

## Análisis de las Decisiones de Tenencia y Demanda de Vivienda en España

### DATOS BÁSICOS DE TESIS DOCTORAL

**Autor:** José Enrique Rodríguez Hernández

**Director:** Javier A. Barrios García

**Universidad y fecha de lectura:** Universidad de La Laguna, 6 de abril de 2005.

**Palabras clave:** Tenencia y Demanda de vivienda en España, Política de vivienda, Logit Mixto

**Clasificación JEL:** C25, R21, H24, H31

**Acceso al documento completo:**

**Publicaciones:**

Barrios, J. A. y Rodríguez, J. E. (2003), "Vivienda de protección oficial o libre: una caracterización de la elección de los individuos en el ámbito canario", *Estudios Económicos Regionales y Sectoriales*, 3 (1), pp. 79-103.

Rodríguez, J. E. y Barrios, J. A. (2003), "Un modelo logit mixto de tenencia de vivienda en Canarias", *Estudios de Economía Aplicada*, 21 (1), pp. 175-191.

Barrios, J. A. y Rodríguez, J. E. (2004), "User cost changes, unemployment and homeownership: Evidence from Spain", *Urban Studies*, 41 (3), pp. 563-578.

Barrios, J. A. y Rodríguez, J. E., "Un modelo logit multinomial mixto de tenencia de vivienda en España", de próxima publicación en *Revista de Economía Aplicada*.

### RESUMEN

La tesis pretende determinar los factores o variables que resultan más relevantes en la elección del tipo de tenencia y demanda de vivienda principal en España. Para ello, a nivel macroeconómico desarrolla un modelo agregado a nivel de las 46 provincias españolas de régimen común que intenta explicar la tasa de viviendas habituales en propiedad a nivel provincial. Este modelo será utilizado para realizar una evaluación del impacto de la entrada en vigor a partir de 1999 de la Ley 40/1998.

A nivel microeconómico se lleva a cabo un estudio de la tenencia y demanda de vivienda empleando como aspecto novedoso respecto a los trabajos previos, el modelo econométrico logit mixto para el análisis de la tenencia de vivienda. Este modelo permitirá superar las hipótesis simplificadoras propias de los modelos logit más ampliamente utilizados, el logit multinomial y el logit anidado. Si bien, quizás el aspecto más relevante de esta memoria desde el punto de vista metodológico lo constituye el procedimiento de corrección del sesgo de selección que ha sido empleado a

la hora de estimar las ecuaciones de demanda de vivienda en España. Para corregir dicho sesgo, se ha aplicado el método de Heckman generalizado para un modelo logit mixto propuesto por Barrios (2004)). Este procedimiento permite corregir el sesgo muestral cuando en una primera etapa es estimado un modelo logit mixto.

La tesis finaliza con un último capítulo donde se recogen desde un punto de vista empírico algunas implicaciones en materia de política económica de la tenencia de vivienda. En primer lugar, a un nivel microeconómico se analizan efectos de política fiscal sobre la tenencia de vivienda como son el efecto de la reforma impositiva recogida en la Ley 40/1998, y el efecto de la supresión de las desgravaciones fiscales establecidas a favor de la adquisición de una vivienda. En segundo lugar, se desarrolla un modelo macroeconómico con el que se pretende añadir evidencia empírica que permita corroborar si a nivel de las provincias españolas se verifica o no la hipótesis de Oswald (1996), (1999), que establece la existencia de una relación positiva entre la tasa de desempleo y la tasa de paro. El capítulo concluye, destacando algunas implicaciones de la forma de tenencia de la vivienda principal sobre el diseño urbanístico en base a los resultados obtenidos por el modelo de tenencia según el grado de urbanización desarrollado en el capítulo 4.

## ÍNDICE

### Introducción

#### Parte I: Fundamentos Metodológicos

#### Capítulo 1. Modelo Teórico de Elección de Tenencia y Demanda de Vivienda

##### 1. Introducción

##### 2. Antecedentes

##### 3. Modelo teórico de elección de tenencia y demanda de vivienda propuesto

#### Capítulo 2. Modelos Económicos de Elección de Tenencia y Demanda de Vivienda

##### 1. Introducción

##### 2. Modelos macroeconómicos de elección de tenencia de vivienda

##### 3. Modelos microeconómicos de elección de tenencia de vivienda

##### 4. El modelo logit mixto de elección de tenencia

##### 5. El modelo de sesgo de selección generalizado para la demanda de vivienda

#### Parte II: Análisis de las Decisiones de Tenencia y Demanda de Vivienda en España

#### Capítulo 3. Variables Empleadas, Fuentes Estadísticas y Análisis Descriptivo de la Situación de la Vivienda en España

##### 1. Introducción

##### 2. Situación de la vivienda en España durante el periodo intercensal 1991-2001

3. Variables empleadas en los modelos macroeconómicos. Análisis descriptivo y fuentes estadísticas
  4. Variables empleadas en los modelos microeconómicos. Análisis descriptivo y fuentes estadísticas
- Capítulo 4.** Modelización Econométrica de la Elección de Tenencia y Demanda de Vivienda en España
1. Introducción
  2. Modelización macroeconómica de la elección de tenencia de vivienda en España
  3. Modelización microeconómica de la elección de tenencia y demanda de vivienda en España
- Capítulo 5.** Política Económica y Tenencia de Vivienda: Algunas Implicaciones en el Ámbito Español
1. Introducción
  2. Fiscalidad y tenencia de vivienda
  3. Tenencia de vivienda y desempleo
  4. Tenencia de vivienda y diseño urbanístico
  5. Otras implicaciones de la tenencia de vivienda

#### **Cuestiones Abiertas**

#### **Apéndice**

#### **Bibliografía**

### **BIBLIOGRAFÍA RECOMENDADA**

- BARRIOS, J. A. (2004), Generalized sample selection bias correction under Rum, *Economics Letters*, 85, pp. 129-132.
- GREEN, R. K. y VANDELL, K. D. (1999), Giving households credit: How changes in the U.S. tax code could promote homeownership, *Regional Science and Urban Economics*, 29, pp. 419-444.
- REVELT, D. y Train, K. (1998), Mixed logit with repeated choices: household's choices of appliance efficiency level, *Review of Economics and Statistics*, 80, pp. 647-657.
- ROUWENDAL, J. y MEIJER, E. (2001), Preferences for housing, jobs, and commuting: a mixed logit analysis, *Journal of Regional Science*, Vol. 41(3), pp. 475-505.
- TRAIN, K. (2003), *Discrete choice methods with simulation*, Cambridge University Press, Cambridge.