.4%). With somewhat lower effort to access, we find Castilla and Leon (67.4%), Galicia (65.2%), the Balearic Islands (62.1%), Murcia (61%) and Castilla-La Mancha (58.8%). Lastly, the regions with the lowest percentages of income necessary to pay rent are Aragon (57.9%), the Community of Valencia (56.8%), Navarre (49.7%) and La Rioja (49.7%).

However, we might ask what relationship can be established between these efforts to access housing, the tenancy regime for primary residencies and residential emancipation from the perspective of regional differen-

³ Series until 2013. See methodological notes [Notas metodológicas] at www.cje.org.

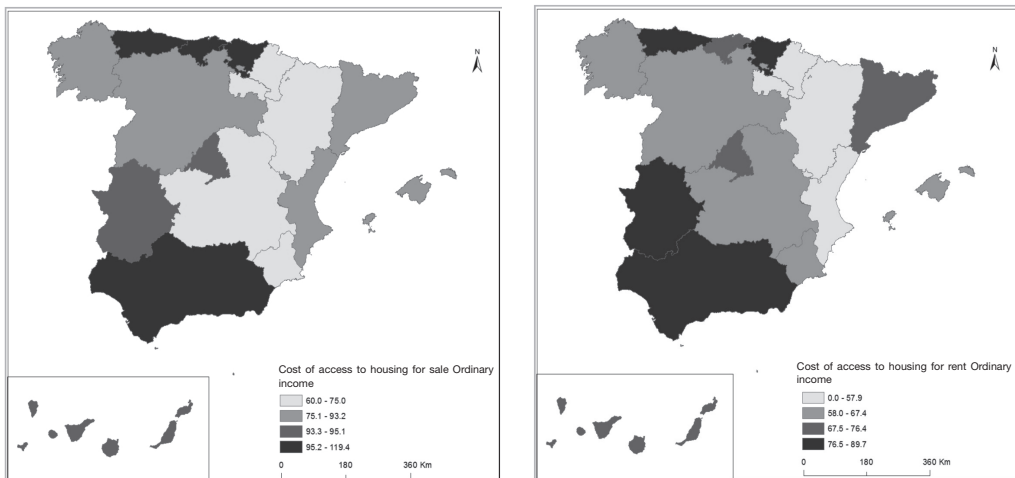
⁴ The percentage of the young adult population that has no sources of income was 23.4% in 2013 according to the Labour Force Survey (INE).

⁵ Starting in 2002, and in particular up to 2008, there has been a continuous increase in the effort to access housing for young household (as well as for all households), based on data from the OBJOVI, and always above the recommended limit (30-35%) established to indicate that the operation of purchasing/renting housing is not risky (Rodríguez, 2010). To know the differences in effort to access by some of the characteristics of the young adult population, such as age or gender, see OBJOVI (<http://www.cje.org/>) and Echaves, A. (2015 and 2016).

TABLE 5. *Effort to access available housing for sale and for rent for a young person with ordinary income by autonomous region. Percentage of income dedicated to housing. Spain, 2013*

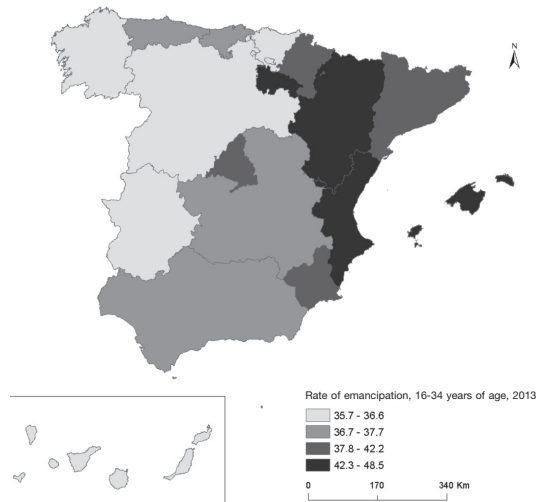
| Autonomous region | Cost of access to housing for sale for young person with ordinary income | Cost of access to rental housing for young person with ordinary income |
|---------------------|--|--|
| Andalusia | 96.5 | 77.5 |
| Aragon | 72.6 | 57.9 |
| Asturias | 99.5 | 76.6 |
| Balearic Islands | 92.0 | 62.1 |
| Canary Islands | 95.1 | 71.4 |
| Cantabria | 105.6 | 76.4 |
| Castilla and Leon | 82.6 | 67.4 |
| Castilla-La Mancha | 64.0 | 58.8 |
| Catalonia | 93.2 | 74.3 |
| Valencian Community | 75.1 | 56.8 |
| Extremadura | 93.8 | 76.9 |
| Galicia | 80.8 | 65.2 |
| C. of Madrid | 94.0 | 76.2 |
| Murcia | 75.0 | 61.0 |
| Navarre | 60.0 | 49.7 |
| Basque Country | 119.4 | 89.7 |
| La Rioja | 67.3 | 47.9 |
| Ceuta and Melilla | 94.4 | - |

Source: OBJOVI.

IMAGES 5 and 6. *Effort to access available housing for sale and for rent, for a young person with ordinary income by Autonomous Region. Spain, 2013*

Source: OBJOVI.

IMAGE 7. Rate of emancipation of all young people from 16 to 34 years of age by Autonomous Region. Spain, 2013



Source: By authors based on micro data from the *Labour Force Survey* (EPA, data 2nd quarter).

ces. Up to what point can these contextual variables of the HPS help us to understand regional differences and the following emancipation typologies (image 7) by Autonomous Region?⁶

THE RELATIONSHIP BETWEEN RESIDENTIAL EMANCIPATION AND THE FUNDAMENTAL VARIABLES OF THE HOUSING STOCK (TENANCY REGIME AND EFFORT TO ACCESS)

Many comparative European studies on residential emancipation from the end of the 20th century were based on the country level (Kaufmann, 199; Jones, 1995), without any focus on smaller geographic levels. These

⁶ Typologies based on the intensity of the rate of residential emancipation. The rate of residential emancipation is defined as the proportion of young people from 16 to 34 years of age that are classified in the Labour Force Survey as the “person of reference in the household”, “the spouse/partner of the person of reference”, or “non-related person” of the total population of young people in that age group.

were quantitative studies, referring to national contexts with little theoretical-empirical reflection on regional or local contexts and structural or macro-sociological effects, such as the labour market, social policies or the housing market and housing policies in the process of residential emancipation. These structural and structuring factors of emancipation acquire importance and become significant when research is carried out at a lower geographic level (Jurado, 1997; Miret, 2005).

Thus, it is a question of determining the effects of the residential context on emancipation through examining differences among Spain’s regions. To do this, we have carried out a binary (or dichotomous) logistic regression on the probability of being emancipated for a young person (16 to 34 years of age) in Spain in 2013⁷, including demographic and

⁷ After confirming the “absence of multicollinearity between the predictive variables “ (through Tolerance and VIF) and the previous transformation of the qualitative independent variables introduced in the *dummy* varia-

socioeconomic variables (as individual attributes). In addition, using the Labour Force Survey, we have introduced data on the corresponding values for the housing regime for primary residences and the effort to access for rental housing for each one of Spain's regions. This is, therefore, an initial methodological approach that, applying the corresponding values of the rental rates and efforts to access to all the young people in the sample of the logistic regression model, does not permit us to establish an evident cause-effect nor infer conclusive results, but it does allow an approach to the problematic raised that suggests certain conclusions.

Thus, beyond the individual characteristics of the young adult population (and the evident effect of these characteristics on emancipation), we want to discern if rent – as the more ideal tenancy regime for certain phases of the household cycle (at the aggregate level) – exercises a positive effect on emancipation: To the extent that where there is a greater supply of primary residences available for rent, the probability of being emancipated and the emancipation rate will be greater, whereas the result will be the opposite if the supply of rental housing is lower⁸. This hypothesis leads to a second one: effort to access housing (given ordinary earnings) by tenancy regime can also have effects. Concretely, if it is confirmed that a greater availability of rental housing has positive effects on emancipation, it can be deduced that the lower the effort required to

access housing in the rental market, the greater the likelihood of being emancipated and the higher the rate of emancipation.

Focusing on the information provided in table 6, and taking into account that the *partial regression coefficients* (B) indicate increases (positive sign) or decreases (negative sign) in Logit (Y), the probability that a young person is emancipated in Spain in 2013 increases if the person is a woman (in comparison with the reference category “man”), if the person is older (in comparison with younger cohorts), if the person is a foreigner (in comparison with the Spanish), if the person is married (in comparison with those who are single), if the person has a low level of education (in comparison to those that completed upper secondary school), if the person is employed (in comparison to those who are unemployed or inactive), if the employed person has an indefinite contract (in comparison to those with temporary employment), and if the person is a manager, executive or professional (in comparison with those who are manual workers/operators).

As can be seen, the great majority of the B coefficients from the regression are statistically significant ($p < 0.05$), though not in some of the categories for the variables “education level” and “socioeconomic status”. Thus, what are the characteristics of young people that have the most influence on the likelihood of emancipation? To answer this question we should focus on the information in the exponents column for each coefficient B (Exp. B), or the “odds ratio” for each predictive variable separately, which facilitates the interpretation of the effect of each independent variable in the probability of the occurrence (or non-occurrence) of the phenomenon being analysed. In 2013 in Spain, the characteristics of young people that are most associated with a higher probability of being emancipated are – and in this order: being between 30 and 34 years of age (with an increase of 776%) $[(8,760-1)*100=776]$; being between

bles. The method chosen in the formation of the logistic regression model was to “introduce” variables into or extract from the model, which permits the researcher to decide what variables to introduce or extract from the model. The model is tested with the “forward” sequential procedure, the results of model fit being very similar.

⁸ Although we must be cautious here, as the most recent data on the tenancy regime for primary residency is from the 2011 Census. Therefore, we are assuming that the percentage of rental housing available in Spain has remained constant between 2011 and 2013 (the reference year for the study of emancipation).

TABLE 6. *Logistic regression of the probability of being emancipated for young people, including rates of primary residences rented and efforts to access rental housing for young persons with ordinary income by Autonomous Regions. Spain, 2013*

| EXPLANATORY VARIABLES | Coefficient B | Standard error | Wald | Statistical significance | Exp (B) |
|---|---------------|----------------|----------|--------------------------|---------|
| SEX | | | | | |
| Male* | | | | | |
| Female | 0.327 | 0.040 | 65.715 | 0.000 | 1.387 |
| AGE GROUP | | | | | |
| 16 to 19 years old | -0.998 | 0.239 | 17.405 | 0.000 | 0.369 |
| 20 to 24 (*) | | | | | |
| 25 to 29 | 1.232 | 0.064 | 372.702 | 0.000 | 3.429 |
| 30 to 34 | 2.170 | 0.064 | 1142.793 | 0.000 | 8.760 |
| NATIONALITY | | | | | |
| Spanish (*) | | | | | |
| Foreign | 0.950 | 0.078 | 150.099 | 0.000 | 2.586 |
| MARITAL STATUS | | | | | |
| Married* | | | | | |
| Single | -0.690 | 0.140 | 24.242 | 0.000 | 0.502 |
| EDUCATION LEVEL | | | | | |
| No education | 0.612 | 0.307 | 3.981 | 0.046 | 1.844 |
| Primary | -0.143 | 0.109 | 1.700 | 0.192 | 0.867 |
| Compulsory secondary | 0.157 | 0.050 | 9.982 | 0.002 | 1.170 |
| Baccalaureate (*) | | | | | |
| University | -0.136 | 0.058 | 5.574 | 0.018 | 0.872 |
| ECONOMIC ACTIVITY | | | | | |
| Employed | 0.291 | 0.050 | 33.679 | 0.000 | 1.338 |
| Unemployed (and inactive) (*) | | | | | |
| EMPLOYMENT CONTRACT TYPE | | | | | |
| Temporary (*) | | | | | |
| Permanent | 0.413 | 0.048 | 72.697 | 0.000 | 1.512 |
| SOCIOECONOMIC STATUS | | | | | |
| Manual workers/operators (*) | | | | | |
| Mid-level positions | 0.107 | 0.061 | 3.046 | 0.081 | 1.113 |
| Executives, managers and professionals | 0.246 | 0.073 | 11.332 | 0.001 | 1.279 |
| HOUSING CONTEXT | | | | | |
| % Primary residences rented in the autonomous region 2011 | 0.220 | 0.006 | 11.215 | 0.001 | 1.270 |
| Effort to access housing for rent for a young person with ordinary income in autonomous region 2013 | -0.205 | 0.002 | 4.852 | 0.018 | 0.890 |

Source: By authors based on data from the Labour Force Survey (EPA, 2nd quarter data), the Population and Housing Census 2001 and OBJOVI.

(*) Indicates the reference categories included in the constant.

Bold: Indicates that the coefficient is significant for a confidence level of 95%.

25 and 29 years of age (243%) and being a foreigner (159%).

As we can see, demographic variables have the greatest impact on the likelihood of being emancipated. Belonging to the 30 to 34 years of age group is the characteristic that most increases that likelihood. But perhaps this is not “specific” or “unique” to Spain, but in fact something that is common in many European countries and other places. In other words, without reducing the importance of the effect of age on emancipation and knowing that each age group corresponds to certain situations and positions in the social structure, age as a demographic condition introduced in the model is not sufficient for explaining the specificity and delay in emancipation in Spain. Thus, we ask what the effect of the housing tenancy regime, as a contextual factor, is on emancipation. Do we find that the conditions impacting access to housing constitute one of the structural conditions that limit young people’s residential independence in Spain within the framework of a culture in which home ownership has primacy over renting (Castles and Ferrera, 1996)?

As can be seen at the end of table 6, the partial regression coefficient for the variable “% of primary residencies rented” (regional rate) is significant to a confidence level of 95% ($p \leq 0.05$), the exponential (B) being equal to 1.270, which means (taking into account the positive sign of the coefficient B) that with the increase in the percentage of rental housing in 2011, the probability of being emancipated increased 27% $[(1.270-1)*100]$, a magnitude that is comparable to that found for variables regarding employment situation, such as “being employed” or “having an indefinite employment contract”. This suggests – taking into account that this is an initial methodological approach – that the housing regime for primary residencies in 2011 could be of similar importance to employment conditions for young people in explaining the likelihood of being emancipated, and could be more significant than certain

educational (see the coefficients for the variable “education level”) and socioeconomic factors (such as “intermediate positions”)⁹.

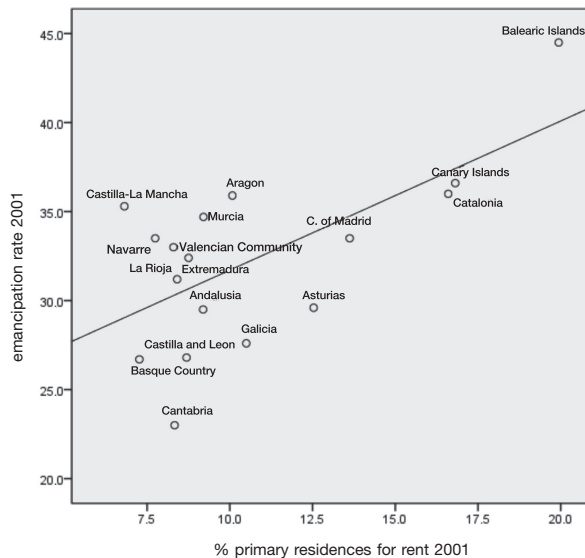
Thanks to these results, it can be assumed that in those Autonomous Regions in Spain where there is a greater supply of rental housing, the rate of emancipation will be greater. In any case, simple linear regressions were carried out with the rate of emancipation as the dependent variable and the percentage of primary housing for rent as the independent variable for both 2001 (image 8) and 2013 (image 9). The results, using Pearson correlations and the coefficients of determination or R^2 , permit us to state that as the percentage of rental housing increases, the rate of emancipation does also. In other words, if there are higher rates of emancipation in the Balearic Islands, Catalonia and the Community of Madrid, this is due (among other factors¹⁰) to a greater stock of rental housing. In contrast, in the Basque Country, Castilla and Leon, and Cantabria, lower percentages of primary residencies available for rent are associated with lower rates of emancipation.

In short, rent, as a way of acquiring housing, could be having an impact on the intensity with which young people have been developing their independent residential projects, at least since the beginning of the 2000s. The reality revealed by the data suggest that, in comparison to other European countries, Spain’s low rate of emancipation could be due to a lower supply of rental housing. Thus, it is likely that if this form of tenancy were fostered across the country, the rates of emancipation would be higher, and perhaps the average age when young peo-

⁹ The regression model developed has a good fit, with a Nagelkerke’s R^2 of 0.643, and a satisfactory predictive capacity: 77.9% of cases correctly classified.

¹⁰ Differences in unemployment rates across autonomous regions are another contextual factor that explains the existing heterogeneity in Spain regarding residential emancipation (see Echaves, 2016).

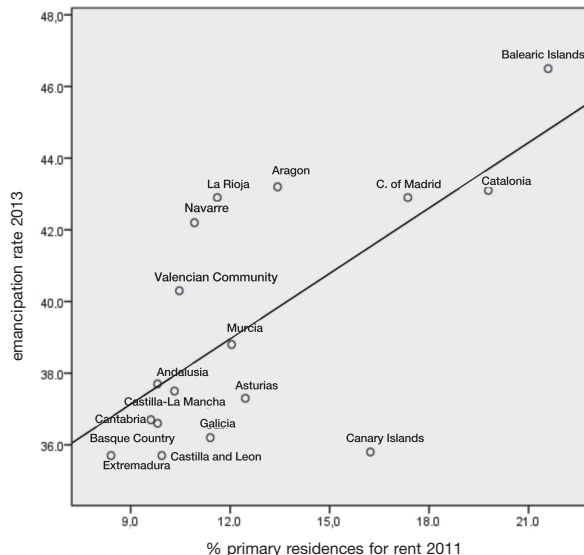
IMAGE 8. Rate of emancipation for young people 16 to 34 years of age and the percentage of primary housing available for rent by autonomous regions. Spain, 2001



Note: The value R (0.643) and R² (0.413) are significant to p<0.05. Resulting equation: Y= 23.332 + 0.738 (% primary residences for rent 2001).

Source: By authors based on data from the Labour Force Survey (EPA, 2nd quarter data), the Population and Housing Census 2001.

IMAGE 9. Rate of emancipation for young people 16 to 34 years of age and the percentage of primary housing available for rent by autonomous regions. Spain, 2013.



Note: The value R (0.676) and R² (0.458) are significant to p<0.05. Resulting equation: Y= 31.660 + 0.808 (% primary residences for rent 2011).

Source: By authors based on data from the Labour Force Survey (EPA, 2nd quarter data), the Population and Housing Census 2001.

ple leave the parental home would be lower. This should be a fundamental aspect of housing policy. However, housing policies have been largely relegated to a secondary role, subordinated to market mechanisms and limited to correcting gender inequalities (Gaviria, 2007; Echaves, 2016). They need to be made stronger and more pro-active, allowing young people's residential projects to be uncoupled from family networks and the free market.

But fostering rental housing without taking into account its characteristics may not have the hoped for effect. In addition to a greater number of homes under this tenancy regime, supply must be accompanied by competitive prices that are attractive to young people in Spain; in other words, it should imply a reduced effort to access housing. But this idea must be tested and to do this, we should refer to the second hypothesis raised above: that the greater the effort to access rental housing, the lower the percentage of emancipated persons will be, and the inverse will also be true: the lower the effort to access rental housing, the higher the rate of emancipation will be.

As a result, in the logistic regression model (remember table 6), the other variable chosen as an indicator of the HPS, "effort to access rental housing for a young person with ordinary earnings" for the year 2013, was introduced as another independent variable (again, and as with the tenancy regime, this is based on the average in each region). Always keeping in mind that a greater number of homes available for rent increases the probability of being emancipated, the effort to access for this tenancy regime also affects this probability. The slope of the coefficient being significant ($p\ 0.018 \leq 0.05$), it can be stated that given the increase in the effort to access rental housing for a young person with ordinary earnings, the likelihood of a young person being emancipated in 2013 declined by 11% $[(0.890-1)*100]$. Therefore, and if we look at the following dispersion gra-

ph (image 10), we find that the regions with greater efforts or costs (for this tenancy regime) are those with lower rates of emancipation.

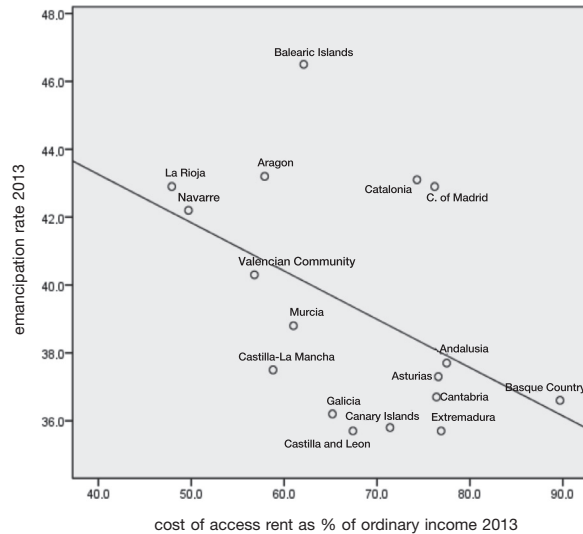
CONCLUSIONS

Residential emancipation takes place for young people in Spain in an unfavourable residential context, with the market as the main provider of housing and the main regulator of the characteristics of supply: the predominance of property for purchase in detriment to rental property. Along with the high prices for both, this generates deep inequalities in conditions of access and gives rise to especially disadvantaged social groups, such as young people. As a result, the characteristics of the supply of housing could be shaping one of the key milestones in the transition to adult life: leaving the parental home and forming one's own home in an independent household.

In Spain, whether a young adult can be emancipated or not depends on a number of individual demographic and socioeconomic attributes and characteristics. But which contextual factors explain the differences by autonomous region and the typologies of emancipation? What is certain is that the attributes mentioned above influence the likelihood of a young person being emancipated in Spain, but the effect of variables such as age, sex or nationality, for example, are demographic characteristics that act on the 'state of the emancipation,' not only here in Spain, but also in other very diverse European countries. They are not therefore idiosyncratic features, nor contextual elements that help to explain the specificity of residential emancipation in Spain.

Thus, as a first methodological approach and specifically related to the Spanish context, we have related the main elements of the HPS (focusing on the economic dimension) - the tenancy regime and the effort to

IMAGE 10. Rate of emancipation for young people 16 to 34 years of age and cost of access to housing for a young person with ordinary earnings by autonomous region. Spain, 2013



Note: The value R (0.568) and R² (0.319) are significant to p<0.05. Resulting equation: $Y = 48.949 + 0.242 (\text{cost of access rent as \% of ordinary income 2013})$.

Source: By authors based on data from the *Labour Force Survey* (EPA, 2nd quarter data) and OBJOVI.

access housing on the market - to the process of residential emancipation. After analysing the tenancy regime for primary housing geographically (by autonomous region) and the efforts needed to access housing for a young person with *ordinary income* and having found that the typologies we established have changed in their composition, although not substantially, in the past thirteen years, we have verified that a larger proportion of housing for rent and less effort required for this tenancy regime (at the aggregate level) have a positive effect on the likelihood of emancipation. In addition, in those autonomous regions where there is a greater supply of primary housing under this tenancy regime with more favourable conditions of access for young people, the rate of emancipation is greater, while the opposite also holds true: lower proportions of primary housing for rent and greater effort to access required imply lower rates of emancipation.

As an approach to the problematic raised, the data suggest that the HPS in Spain, dependent on the broader welfare regime, impacts the emancipation of young people from their parents' home and their achievement of an independent life. Housing thus becomes a link and fundamental support between individuals and their life cycles. And its importance is socially and politically produced by the welfare structures in the construction of specific residential typologies.

BIBLIOGRAPHY

- Allen, Judith; Barlow, James; Leal, Jesús; Maloutas, Thomas and Padovani, Lilliana (2004). *Housing and Welfare in Southern Europe*. London: Blackwell
- Balchin, Paul (1996). *Housing Policy in Europe*. London: Routledge.
- Boelhouwer, Peter J. and Heijden, Harry M. H. van der (1994). "Social Housing in Western Europe in

- the Nineties". *Neth. J. of Housing and the Built Environment*, (9)4.
- Castles, Francis G. and Ferrera, Maurizio (1996). "Home Ownership and the Welfare State: Is Southern Europe Different?". *South European Society and Politics*, 1: 163-185.
- Cortés, Luis (1995). *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Madrid: Fundamentos.
- Cortés, Luis and Antón, Fernando (2007). "La exclusión residencial". *Revista Bimestral de la FSG*, 40-41.
- Cortés, Luis and Martínez, Carlos (2009). "Los hogares jóvenes ante los retos de la independencia: el filo de la exclusión". In: *Observatorio joven de la vivienda en España (OBJOVI)*, Consejo de la Juventud de la Juventud en España.
- Delgado, Margarita (2004): "Fecundidad". In: Leal Maldonado, J. (coord.). *Informe sobre la situación demográfica en España*. Madrid: Fundación Abril Martorell.
- Donnison, David and Ungerson, Clare (1982). *Housing Policy*. Harmondsworth: Penguin.
- Echaves, Antonio (2015). "Pautas emancipatorias de los jóvenes españoles y acceso a la vivienda en el actual contexto de crisis". *Documentación Social*, 176: 15-36.
- Echaves, Antonio (2016). *Juventud, emancipación residencial y sistema de provisión de vivienda: las divergencias autonómicas del modelo español*. E-Prints Biblioteca de la UCM, Facultad de Ciencias Políticas y Sociología. [Tesis Doctoral inédita].
- Elsinga, Marja and Hoekstra, Joris (2005). "Home Ownership and Housing Satisfaction". *Journal of Housing and the Built Environment*, 20(4): 401-424.
- Ferrera, M. (1995). "Los estados de bienestar del sur en la Europa social". In: Sarasa, S. and Moreno, L. (eds.). *El Estado de Bienestar en la Europa del Sur*. Madrid: Consejo Superior de Investigaciones Científicas.
- García-Montalvo, José and Mas, Matilde (2000). *La vivienda y el sector de la construcción en España*. Caja de Ahorros del Mediterráneo.
- Gaviria, Sandra (2007). *Juventud y familia en Francia y en España*. Madrid: CIS.
- Haffner, Marieta; Hoekstra, Joris; Oxley, Michael and Heijden, Harry van Der (2009). *Bridging the Gap between Social and Market Rented Housing in Six European Countries?* Delft: Delft University of Technology.
- Harloe, Michael (1995). *The People's Home: Social Rented Housing in Europe and America*. Oxford: Blackwell.
- Hoekstra, Joris (2010). *Divergence in European Welfare and Housing Systems*. Delft: Delft University of Technology.
- Jones, Gill (1995). *Leaving Home*. Buckingham: Open University Press.
- Jurado, Teresa (1997). "Un análisis regional de los modelos de convivencia de los jóvenes españoles. Las cuatro Españas de la emancipación familiar". *Estudios de Juventud*, 39: 17-35.
- Jurado, Teresa (2003). "La vivienda como determinante de la formación familiar en España desde una perspectiva comparada". *REIS*, 103(3): 113-157.
- Jurado, Teresa (2006). "El creciente dinamismo familiar frente a la inflexibilidad del modelo de vivienda español". *Cuadernos de Información Económica*, 193: 117-126.
- Kaufmann, Jean-Claude (1994). "Les ménages d'une personne en Europe". *Population*, 4-5: 935-958.
- Kemeny, Jim (1995). *From Public Housing to the Social Market*. London: Routledge.
- Leal, Jesús (1997). "Emancipación y vivienda". In: Vergés, R. (ed.). *La edad de emancipación de los jóvenes*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Leal, Jesús (2006). "Distribución del espacio residencial y localización de la población española". En: Fernández Cordón, J. A. and Leal, J. (coords). *Análisis territorial de la demografía española*. Madrid: Fundación Abril Martorell.
- Martínez del Olmo, Almudena (2013). *Sistemas de vivienda y comportamiento residencial: ¿hacia una convergencia europea?* E-Prints Biblioteca de la UCM, Facultad de Ciencias Políticas y Sociología. [Tesis doctoral inédita].
- McGrone, Gavin and Stephens, Mark (1995). *Housing Policy in Britain and Europe*. The Natural and the Built Environment Series 5. London: UCL Press.
- Miret, Pau (2005). "Pautas territoriales en la emancipación juvenil en España, cohortes de nacimiento 1924-1968". *Papeles de Geografía*, 41-42: 161-176.
- Módenes, J. A. and López-Colás, J. (2012). "El sistema residencial: un esquema conceptual para entender la relación dinámica entre población y vivienda en España". *Papeles de Demografía*, 400: 1-30.

- Módenes, Juan A.; Fernández-Carro, Celia and López-Colás, Julián (2013). "La formación de hogares y la tenencia de vivienda de los jóvenes en la reconfiguración de los sistemas residenciales europeos". *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XVII, 460. Available at: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-460.htm>
- Mulder, Clara H. (1993). *Migration Dynamics: A Life Course Approach*. Amsterdam: Thesis Publishers.
- Pareja, Montserrat (2010). "El régimen de tenencia en España". In: Leal, Jesús (coord.). *La política de vivienda es España*. Madrid: Fundación Pablo Iglesias.
- Patón Casas, J. M. (2007). "Emancipación juvenil y políticas de vivienda en Europa". *Arquitectura, Ciudad y Entorno*, II, 5: 523-553.
- Rodríguez, Julio (1994). "La política de vivienda. Evolución reciente y aproximación al caso de España". *Instituto Estudios Fiscales*. Rodríguez, Julio (2010). "La oferta de vivienda en España". In: Leal, Jesús (coord.). *La política de vivienda es España*. Madrid: Fundación Pablo Iglesias.
- Ronald, Richard (2007). "Comparing Homeowner Societies: Can we Construct an East-West Model?". *Housing Studies*, 22: 473-493.
- Trilla, C. (2001). *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Fundación La Caixa.

RECEPTION: April 27, 2016

REVIEW: September 8, 2016

ACCEPTANCE: December 23, 2016

