

LA DEMANDA DE VIVIENDA DE PRIMER ACCESO DE LOS JÓVENES EN LA COMUNIDAD VALENCIANA: ESTIMACIÓN Y PREVISIONES A MEDIO PLAZO

MARTINEZ VERDÚ, Rosario
Departamento de Economía Aplicada
Universitat de València
correo-e: Rosario.Martinez@uv.es

PEDRO BUENO, Aurora
Departamento de Economía Aplicada
Universitat de València
correo-e: Aurora.Pedro@uv.es

RESUMEN

Este estudio se centra en el análisis de la demanda de los jóvenes que acceden por primera vez a una vivienda, puesto que es un segmento de población que experimenta de forma más acusada las dificultades de dicho acceso. El análisis realizado tiene un doble objetivo. Por un lado, analizar los factores determinantes de la demanda de primer acceso y la forma en que ésta se lleva a cabo (propiedad o alquiler). Para ello se estima un modelo econométrico formado por dos ecuaciones en base a información reciente proveniente de una Encuesta en el ámbito de la Comunidad Valenciana. Por otro lado, a partir de las estimaciones anteriores obtener previsiones de la demanda de primer acceso en la Comunidad Valenciana a medio plazo. Ambos objetivos intentan ofrecer a los poderes públicos información adicional y necesaria que facilite la toma de decisiones en el campo de la Política de Vivienda.

Palabras clave: demanda vivienda jóvenes, probit bivariante con selección muestral

1. Introducción

En la literatura tradicional, la demanda de vivienda se divide en vivienda principal y secundaria. La primera es la que se denomina tradicional, es decir, aquella demanda de vivienda que tiene por objeto destinar la vivienda a uso de primera residencia, mientras que la segunda conlleva una ocupación de la vivienda durante periodos cortos. A su vez, la demanda de vivienda principal presenta características diferenciales en función del grupo de edad o ciclo de vida, lo que permite distinguir dos tipos de demandantes:

- La demanda realizada por los jóvenes o demanda de primer acceso a una vivienda.
- La demanda realizada por los hogares de edad media o demanda de mejora o reposición.

Este trabajo se va a centrar en el primer tipo de demandantes de vivienda principal. En una encuesta reciente en el ámbito de la Comunidad Valenciana y que va a ser utilizada en este estudio, los dos aspectos más importantes que motivan el primer acceso de los jóvenes a una vivienda es el deseo de casarse / vivir en pareja / formar una familia, y el de emanciparse de la unidad familiar, mientras que la demanda de vivienda en otro lugar de residencia por motivos de trabajo, tan sólo afecta a un 3% de los jóvenes. La edad media que se accede a la vivienda se sitúa cerca de los 27 años. Resulta importante destacar que un 20% de jóvenes que acceden a su primera vivienda lo hacen habiendo superado los 30 años. Entre los motivos de este tardío acceso a la vivienda, destacan: motivos económicos y el elevado precio de la vivienda.

En la literatura internacional, diversos trabajos se han interesado por la demanda de vivienda de primer acceso de los jóvenes. Entre estos, está el trabajo de Haurin, Hendershott y Kim (1993), que estudia los factores determinantes en la formación de hogar de los jóvenes estadounidenses a la vez que su elección de vivir solo o en pareja frente a la posibilidad de compartir vivienda con otros adultos no familiares. También existen estudios donde se analiza la formación de hogar simultáneamente con la elección del régimen de tenencia. Entre éstos cabría nombrar los trabajos de Bourassa, Haurin, Haurin y Hendershott (1994), el de Åsberg (1999) que efectúa el análisis con datos longitudinales y de corte transversal; el estudio de Börsch-Supan (1986) que junto con estas dos decisiones considera la elección del tamaño de la vivienda; y el análisis de

Haurin, Hendershott y Kim (1994) que contempla además la demanda de servicios de vivienda.

En el contexto español, Martínez-Granado y Ruíz-Castillo (1998) y Colom Andrés, M.C., Martínez Verdú, R. y Molés Machí, M.C. (2001), a partir de la información proveniente de la EPF 1990/91, estudian la formación de hogar de los jóvenes españoles junto con decisiones laborales. Por último, Colom Andrés, M.C., Martínez Verdú, R. y Molés Machí, M.C. (2002) analizan simultáneamente la formación de hogar y las decisiones de elección del régimen de tenencia y demanda de servicios de vivienda de los jóvenes españoles.

Este trabajo se propone dos objetivos, por un lado, y al igual que en trabajos anteriormente mencionados, analizar los factores determinantes de la demanda de primer acceso y la forma en que ésta se lleva a cabo (propiedad o alquiler). Para ello se estima un modelo econométrico formado por dos ecuaciones. Para dicha estimación se utiliza información muy reciente proveniente de una encuesta en el ámbito de la Comunidad Valenciana encargada por la Conselleria de Vivienda i Habitatge de la Generalitat Valenciana. Por otro lado, a partir de las estimaciones proporcionadas por el modelo, se pretende obtener previsiones de la demanda de primer acceso en la Comunidad Valenciana para un horizonte temporal a medio plazo (próximos tres años). Con este análisis prospectivo se aspira a ofrecer información sobre posibles tendencias de la demanda de un colectivo importante en el mercado inmobiliario: los jóvenes y facilitar a los poderes públicos el establecimiento de líneas de actuación realistas para hacer frente a los problemas de acceso a una vivienda que este segmento de población padece de forma más acusada que otros grupos. Conviene resaltar que la escasez de información es uno de los problemas más graves con los que se enfrenta la toma de decisiones en el campo de la Política de Vivienda (ver Pedro Bueno (2000)). Las fuentes estadísticas tradicionales necesitan ser complementadas con un conocimiento de las características y la evolución de la demanda a medio plazo que es el output que intenta proporcionar la técnica econométrica utilizada en este estudio.

La estructura del resto del trabajo es la siguiente, en el apartado 2 se presenta el modelo econométrico y el procedimiento de estimación utilizado; en el apartado 3 se describe los datos utilizados y se comentan los resultados obtenidos en la estimación del modelo; el apartado 4 se explica el procedimiento seguido para la obtención de las

proyecciones de demandad de primer acceso y en el apartado 5 se recogen las principales conclusiones.

2. Modelo de Demanda de Primer Acceso a una Vivienda para Jóvenes

El modelo establece que hay 2 decisiones de demanda de vivienda que los jóvenes toman conjuntamente:

- **Primera decisión:** Formar un hogar (realizar o no el acceso a una primera vivienda)
- **Segunda decisión:** Elegir la forma de acceso a la vivienda (propiedad o alquiler).

El Modelo Econométrico estaría formado por 2 ecuaciones:

La primera ecuación modeliza la decisión para todos los jóvenes de formar o no un hogar. Consideramos al indicador no observable F^* que determina la tendencia de un joven (solo o en pareja) a realizar el primer acceso a una vivienda. Definimos a Y_1 como la realización observable de F^* . Es la variable dependiente de esta ecuación. Es una variable dicotómica que toma el valor **1** si el joven decide formar un hogar (acceder a una primera vivienda) y el valor **0** si no lo hace.

$$\begin{cases} Y_{1i} = 1 \text{ (realiza 1er acceso)} & \text{si } F_i^* = Z'_{1i} \alpha_1 + \varepsilon_{1i} \geq 0 \\ Y_{1i} = 0 \text{ (no realiza 1er acceso)} & \text{si } F_i^* = Z'_{1i} \alpha_1 + \varepsilon_{1i} < 0 \end{cases} \quad (1)$$

donde,

- Z_1 es un vector de variables independientes observables o medibles que influyen en la decisión, es decir sobre la variable dependiente. Estas pueden ser factores económicos (ingresos, situación laboral, coste de la vivienda en la zona, tipo de ingresos, disponibilidad de fuentes de financiación del primer acceso); factores socio-demográficos (edad, sexo, nivel de estudios, estado civil, tipo de municipio de residencia, etc.).

- α_1 es un vector de coeficientes a estimar asociados a las variables independientes.

- ε_1 es una perturbación aleatoria que recoge otros factores no observables, pero que influyen en la decisión de formar un hogar (por ejemplo, el gusto por la privacidad).

Para los jóvenes que han optado por acceder a una primera vivienda (demanda resuelta), **la segunda ecuación** modeliza la elección de la forma de realizar dicho

acceso. En este caso, la muestra estaría censurada, pues sólo estaría compuesta por la demanda que ha hecho efectivo el primer acceso.

Se asumirá que la tendencia por la propiedad frente al alquiler se puede representar mediante una variable no observable T^* . Al igual que antes, definimos a la realización de T^* , es decir a la variable dependiente de la ecuación, como aquella variable dicotómica Y_2 que toma el valor **1** si el joven escoge la propiedad y el valor **0** si opta por el alquiler, entonces:

$$\begin{cases} Y_{2i} = 1 & \text{si } T_i^* = Z_{2i}'\alpha_2 + \alpha_{2i} \geq 0 & \text{e } Y_{1i} = 1 & \text{propiedad} \\ Y_{2i} = 0 & \text{si } T_i^* = Z_{2i}'\alpha_2 + \alpha_{2i} < 0 & \text{e } Y_{1i} = 1 & \text{alquiler} \\ Y_{2i} = \text{no observable} & \text{si } Y_{1i} = 0 & & \text{no emancipado s} \end{cases} \quad (2)$$

donde,

$-Z_2$ es un vector de variables explicativas que influyen en la decisión de elegir la propiedad de la vivienda frente al alquiler. Éstas pueden ser factores económicos (ingresos, número de perceptores de ingresos, tipo de contrato, precio de compra de las viviendas en la zona); factores socio-demográficos del cabeza de familia (edad, sexo, nivel de estudios, nacionalidad); factores socio-demográficos del hogar (tamaño familiar, tipo de hogar, tipo de municipio de residencia, etc.).

$-\alpha_2$ es un vector de parámetros a estimar asociados a las variables independientes.

$-\epsilon_2$ es una perturbación aleatoria que recoge otros factores no observables, pero que influyen en elección del régimen de tenencia de la vivienda.

Respecto al método de estimación de este modelo econométrico, dado que se supone correlación entre los términos de error e_1 y e_2 de las ecuaciones de realización del primer acceso a una vivienda y de elección del régimen tenencia (ecuaciones (1) y (2)), estas dos ecuaciones se han estimado conjuntamente. Esto se ha realizado mediante un procedimiento en dos etapas. En la primera etapa, las ecuaciones (1) y (2) se han estimado por separado por máxima verosimilitud mediante modelos probits univariantes independientes. En la segunda etapa, las estimaciones univariantes anteriores se han utilizado como valores iniciales para estimar conjuntamente las ecuaciones (1) y (2), mediante un modelo probit bivariante con selección muestral por máxima-verosimilitud con información completa. Para obtener la estimación conjunta del modelo se maximiza

el logaritmo de la función de verosimilitud que, como especifican Meng y Schmidt (1985), tiene la siguiente expresión:

$$\ln(\alpha_1, \alpha_2, \rho) = \sum_{y_1=1, y_2=1} \ln \phi_2(z'_1 \alpha_1, z'_2 \alpha_2, \rho) + \sum_{y_1=1, y_2=0} \ln \phi_2(z'_1 \alpha_1, -z'_2 \alpha_2, -\rho) + \sum_{y_1=0} \ln(1 - \phi(z'_1 \alpha_1)) \quad (3)$$

donde, f_2 y f son las funciones de distribución de la Normal Tipificada Bivariante y de la Normal Tipificada Univariante, respectivamente y r es el coeficiente de correlación lineal entre e_1 y e_2 .

3. Datos y Resultados de la Estimación del Modelo Econométrico

La muestra de datos utilizada proviene de una Encuesta encargada por la Conselleria de Vivienda i Habitatge de la Generalitat Valenciana durante finales de 2002 u principios de 2003 a 12.178 hogares seleccionados aleatoriamente en los diversos ámbitos geográficos de la Comunidad Valenciana respecto a sus necesidades e intenciones en materia de vivienda.

A partir de esta encuesta, se ha seleccionado, por un lado, a todos los jóvenes entre 18 y 35 años que residen en un hogar familiar y que manifiestan una necesidad de acceder a una primera vivienda y por otro, a aquellos jóvenes del mismo grupo de edad que ya han satisfecho ese primer acceso. La muestra resultante está formada por 1.914 jóvenes, de los cuales 940 son no emancipados y demandantes potenciales de primer acceso, mientras que 974 constituirían la demanda resuelta de primer acceso. De los jóvenes que se han emancipado, un 8,5% lo han hecho solos, un 86,4% con su pareja y un 5,1% comparten vivienda con otros adultos no familiares. En cualquier caso, para las dos decisiones analizadas se toman como características personales las del cabeza de familia del hogar recientemente formado y las suyas propias para los jóvenes no emancipados.

3.1. Resultados de la estimación de la decisión de realizar o no el primer acceso a una vivienda

Aunque las dos ecuaciones de este modelo se han estimado conjuntamente, tanto los resultados obtenidos como los comentarios que nos sugieren lo haremos para cada

una por separado. Los resultados de la estimación de la primera decisión se encuentran en la **tabla 1** y permiten efectuar los siguientes comentarios.

Las variables que más influyen en la decisión de primer acceso a una vivienda son dos características personales del individuo: su **estado civil** y su **edad**. Así, el estar casado o con pareja de hecho ejerce una influencia positiva y estadísticamente significativa sobre esta decisión, siendo, además, la variable más determinante (para el **estadístico t** se ha obtenido un valor de 11,9 que es el más elevado). Es de esperar, por lo tanto, que un aumento de la nupcialidad o del emparejamiento de los jóvenes conducirá a una mayor tendencia a su independencia familiar y, en consecuencia, a que demanden una vivienda de primer acceso. Esto confirmaría que la emancipación familiar de los jóvenes de la Comunidad Valenciana está en buena medida motivada por la convivencia en pareja. Este resultado también se ha obtenido en estudios anteriores para España. (Martínez-Granado y Ruíz-Castillo (1998), Colom Andrés, M.C., Martínez Verdú, R. y Molés Machí, M.C. (2003))

La **edad** presenta un efecto lineal positivo y significativo. Esto apunta a que son los jóvenes de mayor edad los que más tienden a realizar el primer acceso a una vivienda.

La variable **ingresos** muestra un efecto positivo y significativo que permite decir que un incremento de los ingresos repercute en un aumento de la probabilidad de acceder a una vivienda. Esto indica que la disponibilidad de ingresos es un factor fundamental para que un joven pueda independizarse de sus padres.

El **índice del coste de la vivienda**¹ también presenta un efecto positivo y significativo sobre la probabilidad de efectuar el primer acceso a una vivienda. Aunque este resultado no es el que cabría esperar, puede deberse a que los mercados o localidades con un precio de la vivienda más elevado suelen ser los municipios más grandes y es donde suele haber una mayor tendencia a la formación de hogar por parte de los jóvenes.

Las variables que recogen otras características personales de los individuos como el **sexo** o el **nivel de estudios** no influyen sobre esta decisión. Esto es, no hay

¹ Este índice está construido como el precio medio del m² de las viviendas de la zona de residencia dividido por el precio medio del m² de las viviendas en la Comunidad Valenciana.

evidencia de diferencias entre hombres o mujeres, ni diferencias en función del nivel educativo respecto a la probabilidad de formación de hogar para los jóvenes. Únicamente el hecho de ser **extranjero** ejerce una influencia positiva y significativa y está relacionado por necesidad con una mayor tendencia a la independencia familiar.

La variable que recoge el tipo de **actividad laboral** del joven tampoco influye en esta decisión, es decir que los jóvenes que trabajan a tiempo parcial no parecen menos propensos al primer acceso respecto a los que trabajan a tiempo completo.

Mucho más destacable es la influencia negativa y estadísticamente significativa del tipo de **fuentes de ingresos**, indicando que los jóvenes que no disponen de una fuente regular de ingresos (usualmente derivada del trabajo) son los que tienden a no realizar el primer acceso a una vivienda. Nuevamente se pone de manifiesto la importancia para los jóvenes de una solvencia económica para la demanda de viviendas de primer acceso.

Respecto a las variables relacionadas con la posibilidad de financiar el primer acceso, tanto la **no disponibilidad de ahorros propios** como la **no existencia de ayuda financiera familiar** son factores que influyen significativamente y de forma negativa sobre esta decisión, mostrando que los jóvenes con menos ahorros o sin el apoyo económico de la familia son los que menos probabilidad tienen de acceder a una vivienda. Este resultado puede ser interesante por sus implicaciones de política económica, ya que de él se desprende la conveniencia de apoyar medidas que fomenten el ahorro de los jóvenes como las cuentas ahorro-vivienda² y así favorecer las condiciones de primer acceso a una vivienda.

Con relación a la influencia del **tamaño del municipio de residencia**, el efecto negativo y estadísticamente significativo indica que los jóvenes que residen en municipios de tamaño mediano (entre 10.000 y 50.000 habitantes) son los que presentan una menor propensión a realizar el primer acceso en comparación con los jóvenes de municipios pequeños (menos de 10.000 habitantes). Por su parte, no se han obtenido evidencias de que el comportamiento de los jóvenes que residen en municipios grandes (municipios de más de 50.000 habitantes y capitales) difiera del de los jóvenes de municipios pequeños.

Por último, el signo positivo y estadísticamente significativo de los coeficientes estimados asociados indican que los jóvenes residentes en la Safor o en Valencia y su área metropolitana son más propensos a demandar una primera vivienda que los jóvenes residentes en las restantes áreas.

Tabla 1: Resultados de la estimación de la decisión de realizar o no el primer acceso a una vivienda para los jóvenes entre 18 y 35 años. Variable dependiente: Probabilidad de realizar el primer acceso a una vivienda.

Variables independientes	Coefficiente estimado	Estadístico t	Nivel significación
Constante	-6.8881	-5.982	.0000
INGRESOS (en logaritmos)	0.4629	2.879	.0040
Índice del coste de la vivienda	0.8145	2.808	.0050
EDAD	0.0983	6.494	.0000
MUJER	0.2083	1.587	.1126
Casado o con pareja de hecho	3.4057	11.904	.0000
EXTRANJERO	0.6869	2.102	.0355
Trabaja a tiempo parcial	0.0192	.097	.9229
Sin estudios o con estudios primarios (referencia)			
FPI, Bachiller Elemental, ESO	-0.0653	-.365	.7155
Estudios Secundarios Superiores	-0.1255	-.685	.4935
DIPLOMADO	-0.2540	-1.208	.2271
LICENCIADO	-0.2592	-1.318	.1876
No ahorros propios	-0.3103	-1.776	.0757
No ayuda financiera familiar	-0.5632	-3.124	.0018
Ingresos no regulares	-0.9358	-3.011	.0026
Tamaño del municipio de residencia: Menos de 10000 hab. (referencia)			
De 10000 a 25000 hab.	-0.6625	-2.887	.0039
De 25000 a 50000 hab	-0.4268	-1.675	.0939
Más de 50000 hab.	-0.2789	-1.217	.2237
Capitales y Elche	-0.1289	-.598	.5498
Residencia en la comarca de la Safor (Gandia)	0.5921	1.938	.0527
Residencia en Valencia y área metropolitana	0.2276	1.648	.0994
Número de observaciones	1914		

3.2 Resultados de la estimación de la decisión sobre la forma de primer acceso a una vivienda (propiedad frente a alquiler).

Los resultados se encuentran recogidos en la **tabla 2** y de ellos se desprenden las siguientes observaciones:

² Por ejemplo, alargando su duración a efectos de las desgravaciones fiscales, que actualmente es de 4 años.

La **renta disponible del hogar** es uno de los factores que mayor influencia ejerce sobre forma de acceso a una primera vivienda y el signo positivo de su coeficiente estimado es el esperado e indica que la probabilidad de elegir la propiedad aumenta con la renta. Es previsible que un aumento de los ingresos de los hogares redundará en una tendencia hacia la propiedad en detrimento del alquiler. Además, esto nos muestra que los hogares más proclives a adquirir la vivienda son aquellos cuyo nivel de ingresos les permita bien disponer de suficientes ahorros o bien cubrir los pagos de la cuota del préstamo hipotecario. Este resultado también podría reflejar el efecto de la fiscalidad (que favorece la adquisición de la vivienda frente al alquiler), ya que los hogares con un nivel de renta medio o alto pueden beneficiarse de mayores desgravaciones fiscales al aumentar éstas con la renta.

El signo negativo y estadísticamente significativo asociado a la variable que recoge el **precio de compra del m² de las viviendas** indica que allí donde más alto sea este precio menos tendencia habrá a la adquisición de la vivienda de primer acceso. En consecuencia, el modelo predice que un aumento del precio de compra de las viviendas ocasionará, *ceteris paribus*, una mayor propensión al alquiler en detrimento de la propiedad para los hogares jóvenes que hayan decidido demandar una vivienda de primer acceso. Esto es, el efecto contrario que el que podría producir un aumento de los ingresos.

Respecto a las características socio-demográficas del **cabeza de familia**, destaca la **edad** cuyo efecto positivo y significativo es el más influyente sobre la probabilidad de que el primer acceso se produzca mediante la adquisición de la vivienda. En otras palabras, los hogares con cabezas de familia de más edad llevan previsiblemente más tiempo en el mercado laboral y, por tanto, han tenido más tiempo para ahorrar y disponen, además, de salarios más elevados que otros hogares con cabeza de familia con las mismas características pero más jóvenes, por lo que sus posibilidades de comprar la vivienda de primer acceso son mayores.

Por otro lado, que el **hogar joven haya establecido su residencia en el municipio en los últimos 5 años** afecta negativamente y de forma significativa a la probabilidad de primer acceso a una vivienda en propiedad. En consecuencia, los hogares con una mayor disposición a la movilidad son los que presentan una mayor probabilidad de alquilar la vivienda. De la misma manera, también se ha obtenido un

efecto negativo y significativo para la variable **cabeza de familia extranjero** sugiriendo que los hogares formados por inmigrantes son los que mayor probabilidad presentan de demandar una vivienda de primer acceso en alquiler. Este hecho puede reflejar, por un lado, que sus menores ingresos, sus condiciones laborales más precarias e incluso su situación legal dificultan el acceso a un préstamo hipotecario y, por otro, que, dadas sus expectativas respecto al tiempo de estancia en nuestro país, les puede resultar más preferible el alquiler como alternativa de acceso a una vivienda.

Para el **nivel de estudios del cabeza de familia** se ha obtenido un efecto negativo y estadísticamente significativo sólo para aquellos jóvenes con estudios postobligatorios (estudios secundarios superiores y universitarios). Además, este efecto es creciente en valor absoluto con el nivel de estudios y muestra que los hogares compuestos por jóvenes con mayor formación académica son más proclives al alquiler en comparación con los jóvenes con estudios primarios o sin estudios. Esto puede deberse a que los jóvenes con más estudios llevan menos tiempo incorporados al mercado de trabajo y, por tanto, no han acumulado suficientes ahorros y, aunque tienen expectativas de mayores ingresos futuros, al estar al inicio de sus carreras laborales sus salarios iniciales son menores. Todos estos motivos apuntan a que prefieran optar de forma transitoria por el alquiler.

Con relación a las **características laborales de los miembros con capacidad decisoria del hogar** (cabeza de familia y cónyuge, si lo hay), destaca el hecho de que si en el hogar ambos trabajan a tiempo completo la propensión al primer acceso en propiedad es mayor (efecto positivo y significativo). Este resultado muestra que el elevado esfuerzo económico necesario para demandar una primera vivienda en propiedad requiere que el hogar disponga de dos salarios o perceptores de ingresos regulares. De forma similar, el hecho de que el cabeza de familia o el cónyuge disponga de un contrato de trabajo fijo también afecta de forma positiva y muy significativa a la probabilidad de primer acceso en propiedad, revelando la importancia que para la compra de una vivienda tiene la estabilidad laboral al permitir una mayor capacidad de endeudamiento.

De las **características socio-demográficas del hogar** que se han incluido como variables explicativas y que afectan a la decisión del régimen de tenencia sobresale la composición del hogar. Así, se ha obtenido que los hogares jóvenes compuestos por una

pareja con o sin hijos menores son los que mayor probabilidad presentan de ser propietarios de su vivienda principal en comparación con otro tipo de hogares, mientras que los hogares unipersonales no muestran un comportamiento diferencial. Respecto a la influencia del tamaño del municipio de residencia se ha obtenido que es en los municipios medianos y grandes (a partir de 25.000 habitantes) donde mayor tendencia hay a la propiedad en relación con los municipios pequeños (menos de 10.000 habitantes). Este resultado es sorprendente, pues es bien sabido que el alquiler es un fenómeno predominantemente urbano y, por tanto, es en los municipios pequeños donde debería esperarse una mayor predisposición a la propiedad.

Por último, el **coeficiente de correlación lineal entre los términos de error** de las ecuaciones (1) y (2) de formación de hogar y de elección de la forma de acceso, respectivamente, ha resultado ser estadísticamente significativo, por lo que hay evidencias de que los factores no observables afectan simultáneamente a ambas decisiones y de forma positiva. En tal caso, la estimación conjunta de las dos ecuaciones es conveniente frente a la posibilidad de estimarlas por separado. Asimismo, el modelo obtenido predice de forma correcta el tipo de acceso realizado (no emancipado, acceso en alquiler y acceso en propiedad) para el 86,2% de los individuos de la muestra.

Tabla 2: Resultados de la estimación de la decisión de los jóvenes de la forma de primer acceso a una vivienda (propiedad frente a alquiler). Variable dependiente: Probabilidad de primer acceso en propiedad.

VARIABLES INDEPENDIENTES	COEFICIENTE ESTIMADO	ESTADÍSTICO T	NIVEL SIGNIFICACIÓN
Constante	-3.7935	-1.792	.0731
INGRESOS (en logaritmos)	0.5827	3.552	.0004
Precio del m ² de la vivienda en propiedad (en logaritmos)	-0.4465	-1.869	.0616
Edad del Cabeza de Familia	0.0821	4.933	.0000
Residencia en el municipio en los últimos 5 años	-0.5607	-2.575	.0100
Si el cabeza de familia es extranjero	-0.9926	-2.934	.0033
Estudios del Cabeza de Familia: Sin estudios o con estudios primarios (referencia)			
FP1, Bachiller Elemental, ESO	-0.1741	-1.121	.2621
Estudios Secundarios Superiores	-0.3229	-1.943	.0521
DIPLOMADO	-0.3836	-1.686	.0918
LICENCIADO	-0.5057	-2.405	.0162
Cabeza de familia y cónyuge trabajan a tiempo completo	0.2954	1.804	.0712
Cabeza de Familia o cónyuge con	0.3778	2.740	.0061

Variables independientes	Coefficiente estimado	Estadístico t	Nivel significación
contrato fijo			
Nº miembros hogar	0.0176	.176	.8603
Tipo de Hogar: Otro tipo de hogares (referencia)			
Hogar unipersonal	0.4477	1.212	.2255
Pareja sin hijos	0.9711	3.658	.0003
Pareja con hijos menores	0.8770	3.640	.0003
Tamaño del municipio de residencia: Menos de 10000 hab. (referencia)			
De 10000 a 25000 hab.	0.1915	1.029	.3035
De 25000 a 50000 hab	0.7098	3.170	.0015
Más de 50000 hab.	0.5398	2.698	.0070
Capitales y Elche	0.4323	2.295	.0217
Coef. Correlación decisiones 1 y 2	0.6107	4.054	.0001
Número de observaciones	974		
Log verosimilitud modelo conjunto	-608.6103		
% aciertos del modelo conjunto	86.2%		

4. Demanda de Vivienda de Primer Acceso: Previsiones a Medio Plazo.

A partir de las estimaciones de las ecuaciones (1) y (2) del modelo de primer acceso recogidas en las **tablas 1 y 2**, para cada individuo de la muestra se pueden calcular 3 tipos de probabilidades:

$$P(\text{no emanciparse}) = P(Y_{1i} = 0) = 1 - \Phi(Z'_{1i} \alpha_1) \quad (4)$$

$$P(\text{primer acceso en alquiler}) = P(Y_{1i} = 1, Y_{2i} = 0) = \Phi_2(Z'_{1i} \alpha_1, -Z'_{2i} \alpha_2, -\rho) \quad (5)$$

$$P(\text{primer acceso en propiedad}) = P(Y_{1i} = 1, Y_{2i} = 1) = \Phi_2(Z'_{1i} \alpha_1, Z'_{2i} \alpha_2, \rho) \quad (6)$$

Como las probabilidades anteriores se calculan a partir de los valores de las variables independientes del modelo, si cambiamos el valor que toman las variables explicativas (por ejemplo un aumento de los ingresos o un aumento del precio de compra del m² de las viviendas) podemos medir el efecto de estos cambios sobre las probabilidades consideradas.

Se ha aplicado esta característica del modelo al caso de los individuos de la muestra que no han realizado el acceso a una primera vivienda. Es decir, se han efectuado cambios en algunas variables explicativas que se han revelado como determinantes (ingresos, precio de compra de la vivienda, edad, estado civil) para intentar proyectar al 2006 (próximos 3 años) los valores que tomarían, y evaluar estos cambios en cada una de las 3 probabilidades consideradas. De esta manera, podemos

ver si los cambios efectuados en algunas variables explicativas aumentan o no las probabilidades de acceder a una primera vivienda (en propiedad o en alquiler), y obtener predicciones respecto a qué parte de esta **demanda potencial** se puede materializar en **demanda efectiva**.

Para efectuar estas proyecciones del comportamiento en el 2006, al grupo de jóvenes no emancipados de la muestra se les ha aumentado la edad en 3 años y se ha supuesto que el 11,8%³ cambiará su estado civil a casado o con pareja de hecho. Asimismo, se han considerado varios escenarios respecto a posibles aumentos de los ingresos y del precio del m² de compra de las viviendas. Así, distinguimos los siguientes **Escenarios**:

- **Escenario 1:** crecimiento del 2% anual de los ingresos y del 9% anual en el precio de la vivienda en propiedad
- **Escenario 2:** crecimiento del 2% anual de los ingresos
- **Escenario 3:** crecimiento del 3% anual de los ingresos
- **Escenario 4:** crecimiento del 9% anual en el precio de la vivienda en propiedad
- **Escenario 5:** crecimiento del 15% anual en el precio de la vivienda en propiedad

Los resultados respecto a los cambios en las probabilidades de las 3 posibles situaciones de demandantes se pueden apreciar en la siguiente **tabla 3**.

Tabla 3: Cambios en las 3 probabilidades para los no emancipados en 2003 en los escenarios previstos para 2006.

	PORCENTAJE DE INDIVIDUOS NO EMANCIPADOS DE LA MUESTRA		
Previsiones para 2006 Escenarios	Con mayor probabilidad de seguir no emancipados	Con mayor probabilidad de primer acceso en alquiler	Con mayor probabilidad de primer acceso en propiedad
Escenario 1	79,7%	1,7%	18,6%
Escenario 2	79,5%	1,3%	19,2%
Escenario 3	78,9%	1,3%	19,8%

³ Este porcentaje es el que ha surgido tras cruzar una serie de variables de la Encuesta. Esto es, jóvenes no emancipados solteros que en el 2006 tendrán 29 o más años y que han respondido como principal motivo de la necesidad de acceder a una primera vivienda el de "casarse o vivir en pareja".

	PORCENTAJE DE INDIVIDUOS NO EMANCIPADOS DE LA MUESTRA		
Previsiones para 2006 Escenarios	Con mayor probabilidad de seguir no emancipados	Con mayor probabilidad de primer acceso en alquiler	Con mayor probabilidad de primer acceso en propiedad
Escenario 4	80,6%	1,4%	18%
Escenario 5	80,6%	1,7%	17,7%

A partir de estos resultados y utilizando las cifras globales de población, se han efectuado previsiones futuras respecto a la demanda de primer acceso. Se ha partido de las siguientes cifras de población joven comprendida entre los 20 y los 34 años:

Tabla 4: Población Joven en el 2003 en la Comunidad Valenciana

AÑO 2003	Número personas
Total jóvenes entre 20 y 34 años	1.115.780*
Total jóvenes no emancipados 20-34 años	686.205**

* Fuente: INE, Padrón de habitantes de 2003.

** En 2003, el 61,5% de los jóvenes de hasta 34 años son no emancipados (porcentaje medio obtenido a partir de los 4 trimestres de la EPA de 2003. Fuente: IVE).

Tabla 5: Proyecciones 2004-2006 de la demanda de viviendas de primer acceso en la Comunidad Valenciana

ESCENARIO	Previsión 2006 de los No Emancipados en 2003 (1)			Demanda Total 2004-2006 de Viviendas de Primer Acceso		
	Seguirán No Emancipados	Primer Acceso en Alquiler	Primer Acceso en Propiedad	Nº Viviendas Primer Acceso en Alquiler (2)	Nº Viviendas Primer Acceso en Propiedad (3)	Nº Total Viviendas Primer Acceso
Escenario 1	546905	11665	127634	6754	73390	80144
Escenario 2	545533	8921	131751	5165	75757	80922
Escenario 3	541416	8921	136555	5165	78519	83684
Escenario 4	553081	9607	123517	5562	71022	76585
Escenario 5	553081	11665	121458	6754	69838	76593

(1) A los jóvenes no emancipados en 2003 se les ha aplicado los porcentajes de la tabla 3

(2) De los jóvenes que pasarán en 2006 al primer acceso en alquiler, el 19% formarán hogares unipersonales o monoparentales, el 65% lo harán con una pareja y el restante 16% compartirán piso con otros jóvenes. Estos porcentajes se han extraído de los hogares de la Encuesta que han efectuado su primer acceso en alquiler en los últimos 3 años y suponemos que se mantienen.

(3) De los jóvenes que pasarán en el 2006 al primer acceso en propiedad, el 15% formarán hogares unipersonales o monoparentales, y el 85% lo harán con su pareja. Estos porcentajes se han extraído de la Encuesta: hogares que han efectuado su primer acceso en propiedad en los últimos 3 años

De los resultados de la tabla anterior se desprenden los siguientes comentarios:

- 1- Los Escenarios en los que se ha supuesto un aumento fuerte en los precios (del 9% y 15% anual⁴, Escenarios 4 y 5 respectivamente) son los que muestran, para el 2006, un mayor número de no emancipados y, en consecuencia, un menor número de jóvenes que accederán a una vivienda (en propiedad y en alquiler).
- 2- El Escenario 3 (donde se supone un aumento de los ingresos anual del 3%) es el que muestra, para el 2006, un menor número de no emancipados y, en consecuencia, un mayor acceso de la población joven a la vivienda.
- 3- Los Escenarios 1 (aumento del 2% anual de los ingresos y del 9% anual de los precios de la vivienda en propiedad) y 2 (crecimiento del 2% anual de los ingresos) constituyen, desde la perspectiva de las cifras de jóvenes no emancipados, situaciones intermedias.

5. Conclusiones

El modelo econométrico estimado se ha mostrado adecuado para el primer objetivo de este trabajo, esto es, poner en evidencia los factores determinantes de la demanda de vivienda de primer acceso del colectivo de jóvenes analizado.

La demanda de primer acceso de la población joven se manifiesta principalmente dependiente de factores demográficos como el emparejamiento y la edad. El segundo tipo de variables que más influyen en el acceso de los jóvenes a una vivienda son las económicas relacionadas con la disponibilidad de una fuente de ingresos regular y suficiente en cuantía y con las posibilidades de su financiación mediante el ahorro y la ayuda familiar. Esto último, confirma que debe seguir apoyándose los instrumentos que incentiven el ahorro de los jóvenes como el alargamiento del periodo de desgravación fiscal de las cuentas de ahorro-vivienda, puesto que favorecen la accesibilidad a la vivienda.

En cuanto a la forma de primer acceso, destaca que la propiedad es de manera abrumadora la alternativa preferida por los jóvenes. El alquiler se revela como una opción muy residual y transitoria, ni siquiera contemplada por la mayoría de jóvenes no emancipados, y relegada a extranjeros, jóvenes con predisposición a la movilidad, jóvenes universitarios al inicio de sus carreras laborales y a hogares en los que conviven

⁴ El crecimiento del 15% anual, de hecho, es similar a la que se ha producido en años recientes.

varios núcleos familiares. Es más, lejos de constituir como en la década de los 90 un paso previo a la propiedad, el alquiler se muestra como una posibilidad no tenida en cuenta por los jóvenes, ya que, muchos de ellos, si no pueden acceder a una primera vivienda en propiedad prefieren continuar no emancipados. Los resultados obtenidos muestran que la tendencia hacia la propiedad por parte de los jóvenes no sólo no se reduce, sino que aumenta en las previsiones realizadas para los próximos años. Los factores que propician el primer acceso en propiedad están relacionados con ingresos altos y estables, con la disponibilidad de dos preceptores de ingresos regulares y con precios de compra de las viviendas menos elevados.

Respecto al segundo objetivo del trabajo, el modelo estimado también ha permitido la simulación de cambios en las variables exógenas y sus efectos sobre la probabilidad de las tres posibles alternativas contempladas de primer acceso, lo que ha propiciado la realización de previsiones de demanda de primer acceso bajo 5 posibles escenarios. Consideramos que estas previsiones pueden ser útiles a la hora de diseñar la Política de Vivienda, puesto que señalan un margen de actuación posible siempre y cuando las hipótesis sobre crecimiento de los ingresos y de los precios de la vivienda se sitúen en las cifras que se han manejado, por lo que deben tomarse como orientativas.

Bibliografía

1. Åsberg, P. (1999): "Housing Decisions of Young Swedish Adults". *Journal of Housing Economics*, 8, pp. 116-143.
2. Börsch-Supan, A. (1986): "Household Formation, Housing Prices, and Public Policy Impacts". *Journal of Public Economics*, 30, pp. 145-164.
3. Bourassa, S.C; Haurin, D.R.; R.J. Haurin y P.H. Hendershott (1994): "Independent Living and Home Ownership: An Analysis of Australian Youth". *The Australian Economic Review*, 107, pp. 29-44.
4. Colom Andrés, M.C., Martínez Verdú, R. y Molés Machí, M.C. (2001): "Formación de Hogar y Situación en el Mercado Laboral: un Análisis para los Jóvenes Adultos en España". *Estudios de Economía Aplicada*, 18, pp.105-108.

5. Colom Andrés, M.C., Martínez Verdú, R. y Molés Machí, M.C. (2002): “Un Análisis de las Decisiones de Formación de Hogar, Tenencia y Demanda de Servicios de Vivienda de los Jóvenes Españoles”. *Moneda y Crédito*, 215, pp. 199-223.
6. Colom Andrés, M.C., Martínez Verdú, R. y Molés Machí, M.C. (2003): “Independencia Familiar y Situación Laboral de los Jóvenes en España”. *Papeles de Población*, 37, pp. 83-105.
7. Haurin, D.R.; P.H. Hendershott y D. Kim (1993): “The Impact of Real Rents and Wages on Household Formation”. *The Review of Economics and Statistics*, 75, 2, pp. 284-293.
8. Haurin, D.R.; P.H. Hendershott y D. Kim (1994): “Housing Decisions of American Youth”. *Journal of Urban Economics*, 35, pp. 28-45.
9. Martínez-Granado, M. y J. Ruíz-Castillo (1998): *The Decisions of Spanish Young: A Cross-section Study*, Working Paper 98-42. Universidad Carlos III, Madrid.
10. Meng, C.L y P. Schmidt (1985): “On the Cost of Partial Observability in the Bivariate Probit Model”. *International Economic Review*, 26, 1, pp. 71-85.
11. Pedro Bueno, A. (2000): *Espacio Urbano y Política de Vivienda : Perspectiva Histórica y Análisis Comparado*. Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports y Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, Valencia.