



Este artículo ha sido elaborado por Cristina Barceló, de la Dirección General del Servicio de Estudios.

### Introducción

Uno de los mecanismos de ajuste ante perturbaciones negativas que aumentan el desempleo en una determinada región consiste en la movilidad geográfica de los trabajadores parados desde las zonas más deprimidas hacia las más prósperas. En el caso de los países de la Unión Europea, este mecanismo de ajuste ha desempeñado un papel menor, como se puede observar por las bajas tasas de movilidad interregionales que se recogen en el cuadro 1. Estas reducidas tasas se refieren a flujos migratorios entre regiones de un mismo país y no tienen en cuenta el incremento de la movilidad que se ha producido recientemente entre algunos países miembros de la UE. Los numerosos estudios disponibles sobre los determinantes de la movilidad geográfica del trabajo indican que, en estos países, las desigualdades regionales en condiciones laborales no provocan movimientos migratorios interregionales<sup>1</sup>.

Entre las causas de esta reducida movilidad del trabajo en la UE se suelen señalar la estructura del mercado inmobiliario y el régimen de la tenencia de la vivienda principal. En este sentido, diversos autores encuentran que los propietarios y los arrendatarios que viven en viviendas sociales muestran una menor tasa de movilidad residencial y geográfica que los arrendatarios de viviendas de forma privada<sup>2</sup>, ya que los primeros incurren en unos gastos más elevados a la hora de abandonar la vivienda y mudarse a otra nueva, debido a los costes de transacción que soportan o a la pérdida de alquileres subvencionados. Como también se puede observar en el cuadro 1, parece existir una relación negativa entre la movilidad interregional y la vivienda en propiedad. En general, los países con tasas más elevadas de movilidad se suelen caracterizar por disfrutar de unas tasas de paro más bajas y por un mayor peso del arrendamiento como régimen de la vivienda principal.

Esta observación es especialmente relevante para el caso de España, ya que durante el período 1973-1995 se produjeron una caída de la tasa de movilidad interregional y un aumento de los diferenciales en las tasas de desempleo regionales. Asimismo, este período se caracterizó por una serie de políticas económicas que favorecieron el acceso a la vivienda principal mediante la compra frente al arrendamiento, por lo que en España el régimen de vivienda en propiedad representaba el 80,3% en 1995 y el 84,8% en 2001, alcanzando los niveles más altos de los países de la UE. A pesar de la intensa reducción del desempleo ocurrida desde mediados de los años noventa, las disparidades regionales en tasas de desempleo no han disminuido durante el período 1995-2006<sup>3</sup>.

En este artículo se resume un trabajo reciente<sup>4</sup> en el que se estudia de forma empírica la relación existente entre el régimen de tenencia de vivienda y la decisión de movilidad geográfica de los trabajadores desempleados en estos cinco países de la UE, utilizando datos del Panel de Hogares de la Unión Europea (PHOGUE) para el período 1994-1998. A continuación se describen la metodología que se sigue para estudiar dicha relación, los datos utilizados y los principales resultados de la estimación. Finalmente, se resumen las principales conclusiones.

1. Véanse, entre otros, Bentolilla y Dolado (1991), Bentolilla (1997), Jimeno y Bentolilla (1998), Hughes y McCormick (1994) y Pissarides y Wadsworth (1989) para los casos de España y el Reino Unido. 2. Véanse, por ejemplo, Hughes y McCormick (1981), Henley (1998) y Böheim y Taylor (1999). 3. De hecho, el cociente entre la desviación estándar de las tasas de paro regionales y la tasa de desempleo nacional ha aumentado, siendo del 24,5% en 1995, del 33,8% en 2001 y del 44,7% en 2006. 4. Véase Barceló (2006).

Países	Tasa de movilidad interregional (%) (a)	Tasa de vivienda en propiedad (%) (b)	
		1995	2001
Alemania	1,23	38,0	43,6
España	0,56	80,3	84,8
Francia	1,07	56,5	63,1
Italia	0,50	71,3	76,0
Reino Unido	1,58	66,7	71,8

a. Año 1993. Datos procedentes de Maclennan et al. (1998).

b. Banco de España, con datos del Panel de Hogares de la Unión Europea (PHOGUE).

### **Un modelo empírico de tenencia de vivienda y movilidad laboral**

Para analizar empíricamente la relación entre tenencia de la vivienda, movilidad geográfica y desempleo, se postula un modelo de búsqueda de empleo con un horizonte temporal de dos períodos en el que existen dos regiones. En este contexto, los trabajadores tienen que decidir su lugar de residencia, el régimen de tenencia de la vivienda y la aceptación o rechazo de las posibles ofertas de trabajo recibidas desde cualquiera de las dos regiones. Se supone que el coste del flujo de servicios de vivienda si los agentes viven en una casa propia es menor que en una alquilada. Sin embargo, en la adquisición de vivienda los individuos deben soportar unos costes de transacción que implican que los servicios de vivienda sean más caros en el momento de la compra. La movilidad geográfica se produce cuando las personas deciden aceptar un empleo en la región distinta a la de origen.

Las dos principales implicaciones de este modelo son las siguientes. En primer lugar, el salario de reserva de aceptar un empleo en otra región distinta a la de residencia será más elevado para los propietarios de viviendas que para los arrendatarios, ya que los primeros disfrutan de unos servicios de vivienda más baratos y/o deben incurrir de nuevo en otros costes de transacción si optan por comprar una nueva vivienda en la región de destino. Por tanto, la probabilidad de observar movilidad geográfica en hogares que disponen de su vivienda en propiedad será más reducida. Esta menor movilidad geográfica implica una menor tasa de aceptación de ofertas de trabajo y, por tanto, una tasa de desempleo agregada más elevada. En segundo lugar, con independencia del régimen de tenencia, los agentes se comportan de forma similar en el mercado de trabajo local, donde su salario de reserva será idéntico.

### **Características de los datos**

Para contrastar las dos hipótesis anteriores se utilizan datos del Panel de Hogares de la Unión Europea (PHOGUE) para cinco países (Alemania, España, Francia, Italia y Reino Unido) durante el período 1994-1998. El PHOGUE es un panel fijo de frecuencia anual que proporciona información sobre la principal actividad económica realizada por cada miembro del hogar mayor de 16 años en cada mes del año natural anterior, lo cual permite conocer las duraciones de los períodos de desempleo. Como las decisiones en el mercado de trabajo son realizadas a nivel individual y las de tenencia de vivienda y movilidad son tomadas por el hogar en su conjunto, principalmente por el cabeza de familia, el estudio se centra en estos últimos. La muestra se restringe a aquellos cabezas de familia que mantienen un vínculo estable con el mercado de trabajo, con experiencia en un empleo anterior y con edades comprendidas entre los 25 y los 64 años.

Los responsables de política económica generalmente han intentado facilitar el acceso a una vivienda proporcionando alquileres sociales, subsidios y deducciones impositivas para los

arrendatarios. Asimismo, se ha fomentado el régimen de propiedad a través de deducciones en el impuesto de la renta (por la amortización del capital, por el pago de intereses por la financiación ajena y por el mantenimiento del inmueble) y de la ausencia de impuestos sobre la renta imputada o sobre las ganancias de capital. Con frecuencia, estas políticas no han sido neutrales, por lo que en muchos países europeos se observa el predominio de un tipo concreto de tenencia. Por ejemplo, en Alemania y Francia el régimen de alquiler tiene un peso muy superior al de la propiedad. Por el contrario, en el resto de países considerados predomina la vivienda en propiedad, si bien en el Reino Unido el alquiler de viviendas sociales está ampliamente extendido. En la medida en que esta diversidad responda a factores exógenos asociados a las características institucionales propias de cada país, es posible estimar el efecto del régimen de tenencia de vivienda sobre la probabilidad de salir del desempleo en función de que se produzca un cambio residencial o no.

### **Estimación econométrica**

Para estimar econométricamente la relación entre el régimen de tenencia de vivienda y la movilidad geográfica, se utiliza un modelo discreto de duración del desempleo con dos salidas distintas a un empleo, dependiendo de si estas se asocian con un cambio residencial o no.

Además del indicador de tenencia (propiedad, arrendamiento privado y alquiler social), entre las variables explicativas se tienen en cuenta la duración del desempleo, el sector económico, la duración de la jornada laboral, la experiencia adquirida en el anterior empleo, un indicador de percepción de prestaciones por desempleo, el nivel educativo, el sexo, la edad, el estado civil y el número de hijos. También se incluyen variables agregadas, como la tasa de desempleo, indicadores estacionales, una variable que aproxima los costes de transacción incurridos en la compra de una casa<sup>5</sup>, un índice que mide la severidad en cada país de la legislación para la protección del empleo (EPL), elaborado por la OCDE, y la tasa de cobertura del desempleo, que varía según las circunstancias familiares.

El cuadro 2 muestra los resultados de la estimación del modelo. En primer lugar, se observa que, una vez que se controla por el efecto del resto de las variables exógenas, el indicador de la tenencia en propiedad es estadísticamente significativo para explicar las tasas de salida a un empleo asociado con la movilidad geográfica. El valor negativo estimado indica que los propietarios son más reacios a aceptar un empleo en una zona geográfica que implique un cambio residencial. La probabilidad de aceptar un empleo en otra localización disminuye adicionalmente para los propietarios que tienen pendientes pagos por la compra de la vivienda. De forma similar, el alquiler de viviendas sociales también afecta de forma negativa a esta transición desde el desempleo. En cambio, la probabilidad de aceptar un empleo en el lugar de residencia de los individuos no depende significativamente del régimen de tenencia.

Estos resultados proporcionan evidencia a favor de la hipótesis de que tanto los propietarios como los arrendatarios de viviendas sociales tienen más resistencia a la movilidad geográfica, pero se comportan de forma similar a los arrendatarios de viviendas privadas<sup>6</sup> en el mercado de trabajo local.

---

5. Indicador construido por Maclennan et al. (1998). 6. Estas conclusiones se mantienen cuando en la estimación del modelo se tiene en cuenta la posibilidad de que el régimen de tenencia sea endógeno a las salidas del desempleo, debido a factores de capital humano inobservables o a la consideración del alquiler como un régimen de tenencia temporal si los agentes esperan emigrar en un futuro cercano. En cuanto al signo contrario al esperado para la tasa de desempleo en salidas locales hacia el empleo, esta variable no recoge el efecto del ciclo económico, sino más bien efectos de sección cruzada, es decir, diferencias en las características institucionales entre países. Esto se debe a que, en la estimación, el período muestral (1995-1997) no abarca un ciclo completo y la estacionalidad es captada a través de indicadores trimestrales. Véase Barceló (2006).

	Con cambio residencial		Sin cambio residencial	
	Coefficiente	T-ratio	Coefficiente	T-ratio
<b>VARIABLES ECONÓMICAS</b>				
ln [Costes de transacción (%)]	-0,30	-0,25	1,28	4,24
ln (Índice EPL)	1,01	0,47	-1,65	-3,32
ln (Tasa de cobertura)	0,26	0,58	-0,51	-4,68
ln (Tasa de desempleo)	0,19	0,22	0,63	3,03
<b>CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA</b>				
Régimen de tenencia				
<i>Propiedad</i>	-1,61	-3,65	0,13	1,44
<i>Alquiler social</i>	-1,09	-2,00	0,13	1,14
Deudas pendientes	-1,38	-1,30	0,34	4,26
<b>CARACTERÍSTICAS DEL EMPLEO ANTERIOR</b>				
Sector económico				
<i>Industria</i>	0,30	0,60	-0,15	-1,73
<i>Servicios</i>	0,03	0,07	-0,24	-3,44
Jornada laboral				
<i>A tiempo completo</i>	0,23	0,36	0,16	1,39
Experiencia				
<i>ln (Experiencia)</i>	0,02	0,07	-0,17	-4,83
<i>ln (Experiencia) × ln (Duración)</i>	-0,14	-1,19	0,02	0,82
<b>CARACTERÍSTICAS PERSONALES</b>				
Educación				
<i>Superior</i>	1,04	0,86	0,51	2,67
<i>Superior × ln (Duración)</i>	-0,60	-0,80	-0,15	-1,32
<i>Secundaria (2.ª etapa)</i>	0,86	2,15	0,09	1,11
ln (Edad)	-0,69	-0,88	-0,78	-5,62
Varón	0,68	1,10	0,33	2,98
Casado	-0,13	-0,22	0,05	0,47
Cónyuge ocupado	-0,63	-1,31	-0,02	-0,34
Número de hijos con edad entre 0 y 18 años	0,63	1,51	0,03	0,51
Número de hijos al cuadrado	-0,10	-1,00	-0,003	-0,15
Percepción de prestaciones por desempleo	-0,17	-0,23	-0,17	-1,55
Percepción de prestaciones × ln (Duración)	0,004	0,01	0,21	3,32
<b>DEPENDENCIA DE LA DURACIÓN DEL DESEMPLEO</b>				
ln (Duración)	0,35	0,49	-0,09	-0,76
ln (Duración) al cuadrado	0,03	0,16	-0,18	-5,45
Constante	-4,85	-1,37	-0,17	-0,26
<b>INDICADORES ESTACIONALES</b>				
Primer trimestre	-1,24	-2,61	-0,37	-4,50
Segundo trimestre	-1,01	-2,28	-0,08	-1,01
Tercer trimestre	-1,35	-2,68	-0,02	-0,25
Valor de la función de log-verosimilitud	-4.484,91			
Número de períodos de desempleo	2.150			

FUENTE: Banco de España.

	Transiciones a un empleo vinculadas a:	
	Cambio residencial	Mercado de trabajo local
Persona de referencia (a)	1,9	12,5
Régimen de propiedad		
<i>Con pagos pendientes por deudas</i>	0,1	19,0
<i>Sin préstamos pendientes</i>	0,4	14,2
Arrendamiento de viviendas sociales	0,6	14,2

FUENTE: Banco de España.

a. La persona de referencia es un cabeza de familia varón, que vive en una casa alquilada de forma privada, soltero, con 30 años de edad, sin hijos, con nivel de educación inferior a la segunda etapa de secundaria, desempleado durante cuatro meses, no recibe prestaciones por desempleo y trabajó a tiempo completo durante seis meses en su empleo anterior. Se fijan la tasa de desempleo a su nivel medio en 1995 y el indicador de estacionalidad en el cuarto trimestre.

Con objeto de ilustrar la relevancia económica de las estimaciones realizadas en el cuadro 3, se considera como persona de referencia un cabeza de familia varón, que vive en una casa alquilada de forma privada, soltero, con 30 años, sin hijos, con un nivel de educación inferior a la segunda etapa de secundaria, desempleado durante cuatro meses, sin prestaciones por desempleo y que trabajó a tiempo completo durante seis meses en su anterior empleo. Se fijan la tasa de desempleo a su nivel medio en 1995 y el indicador de estacionalidad en el cuarto trimestre. Para la persona de referencia, la probabilidad de abandonar el desempleo es del 14,4%. La probabilidad de aceptar un empleo en el mercado de trabajo local es del 12,5%. Esta probabilidad desciende hasta el 1,9% si la aceptación de la oferta de trabajo conlleva un cambio de residencia. Al comparar el tamaño de las probabilidades predichas para cada tipo de transición, se observa que los hogares raramente toman la decisión de cambiar la localización geográfica de su residencia. Esta ya reducida propensión de los agentes a la movilidad geográfica disminuye hasta niveles aún más bajos para los arrendatarios de viviendas sociales y los propietarios sin deudas pendientes, y se hace prácticamente nula para los que tienen contraídos préstamos hipotecarios.

## Conclusiones

En este artículo se analiza cómo el régimen de tenencia de vivienda influye en la decisión de movilidad geográfica de los trabajadores parados, utilizando un modelo de duración del desempleo en el que los parados tienen dos opciones de salida, dependiendo de si las ofertas de trabajo están asociadas con un cambio de residencia o no. Para ello se utilizan los datos del Panel de Hogares de la Unión Europea de cinco países (Alemania, España, Francia, Italia y Reino Unido) para el período 1994-1998. El análisis se centra en los cabezas de familia con edades comprendidas entre los 25 y los 64 años y que tienen experiencia previa en el mercado de trabajo.

Después de controlar por características institucionales de los países, variables agregadas y características personales que afectan a la decisión de movilidad geográfica y a la probabilidad de abandonar el desempleo, se observa que el régimen de tenencia de vivienda es una variable muy significativa estadística y económicamente para explicar la elección de los agentes de aceptar un empleo en otra región que implique un cambio de residencia. En particular, los arrendatarios de viviendas privadas son el grupo de población que muestra una mayor predisposición a adoptar esta decisión.

Estos resultados confirman la racionalidad de las políticas públicas encaminadas a potenciar el mercado privado de alquiler, pues de ello pueden derivarse beneficios notables para mejorar el funcionamiento del mercado de trabajo y, en particular, para facilitar el encuentro entre la demanda de trabajadores y la oferta disponible en las diversas regiones.

18.5.2007.

## BIBLIOGRAFÍA

- BARCELÓ, C. (2006). *Housing Tenure and Labour Mobility: A Comparison across European Countries*, Documentos de Trabajo, n.º 0603, Banco de España.
- BENTOLILA, S. (1997). «Sticky Labor in Spanish Regions», *European Economic Review*, 41, pp. 591-598.
- BENTOLILA, S., y J. J. DOLADO (1991). «Mismatch and internal migration in Spain, 1962-1986», en F. Padoa Schioppa (ed.), *Mismatch and Labour Mobility*, Cambridge University Press, pp. 182-234.
- BÖHEIM, R., y M. P. TAYLOR (1999). *Residential Mobility, Housing Tenure and the Labour Market in Britain*, ILR Documentos de Trabajo, n.º 35, University of Essex.
- HENLEY, A. (1998). «Residential Mobility, Housing Equity and the Labour Market», *The Economic Journal*, 108, pp. 414-427.
- HUGHES, G., y B. McCORMICK (1981). «Do council house policies reduce migration between regions?», *The Economic Journal*, 91, pp. 919-937.
- (1994). «Did migration in the 1980s narrow the North-South divide?», *Economica*, 61, pp. 509-527.
- JIMENO, J. F., y S. BENTOLILA (1998). «Regional unemployment persistence (Spain, 1976-1994)», *Labour Economics*, 5.
- MACLENNAN, D., J. MUELLBAUER y M. STEPHENS (1998). «Asymmetries in Housing and Financial Market Institutions and EMU», *The Oxford Review of Economic Policy*, 14, pp. 54-80.
- PISSARIDES, C. A., y J. WADSWORTH (1989). «Unemployment and the inter-regional mobility of labour», *The Economic Journal*, 99, pp. 739-755.