



Trabajo Fin de Grado

Inmigración y vivienda: determinantes en la compra de vivienda por los inmigrantes en España

Autor

Roberto Meléndez Lobe

Directoras

Gemma Larramona Ballarín

Josefina Cabeza Laguna

2017-2018

Facultad de Economía y Empresa
Grado en Economía

AUTOR: Roberto Meléndez Lobe

DIRECTORAS: Gemma Larramona Ballarín y Josefina Cabeza Laguna

TÍTULO: Inmigración y vivienda: determinantes en la compra de vivienda por los inmigrantes en España.

RESUMEN:

Este trabajo analiza los factores determinantes en la compra de vivienda por parte de los inmigrantes en España usando los datos de la Encuesta Nacional de Inmigrantes de 2007 elaborada por el Instituto Nacional de Estadística. En primer lugar, se estudian las características de los inmigrantes que llegan a España según su origen desde los diferentes continentes. En segundo lugar, se estudia el tipo de acceso a la vivienda del inmigrante y su movilidad residencial. Finalmente, se analizan los factores que influyen en la propensión de los inmigrantes a la compra de vivienda en España a través de un modelo econométrico. Se trata de un modelo de regresión logística en el que se incluyen variables referentes a las características sociodemográficas, la trayectoria inmigratoria, el historial laboral y residencial en España, y su participación social en el país.

TÍTULO: Immigration and housing: determinants in the immigrants house purchase in Spain

ABSTRACT:

The work analyzes the factors that determine the immigrants house purchase in Spain by using the Immigrants' National Survey of 2007 elaborated by the National Institute of Statistic. First, the characteristics of the immigrants are studied differentiating his origin between the different continents. Secondly, the situation of the immigrant tenure of the house and the residential mobility are analyzed. Finally, the factors that affects the immigrants house purchase are analyzed by using an econometric model. A logistic regression is used which includes socioeconomic variables, the migratory path, the labor and residential record in Spain, and his social participation in the country.

Índice

1. Introducción.....	4
2. Estadística descriptiva	9
2.1. Características de los inmigrantes llegados a España	9
2.1.1. Origen.....	9
2.1.2. Sexo y edad	11
2.1.3. Educación	15
2.1.4. Estado civil.....	177
2.2. Vivienda y movilidad residencial	18
2.2.1. Tipo de vivienda de los inmigrantes	18
2.2.2. Régimen de tenencia de la vivienda	200
2.2.3. Historial residencial	25
3. Aplicación empírica.....	30
3.1 Especificación del modelo econométrico	30
3.2 Elección de la forma funcional, variable dependiente.....	31
3.3 Especificación de las variables	31
3.4 Estimación	33
3.5 Verificación.....	36
3.6 Bondad de ajuste.....	37
3.7 Análisis de los resultados.....	37
4. Conclusiones.....	38
5. Bibliografía.....	41

1. Introducción

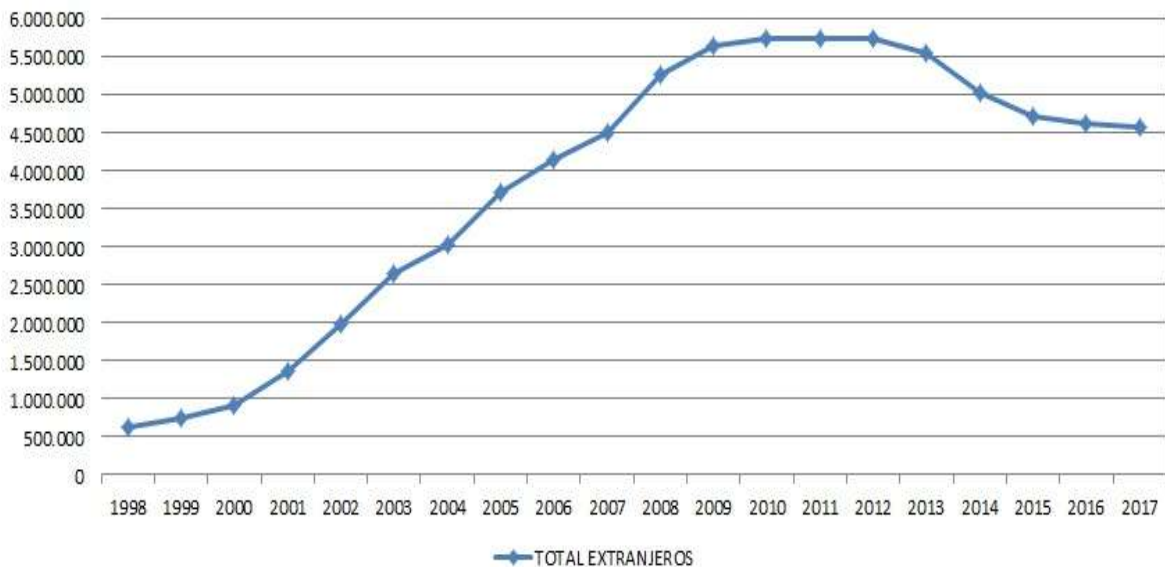
En el último siglo, las migraciones han jugado un papel muy destacado tanto en la evolución general de la población en España así como en su distribución geográfica, tanto en áreas emisoras como receptoras. En consecuencia han constituido y seguirán constituyendo un fenómeno demográfico, económico, cultural y social muy relevante en nuestro país.

Existen muchos conceptos o definiciones sobre migración y el fenómeno migratorio, por el cual han sido investigados en diferentes contextos y disciplinas. Las migraciones las podemos entender como desplazamientos o cambios de residencia a cierta distancia –que debe ser significativa- y con carácter relativamente permanente o con cierta voluntad de permanencia. (Arango 1985).

Desde finales del siglo XX, la llegada de inmigrantes a España trajo profundas transformaciones sociales, económicas, culturales y políticas. En la actualidad, este proceso se ha llegado a estabilizar y la población se ha consolidado en el territorio.

Como ilustración de la importancia del fenómeno migratorio en nuestro país podemos observar en el siguiente gráfico la evolución de la población extranjera en España desde 1998 hasta 2017:

**Figura 1. Población extranjera por Nacionalidad, sexo y año
(Estadística del Padrón Continuo. Total extranjeros. Ambos sexos)**



Fuente: Padrón continuo, INE

El acceso a la vivienda es un requisito básico para las personas inmigrantes al iniciar su andadura en el nuevo país, constituye un factor imprescindible para la integración. La vivienda es un “bien necesario” porque sin ella resulta imposible cumplir con todo un conjunto de requisitos sociales, a través de los cuales se plasman y desarrollan los procesos normales de socialización y normalización en el seno de cada sociedad (Cortés, 1995). En el caso concreto de las sociedades occidentales, es el espacio que se crea y desarrolla la familia, que constituye una de las estructuras elementales de estas sociedades (Cortés, 1995).

La transformación de la vivienda en hogar se podría decir que sería un factor de integración elemental (Cortés y Menéndez, 2004), donde las funciones sociales básicas de la vivienda son: protección, lugar de actividad social, base de referencias sociales, espacio de socialización, de convivencia, de producción, de conexión y de ocio. Se trata de un anclaje social por el que se sustenta parte de la cotidianeidad de cada persona y el poder acceder a un conjunto de bienes y servicios públicos para lograr el bienestar (Cortés, Antón, Martínez y Navarrete, 2007).

En este trabajo analiza las características propias del inmigrante que llega a España y la clase de vivienda en el que el inmigrante se instalará. Para ello se utilizará la Encuesta Nacional de Inmigrantes (ENI), realizada por el Instituto Nacional de Estadística en el año 2007. Se trata de una encuesta que es realizada antes de la crisis económica española y no cuenta con datos recientes sobre la inmigración, sin embargo no existen datos detallados más recientes.

La ENI recoge un gran número de datos del proceso migratorio desde su inicio en el país de nacimiento así como desde la llegada del inmigrante a España hasta el presente. Como elementos principales podemos destacar que la ENI proporciona información pertinente sobre los migrantes que han vivido en España durante al menos un año o que pretenden permanecer en España ese periodo de tiempo y, también, recoge datos sobre las características sociodemográficas de los extranjeros y tipos de vivienda. Su diseño muestral está basado en el Padrón de Habitantes que abarca todo el territorio nacional.

Una de las cuestiones más importantes para intentar entender la situación de la población inmigrante en cuanto a residencia es el régimen de tenencia de la vivienda. En él nos encontramos con los distintos sistemas de utilización y que han sido divididos en cuatro situaciones primordiales como son la propiedad, el alquiler, la cesión y, por último, otras situaciones para así indicar aquéllos casos en los que no se incluyen en las situaciones anteriores.

La expansión económica y en concreto el mercado inmobiliario en España desde 1995 a 2007, se ha caracterizado por el incremento de los precios de la vivienda coincidiendo con la llegada masiva de inmigrantes. Durante esta época, los precios de la vivienda en España crecieron a una tasa media del 9,7% mientras que la tasa media de inflación, medida por el Índice de Precios al Consumo estuvo marcada por el 3% (Sosvilla, 2008). Esto ha provocado el poder compartir los espacios mediante el realquiler para así poder abaratar el coste que los inmigrantes han de pagar.

La decisión de tener o no una vivienda en propiedad o de alquiler depende del tiempo que el inmigrante permanece en España. Una mayor estabilidad financiera hace que

el inmigrante opte por una opción u otra con el fin de mejorar en las condiciones de régimen de tenencia. El régimen de tenencia de la población inmigrante es representado por el alquiler y la cesión, “58% y 2,64% respectivamente en 2001 (Aranda Aznar, 2006)”, ya que tienen valores altos respecto a los que representa la población española, en la que predomina rotundamente el régimen de propiedad de la vivienda (“población española un 82% frente a la extranjera con 20% en 2001 (Aranda Aznar, 2006)”). Aunque muchas de las personas inmigrantes vaya optando por decidir al acceso de la propiedad o que sean definitivamente propietarias de su vivienda con lo que nos puede indicar que el proceso de estancia en nuestro país sea positiva.

La inmigración no puede evitar dos rasgos principales que les afectarían al acceso de la vivienda en España ya que existe una estrecha dependencia entre ellos, su poder adquisitivo y unas condiciones desfavorecidas en cuanto a la capacidad de negociación de los propietarios y de los financiadores frente a los demandantes de la compra o del alquiler. Los inmigrantes muestran mayor debilidad debido a la falta de información o de apoyo, con inseguridad en sus ingresos, incluso a veces con irregularidad o precariedad jurídica. En cambio, según el tiempo que permanecen en nuestro país mejorarían esas posibilidades a la hora de adquirir o comprar, ya que no es lo mismo el momento de llegada (se opta por el alquiler) que llevar cierto tiempo residiendo en España (cambio a propietario). (Colectivo IOE, 2005).

El desarrollo del proceso migratorio hace que los inmigrantes opten por modelos residenciales mucho más estables favoreciendo un mayor grado de integración en la sociedad española y de conocimiento de sus mecanismos residenciales (Checa y Arjona, 2006). El acceso a la vivienda en propiedad ofrece ventajas a la hora emplazarse residencialmente ya que puedes elegir el lugar donde en un futuro se quiere vivir dentro de cada municipio así como las características de la propia vivienda, favoreciendo las condiciones de vida del inmigrante. Muchos de estos inmigrantes optan por residir en viviendas de propiedad utilizando algunas estrategias de apoyo económico como puedan ser el realquiler, es decir, un inmigrante compra la vivienda y a su vez alquila sus habitaciones a otros inquilinos para así beneficiarse a la hora de ir pagando su vivienda.

El alquiler en España, si nos centramos en el mercado, es reducido y a la vez muy caro, pero no solo eso sino que a veces el inmigrante tiene dificultad a la hora de alquilar esas viviendas y con ello optaban por ser los propietarios de su vivienda (Colectivo IOE, 2005) mediante créditos hipotecarios que eran mucho más baratos que en sus propios países de origen, e incluso que exista una diferencia mínima entre pagar una hipoteca o pagar el alquiler. Por eso, las estrategias que usan los inmigrantes como el realquiler de habitaciones les puede dar un apoyo económico para así seguir pagando la vivienda que han comprado, aunque también esta estrategia se use con un pago del alquiler.

Sobre los estudios realizados en un ámbito nacional, apenas existen trabajos como el realizado a continuación en el que analiza en primer lugar, las características de los inmigrantes llegados a España teniendo en cuenta el sexo, la edad, la educación, el estado civil, el origen y la nacionalidad; en segundo lugar, aspectos relacionados con la vivienda y movilidad residencial de los inmigrantes instalado en España como son el tipo de vivienda, el régimen de tenencia, el historial residencial y la movilidad internacional; y por último, se efectúa un análisis econométrico de aquellas variables que influyen en la propensión de vivir en una vivienda comprada por parte de los inmigrantes que llegan a nuestro país. En cambio, en un ámbito más internacional se pueden observar estudios relacionados con las características mencionadas anteriormente pero más enfocadas en otros casos más específicos que se puedan analizar, por poner ejemplos, existen trabajos que diferencian los ingresos, la educación, el estado del inmigrante entre latinoamericanos y blancos. Otros estudios como el análisis de los efectos en cuanto al alojamiento en régimen de subtenencia y el comportamiento de las familias inmigrantes, e incluso análisis econométricos que se dan en diferentes ciudades con el fin de saber el coste del alquiler para grupos con diferentes ingresos (véase Horioka, CY. (1988). Huang, Y. and Clark, W. (2002). Painter, G., Gabriel, S and Myers, D (2001))

A continuación se analizan los rasgos más relevantes de los inmigrantes y la vivienda.

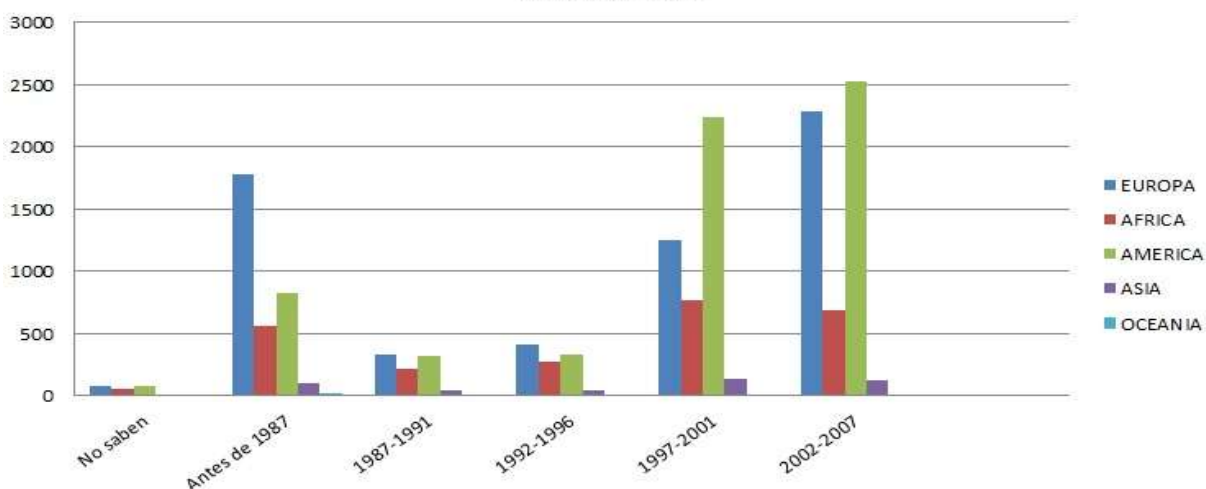
2. Estadística descriptiva

2.1. Características de los inmigrantes llegados a España

2.1.1. Origen

En un contexto más global, la distribución geográfica de la inmigración en España se podría dividir en dos etapas predominantes, ya que hasta 1996, la afluencia de la población inmigrante era procedente de países que podemos denominarlos “ricos” ubicados al norte del continente europeo, son tales como Alemania, Suecia o Reino Unido. Estos inmigrantes se caracterizaban por ser personas de una edad media alta que se instalaban en España, sobre todo en la costa mediterránea, para pasar el resto de su vida una vez que se han jubilado en sus países de origen. En cambio, a partir de 1996 la procedencia de los nuevos inmigrantes era principalmente de países considerados como “pobres” ubicados fuera de la Comunidad Europea. Entre ellos se encuentran personas africanas, latinoamericanas y algunos países del Este europeo y que se caracterizan por ser países subdesarrollados o en vías de desarrollo. En los últimos años, antes de entrar al nuevo milenio, se produjo un giro enorme en cuanto a la procedencia de la inmigración española, ya que la población procedente de latinoamérica superó a la europea, y ese ritmo se mantuvo años adelante.

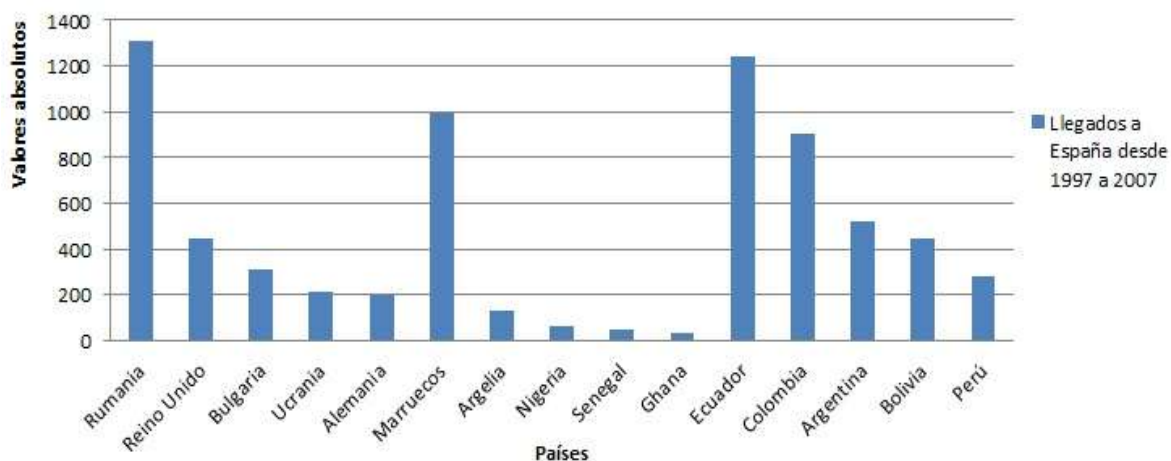
Figura 2: Distribución de los inmigrantes por origen y año de llegada a España. Valores absolutos



Fuente: elaboración propia a partir de la ENI-07

A partir de 1997 y hasta 2007 se produce el verdadero fenómeno migratorio en España. Aproximadamente un 65% de los inmigrantes entrevistados y analizados en la Encuesta habrían llegado en estas fechas. Podemos observar en la actualidad el predominio de la población procedente de América, concretamente proceden de países del área latinoamericana ya que los inmigrantes procedentes de países como EEUU y Canadá lo hacen de forma muy escasa. Este colectivo ha tenido una presencia mayoritaria que en 2000 se vio incrementada, llegándose a su máximo en 2002. Se trata de inmigrantes que en sus países de origen tienen un menor nivel de desarrollo económico y social. No hay que olvidar que el colectivo europeo se ha incrementado durante estos años destacando la inmigración procedente de países del este europeo como Rumanía y también del continente africano. Por otro lado, los dos continentes que no menciono y que son el asiático y el oceánico, tienen un escaso protagonismo en cuanto a la distribución de la inmigración que llega a España.

Figura 3: Personas encuestadas que han llegado a España clasificado por países desde 1997 hasta 2007



Fuente: elaboración propia a partir de la ENI-07

La figura 3 muestra que la población marroquí ha tenido una gran importancia con respecto a los cuatro diferentes países del continente africano (Argelia, Nigeria, Senegal y Ghana), representan un 68% del total de la población africana que ha inmigrado a España desde 1997 a 2007. Lo mismo ocurre con el continente europeo, Rumanía contribuye un 37% del total, una cifra relevante si bien vemos al siguiente país como es el Reino Unido

con un 12%, y es que el colectivo rumano ha aumentado fuertemente durante los últimos años del periodo convirtiéndose en el primero de los de origen europeo. Del continente americano se ve claramente que los países que predominan son los del Sur del mismo, con Ecuador a la cabeza representando un 26%, siguiéndole Colombia y Argentina con un 19% y un 10% respectivamente.

Los datos muestran que un 28% tiene sólo la nacionalidad española (4.349 personas de las 15.464 encuestadas), y de ese porcentaje concluimos que un 35% la tiene desde el nacimiento (1.543 personas de las 4.349 con nacionalidad española). En términos totales un 9,98% de los encuestados tienen la nacionalidad desde el nacimiento (1.543 personas de las 15.464 encuestadas). Según el año de obtención de la nacionalidad española las cifras van aumentando desde la consolidación de la nueva posición inmigratoria en España, pasando de un 4,71% en el periodo de 1987-1991 hasta un 16,90% en el periodo de auge de la inmigración.

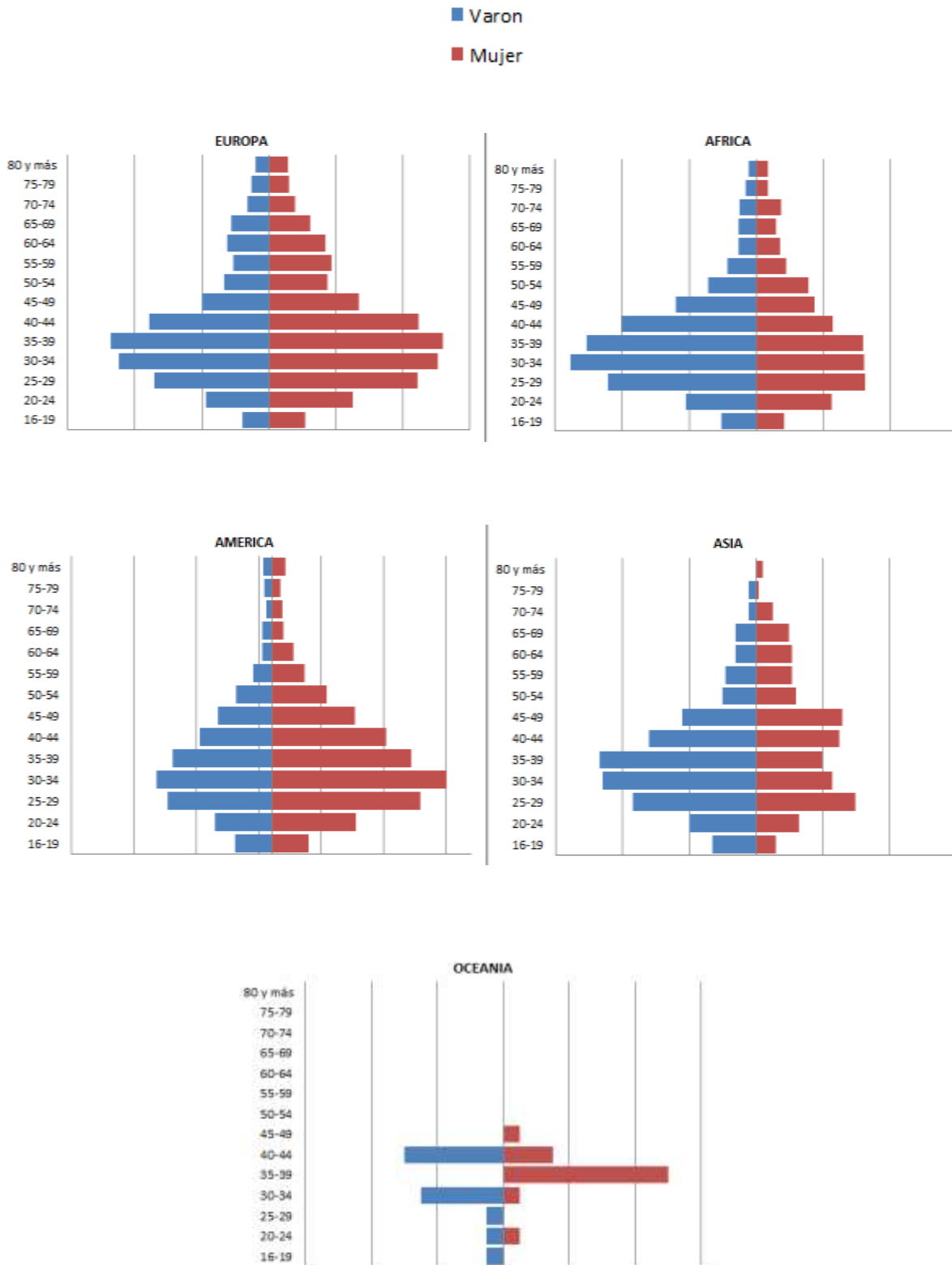
2.1.2. Sexo y edad

El análisis se centra en personas mayores de 16 años como edad mínima para poder entrar en el mercado laboral.

En cuanto al sexo, varón y mujer, los datos estadísticos analizados a través de la Encuesta nos da un 55% de mujeres las que han sido entrevistadas mientras que los hombres ocupan un 45%. Aun así ambos sexos se han visto incrementados en términos absolutos desde que comenzó la consolidación de la nueva posición inmigratoria en España.

Si bien, de estos datos del conjunto de la población que ha sido entrevistada y que ha llegado a España, hay que señalar que cada uno de los grupos no presenta la misma distribución en cuanto a la edad y sexo de los que la inmigración de nuestro país la compone. En los siguientes gráficos sobre la estructura por edad y sexo de los inmigrantes según su origen, podremos observar sus diferencias y similitudes:

Figura 4: Pirámides de edad por continentes



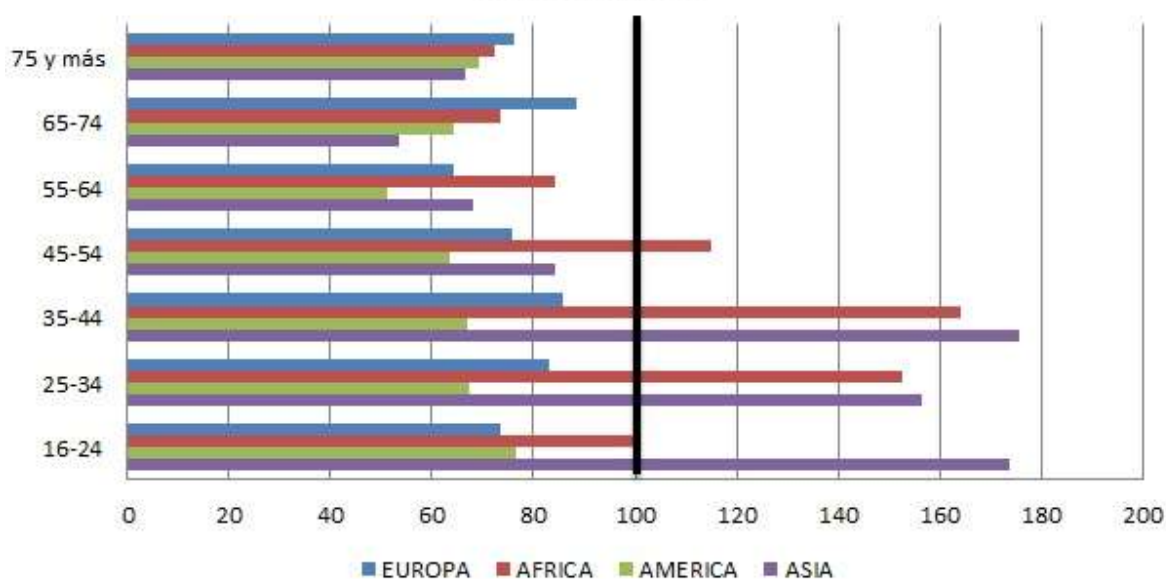
Fuente: elaboración propia a partir de la ENI-07

En los gráficos se puede apreciar que los inmigrantes llegados a nuestro país de los diferentes continentes son una población con edades consideradas como activas, es decir, edades comprendidas entre los 20 y 44 años, mostrando claramente la importancia económica del fenómeno migratorio. Este colectivo mencionado constituye un 68% de la población entrevistada en la Encuesta. En cuanto a población con edad mayoritariamente alta con edades comprendidas entre los 60 años en adelante, podemos destacar el continente europeo, concretamente la Europa Occidental, lo constituyen un 14% de la población europea, mientras que Asia, África, América y Oceanía lo constituyen el 10%, 9%, 6% y 0% respectivamente respecto a sus continentes correspondientes. Respecto a la población adulta con edades comprendidas entre los 30 y los 59 años, es el grupo que más destaca ya que lo constituye Europa con un 62%, África, América y Asia con un 63% y Oceanía con un 86% respecto a sus continentes de origen. Por último, la población joven viene con fuerza en el que el mayor contingente de inmigrantes entre 16 y 29 años procede mayoritariamente de países de América con un 29% respecto al continente americano, mientras que no muy lejos le sigue África con un 27%. Si hacemos la comparativa respecto a los totales, podemos destacar la edad adulta en el que Europa y América predominan frente a las demás con un 24% y 25% del total de población inmigrante que llega a España, respectivamente. Y también la edad joven ya que el continente que predomina en este grupo es el americano con un 12% del total.

Al analizar el sexo, podemos ver que existen mayores diferencias entre unos colectivos y otros, sobre todo se aprecian en las edades mencionadas antes que las hemos denominado activas. Las mayores diferencias las encontramos en África, Asia y América, en el que respecto a los dos primeros predomina la población masculina mientras que en el tercero predomina la población femenina. Analizando la población entre los 20 y los 44 años de estos tres países podemos decir que en África y Asia lo constituyen un 59% y un 62% de varones en edades consideradas activas, mientras que en América predominan las mujeres y de manera abrumadora con un 71%. Respecto al continente europeo existe similitud entre varones y mujeres prácticamente en todos los rangos de edades, mientras el continente oceánico debido a la escasez de población que llega a nuestro país hay desigualdades apreciables entre unos rangos y otros.

La Figura 5 muestra con exactitud esta composición de la población por sexos en la que se mostrará la proporción de varones respecto a las mujeres, según su edad y origen de los inmigrantes.

Figura 5: Proporción de varones respecto a mujeres por origen y edad de los inmigrantes



Fuente: elaboración propia a partir de la ENI-07

El continente oceánico no aparece en el gráfico debido a su poca población que inmigra hacia nuestro país. La línea marcada en negro y que tiene un valor de 100 equivale a la igualdad entre varones y mujeres, y así ver claramente las diferencias entre ambos sexos.

De acuerdo con el gráfico, podemos ver claramente qué colectivos de los que inmigran a España son varones y quiénes son mujeres. Destaca la presencia de varones en el caso de los inmigrantes del continente africano y asiático hasta la edad de 54 y 44 años respectivamente, y que a partir de dichas edades predominan las mujeres en ambos colectivos. Con lo cual, frente a este perfil masculino, en el continente europeo y americano lo que predomina es la inmigración femenina. Respecto a América, es el continente que más mujeres inician el proceso de inmigración, sobre todo son de países latinoamericanos.

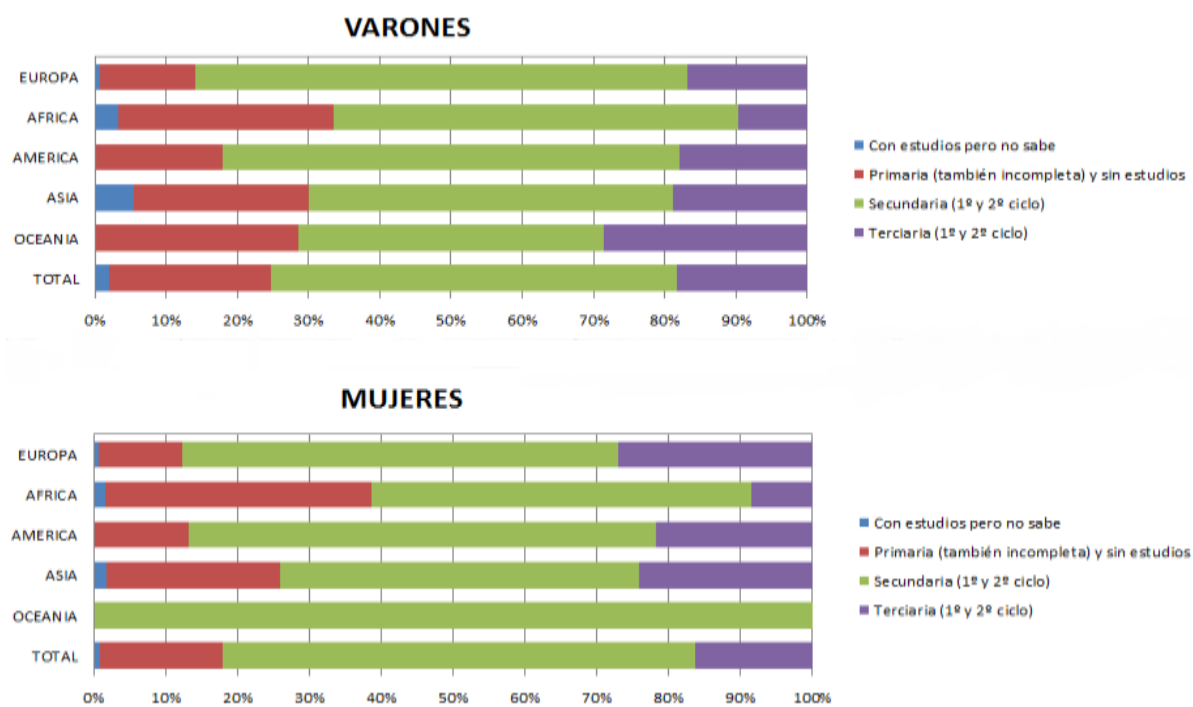
En cambio, África y Asia tienen valores distintos dependiendo de la edad en la que se encuentren a la hora de haber hecho la inmigración a España, y es que en cuanto al continente asiático hubo una fuerte presencia de varones a la edad de 35 a 44 años con 175 hombres por cada 100 mujeres mientras que el continente africano 164 hombres en el mismo rango de edad. Por último, a partir de los 75 años, los cuatro continentes tienen aproximadamente el mismo ratio de hombres respecto a mujeres, en concreto, sobre unos 70 hombres por cada 100 mujeres.

Estas diferencias entre ambos sexos tienen una naturaleza principalmente económica y también, demográfica y cultural. Ya que, en general los inmigrantes llegan atraídos por el fuerte crecimiento económico que beneficiaba la economía española a partir del año 2000. Los latinoamericanos inmigran a España por la facilidad que supone el compartir el mismo idioma, mientras que los africanos lo hacen por su proximidad geográfica y porque España sería su principal puerta de entrada a la Unión Europea.

2.1.3. Educación

Para analizar este estudio sobre la educación, se ha seleccionado a la población inmigrantes en edades comprendidas entre los 20 y los 34 años y así captar un perfil más homogéneo, ya que con edades diferentes a la mencionada podría distorsionar los resultados.

Figura 6: Porcentaje de inmigrantes según estudios y sexo



Fuente: elaboración propia a partir de la ENI-07

En cuanto al nivel de estudios que posee el inmigrante, se puede apreciar que entre las edades comprendidas entre los 20 y 34 años y ambos sexos, tienen por lo general una cualificación media en todos los colectivos. Afirmando que los inmigrantes que han completado el primer y segundo ciclo de secundaria constituyen el 62,8% de este rango de edad, los que han completado el primer y segundo ciclo de estudios superiores (terciaria) son el 19,5%, estudios primarios o sin estudios el 16,8% y los que no saben, el resto. Si lo analizamos respecto a los lugares de origen, el colectivo con mayor nivel de estudios es el continente europeo (44%), seguido muy de cerca del asiático (43%) y el americano (39%), entre el total de varones y mujeres. El colectivo con menor nivel de estudios es claramente el continente africano (un 32,87% poseen los estudios primarios o sin estudios).

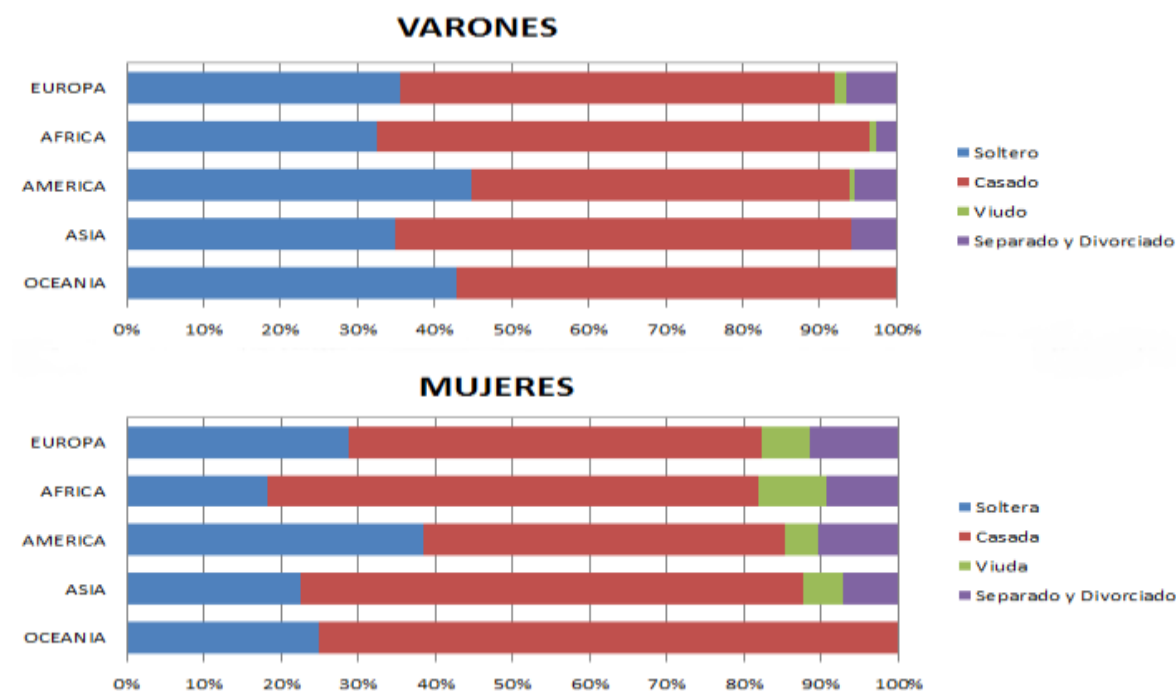
En cuanto al sexo, existe una ligera diferencia en el nivel de estudios superiores entre varones y mujeres según su origen, y es que el colectivo femenino está por encima del masculino, a excepción del continente africano (9,62% los varones y 8,54% las mujeres) y el oceánico, que no hay personas que hayan cursado esos estudios entre los 20 y 34 años.

La mayor diferencia educativa en estos niveles de estudios superiores la encontramos en Europa, las mujeres constituyen un 27% y los hombres un 16,8%.

2.1.4. Estado civil

Por último, analizamos otro aspecto importante del perfil sociodemográfico como es el estado civil de los inmigrantes que llegan a nuestro país, con el que podemos relacionar la composición de las familias, así como su formación. Con ello, podremos conocer mejor el proceso migratorio y lo importante que puede llegar a ser para su integración en la sociedad.

Figura 7: Estructura entre el sexo de los inmigrantes y estado civil según su origen



Fuente: elaboración propia a partir de la ENI-07

En la figura 7 podemos observar que existe una mayor proporción de solteros en el continente americano, con pesos más altos en los hombres (44%) que en las mujeres (38%). En cambio, el continente africano posee menor presencia de solteros ya que los hombres constituyen el 32%, mientras que las mujeres, tan sólo un 18%. Es el colectivo africano en

el que predomina el estado civil de casado, tanto para hombres como para mujeres, llegando al 64% en el caso de los hombres y un 63% las mujeres. Respecto a la viudedad, no es relevante para los hombres pero sí para las mujeres. En el continente africano posee el mayor peso con un 9% de las mujeres que son viudas, seguido de Europa con un 6%. Por último, los separados y divorciados tienen más peso en las mujeres que en los hombres. Europa es el continente que tiene mayor proporción de éste colectivo, con un 6% en los hombres y un 11% en las mujeres, mientras que en América las mujeres doblan la proporción respecto a los hombres, e incluso en África, las mujeres cuadruplican las de los hombres. Oceanía, en cambio, el estado civil de la pequeña muestra de que se dispone son tan sólo solteros y casados, dando más prioridad éste último. Por lo tanto, podemos ver que existen diferencias entre los diferentes colectivos según el lugar de procedencia.

2.2. Vivienda y movilidad residencial

Dentro de este apartado se analizará el tipo de vivienda de los inmigrantes, el régimen de tenencia de la vivienda y, por último, el historial residencial, atendiendo a una información basada a unas condiciones residenciales en la que se expresará el alojamiento del inmigrante individual y no de manera colectiva o de una misma vivienda.

2.2.1. Tipo de vivienda de los inmigrantes

La Encuesta Nacional de Inmigrantes (ENI) recoge como primera cuestión en cuanto a la vivienda el tipo de vivienda en la que los inmigrantes residen y en dicha cuestión pretende conocer los diferentes tipos de edificación en los que esta población habita en España.

El alto nivel de urbanización de la sociedad española ha diferenciado los modelos urbanísticos entre alta densidad y baja densidad, los primeros, están basados en edificios con varias plantas en las que existen un número relevante de viviendas, mientras que las segundas, se dan en zonas menos urbanizadas como podría ser el mundo rural.

Las ciudades pueden ser mecanismos para favorecer tanto la integración como la exclusión. La complejidad del patrón de asentamiento y segregación étnica han sido a menudo incorrectamente atribuidos únicamente a mecanismos de mercado o a las intratables dinámicas de polarización. Sin embargo, la construcción de un discurso sobre la inmigración requiere un entendimiento claro de la actual inserción residencial de una gran variedad de inmigrantes (Arbaci, 2008).

En la Tabla 1 analizamos la situación residencial de los inmigrantes según el tipo de vivienda.

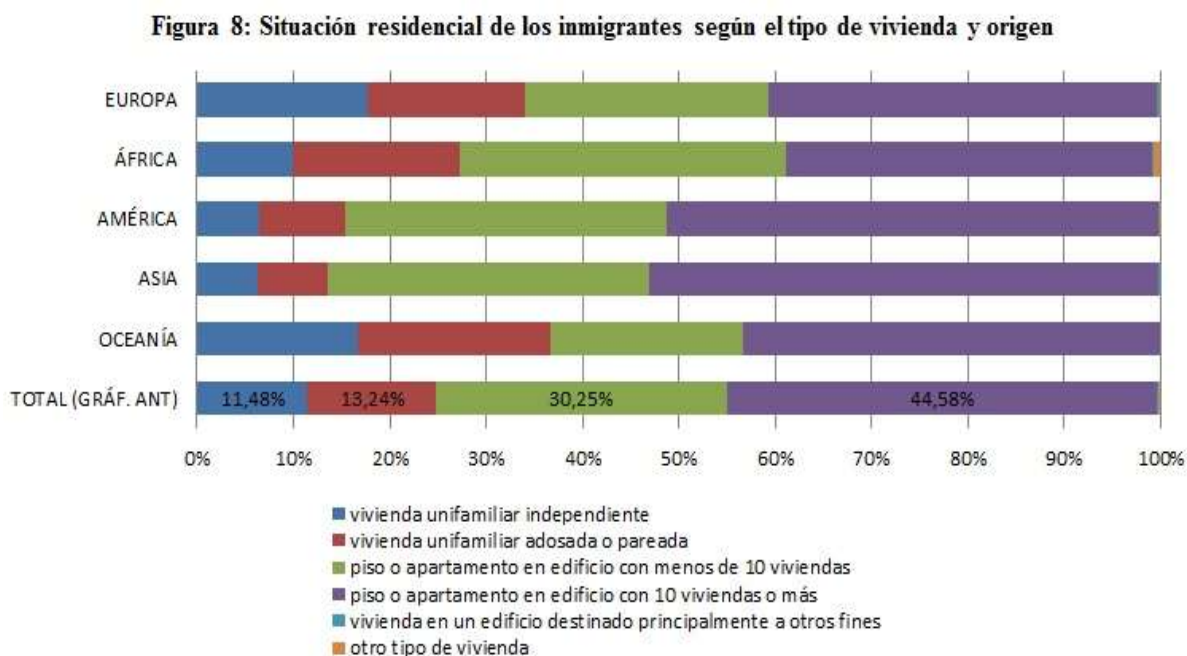
Tabla 1: Situación residencial de los inmigrantes según el tipo de vivienda

Tipos de vivienda	Porcentaje
Vivienda unifamiliar independiente	11,48%
Vivienda unifamiliar adosada o pareada	13,24%
Piso o apartamento en edificio con menos de 10 viviendas	30,25%
Piso o apartamento en edificio con 10 viviendas o más	44,58%
Vivienda en un edificio destinado principalmente a otros fines	0,25%
Otro tipo de vivienda	0,21%

Fuente: elaboración propia a partir de la ENI-07

Según la Encuesta Nacional de Inmigrantes, un 45% de la población inmigrante reside en pisos o apartamentos en la que están situados en edificios con 10 viviendas o más, hablamos de casi la mitad de esta población y que si aparte le añadimos ese 30% en el que residen en estos pisos o apartamentos situados en edificios con menos de 10 viviendas, concluimos con que una proporción del 75% de la población inmigrante están morando en edificios que se componen de varias viviendas. Mientras que un 25% reside en viviendas unifamiliares, ya sean independientes, adosadas o pareadas. Si comparamos estas cifras con la población española hay grandes diferencias, el 35,3% de la población española reside en viviendas unifamiliares mientras que el 64,6% lo hacen en pisos (EUROSTAT, 2009). Esto no hace concluir que los inmigrantes optan más por residir en pisos o edificios con varias viviendas que los españoles en general.

Si esta clasificación la comparamos respecto al origen de cada inmigrante, obtenemos la Figura 8:



Fuente: elaboración propia a partir de la ENI-07

Como hemos visto anteriormente, el 75% de los inmigrantes residen en pisos o apartamentos situados en edificios compuestos por varias plantas. Aquí queda reflejado que en todos continentes lo que más predomina son estos tipos de vivienda, sin embargo estos porcentajes se incrementan a un 84% y 86% en América y Asia respectivamente.

En el caso de las viviendas unifamiliares destacamos principalmente Europa y Oceanía, en los que representan el 34% y 37% respectivamente.

2.2.2. Régimen de tenencia de la vivienda

Mediante la Encuesta Nacional de Inmigrantes, el régimen de tenencia está centrado en la situación de cada inmigrante, sin tener en cuenta las distintas personas que pudieran coincidir en los distintos regímenes de tenencia.

Tabla 2: Inmigrantes según régimen de tenencia de la vivienda

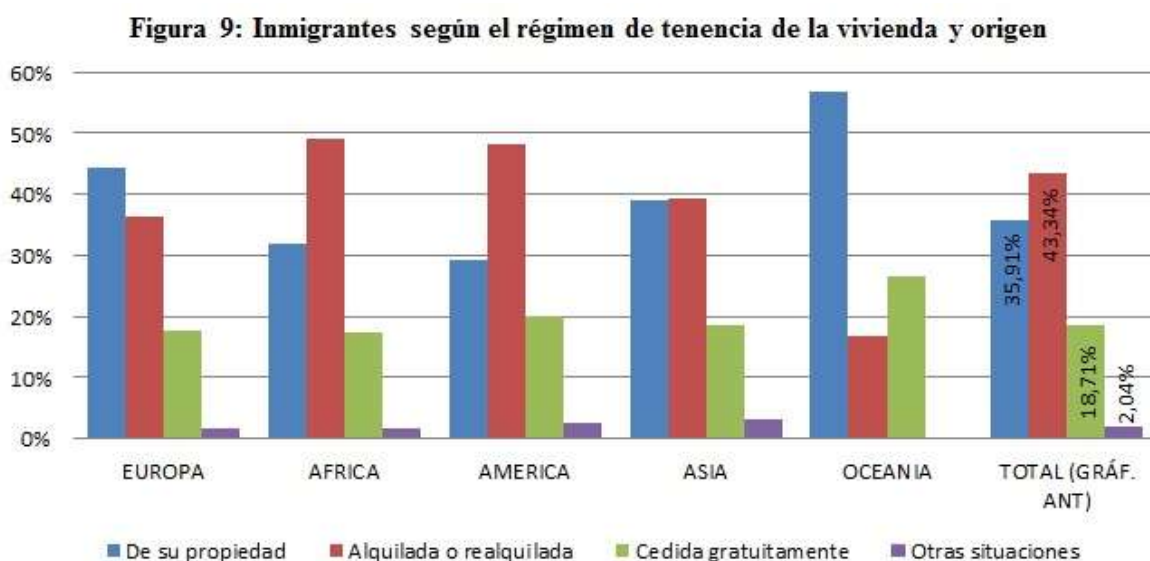
Régimen de uso de la vivienda	Porcentaje
De su propiedad	35,91%
Pagada completamente	13,02%
Con pagos pendientes	22,22%
Por herencia o donación	0,67%
Alquilada o realquilada	43,34%
Al propietario que es un particular no residente en la vivienda	35,23%
Al propietario que es un particular que reside en la vivienda	1,57%
A una empresa de alquiler o inmobiliaria	4,49%
A una institución pública	0,78%
Al empleador	0,19%
A otro habitante de la vivienda que no es su propietario	0,78%
A otros no incluidos anteriormente	0,30%
Cedida gratuitamente	18,71%
Por un familiar con el que convive	9,44%
Por un amigo con el que convive	1,41%
Por un familiar con el que no convive	2,04%
Por un amigo con el que no convive	0,42%
Por una institución o empresa	0,81%
Reside en ella como trabajador/a interno	4,59%
Otras situaciones	2,04%
Otras situaciones	2,04%
TOTAL	100,00%

Fuente: elaboración propia a partir de la ENI-07

El régimen de tenencia que mayormente predomina sobre las demás entre toda la población inmigrante encuestada es el alquiler, con una proporción del 43%. Después de esta categoría, le sigue con un 36% los inmigrantes que residen en propiedad. Por último, ambas categorías mencionadas se diferencian de las dos siguientes, en el que se reduce su peso, en primer lugar los que residen en viviendas cedidas con una proporción del 19% y en otras situaciones con un 2%.

En cuanto al alquiler, la situación más común es que el alquiler es pagado a un propietario particular o a una empresa. En el caso del realquiler no es significativo ya que representa un 3% en el que se verían reflejados los inmigrantes con un mayor peso en situaciones más precarias. Aunque éste último dato llama mucho la atención debido a que es muy reducido y tenemos una percepción distinta en cuanto al número de personas que pueden vivir en subarriendos.

En los siguientes análisis estudiaremos los sistemas de tenencia de la vivienda según el origen del inmigrante, su año de llegada, la edad y el nivel de estudios para así verificar más internamente las diferencias que existen dentro de este colectivo.

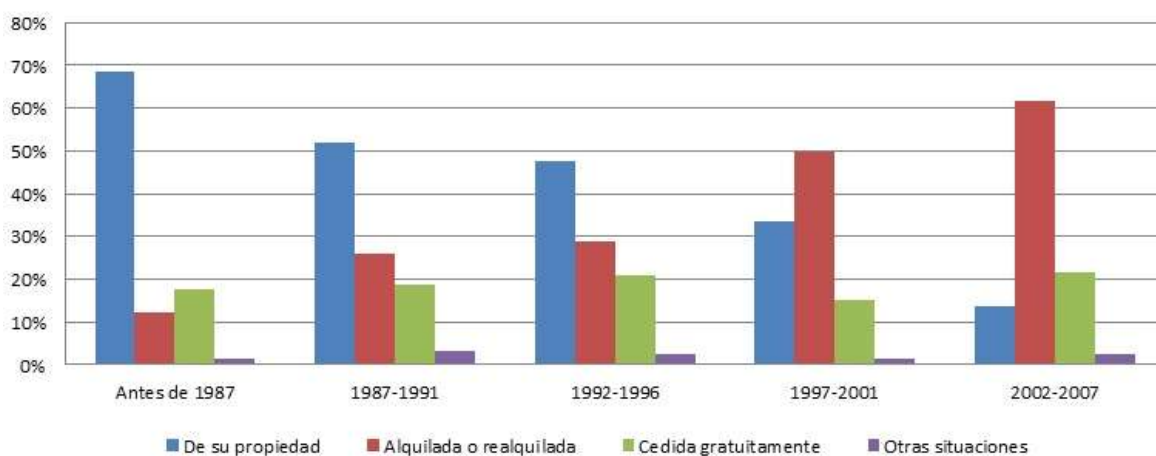


Fuente: elaboración propia a partir de la ENI-07

Se pueden ver importantes diferencias internas que existen dentro de estos colectivos con un análisis mucho más detallado. Se pretende analizar el régimen de tenencia de la vivienda y el origen de cada inmigrante encuestado. La proporción de propietarios en los que más predomina es en Europa (44%) y Oceanía (56%), en menor medida Asia (39%). En cambio, los nacidos en África y América presentan un modelo distinto a favor del alquiler, en el que el primero representa un 49%, y el segundo un 48%. En cuanto a cesión y otras situaciones, presentan un modelo parecido en todos los

continentes cuya cesión representa en torno al 18% y otras situaciones sobre el 2% (exceptuando Oceanía que carece de este régimen de tenencia). Por último, existe igualdad entre propiedad y alquiler en el continente asiático.

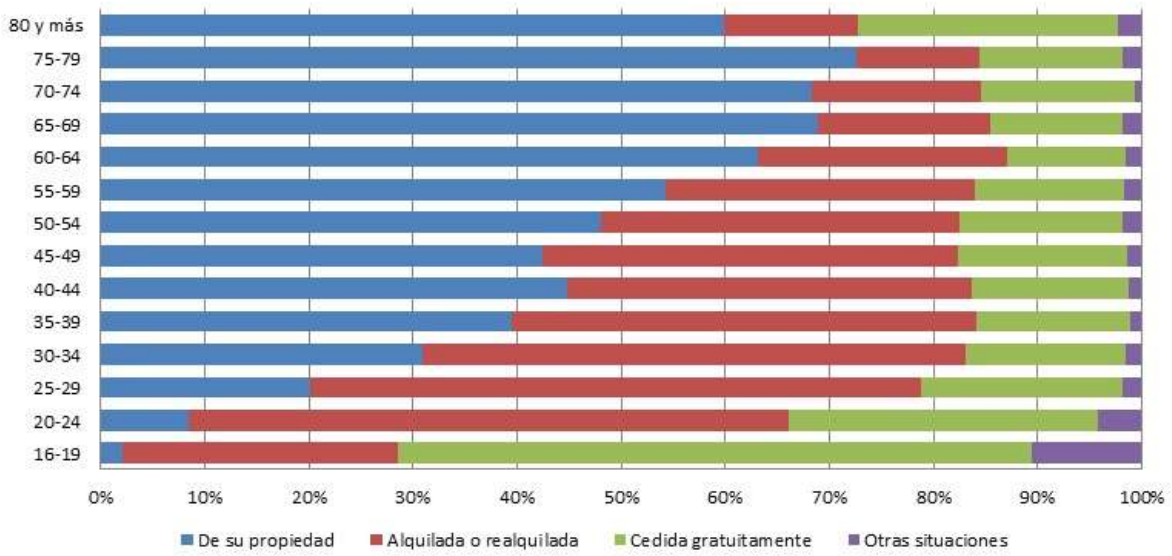
Figura 10: Inmigrantes según el régimen de tenencia de la vivienda y año de llegada



Fuente: elaboración propia a partir de la ENI-07

En términos más generales, con el paso del tiempo los inmigrantes que llegan a nuestro país destacan por el acceso al alquiler ya que desde antes de 1987 la proporción era del 12% y que ha ido ascendiendo progresivamente hasta el periodo 2002-2007 en la que se cumple la tasa más elevada y alcanza el 62%. En cambio, el acceso a la propiedad ha sido completamente lo contrario, ha descendido progresivamente, ya que antes de 1987 hablábamos de una proporción superior al 68%, mientras que entre los años 2002 y 2007 es tan sólo del 14%.

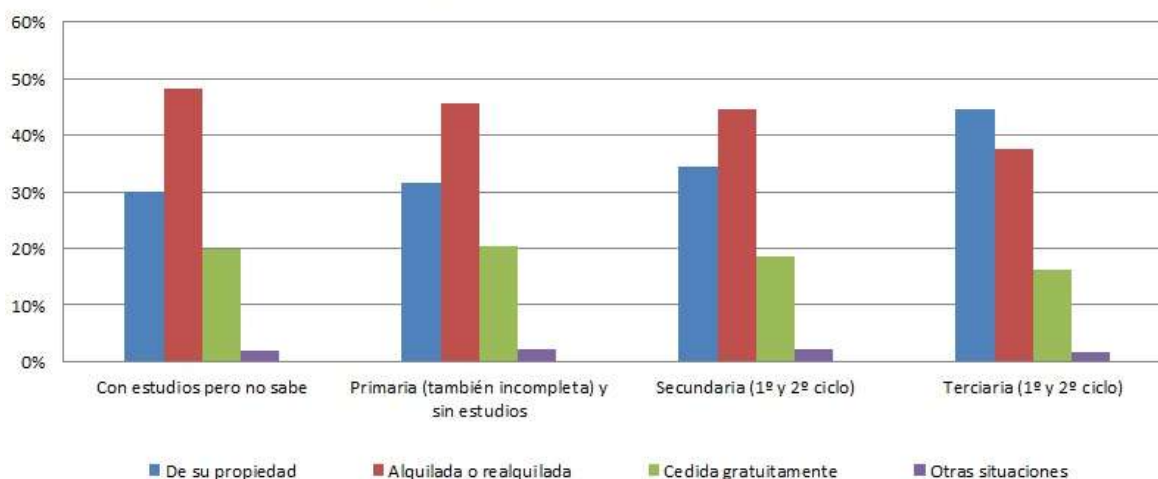
Figura 11: Inmigrantes según el régimen de tenencia de la vivienda y edad



Fuente: elaboración propia a partir de la ENI-07

Se puede observar que en los inmigrantes de edades más tempranas, considerando de 16 a 19 años, predomina la cesión de la vivienda pudiendo explicarse con que este grupo de personas aún siga residiendo en la vivienda de sus padres, y es que el porcentaje que alcanza en cuanto a la cesión supera el 60%. Sin embargo, con edades superiores el porcentaje se reduce. Reseñar que el acceso a la vivienda en alquiler predomina en edades comprendidas entre 20 a 50 años, si bien que a medida que el inmigrante tiene más edad, el porcentaje se va reduciendo progresivamente. En cambio, el acceso a la vivienda mediante la propiedad se afirma que según aumenta la edad, crece la proporción de los residentes en este régimen de tenencia, sobre todo considerando el pico más alto en edades comprendidas entre los 75 y 79 años. En cuanto a los inmigrantes que residen mediante cesión, exceptuando el primer grupo de edad más temprana comentada anteriormente, se mantiene en niveles similares.

Figura 12: Inmigrantes según el régimen de tenencia de la vivienda y educación



Fuente: elaboración propia a partir de la ENI-07

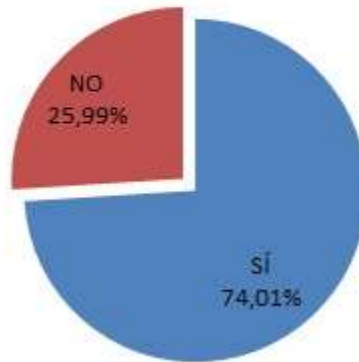
El régimen de tenencia de la vivienda respecto a la educación nos da una relación positiva en cuanto al acceso a la vivienda en propiedad. Y es que a medida que el inmigrante obtiene mayores estudios, el acceso a la propiedad aumenta.

2.2.3. Historial residencial

Para conocer la evolución de la situación residencial desde que el inmigrante llega a nuestro país es necesario conocer la movilidad residencial y los cambios que ha producido en su régimen de tenencia, comparando entre la vivienda actual y la primera vivienda.

La mayor movilidad de la población inmigrante, relacionada con la precariedad de un primer asentamiento y de una inserción inicial en los mercados laborales, es otra de las características de esta población, tanto en regiones españolas (Recaño y Domingo, 2006) como en las grandes áreas urbanas (Bayona y López, 2006).

Figura 15: Proporción de inmigrantes que cambiaron de vivienda



Fuente: elaboración propia a partir de la ENI-07

La mayoría de la población inmigrante desde que llegó a España ha cambiado de vivienda, alcanzando un porcentaje del 74%.

Más adelante, analizaremos esta movilidad residencial comparándola con los regímenes de tenencia actual y de la primera vivienda para así poder definir ese cambio residencial. Según las condiciones del proceso migratorio existen factores a favor y en contra a la hora de cambiar de vivienda, como apoyos familiares o amistades que pueda tener el propio inmigrante.

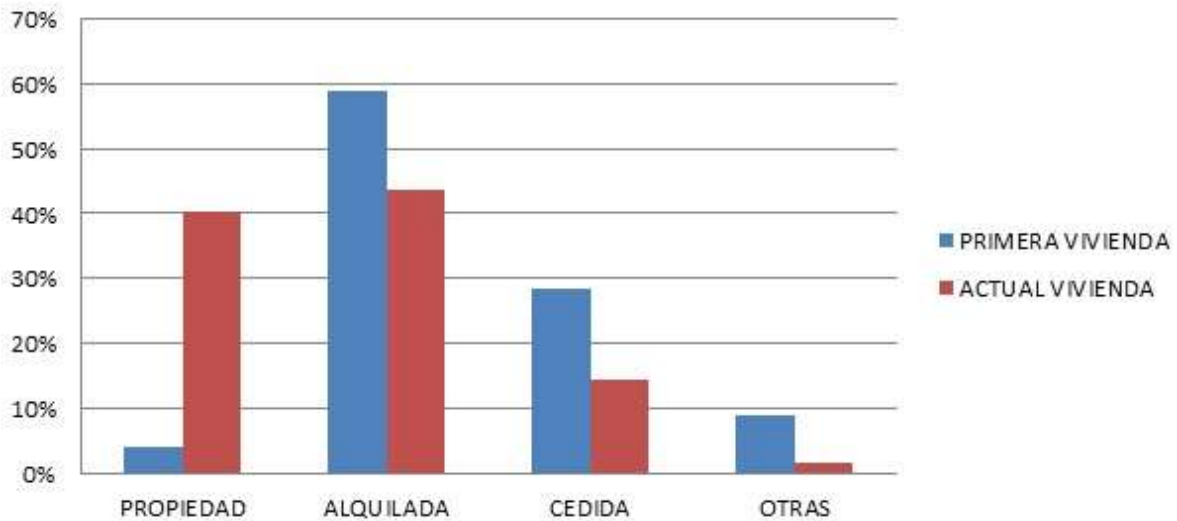
Tabla 5: Porcentaje de inmigrantes que cambian de vivienda según el número de veces

Número de veces que cambian de vivienda	Porcentaje
1	27,35%
2	25,47%
3	21,40%
4	11,57%
5	5,85%
6	2,57%
7	1,56%
8	0,80%
9	0,32%
10 o más	1,28%
No sabe	1,82%

Fuente: elaboración propia a partir de la ENI-07

Observamos que la movilidad residencial está presente en la población inmigrante, ya que de ese 74% de la población que ha cambiado, un 27% al menos lo ha hecho una vez y este cambio se ha producido dos y tres veces, con un 25% y 21% respectivamente. Son datos abultados y a la vez interesantes ya que los cambios de vivienda son habituales en los primeros años desde su llegada a nuestro país y más adelante se reducirán en la medida que consiguen formas de alojamiento más estables.

Figura 16: Inmigrantes según el régimen de tenencia de la primera y actual vivienda



Fuente: elaboración propia a partir de la ENI-07

Existe evidencia en cuanto a las diferencias entre los regímenes de tenencia de la primera vivienda y la vivienda actual. En cuanto a la primera vivienda, el régimen de tenencia que más predomina, ya mencionado anteriormente, fue el del alquiler con un 59%, y no les quitamos importancia a las personas que estuvieron en viviendas cedidas, con un 28%. En cambio, la proporción que muestra la de propietario es muy reducida, tan solo un 4%. Este dato seguramente se corresponde con personas mayores procedentes de países más desarrollados que quieren pasar el resto de sus vidas en España.

Si vemos la actual vivienda, ha habido cambios importantes ya que el régimen de tenencia hacia la propiedad es la que más se ha diferenciado de las demás, mientras que el alquiler (aunque sigue siendo como el régimen de tenencia mayoritario), cesión y otros han disminuido respecto a la primera vivienda.

Por lo tanto, en cuanto a la movilidad residencial y sus regímenes de tenencia hacen ver la movilidad de la población inmigrante desde que llegó a España y el optar por estabilizar su residencia hacia la propiedad, ser dueños de su propia vivienda lo que indicaría un cierto grado de estabilidad en el proceso migratorio, mientras que el alquiler y la cesión se reducen progresivamente.

Tabla 6: Cambio del régimen de tenencia entre la primera u actual vivienda (detallado)

Tenencia primera vivienda		Tenencia vivienda actual		
Tipo	Porcentaje	Tipo	Total	Porcentaje
Propiedad	3,87%	→ Propiedad-Propiedad	341	80,61%
		→ Propiedad-Alquiler	38	8,98%
		→ Propiedad-Cesión	39	9,22%
		→ Propiedad-Otras	5	1,18%
Alquiler	58,83%	→ Alquiler-Propiedad	2241	34,84%
		→ Alquiler-Alquiler	3591	55,83%
		→ Alquiler-Cesión	530	8,24%
		→ Alquiler-Otras	70	1,09%
Cesión	28,48%	→ Cesión-Propiedad	1334	42,84%
		→ Cesión-Alquiler	905	29,06%
		→ Cesión-Cesión	849	27,26%
		→ Cesión-Otras	26	0,83%
Otras	8,83%	→ Otras-Propiedad	490	50,78%
		→ Otras-Alquiler	243	25,18%
		→ Otras-Cesión	161	16,68%
		→ Otras-Otras	71	7,36%

Fuente: elaboración propia con datos proporcionados por la ENI-07

Para comparar la condición de tenencia de la vivienda más detalladamente se hace uso de esta tabla, en el que como ya comentado anteriormente, la primera vivienda fue para la mayoría de los inmigrantes el alquiler y la cesión. Para aquellos que optaron por el alquiler en la primera vivienda podemos observar que para la actual vivienda se mantiene ese porcentaje (56%), aunque se destaca que los que han pasado a propiedad tiene un porcentaje elevado del 35%.

En cuanto al régimen de tenencia de la cesión, el cambio es más significativo, mientras que los que mantienen en esta situación el porcentaje no cambia (27%), y sin embargo, lo que optan por el alquiler se ha elevado con un 29% y por la propiedad, el 43% convirtiéndose en el dato más significativo en esta categoría.

El régimen de tenencia de la propiedad se mantiene ya que el 80% sigue estando en régimen de propiedad. Es muy reducido el porcentaje de los que optan a acceder a alquiler y cesión, un 9% en ambos casos.

Una vez realizado el análisis de estadística descriptiva y vistas las distintas relaciones por separado, se ponen en común en un modelo econométrico para determinar el efecto que tiene cada uno de los factores en la probabilidad de compra de vivienda por parte de un inmigrante en España.

3. Aplicación empírica

3.1 Especificación del modelo econométrico

Según Sampedro (1959) “un modelo econométrico es una representación simplificada y en símbolos matemáticos de cierto conjunto de relaciones económicas”, es decir un modelo matemático referido a relaciones económicas.

“El conjunto de especificaciones que requiere un modelo econométrico son:

- i. identificar las variables que fundamentalmente influyen sobre el aspecto que se desea estudiar.
- ii. formular una relación o forma funcional concreta entre el conjunto de variables (aquella que se desea explicar y las consideradas como influyentes en ella).
- iii. Introducir un término denominado “perturbación aleatoria” lo que permite razonar en términos probabilísticos y no exactos” (Bielsa, 2010)

Para realizar el análisis se ha elaborado un modelo logit en el que se analizará el efecto de las variables en la propensión del inmigrante en comprar o no una vivienda.

3.2 Elección de la forma funcional, variable dependiente

La variable dependiente se trata de una variable dicotómica que toma valor uno para aquellos inmigrantes que viven en una vivienda comprada y valor cero para aquellos que no viven en una vivienda comprada.

El modelo logit o de regresión logística se obtiene a través del logaritmo de la razón de probabilidades:

$$L_i = \ln \frac{p_i}{1-p_i} = \beta_1 + \beta_2 X_i + u_i$$

“Este modelo permite, además de obtener estimaciones de la probabilidad de un suceso, identificar los factores de riesgo que determinan dichas probabilidades, así como la influencia o peso relativo que éstos tienen sobre las mismas” (Aldrich y Nelson, 1984).

3.3 Especificación de las variables

Siguiendo con la base de datos que nos proporciona la Encuesta Nacional de Inmigrantes (ENI), introduciremos en nuestro modelo una serie de variables cuya finalidad va a ser la explicación en la que depende la propensión de vivir en una vivienda comprada o no por los inmigrantes que llegan a nuestro país. En cuanto a las variables que vamos a analizar, nos podemos encontrar tanto variables continuas variables discretas como variables categóricas o ficticias (dummies).

Las variables que nos vamos a encontrar en nuestro modelo son las siguientes:

CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS:

- Sexo: variable discreta que toma valor uno cuando el inmigrante es mujer, y cero cuando es hombre.
- Edad: es una variable continua.

- Estado civil: se trata de una variable discreta que ha sido introducida en el modelo por medio de dummies, tomando como referencia el estar soltero e introduciendo en el modelo las cuatro siguientes dummies: casado, viudo, separado y divorciado.
- Mayor nivel de estudios: se trata de una variable discreta que ha sido introducida en el modelo por medio de dummies, tomando como referencia la característica de no haber estudiado o haber estudiado primaria e introduciendo en el modelo las dos siguientes dummies: por un lado, haber estudiado secundaria y, por otro, haber estudiado educación terciaria (universitarios).
- Número total de hijos: es una variable continua.

TRAYECTORIA INMIGRATORIA:

- País de nacimiento: se trata de una variable discreta que ha sido introducida en el modelo por medio de dummies, tomando como referencia el continente africano e introduciendo en el modelo las siguientes cuatro dummies: Europa, América, Asia y Oceanía.
- Año de llegada a España: es una variable continua.

HISTORIA LABORAL EN ESPAÑA:

- Dinero recibido al mes (ingresos): es una variable continua.
- Número de contratos o acuerdos laborales distintos desde la llegada a España: es una variable continua.
- Estar sin empleo durante un mes o más y buscando trabajo: variable discreta que toma el valor uno cuando el inmigrante ha estado sin empleo durante un mes o más y buscando trabajo, y cero cuando no ha estado en esa situación.

HISTORIAL RESIDENCIAL EN ESPAÑA:

- Número de veces que cambió de vivienda: es una variable continua.

PARTICIPACIÓN SOCIAL EN ESPAÑA

- Planes para los próximos cinco años: se trata de una variable discreta que ha sido introducida en el modelo por medio de dummies, tomando como referencia el permanecer en España como plan para los próximos cinco años e introduciendo en el modelo las dos siguientes dummies: regresar al país de nacimiento y el traslado a otro país que no sea el de origen.
- Intención de traer familiares: variable discreta que ha sido introducida en el modelo por medio de dummies, tomando como referencia el no tener familiares con el cual poder traerlos a España e introduciendo en el modelo las siguientes dos dummies: la intención de traer familiares y no tener dicha intención.

3.4 Estimación

Una vez que hemos especificado las variables que vayamos a utilizar para realizar nuestro modelo econométrico, utilizaremos el software Gretl el cual nos permitirá estimar nuestro modelo.

En la Tabla 7 se muestra el análisis del modelo de regresión logística (logit) en el que quedan reflejadas las variables a través de cinco apartados. El primero de ellos refleja las características sociodemográficas; en el segundo se han incluido variables relativas a la trayectoria del inmigrante; el tercero hace referencia al historial laboral en España; el cuarto trata sobre el historial residencial en España; y el quinto sobre la participación social en España.

Tabla 7: Modelo de regresión logística

		Coefficientes	P-value
const		155,356	1.82e-059 ***
CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS			
Sexo		0,237021	0.0036 ***
Edad		-0,00502871	0.2873
Estado civil	Soltero	<i>Ref.</i>	<i>Ref.</i>
	Casado	1,02542	3.26e-032 ***
	Viudo	0,501864	0.0870 *
	Separado	-0,0193542	0.9293
	Divorciado	0,15342	0.3692
Estudios	Sin estudios o con primaria	<i>Ref.</i>	<i>Ref.</i>
	Secundaria	0,198209	0.0573 *
	Terciaria	0,38375	0.0019 ***
Número de hijos		0,0183582	0.6056
TRAYECTORIA DE INMIGRACIÓN			
País de origen	África	<i>Ref.</i>	<i>Ref.</i>
	Europa	0,133727	0.2951
	América	0,146983	0.2427
	Asia	0,0270217	0.9147
	Oceanía	-1,06573	0.1475
Año de llegada		-0,0789314	5.55e-061 ***
HISTORIAL LABORAL EN ESPAÑA			
Ingresos al mes		0,000500653	2.03e-07 ***
Contratos laborales		0,0142438	0.2974
Buscando trabajo		-0,0996811	0.1981
HISTORIAL RESIDENCIAL EN ESPAÑA			
Veces que cambió de vivienda		0,0280538	0.2095
PARTICIPACIÓN SOCIAL EN ESPAÑA			
Planes próximos 5 años	Permanecer en España	<i>Ref.</i>	<i>Ref.</i>
	Regresar al país de nacimiento	-0,476121	0.0014 ***
	Traslado a otro país	-0,744273	0.0402 **
Intención de traer familiares	No tiene	<i>Ref.</i>	<i>Ref.</i>
	Sí	0,0125855	0.9557
	No	0,271107	0.1987

Número de observaciones	4.688
Pseudo R-cuadrado	0.202578
Razón verosimilitud (Chi Cuadrado)	1271.04 [0.0000]
Casos predichos correctamente	74.0%

- * indica significativo al nivel 10%
- ** indica significativo al nivel 5%
- *** indica significativo al nivel 1%

En la Tabla 8 se muestran los estadísticos principales de las variables, de los cuales se observan la media, el mínimo, el máximo y la desviación típica.

Tabla 8: Estadísticos principales

		Media	Mínimo	Máximo	Desviación Típica
Variable de referencia: Compra		0.35913	0	1	0.47976
CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS					
Sexo		0.54969	0	1	0.49754
Edad		39.17	16	98	14.301
Estado civil	Soltero	0.34549	0	1	0.47554
	Casado	0.53624	0	1	0.4987
	Viudo	0.03634	0	1	0.18714
	Separado	0.033042	0	1	0.17875
	Divorciado	0.048885	0	1	0.21563
Estudios	Sin estudios o con primaria	0.19410	0	1	0.39552
	Secundaria	0.57228	0	1	0.49477
	Terciaria	0.23362	0	1	0.42315
Número de hijos		1.3849	0	12	1.4092
TRAYECTORIA DE INMIGRACIÓN					
País de origen	África	0.16612	0	1	0.3722
	Europa	0.39547	0	1	0.48897
	América	0.4075	0	1	0.49139
	Asia	0.028969	0	1	0.16772
	Oceanía	0.0019399	0	1	0.044003
Año de llegada		1993.8	1917	2007	14.541
HISTORIAL LABORAL EN ESPAÑA					
Ingresos al mes		1059.2	25	9000	599.99
Contratos laborales		3.0699	1	35	2.7538
Buscando trabajo		0.66522	0	1	0.47193
HISTORIAL RESIDENCIAL EN ESPAÑA					
Veces que cambió de vivienda		2.7435	1	50	1.967
PARTICIPACIÓN SOCIAL EN ESPAÑA					
Planes próximos 5 años	Permanecer en España	0.92227	0	1	0.26776
	Regresar al país de nacimiento	0.066226	0	1	0.24869
	Traslado a otro país	0.011505	0	1	0.10665
Intención de traer familiares	No tiene	0.031923	0	1	0.1758
	Sí	0.24538	0	1	0.43033
	No	0.72269	0	1	0.44768

3.5 Verificación

En esta etapa se realiza una valoración de los resultados obtenidos, es decir, tendremos que comprobar si el modelo describe de forma adecuada el fenómeno que tratamos de resolver. Con lo cual, una vez estimado nuestro modelo tendremos que tener en cuenta la significatividad de las variables, tanto individual como conjunta y su bondad de ajuste.

Contraste de significatividad individual

La significatividad individual de los parámetros que están introducidos en la regresión de los modelos logit se realizan a través del estadístico Z, en lugar del estadístico t de Student que es aplicado en los modelos MCO.

Con los resultados obtenidos en la Tabla 7, podemos ver que predominan las variables que son individualmente significativas a un nivel del 1%, exceptuando tres variables que son individualmente significativas y que son: a un nivel del 10% tenemos Dummy Viudo y Dummy Educación Secundaria, y aun nivel del 5% tenemos Dummy Traslado a otro país que no sea el de origen.

Contraste de significatividad conjunta

En el contraste de significatividad conjunta analizamos estadísticamente el modelo econométrico en su conjunto y lo realizamos a través del estadístico de Razón de Verosimilitud (RV) cuya distribución es de una χ^2 (Chi-cuadrado) con grados de libertad igual al número de variables explicativas (en los modelos MCO se distribuía con el estadístico de contraste F de Snedecor).

El modelo analizado presenta 22 grados de libertad y al tomar un valor de probabilidad del 5% como resultado del estadístico de contraste nos da un valor de 33.9244. Al ser la razón de verosimilitud mayor que el estadístico de contraste, rechazaremos la hipótesis nula (H_0), por lo tanto el modelo tiene significación conjunta.

3.6 Bondad de ajuste

De los contrastes que se pueden aplicar para analizar la bondad de ajuste en los modelos logit, nos quedamos con el pseudo R^2 , el cual nos permitirá analizar el coeficiente de verosimilitud para modelos en los que la elección binaria no son significativos.

El valor R^2 del modelo figurado en la Tabla 7 es aceptable teniendo en cuenta que los datos no se presentan como serie temporal, sino transversal. El pseudo R^2 alcanza un valor de 0.202578 con lo cual todas las variables en conjunto tienen poder explicativo del modelo razonable.

En la Tabla 7 muestra el porcentaje de aciertos cuyo valor es el 74%.

3.7 Análisis de los resultados

Una vez presentados los resultados en la Tabla 7 y la Tabla 8, procedemos a analizar cada variable y su efecto en la propensión de comprar una vivienda por parte del inmigrante. Se ha de tener en cuenta dentro del análisis que las variables que no aparezcan serán porque no influyen sobre la variable dependiente.

En primer lugar, interpretamos los resultados que se han obtenido para las variables sociodemográficas. El sexo es una variable que toma valor uno para las mujeres inmigrantes y se observa que tiene signo positivo, es decir, ser mujer inmigrante aumenta la probabilidad de comprar vivienda. En cuanto a la educación, observamos que los inmigrantes que han cursado educación secundaria y terciaria tienen un efecto positivo, es decir, que los inmigrantes que han cursado educación secundaria y también los de educación terciaria tienen más probabilidad de comprar vivienda que los inmigrantes que no tienen estudios formales o educación primaria.

En segundo lugar, se estudia el efecto que tienen las variables sobre la trayectoria migratoria. Si analizamos el año de llegada a España vemos que tiene un efecto negativo,

con lo cual, cuanto más se tarde en inmigrar al país menor es la probabilidad de comprar vivienda.

En tercer lugar, hablamos sobre el historial laboral en España. Los ingresos obtenidos al mes por parte del inmigrante tienen un efecto positivo y, por tanto, cuantos más ingresos se obtiene aumenta la probabilidad de comprar vivienda.

En cuarto lugar, analizaremos las variables referidas a la participación social en España (no analizamos el historial residencial en España porque no ha salido significativa la única variable). En cuanto a los planes próximos a cinco años, observamos que el regresar al país de nacimiento y el traslado a otro país tienen un efecto negativo, es decir, que los inmigrantes que quieran regresar a su país de origen o que se trasladen a otro país diferente al de origen tienen menos probabilidad de comprar vivienda que los inmigrantes que quieran permanecer en España.

4. Conclusiones

Durante los años comprendidos entre 1997 y 2007, los flujos migratorios en España aumentaron considerablemente con lo cual se ha quedado consolidado como país receptor de inmigrantes. Aproximadamente el 65% de los entrevistados a partir de la ENI han venido durante este periodo de tiempo.

Del análisis descriptivo efectuado de los datos de la ENI podemos destacar en primer lugar que durante el periodo mencionado la población predominante que inmigró a nuestro país fue americana, concretamente el colectivo latinoamericano. En menor medida lo hicieron los marroquíes como colectivo africano y los rumanos como colectivo europeo, mencionando éstos por su incremento en los últimos años. El hecho de que las edades de esta población estén comprendidas entre los 20 y los 40 años que es una gran franja de edades activas pone en relevancia el fenómeno migratorio desde el punto de vista económico. Por el contrario, las edades superiores a 60 están dominadas por población procedente de Europa Occidental nos lleva a la lógica conclusión de que el motivo principal en estas edades es la jubilación. En cuanto al sexo, mayoritariamente lo comprenden la

población femenina latinoamericana y la población masculina africana y asiática, mientras que en el continente europeo existe cierto equilibrio entre ambos sexos.

En segundo lugar, el análisis de los datos referentes a vivienda nos permite concluir que la población inmigrante que llega a España reside mayoritariamente en edificios que se componen de varias viviendas, en concreto pisos o apartamentos y que optan por viviendas en régimen de alquiler, convirtiéndose en una de las mejores alternativas para poder insertarse en el sistema residencial español. Puesto que, por un lado el mercado residencial español está marcado por el régimen de propiedad y por otro en el periodo comprendido entre 1997 y 2007 se produjo una llegada masiva de inmigrantes, este mercado residencial quedó muy alterado y en este sentido se observa que el perfil del propietario en este mercado es: procedencia europea, edad avanzada y estudios superiores. Ahora bien en lo referente a esta propiedad hay que destacar que el 61% de estas personas aún siguen pagando su vivienda. En cuanto a las modificaciones de la situación residencial en el transcurso del ciclo migratorio observamos que el régimen de propiedad de la vivienda en España es mayor cuanto mayor es el tiempo de estancia en el país puesto que mejor es la capacidad de los inmigrantes para poder adquirir la vivienda, por el contrario, cuando aterrizan en nuestro país (sobre todo africanos y americanos), optan por residir en viviendas de alquiler o cesión.

En tercer lugar, al preguntarnos por los motivos que llevan a la decisión por parte del inmigrante de comprar o no una vivienda, observamos que pueden deberse a diversos factores que hacen referencia tanto a características demográficas del propio inmigrante, como a su trayectoria inmigratoria, historial laboral y participación social, ambas en España. Algunas de las variables analizadas nos ayudan a saber si el inmigrante tiene más probabilidad de comprar una vivienda. Los resultados más relevantes del análisis econométrico nos permiten concluir que ser mujer, estar casado o casada, tener unos estudios superiores, mayor tiempo de estancia en el país, el permanecer en España como plan para los próximos cinco años y mayor nivel de ingresos al mes aumentan la probabilidad de comprar una vivienda en España.

Cabe decir, que este análisis se basa en la Encuesta Nacional de Inmigrantes de 2007, con lo cual es un análisis que se hace en un periodo previo a la actual crisis económica que hemos vivido en nuestro país. Sería muy interesante disponer de otra encuesta con las mismas características e incluso con nuevas preguntas que nos permitan recoger datos más específicos de los inmigrantes para realizar un estudio similar y establecer comparaciones entre los periodos anteriores a la crisis y el momento actual.

Este fenómeno inmigratorio por el que España se ha convertido en un gran receptor de inmigrantes es relativamente nuevo para el país. Sería aconsejable el diseño de programas para poder integrar a este colectivo a través del acceso a la vivienda. La inmigración es muy importante para un país ya que es una gran fuente de riqueza y por consiguiente, una parte importante de nuestro desarrollo económico.

5. Bibliografía

- Aldrich, J. y Nelson, F. (1984): “Linear Probability, Logit, and Probit models”. *Sage University Paper*, volumen 45
- Aranda Aznar, J. (2006): Informe “Acceso a la Propiedad de Vivienda de la Población Inmigrante”.
- Arango, J. (1985): “Las leyes de las Migraciones de E.G. Ravenstein, cien años después”. *Revista Española de Investigaciones Sociales (REIS)*, Nº 32, pág. 7-26.
- Arbaci, S. (2008): “Hacia la construcción de un discurso sobre la inmigración en las ciudades del sur de Europa. La política urbanística y de vivienda como mecanismos estructurales de marginación étnica residencial”. *ACE*. 2008, Año III, núm. 8, pág. 11-38.
- Bayona, J. y López, A. (2006): “La movilidad residencial de la población de nacionalidad extranjera generada en Barcelona, 2000-2004”. *Papers de Demografia*, 288.
- Bielsa, F.J. (2010): *Introducción a la econometría*. Zaragoza: Ediciones Pirámide.
- Checa, JC. y Arjona, A. (2006): “La importancia de las migraciones en la configuración socioespacial”. *Geo Crítica. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Universidad de Barcelona, Vol. X, nº 219.
- Colectivo IOE (2005): “Inmigración y vivienda”. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Madrid.
- Cortés, L. (1995): *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Madrid. Editorial Fundamentos.
- Cortés, L., Antón, F., Martínez, C. y Navarrete, J. (2008): “La exclusión residencial en España”. *Pensamiento y Cultura*, nº 40-41, pág. 62-69.
- Cortés, L. y Menéndez, M. (2004). “La vivienda como factor de integración social en los inmigrantes”. *Revista Documentación Social*, nº 132.

EUROSTAT (2009): <https://vilaromana.wordpress.com/tag/vila-romana-chalets/>

Horioka, CY. (1988): *Journal of Urban Economics*. “Tenure choice and housing demand in Japan”. Volume 24. Issue 3, November 1988, pages 289-309.

Huang, Y. and Clark, W. (2002): “*Housing Tenure Choice in Transitional Urban China: A Multilevel Analysis*”. Volume 39. Issue: 1. Issue published: January 2002. Page(s): 7-32.

Painter, G., Gabriel, S and Myers, D (2001): *Journal of Urban Economics*. “Race, Immigrant Status, and Housing Tenure Choice”. Volume 49. Issue: January 2001. Pages 150-167

Recaño, J. y Domingo, A. (2006): *Evolución de la distribución territorial y la movilidad geográfica de la población extranjera en España*. En Aja, E. y Arango, J (Ed) 20 años de inmigración en España, Fundación CIDOB, Barcelona, 2006, pág. 303-337.

Sampedro, J. (1959): *Realidad económica y análisis estructural*. Ed. Aguilar. Madrid.

Sosvilla, S. (2008): “Immigration and Housing Price in Spain”. Documento de trabajo, 2008-40. FEDEA.