

INMIGRACIÓN Y PROPIEDAD DE LA VIVIENDA:
LOS CASOS DE CALIFORNIA Y ESPAÑA, 2001-2006
*Immigration and homeownership: the cases of California and Spain,
2001-2006*

Julián LÓPEZ COLÁS
Centre d'Estudis Demogràfics
✉ jlopez@ced.uab.es

Juan Antonio MÓDENES CABRERIZO
Dep. Geografia UAB y Centre d'Estudis Demogràfics
✉ JuanAntonio.Modenes@uab.cat

Brenda YÉPEZ MARTÍNEZ
Centre d'Estudis Demogràfics
✉ brendayopez@gmail.com

BIBLID [1130-2887 (2010) 55, 115-140]
Fecha de recepción: mayo del 2010
Fecha de aceptación: junio del 2010

RESUMEN: En los últimos años California y España, dos contextos donde predomina la tenencia de la vivienda en propiedad, han recibido un gran volumen de inmigrantes y han experimentado una burbuja inmobiliaria que ha acabado por desinflarse. El objetivo de este artículo es analizar la propiedad de la vivienda de los extranjeros en ambos contextos entre 2001 y 2006, considerándola como un indicador de integración de los inmigrantes en las sociedades de acogida. Otros objetivos, derivados del anterior, son determinar la influencia de la nacionalidad en la propiedad de la vivienda y analizar cómo influyen los factores sociodemográficos para que nacionales y extranjeros vivan en propiedad. La modelización de las variables sociodemográficas muestra que entre 2001 y 2006 la propensión a vivir en propiedad de los extranjeros es inferior a la de los nacionales y, lo que es más importante, que el sistema residencial español les exige más esfuerzo que el californiano para vivir en propiedad.

Palabras clave: propiedad de la vivienda, población extranjera, inmigración, tenencia, vivienda.

ABSTRACT: The aim of this paper is to analyze the evolution of foreign homeownership in Spain between 2001 and 2006, seen as an indicator of integration of migrants in host countries. Other goals, derived from the former, are to determine the influence of nationality in the homeownership and to quantify the likelihood of foreigners to live under this form of tenure. Having modelled the socio-demographic variables between the years 2001 and 2006, the results show a lower propensity of foreign born people to live through ownership than nationals and, what is most important, that the Spanish residential system demands more efforts for foreigners so as to live in property than the Californian system.

Key words: homeownership, foreign population, immigration, property, housing.

I. INTRODUCCIÓN¹

Pese a sus contradicciones y paradojas, el acceso a la propiedad de la vivienda sigue siendo uno de los indicadores clave para medir la integración de los inmigrantes en los países de acogida. Más aún en países como Estados Unidos o España, donde la propiedad de la vivienda es ampliamente mayoritaria, seis de cada diez hogares en California y ocho de cada diez en España eran propietarios de su vivienda en 2006. En cierto modo la propiedad en estos contextos significa entrar en el nivel de vida de la clase media, lo que para los inmigrantes tiene un significado especial porque suele ser indicativo de movilidad social ascendente. En el caso de los Estados Unidos, la propiedad a menudo es representada como parte del «sueño americano» contemporáneo (Myers, 2007). En España, sin embargo, quizá porque la propiedad es ampliamente mayoritaria o porque la importancia relativa de la inmigración es muy reciente, no ha sido utilizado como un indicador social. No obstante, tras los cambios acontecidos en los últimos tiempos quizá sea el momento de reconsiderar su uso.

El propósito de este artículo es analizar la evolución de la propiedad de la vivienda de nacionales y extranjeros en California (Estados Unidos) y España. En concreto, se trata de determinar y examinar la influencia de las características sociodemográficas en la propiedad de la vivienda, en un contexto cambiante.

El punto de partida son los resultados del análisis descriptivo. Se sabe que en California, entre 2001 y 2006, la proporción de hogares que eran propietarios de su vivienda habitual aumentó 3 puntos porcentuales (del 55,8% al 58,5%) y la de los hogares en que la persona de referencia había nacido en el extranjero más de 5 puntos porcentuales (del 29,1% al 34,2%). En el mismo período en España la tasa de propietarios se mantuvo prácticamente en el mismo nivel (del 82,1% al 82,5%) y la de los inmigrantes descendió 9 puntos porcentuales (del 42,9% al 33,9%). Partiendo de estos resultados, se piensa que el análisis de la evolución de la propiedad de la vivienda es de especial interés para medir la integración de los inmigrantes.

1. Los autores son miembros del equipo del proyecto I+D del Ministerio de Educación y Ciencia, n.º SEJ2007-60119/GEOG «Análisis demográfico de las necesidades de vivienda en España, 2005-2015», cuyo investigador principal es Juan Antonio Módenes.

La pregunta que se plantea es si, considerando la propiedad de la vivienda como indicador de integración en la sociedad de destino, la situación de los extranjeros en California y España ha mejorado o empeorado entre 2001 y 2006. Para ello, previamente se analizará la influencia de la nacionalidad en la propiedad y la propensión de los extranjeros a vivir bajo esta forma de tenencia.

Se han seleccionado los casos de California y España por diversos motivos. En primer lugar porque son dos zonas que en los últimos años han registrado una alta inmigración. California en las últimas décadas ha registrado un volumen sin precedentes. Entre 1960 y 2000 los inmigrantes pasaron de 1,3 millones a más de 8 millones de personas, lo que representaba un tercio del total de inmigrantes en Estados Unidos. En 2005, más de 1.055.000 inmigrantes habían llegado en los últimos cinco años, lo que según Massey y Capoferro (2008) representaba el 22,7% de las llegadas del conjunto de los Estados Unidos. En cambio, en España el aumento de la población extranjera es muy reciente. Según el Instituto Nacional de Estadística (INE) de los 5,6 millones de personas de nacionalidad extranjera que residían en España en 2009, 4,8 millones de personas habían llegado en la última década. Al centrarse en el período objeto de estudio los números son los siguientes: en 2001 había 1,57 millones de inmigrantes (menos del 4% del total de la población) y en 2006 más de 4,1 millones (el 12% del total de la población).

Por otra parte, California, con un 27% de sus 37 millones de residentes nacidos en el extranjero en 2005, puede considerarse uno de los principales laboratorios del mundo para analizar el asentamiento de inmigrantes y su incorporación como nuevos residentes (Myers, 2007). En contraposición, España, que se ha convertido en un país de acogida de inmigrantes en los últimos años, carece de una experiencia tan amplia de inmigración e incluso de una filosofía pública y de trabajos académicos sobre las prácticas de integración social de los inmigrantes.

Otro elemento de interés para comparar California y España es su contexto migratorio. Ambas sociedades no sólo han sido grandes receptoras de inmigrantes internacionales en los últimos años, sino que comparten un «situación fronteriza» similar respecto a los países de donde son originarios buena parte de inmigrantes. California limita al Sur con México y España con Marruecos. Además, en ambos casos las fronteras separan más que países, un subcontinente y un continente, y no son sólo geográficas sino culturales y económicas. Estamos quizá ante las dos fronteras con más desigualdad económica del mundo.

A todo ello podría añadirse que en los años estudiados se ha producido un *boom* inmobiliario en los dos contextos, derivado en buena parte de la importancia de la inmigración. En California según el *Census Bureau* (2009) entre 2001 y 2006 (1 de julio) el parque de vivienda aumentó en más de 800.000 unidades, pasando de 12.370.000 a 13.180.000 unidades. En España según el INE el número de visados de obra entre 2001 y 2006 pasó de 561.000 a 912.000. En 2005 se alcanzó el nivel máximo de venta de viviendas y en 2006 se registró el mayor número de viviendas iniciadas.

El ciclo expansivo del mercado inmobiliario español –el más largo de los últimos cuarenta años– se ha visto acompañado de un gran aumento del precio de la vivienda,

lo que ha forzado a los hogares a un fuerte endeudamiento para poder comprar su residencia. Este incremento de los precios no habría sido posible sin la flexibilización de las condiciones crediticias, sin un aumento de la duración de las mismas y sin una disminución de los tipos de interés (García-Montalvo, 2006). El resultado final es que en los dos contextos se ha producido una burbuja inmobiliaria (Case y Shiller, 2003) que finalmente ha acabado por explotar. Las consecuencias y las múltiples repercusiones en la propiedad de vivienda escapan a la periodización y a los objetivos de este artículo.

Otro rasgo que comparten California y España es la importancia de la «cultura de la propiedad». Entendida como la define Cortés (1995: 321) apoyándose en la definición de Tylor como «un conjunto trabado de formas de pensar, de sentir y de obrar formalizadas en torno a la vivienda y el habitar, que son aprendidas y compartidas por una pluralidad de personas, sirviendo de modo objetivo y simbólico para que esas personas se conviertan en una colectividad». La situación residencial deseada en ambas sociedades es la propiedad.

Este artículo pretende explorar la evolución de la propiedad de la vivienda en dos contextos de propietarios, que en los últimos años han recibido un gran volumen de inmigrantes y han experimentado una burbuja inmobiliaria. La principal diferencia es que California cuenta con una gran experiencia de acoger inmigrantes, mientras que en España este fenómeno es muy reciente. Es por ello que se considera que esta comparación es especialmente interesante, sobre todo para España. En función de los datos disponibles tres son los objetivos que se han propuesto. El primero es determinar cuál ha sido la evolución de la propiedad de la vivienda de los extranjeros en California y España entre 2001 y 2006. El segundo, previo al anterior, es analizar la influencia de la nacionalidad para vivir bajo esta forma de tenencia. Y el tercero, analizar cómo influyen los factores sociodemográficos para que nacionales y extranjeros vivan en propiedad. Estos objetivos se enmarcan en un contexto social y económico muy particular, y en que la propiedad de la vivienda es un indicador muy útil para medir la integración de los inmigrantes en los países de destino.

II. LA PROPIEDAD COMO INDICADOR

A la propiedad de la vivienda se le han atribuido múltiples beneficios: económicos, sociales y psicológicos. Se ha considerado que representa una forma importante de protección económica porque fuerza a los hogares al ahorro y les protege contra la inflación (Fernández Cordon y Leal, 2006; Flippen, 2001a, entre otros). La propiedad de la vivienda también puede ser una inversión económica rentable cara al futuro y puede considerarse como una manifestación de la posición social, en la medida que plasma el nivel económico del hogar (Cortés, 1995).

La propiedad de la vivienda también es considerada como una forma de tenencia que favorece la cohesión social local. Diversos estudios han puesto de manifiesto que afecta a la estabilidad del vecindario y la participación de los ciudadanos en la comunidad local (Rohe *et al.*, 2002). Dicho con otras palabras, las sociedades de propietarios

mejoran la gobernabilidad de las comunidades locales (Fernández Cordón y Leal, 2006). Otros estudios han ido más allá, constatando una mayor satisfacción y autoestima entre los propietarios que entre los inquilinos, lo que redundaría en beneficio de la comunidad (Rossi y Weber, 1996); o que los hijos de propietarios permanecen más tiempo en la escuela que los hijos de inquilinos y las hijas de propietarias tienen menos probabilidades de tener hijos en la adolescencia (Green y White, 1997).

Son múltiples las razones para considerar la propiedad de la vivienda como un indicador de integración de los inmigrantes en las sociedades de acogida. La literatura estadounidense, la que más ha tratado el tema, ha considerado la propiedad como un índice de «asimilación» al mismo nivel que los ingresos, el empleo o el estatus ocupacional (Chiswick, 1978). Numerosos investigadores (Alba y Logan, 1992; Mulder y Wagner, 1998; Painter *et al.*, 2001a, entre otros) consideran la propiedad de vivienda de los inmigrantes como un signo de compromiso con la sociedad de acogida, como símbolo de deseo de permanecer en el país. En concordancia con lo anterior, el acceso a la propiedad es visto como un elemento clave del proceso de integración de los inmigrantes –y minorías en general– en la sociedad, al mismo nivel que la promoción educativa u ocupacional. Su culminación refleja el éxito de los inmigrantes en el país de destino y la acumulación de cambios sucedidos en el tiempo a través del curso de vida de los individuos (Mulder y Wagner, 1998; Painter *et al.*, 2001a).

Si la propiedad es considerada como un indicador de integración, las condiciones en las que se produce el acceso deben proporcionar pistas más generales sobre la incorporación e integración de las minorías. En este contexto –y en el de la denominada asimilación fragmentada o estratificada, que cuestiona la utilidad de la teoría clásica– han aparecido buena parte de los estudios sobre la propiedad como indicador de integración. Investigaciones empíricas habían mostrado que cuanto más tiempo viven los inmigrantes en el país de acogida más parecidos son sus comportamientos a los de los nativos, en materia económica y de vivienda. Sin embargo, pese a la existencia de esta asociación positiva entre la propiedad, el lugar de nacimiento, la duración de la residencia en Estados Unidos, la nacionalidad y el dominio del inglés, los niveles de propiedad de algunos colectivos no inmigrantes, como los negros o los indios, eran especialmente bajos. Alba y Logan (1992) observan que otros factores como los ingresos –determinantes en el acceso a la propiedad de la vivienda– no funcionan de la misma manera para todos los grupos. Es posible que el costo para convertirse en propietario no sea el mismo para todos –entre ellos los inmigrantes– y que por tanto exista una «estratificación» en el acceso a la propiedad. Años antes, Portes y Zhou (1993) ya habían acuñado el término «asimilación fragmentada» para enfatizar hasta qué punto los hijos de los inmigrantes en Estados Unidos se enfrentan a una serie de desafíos a su adaptación.

Tanto Portes y Zhou como Alba y Nee consideran que, junto a las variables individuales y familiares, el contexto en el que se crían los inmigrantes en su nuevo país juega un rol decisivo en el camino que seguirán. Alba y Nee (1997) sostienen que para actualizar la teoría de la asimilación resulta imprescindible abordar el individuo y su entorno más íntimo como unidad de análisis y ampliar el objeto de estudio de grupos étnicos y raciales, incluyendo sus vínculos interactivos entre sí y la sociedad en la que

se insertan. En suma, es preciso recuperar la omisión de no haber incluido los factores ocupacionales y socioeconómicos como elementos determinantes en el proceso de asimilación de los inmigrantes.

III. LAS FUENTES DE LA DESIGUALDAD

La importancia de la propiedad de la vivienda en el bienestar de las personas y la necesidad de identificar y analizar los procesos que estratifican a los diferentes grupos ha sido el motor que ha impulsado numerosos estudios en la literatura estadounidense. Para explicar las diferencias en las tasas de la propiedad de la vivienda varios son los elementos que se han revelado como cruciales. Según Ray *et al.* (2004) entre los más citados figuran: ser inmigrante, el ciclo de vida de las personas, los ingresos y los precios de las casas.

Numerosos trabajos han puesto en relieve que el estatus migratorio tiene un papel explicativo en las menores tasas de propiedad de la vivienda de los diferentes grupos. Además, en los inmigrantes se ha revelado que la duración de la residencia en Estados Unidos presenta una relación positiva con la propiedad (Krivo, 1995; Coulson, 1999; Myers *et al.*, 2000; Ray *et al.*, 2004; Díaz y Marcelli, 2007). Otros elementos asociados a la condición de inmigrante a los que se ha prestado especial atención son la situación jurídica, el conocimiento de la lengua y la influencia de las redes sociales. En relación al primero se ha constatado que la propiedad de la vivienda suele ser inaccesible para los inmigrantes indocumentados o los que están en trámites de regularización por sus dificultades para acceder a hipotecas (Cortés *et al.*, 2007). En cuanto al dominio de la lengua, varios autores (Ray *et al.*, 2004; Charles, 2006, entre otros) concluyen que no hay pruebas sólidas de que el dominio de la lengua pueda interferir en las tasas de propiedad de la vivienda. Sin embargo, la importancia de las redes sociales y familiares ha sido puesta en relieve en diferentes investigaciones. Alba y Logan (1992) concluyen que la propiedad de la vivienda está asociada con la movilidad, tanto económica como residencial, y con las transferencias intergeneracionales. Painter *et al.* (2001a) en su estudio sobre las diferencias de los niveles de propiedad entre diferentes grupos, después de controlar la movilidad, encuentran que los asiáticos tienen niveles similares a los blancos. Incluso algunos grupos como los chinos presentan niveles más elevados, lo que atribuyen al soporte que se prestan entre ellos.

La etapa de la vida y la importancia de determinados acontecimientos en el curso de vida de las personas, como el matrimonio o el nacimiento de los niños, explican la transición hacia la propiedad de la vivienda (Alba y Logan, 1992; Clark, 2003; Krivo, 1995). En algunos casos, la importancia del ciclo de vida y otras características como el nivel de instrucción se han relativizado frente a la importancia de los recursos económicos (Flippen, 2001b; Ray *et al.*, 2004).

La desigualdad de la riqueza es un elemento cada vez más reconocido como clave para explicar la estratificación racial y étnica, que está influida tanto por la discriminación histórica como la contemporánea. En la comparación entre inmigrantes y nativos

en Estados Unidos diversos estudios han puesto de manifiesto las diferencias². Sin embargo, como indica Skaburskis (1996) los ingresos no explican totalmente las diferencias entre inmigrantes y nativos en el acceso a la propiedad, sino que es necesario incluir otras variables. Flippen (2001b) concede gran importancia a la discriminación o mayor dificultad para acceder a los préstamos hipotecarios para algunos colectivos. Gabriel y Painter (2003a) ponen el énfasis en la localización. En un estudio de las áreas metropolitanas estadounidenses, simulando un equilibrio de la situación económica entre negros y blancos, muestran que las tasas de propiedad de la vivienda de los negros se duplican y casi se igualarían a los blancos en las zonas centrales, pero seguiría existiendo un gran brecha en las zonas periféricas.

Para Flippen (2001b) la desigualdad en la propiedad de la vivienda en buena parte se explica por la discriminación de las minorías en los préstamos hipotecarios, por la aversión de los blancos a la coresidencia con determinados grupos y por la peor situación socioeconómica de los miembros de los grupos minoritarios. Pero quizá el aspecto más interesante es que Flippen muestra que la segregación funciona en negativo: que la propiedad es significativamente menor en ciudades muy segregadas que en aquellas que se caracterizan por presentar bajos niveles.

Además de los recursos económicos, la literatura también ha puesto énfasis en los precios y en la localización de la vivienda. Krivo (1995) ha demostrado la existencia de una correlación negativa entre los precios de la vivienda y las tasas de propiedad de la vivienda. Gabriel y Painter (2003b) han evaluado el papel de la elección según las características de diferentes zonas de Los Ángeles, lo que les sirvió para explicar las tres cuartas partes de los 23 puntos porcentuales de diferencia de tasa de propiedad entre blancos y negros. En cambio, en los modelos que carecen de controles de localización, sólo se observó la mitad de la brecha.

En el presente caso, el objetivo que se propone es más modesto. Se pretende analizar la evolución de la propiedad de los inmigrantes en los últimos años en California y España. Para ello, la investigación se apoyará en la literatura que se acaba de ver, en las fuentes de datos disponibles y en los métodos y variables que se describen a continuación.

IV. DATOS, MÉTODO Y DESCRIPCIÓN DE VARIABLES

Para responder empíricamente a los objetivos planteados se han utilizado diversas fuentes estadísticas. Los datos de California se han obtenido a través del IPUMS-USA del *Minnesota Population Center*. En concreto, se ha usado una muestra del 5% de los ficheros de microdatos de la *American Community Survey* (ACS) de 2001 y 2006, que incluye un gran número de variables demográficas y de características de la vivienda, incluyendo las formas de tenencia. Los de España provienen de dos fuentes diferentes: el Censo de

2. C. FLIPPEN (2001b) para los hispanos nacidos en el extranjero; R. ALBA y J. LOGAN (1992) para los mexicanos y G. BORJAS (2002) para los inmigrantes en general.

Población y Viviendas de 2001 y la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) de 2006 (en terminología inglesa *European Statistic on Income and Living Conditions* EU-SILC), ambos elaborados por el Instituto Nacional de Estadística. Del Censo se ha usado una muestra del 5% de los microdatos y de la ECV los 14.000 hogares que contiene la muestra.

De las dos fuentes españolas, el Censo de 2001 es la que ofrece una información más completa y detallada para estudiar el presente tema, similar a la de los datos ofrecidos por el IPUMS, aunque con frecuencia las variables no pueden compararse porque las categorías son diferentes. La ECV pertenece al conjunto de operaciones estadísticas armonizadas para los países de la Unión Europea. Su objetivo es ofrecer estadísticas comunitarias sobre la renta y las condiciones de vida de los hogares, incluyendo datos transversales y longitudinales comparables, a escala nacional y europea. La ECV española se inicia en 2004, tiene una periodicidad anual y un diseño de panel rotante, renovándose una cuarta parte de la muestra cada año o ciclo.

Pese a su rigor y las enormes posibilidades que ofrece, la ECV no es una encuesta concebida para el estudio de las migraciones ni sus características residenciales. De aquí deriva que algunos aspectos muy importantes para abordar el tema no han sido considerados o sean tratados con poco detalle. Una de las limitaciones más importantes de la ECV es que no permite conocer el año de llegada a España de los inmigrantes. Otra es que algunas variables, por ejemplo el tipo de vivienda, no puede compararse ni con el Censo español de 2001 ni con la fuente utilizada para California.

Por otra, parte, la ECV ofrece amplia información sobre los ingresos económicos de los hogares, pero en este caso es el Censo el que no permite obtener tal información. Lo ideal sería, como se hace en el caso de California, poder comparar los resultados provenientes de una misma fuente, pero para poder realizar tal comparación habría que esperar hasta el año 2012, cuando aparezcan los resultados del Censo de 2011. No existe la fuente estadística perfecta, todas tienen sus limitaciones y obligan al investigador a adaptarse a la información que ofrecen. La ECV no es una excepción. Sin embargo, es la única que proporciona información sociodemográfica que permite realizar una primera aproximación a la evolución de la propiedad de la vivienda en los últimos años.

El análisis multivariado se ha realizado mediante diferentes regresiones logísticas que controlan los diferentes factores sociodemográficos. El método utilizado es el siguiente: tomando como referencia los datos del conjunto de España, se incorporan en pasos sucesivos las variables independientes en el modelo de forma secuencial, mientras su nivel de significación estadística se encuentra en los límites preestablecidos como criterio de inclusión de predictores y se excluyen si dejan de cumplir este criterio. Esta operación se realiza a través del estadístico $-2 \text{ Log likelihood}$ (logaritmo de la verosimilitud, en adelante -2 LL) y, como se verá, permite conseguir la mejor bondad del ajuste del modelo.

A continuación, las mismas variables independientes resultantes en el modelo anterior³ se han contemplado para la realización de los modelos para los nacionales y

3. Algunas variables inicialmente contempladas como el «tipo de hogar» o el «estado civil» se han excluido porque su aportación explicativa es insignificante.

extranjeros de California y España. Las variables utilizadas son las que se describen a continuación.

La variable dependiente es la misma en los diferentes modelos; la disyuntiva es entre que el hogar sea propietario de su vivienda habitual o que no lo sea (alquiler, cesión u otros forma de tenencia). Las variables independientes son las siguientes:

- A. Nacionalidad. Contempla dos categorías: nacionales y extranjeros. Sin embargo, en los modelos de California los extranjeros con más de 20 años de residencia en los Estados Unidos no son considerados como extranjeros sino como nacionales. El interrogante que se plantea es por qué realizar tal agrupación. Como ya se ha indicado, la ECV no permite conocer el año de llegada a España de los inmigrantes. Sin embargo, por el INE se sabe que, tanto en 2001 como en 2006, la inmensa mayoría de los inmigrantes que residían en España llevaban menos de 20 años residiendo en el país. Es por ello que los resultados aquí presentados han de interpretarse con cautela, ya que podría darse la circunstancia de que los emigrantes con menos de 20 años de residencia en California por término medio lleven más tiempo viviendo en California que los extranjeros residentes en España. Por otra parte, se ha optado por considerar la nacionalidad en lugar del país de nacimiento porque, según el Censo español de 2001, cuando el número de extranjeros era 1.572.000, menos del 4% del total de la población, todavía incluía una elevada proporción de retornos de hijos de emigrantes españoles nacidos en el extranjero. Tampoco se ha incluido el año de llegada a España de los inmigrantes porque, como ya se ha señalado, la ECV no permite conocer esta información. Si bien el lugar de nacimiento y, sobre todo, la duración de la residencia son variables de vital importancia, prácticamente todos los investigadores (Bianchi *et al.*, 1982; Alba y Logan, 1992, entre otros) que han abordado el tema han constatado la existencia de una asociación positiva con la propiedad de la vivienda. Se considera que esto impide una aproximación más detallada y minuciosa al tema, pero no resta validez a los resultados aquí presentados.
- B. Año. Esta variable contempla dos categorías: 2001 y 2006. Su inclusión tiene por objeto analizar la evolución temporal de la propiedad de nacionales e inmigrantes en un período de grandes cambios.
- C. Edad de la persona de referencia. Esta variable incluye cuatro categorías (menos de 35 años, 35-49 años, 50-64 años y 65 más años) y es indicativa del ciclo de vida familiar de los individuos. La edad está asociada a diversos acontecimientos de la etapa vital, como la formación de hogar propio o el nacimiento de los hijos, que influyen en la decisión de adquirir una vivienda en propiedad.
- D. Tamaño del hogar. Contempla cinco categorías (los hogares compuestos por 1, 2, 3, 4 y 5 o más personas). Esta variable se ha incluido porque es indicativa del ciclo de vida de la persona de referencia y de la estructura del hogar. En cierto modo, es complementaria a la edad, ya que ésta por sí sola no nos informa de la situación familiar de la persona de referencia.
- E. Estudios. Contempla tres categorías: primaria, secundaria y estudios superiores. En el caso de California, la variable hace referencia a estudios iniciados y en

el de España a estudios terminados, excepto en la categoría primaria que incluye los que no tienen estudios o no la han concluido. El nivel de educación se considera un factor que puede estar asociado con las tasas de propiedad más altas (Cortés *et al.*, 2007). Tradicionalmente se ha considerado que las personas con mayor nivel de instrucción tienden a tener mayores ingresos y menos desempleo. En este sentido, la educación puede utilizarse como una variable *proxy*.

F. La variable relación con la actividad diferencia ocupados, desempleados e inactivos, y se ha incluido como variable de control para diferenciar los migrantes que trabajan del resto.

Por último, antes de adentrarse en los resultados de los modelos, debe señalarse que se ha verificado que no existe interacción entre las variables incorporadas; por tanto, cada variable actúa de forma autónoma en el modelo.

TABLA I
 DISTRIBUCIÓN DE LOS HOGARES SEGÚN EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA.
 CALIFORNIA Y ESPAÑA, 2001-2006

Contexto	Año	Nacionalidad de la persona de referencia	Propiedad	Otra forma	Total
California	2001	Estadounidenses y extranjeros con 20 o más años de residencia en EE.UU.	59,8	40,2	100
		Extranjeros con menos de 20 años de residencia en EE.UU.	23,1	76,9	100
		Total	55,8	44,2	100
	2006	Estadounidenses y extranjeros con 20 o más años de residencia en EE.UU.	62,0	38,0	100
		Extranjeros con menos de 20 años de residencia en EE.UU.	27,1	72,9	100
		Total	58,4	41,6	100
España	2001	Españoles	83,4	16,6	100
		Extranjeros	42,9	57,1	100
		Total	82,1	17,9	100
	2006	Españoles	84,3	15,7	100
		Extranjeros	33,8	66,2	100
		Total	82,5	17,5	100

Fuente: Elaboración propia.

TABLA II
 DISTRIBUCIÓN DE LOS HOGARES SEGÚN LA NACIONALIDAD DE LA PERSONA DE REFERENCIA. CALIFORNIA Y ESPAÑA, 2001-2006

Contexto	Nacionalidad de la persona de referencia	2001	2006
California	Estadounidenses y extranjeros con 20 o más años de residencia en EE.UU.	89,3	89,7
	Extranjeros con menos de 20 años de residencia en EE.UU.	10,7	10,3
	Total	100	100
España	Españoles	96,8	96,6
	Extranjeros	3,2	3,4
	Total	100	100

Fuente: Elaboración propia.

TABLA III
 DISTRIBUCIÓN DE LOS HOGARES SEGÚN LA EDAD DE LA PERSONA DE REFERENCIA.
 CALIFORNIA Y ESPAÑA, 2001-2006

Contexto	Edad	2001	2006
California	Menos de 35 años	24,1	21,3
	35-49 años	34,6	34,3
	50-64 años	22,6	26,0
	65 y más años	18,6	18,4
	Total	100	100
España	Menos de 35 años	16,7	12,2
	35-49 años	30,9	31,8
	50-64 años	24,5	26,3
	65 y más años	27,8	29,7
	Total	100	100

Fuente: Elaboración propia.

TABLA IV
 DISTRIBUCIÓN DE LOS HOGARES SEGÚN TAMAÑO. CALIFORNIA Y ESPAÑA, 2001-2006

Contexto	Personas	2001	2006
California	Una	32,1	31,7
	Dos	26,7	26
	Tres	14,6	15,2
	Cuatro	13,9	14,2
	Cinco y más	12,6	12,8
	Total	100	100
España	Una	20,3	16,5
	Dos	25,2	28
	Tres	21,2	24
	Cuatro	21,5	24,9
	Cinco y más	11,8	6,6
	Total	100	100

Fuente: Elaboración propia.

TABLA V
 DISTRIBUCIÓN DE LOS HOGARES SEGÚN LA SITUACIÓN DE ACTIVIDAD DE LA PERSONA
 DE REFERENCIA. CALIFORNIA Y ESPAÑA, 2001-2006

Contexto	Relación con actividad	2001	2006
California	Ocupados	65,4	67,7
	Desempleados	3,6	3,1
	Inactivos	30,9	29,2
	Total	100	100
España	Ocupados	58,2	54,5
	Desempleados	4,7	3
	Inactivos	37,1	42,5
	Total	100	100

Fuente: Elaboración propia.

TABLA VI
 DISTRIBUCIÓN DE LOS HOGARES SEGÚN EL NIVEL DE INSTRUCCIÓN DE LA PERSONA
 DE REFERENCIA. CALIFORNIA Y ESPAÑA, 2001-2006

Contexto	Nivel de estudios	2001	2006
California (estudios iniciados)	Primaria	43	37,5
	Secundaria	41,8	38,1
	Estudios superiores	15,2	24,3
	Total	100	100
España (estudios acabados)	Primaria	43	37,5
	Secundaria	41,8	38,1
	Estudios superiores	15,2	24,3
	Total	100	100

Fuente: Elaboración propia.

V. RESULTADOS

El análisis de los resultados se presenta en dos partes. En primer lugar se expone el modelo de regresión logística para el conjunto de los hogares de California y España en 2001 y 2006, poniendo especial énfasis en la incidencia de la variable nacionalidad sobre la variable dependiente. En segundo lugar, se comentan los resultados de los modelos elaborados para nacionales y extranjeros de los dos contextos.

V.1. *La nacionalidad como factor explicativo*

Antes de comentar los resultados del modelo de regresión para el conjunto de los hogares de California y España, se señalarán brevemente las características globales de los modelos a través del estadístico $-2LL$, indicador que permite determinar la influencia de las variables contempladas en la propensión a la tenencia en propiedad. Prueba de ello es que su valor, indicativo de la cantidad de información no explicada, disminuye a medida que se introducen variables, lo cual significa que el modelo predice la variable dependiente de forma más precisa.

Para facilitar la lectura del $-2LL$ en las Tablas VII y VIII se han incluido las ganancias de cada variable en términos absolutos y relativos. Los resultados muestran que, entre las variables contempladas, en California los factores más determinantes para que un hogar viva en propiedad son la «edad» de la persona de referencia y el «tamaño del hogar» –ambas indicativas de la etapa del ciclo de vida familiar– seguidas del «nivel de estudios», la «nacionalidad» y la relación con la «actividad» de la persona de referencia. En España, sin embargo, la influencia de la variable «nacionalidad» de la persona de referencia es mayor que las variables asociadas al ciclo de vida («edad» y «tamaño del hogar»). A continuación siguen la situación de «actividad» y el «nivel de estudios». En definitiva, los modelos confirman la importancia de la «nacionalidad» y del resto de variables sociodemográficas en la propiedad de la vivienda.

TABLA VII
 VALOR DE LA VEROSIMILITUD (-2LL) DE LAS VARIABLES DEL MODELO DE REGRESIÓN
 LOGÍSTICA PARA VIVIR EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD. CALIFORNIA 2001-2006

Variables	-2 LL	Ganancia	% de ganancia	Chi-cuadrado
Edad de la persona de referencia	200.853		8,57	185.597
Tamaño del hogar	192.262	8.591	4,47	
Nivel de estudios	186.232	6.030	3,24	
Nacionalidad	182.603	3.629	1,99	
Situación de actividad	182.011	592	0,33	
Año	181.996	14	0,01	

Fuente: Elaboración propia.

TABLA VIII
 VALOR DE LA VEROSIMILITUD (-2LL) DE LAS VARIABLES DEL MODELO DE REGRESIÓN
 LOGÍSTICA PARA VIVIR EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD. ESPAÑA 2001-2006

Variables	-2 LL	Ganancia	% de ganancia	Chi-cuadrado
Nacionalidad	20.814		3,61	185.597
Edad de la persona de referencia	20.423	391	1,91	
Tamaño del hogar	20.094	329	1,64	
Situación de actividad	20.032	62	0,31	
Nivel de estudios	19.995	37	0,19	

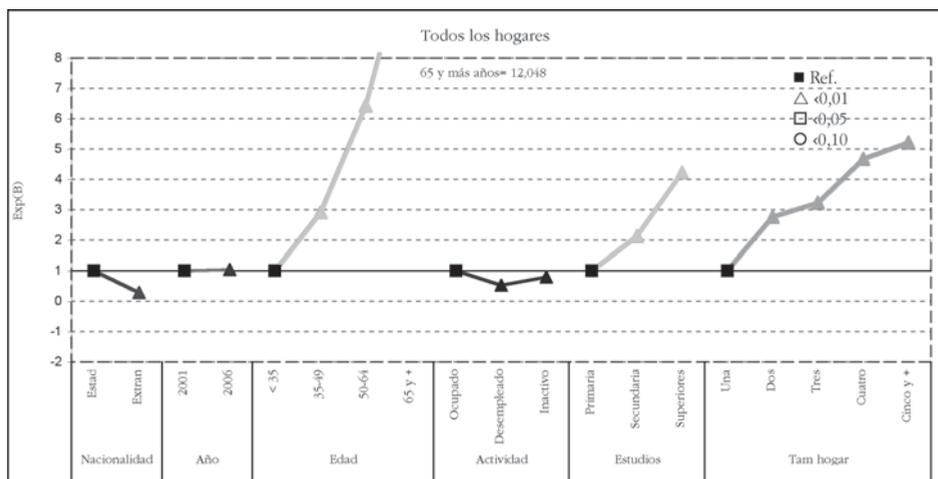
Fuente: Elaboración propia.

Por último, la variable «año», desestimada en el modelo español y con escasa aportación explicativa en el californiano, se ha mantenido en los dos modelos porque el objetivo no es analizar su influencia sino medir la evolución temporal.

Si el estadístico -2LL confirma la influencia de la nacionalidad en la propiedad de la vivienda, los resultados de los modelos (Gráfico I y Gráfico II) muestran de forma clara que la propensión a vivir en propiedad de los extranjeros es inferior en los dos contextos. En California los hogares en que la persona de referencia es un inmigrante con menos de veinte años de residencia en el Estado (en adelante inmigrante) registran una propensión de 0,281 frente a 1 de la categoría de referencia, los hogares en que la persona de referencia ha nacido en Estados Unidos o lleva veinte o más años residiendo en el Estado (en adelante nacionales). En España la misma relación es de 0,148 de los inmigrantes frente a 1 de los españoles. Por tanto, las diferencias son mayores que en California.

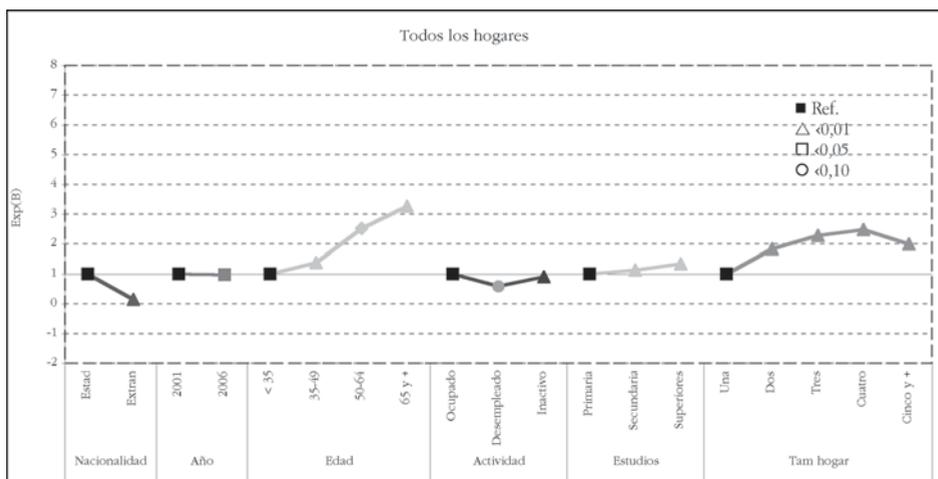
Vistas las características generales, a continuación se analizarán los resultados de los modelos realizados para los nacionales y los extranjeros de cada contexto. El objetivo es cuantificar la evolución de la propiedad de la vivienda según la nacionalidad y analizar la influencia de las variables consideradas. En este último aspecto no se trata de sólo determinar el comportamiento de cada uno de los factores, sino de buscar pistas sobre las características de extranjeros y nacionales, y sobre los sistemas residenciales.

GRÁFICO I
 MODELO PARA VIVIR EN PROPIEDAD SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS
 DE LA PERSONA DE REFERENCIA. CALIFORNIA 2001-2006



Fuente: Elaboración propia.

GRÁFICO II
 MODELO PARA VIVIR EN PROPIEDAD SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS
 DE LA PERSONA DE REFERENCIA. ESPAÑA 2001-2006



Fuente: Elaboración propia.

V.2. *¿Un modelo integrador frente a otro excluyente?*

Por lo que respecta a las diferencias según la nacionalidad, los resultados de los modelos de regresión (Gráfico III y Gráfico IV) presentan diferencias significativas entre los dos contextos. La más importante, sin duda, es que mientras en California la propensión a vivir en propiedad de los extranjeros ha mejorado sensiblemente entre 2001 y 2006 (1 y 1,206 respectivamente), en España ha disminuido de forma notable (1 y 0,673 respectivamente). Otro aspecto a destacar es que la propensión a la propiedad de estadounidenses y españoles prácticamente no ha variado.

Si la compra de una vivienda por parte de los inmigrantes indica reproducir el mismo comportamiento que los nativos (Cabré y Módenes, 2004) y tal adquisición es interpretada por gran parte de la literatura como parte del proceso de «asimilación» o integración en el país de acogida, estos resultados cuestionan el éxito de la integración de los inmigrantes en España en los últimos años. En un período de grandes cambios en los sistemas residenciales de los dos contextos, el californiano ha mejorado la integración de los inmigrantes y el español la ha empeorado. Más aún, si se tiene en cuenta que este análisis no diferencia los propietarios que han pagado totalmente su vivienda de los que tienen pagos pendientes, ni de qué tipo de vivienda se está hablando. En este sentido, es importante señalar que la mayoría de los habitantes de California, seis de cada diez, residen en viviendas individuales, aisladas o adosadas, mientras que los españoles lo hacen en apartamentos. Y que los extranjeros en España no sólo eran dueños de una casa en menor proporción que los nativos, sino que según Aranda (2006) habitaban en viviendas más pequeñas y más hacinadas que los españoles, especialmente en las grandes ciudades.

Aunque los resultados de este modelo hay que interpretarlos con cautela –ya que, como se ha indicado, no tiene en cuenta aspectos muy importantes para medir la inserción de los emigrantes como la duración de la residencia en el país– se deduce que el sistema residencial español exige a los inmigrantes mayor esfuerzo que el californiano. Es paradójico que en España, uno de los países con más propietarios de la Unión Europea (Trilla, 2001; Allen *et al.*, 2004), donde ser propietario en las últimas décadas dejó de ser un indicador de la posición social del hogar porque se había convertido en casi universal (Cabré y Módenes, 2004) y la tasa de propietarios es más de 20 puntos porcentuales más que en California, los inmigrantes encuentren más dificultades para vivir en propiedad.

El análisis del resto de variables incluidas en los modelos ofrece algunas pistas sobre su influencia en la propiedad de la vivienda y sobre las características y diferencias de los nacionales y los extranjeros en los dos contextos.

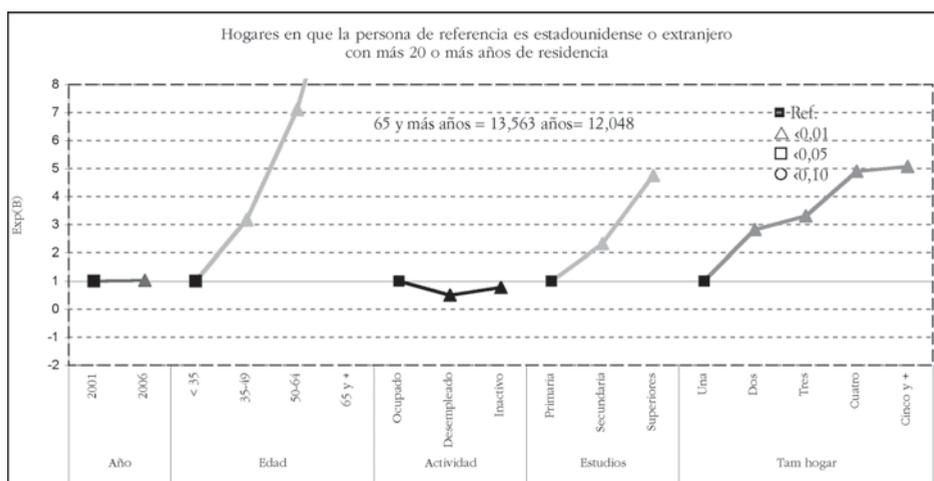
La primera gran diferencia se observa en las dos variables indicativas del ciclo de vida, la edad de la persona de referencia y el tamaño del hogar. Por lo que respecta a la edad, en líneas generales, se observa que, tanto si se trata de nacionales como extranjeros, la propiedad de la vivienda es tanto más frecuente cuanto mayor es la edad. Dicho de otra manera, cuanto más avanzada es la fase del ciclo de vida, mayor es la probabilidad de vivir en propiedad. Entre los nacionales, el modelo muestra que en California

la probabilidad aumenta prácticamente de forma exponencial, mientras que en España el aumento es mucho más moderado.

Otra diferencia significativa es que entre los extranjeros californianos, al contrario de lo que sucede entre los españoles, la probabilidad de vivir en régimen de propiedad disminuye en las fases más avanzadas del ciclo de vida. Así, por ejemplo, los hogares en que la persona de referencia tiene 65 y más años de edad registran una probabilidad inferior a la de aquellos en que tiene entre 50 y 64 años edad (2,06 y 2,73 respectivamente frente a la categoría de referencia, los hogares en que la persona de referencia es menor de 35 años de edad). Este comportamiento, en buena parte, podría explicarse porque los nuevos inmigrantes, en este caso los llegados en los últimos veinte años, suelen ser personas más jóvenes que los nacionales.

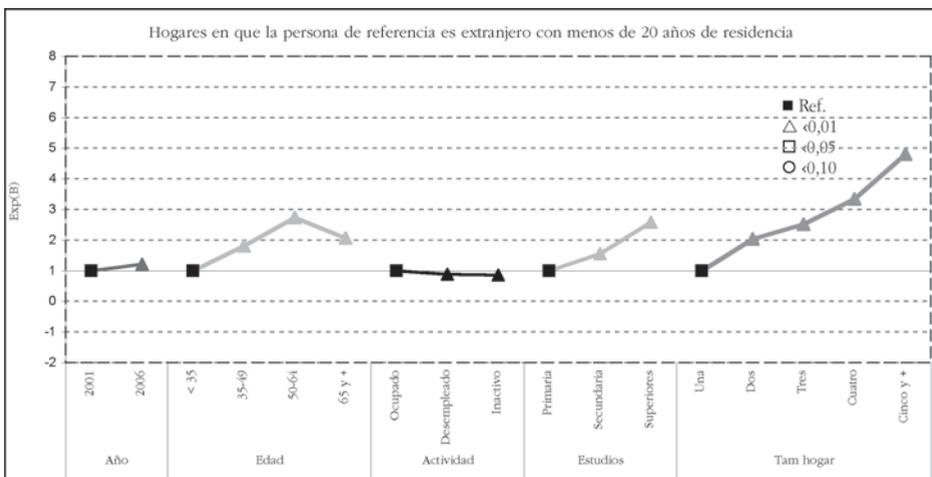
GRÁFICO III

MODELO PARA VIVIR EN PROPIEDAD SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS DE LA PERSONA DE REFERENCIA. CALIFORNIA 2001-2006



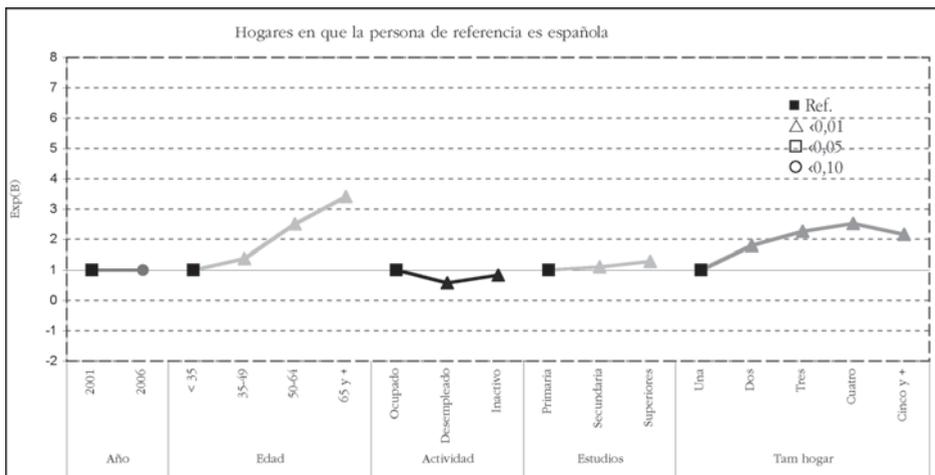
Fuente: Elaboración propia.

GRÁFICO IV
 MODELO PARA VIVIR EN PROPIEDAD SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS
 DE LA PERSONA DE REFERENCIA. ESPAÑA 2001-2006



Fuente: Elaboración propia.

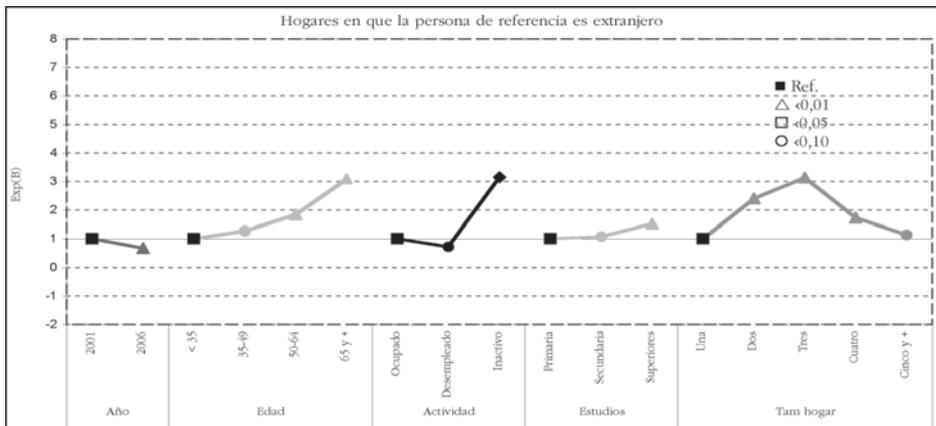
GRÁFICO V
 MODELO PARA VIVIR EN PROPIEDAD SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS
 DE LA PERSONA DE REFERENCIA. CALIFORNIA 2001-2006



Fuente: Elaboración propia.

GRÁFICO VI

MODELO PARA VIVIR EN PROPIEDAD SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS
 DE LA PERSONA DE REFERENCIA. ESPAÑA 2001-2006



Fuente: Elaboración propia.

El tamaño del hogar –variable que complementa la edad ya que ofrece información sobre su estructura– en California presenta una pauta similar entre los nacionales y los extranjeros: cuanto mayor es el tamaño del hogar, más elevada es la propensión a vivir en propiedad. De forma que los hogares de dos miembros presentan una propensión a la propiedad superior a los hogares unipersonales, los de tres superior a la de dos y así sucesivamente. En España, sin embargo, entre los nacionales la pauta se rompe en los hogares de cinco o más miembros que registran una probabilidad inferior a la de cuatro y tres miembros, así como entre los extranjeros en los hogares de cuatro miembros cuya probabilidad es inferior a los de tres (1,7 y 3,1 respectivamente frente a 1 de la categoría de referencia).

Otra diferencia significativa de los hogares encabezados por un extranjero respecto a aquellos en que lo está por un español es el fuerte aumento de la propensión a la propiedad de los hogares de 2 y 3 miembros respecto a los unipersonales, la categoría de referencia es de 2,406 y 3,135 frente a 1 de los extranjeros y 1,804 y 2,259 frente a 1 de los españoles.

En líneas generales, en California se observa la influencia positiva que los factores relacionados con el ciclo de vida tienen sobre la propiedad de la vivienda, tanto entre nacionales como extranjeros. En España, quizá porque la vivienda es un bien caro y costoso, pareciera que determinados tamaños de hogar son más propensos a vivir en propiedad y que la relación entre esta forma de tenencia y el ciclo vital es más estrecha entre los inmigrantes. Cuando éstos llegan a España, una de las primeras cosas que necesitan es encontrar un lugar donde vivir, aunque sea de forma temporal. Muchos viven con familiares y amigos hasta que encuentran un alojamiento permanente. Pero finalmente, la mayoría de quienes quieren establecerse desean hacerlo en sus propias casas,

por lo general al inicio en alquiler y más adelante en propiedad. Esto no sucede para los españoles, para quienes la propiedad se ha convertido en la forma principal de tenencia en todas las etapas del ciclo de vida. En España, a diferencia de lo que sucede en otros países desarrollados, la emancipación residencial de los jóvenes se hace en propiedad. La mayoría pasan de la vivienda de sus padres a la suya en propiedad. Es por ello que la propensión a la propiedad según la edad no presenta un incremento tan fuerte como en California.

Las diferencias de los hogares de mayor tamaño pueden relacionarse con diferentes factores, que van desde las diferencias económicas entre españoles y extranjeros, pasando por las dificultades para hacer frente a la compra de una vivienda y mantener un hogar muy numeroso, hasta las diferencias en la composición de los hogares encabezados por un extranjero.

La variable de relación con la actividad de la persona de referencia del hogar, como ya se ha indicado, utilizada como variable de control, presenta una pauta similar tanto en el modelo californiano como en el español. Los desocupados e inactivos son menos propensos a vivir en propiedad que los activos. Sin embargo, entre los inmigrantes españoles se apunta una interesante diferencia: que los hogares encabezados por una persona en situación de inactividad registran una probabilidad de ser propietarios superior a la de ocupados (3,15 veces más) y los desocupados. La explicación radica en los cambios en la composición de los inmigrantes. Todas las series estadísticas españolas disponibles muestran que la población europea ha visto decrecer progresivamente su peso. Según el Padrón, los emigrantes de los 15 países de la Unión Europea en 2001 representaban aproximadamente un tercio del total, el 32,3% exactamente. Cinco años más tarde, en 2006 la importancia relativa de este grupo había caído 10 puntos porcentuales, hasta situarse en el 22,6% del total.

Pero no sólo el origen de los inmigrantes es importante sino también su distribución por grupos de edad. Entre 2001 y 2006 el peso de la población extranjera mayor de 65 años pasa del 8% al 5% del total. Sin embargo, considerando sólo los inmigrantes de la UE15, el mismo segmento de población incrementa su peso del 15% al 18% total. Según Domingo y Recaño (2010) en algunas nacionalidades, como la británica, una cuarta parte de sus efectivos son mayores de 65 años en 2009. Se está pues ante una población extranjera muy diversa que, como sucedía entre 1991 y 2001, podría presentar un acceso a la propiedad de la vivienda «fragmentado o estratificado» (Módenes *et al.*, 2010).

En California, sin embargo, el origen de los inmigrantes y su distribución por edad prácticamente no ha variado en los últimos años. La gran mayoría de los inmigrantes (el 90% del total) son originarios de América Latina y Asia, de los cuales prácticamente la mitad (4,396 millones) procedían de México. Por lo que respecta a la edad, tres de cada cuatro inmigrantes en California tenían entre 25 y 64 años de edad. Los hogares en que la persona de referencia es inmigrante mayor de 65 años de edad con menos de 20 años de residencia en el país representaban poco más del 2% del total de inmigrantes, mientras que en España era más de uno de cada diez.

Por último, la variable estudios muestra que en California la propiedad de la vivienda es más frecuente cuanto más elevado es el nivel de instrucción de la persona de referencia del hogar. Sin embargo, mientras que entre los hogares en que la persona de referencia es nacional, los que tienen estudios secundarios y universitarios registran una probabilidad más de 2 y 4 veces superior a los que sólo tienen estudios primarios. Entre los hogares encabezados por un extranjero los mismos valores son de 1,5 y 2,5 respectivamente.

En España los resultados muestran la escasa influencia de esta variable en los niveles de propiedad, sobre todo en los hogares en que la persona de referencia es de nacionalidad española, lo que corrobora la afirmación de Cabré y Módenes (2004) que señalan que los estudios han demostrado que no hay indicios de una correlación entre la posición social o las diferencias socioeconómicas y la propiedad de la vivienda. No sucede lo mismo para los hogares en que la persona de referencia es extranjera con estudios superiores a los que sólo tienen primaria; en el primer caso, registra una probabilidad de vivir en propiedad muy superior a los que sólo tienen estudios primarios (1,531 frente a 1).

VI. CONCLUSIONES

Al inicio se planteaba si, considerando la propiedad de la vivienda como un indicador de integración, la situación de los extranjeros en California y España había mejorado o empeorado entre 2001 y 2006. También se cuestionaba la influencia de la nacionalidad para vivir bajo esta forma de tenencia y el papel de los factores sociodemográficos considerados en los dos contextos analizados.

Los resultados de los modelos de regresión logística muestran que los extranjeros presentan una propensión a vivir en propiedad inferior a la de los californianos y españoles, lo cual es coherente con otras investigaciones y con los resultados obtenidos en otros contextos. Por otra parte, los modelos confirman que entre 2001 y 2006 la propensión a la propiedad de estadounidenses y españoles prácticamente no ha variado. Sin embargo, y éste es sin duda el aspecto más importante, mientras que en California los extranjeros han visto cómo sus probabilidades para vivir en propiedad han mejorado, en España han empeorado.

Del análisis de los factores sociodemográficos contemplados se deduce que el sistema residencial español exige a los inmigrantes más esfuerzos que el californiano para vivir en propiedad. En España la nacionalidad es el factor más determinante para vivir en propiedad, por delante del ciclo de vida, el nivel de instrucción o la actividad. En cambio, en California los factores más determinantes son los asociados al ciclo de vida, la edad y el tamaño del hogar, seguido de los estudios, la nacionalidad y la relación con la actividad. A todo ello habría de añadirse que el modelo aquí presentado no diferencia el país de origen de los inmigrantes y que en España una parte muy importante de los extranjeros son jubilados que proceden del resto de países de la Unión Europea, lo cual no haría sino empeorar la probabilidad de vivir en propiedad del resto de extranjeros.

La pregunta que inevitablemente plantea estos resultados es si funciona el proceso de integración de los inmigrantes en España. A la luz de estos resultados podría concluirse que no o, mejor dicho, que funciona peor que en California. Sin embargo, como se ha señalado, este estudio tiene un carácter exploratorio que, al basarse en fuentes de datos diferentes, no ha podido incluir algunos elementos muy importantes para medir la integración de los inmigrantes como el año de llegada a España, el país de procedencia o la nacionalidad y la presencia de otros extranjeros en el hogar. También sería conveniente diferenciar los hogares que tienen vivienda totalmente pagada de los que tienen pagos pendientes. En definitiva, antes de responder a la gran pregunta habrían de matizarse varios aspectos, lo que en ciencias sociales es de capital importancia, ya que con frecuencia el matiz es lo que hace avanzar en el conocimiento.

Otro interrogante que se plantea y merece ser explorado es qué estará pasando en la crisis actual, ya que este análisis se ha centrado en un contexto de bonanza económica y de *boom* residencial. Ésta y otras preguntas se espera poder abordarlas en próximas investigaciones con el Censo de 2011.

VII. BIBLIOGRAFÍA

- ALBA, Richard y LOGAN, John. Assimilation and Stratification in the Homeownership Patterns of Racial and Ethnic Groups. *International Migration Review*, 1992, vol. 26, n.º 4: 1314-1341.
- ALBA, Richard y NEE, Victor. Rethinking Assimilation Theory for a New Era of Immigration. *International Migration Review*, 1997, vol. 4, número especial: 826-874.
- ALBA, Richard y NEE, Victor. *Remaking the American Mainstream: Assimilation and Contemporary Immigration*. Cambridge: Harvard University Press, 2003.
- ALLEN, Judith; BARLOW, James; LEAL, Jesús; MALOUTAS, Thomas y PADOVANI, Liliana. *Housing & Welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell Publishing (Real Estate Issues), 2004.
- ARANDA, José. *Acceso a la Propiedad de Vivienda de la Población Inmigrante*. Madrid: Ministerio de la Vivienda, 2006.
- BIANCHI, Suzanne M.; FARLEY, Reynolds y SPAIN, Daphne. Racial Inequalities in Housing: An Examination of Recent Trends. *Demography*, 1982, vol. 19: 37-51.
- BORJAS, George J. *Homeownership in the Immigrant Population*. Washington D.C.: Research Institute for Housing America, Working paper n.º 02-01, 2002.
- CABRÉ, Anna y MÓDENES, Juan Antonio. Home-Ownership and Social Inequality in Spain. En KURZ, Karin y BLOSSFELD, Hans-Peter (eds.). *Home Ownership and Social Inequality in a Comparative Perspective*. Stanford: Stanford University Press, 2004.
- CASE, Karl E. y SHILLER, Robert J. Is There a Bubble in the Housing Market? *Brookings Papers on Economic Activity*, 2003, vol. 2: 299-362.
- CHARLES, Camille Z. *Won't You Be My Neighbor? Race, Class, and Residence in Los Angeles*. New York: Russell Sage Foundation, 2006.
- CHISWICK, Barry R. The Effect of Americanization on the Earnings of Foreign-Born Men. *Journal of Political Economy*, 1978, vol. 86, n.º 5: 897-922.
- CLARK, William A. *Immigrants and the American Dream: Remaking the Middle Class*. New York: Guilford Press, 2003.

- CORTÉS, Álvaro; HERBERT, Christopher; WILSON, Erin y CLAY, Elizabeth. Factors Affecting Hispanic Homeownership: A Review of the Literature. *Cityscape*, 2007, vol. 9, n.º 2: 53-91.
- CORTÉS, Luis. *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Madrid: Fundamentos, 1995.
- COULSON, N. Edward. Why Are Hispanic and Asian-American Homeownership Rates So Low?: Immigration and Other Factors. *Journal of Urban Economics*, 1999, vol. 45, n.º 2: 209-227.
- DIAZ, Eilen y MARCELLI, Enrico A. Buying into the American Dream? Mexican Immigrants, Legal Status, and Homeownership in Los Angeles County. *Social Sciences Quarterly*, 2007, vol. 88, n.º 1: 199-221.
- DOMINGO, Andreu y RECAÑO, Joaquín. La inflexión en el ciclo migratorio internacional en España: impacto y consecuencias demográficas. En AJA, Elisio; ARANGO, Joaquín y OLIVER ALONSO, Josep. (eds.). *La inmigración en tiempos de crisis. Anuario de la Inmigración en España, edición 2009*. Barcelona: CIDOB, 2010: 182-207.
- FARLEY, Reynolds y ALBA, Richard. The New Second Generation in the United States. *International Migration Review*, 2002, vol. 36, n.º 3: 669-701.
- FERNÁNDEZ CORDÓN, Juan Antonio y LEAL, Jesús. Household Dynamics and Residential Behaviour in Spain. En BONVALET, Catherine *et al.* (eds.). *Family and Housing. Recent Trends in France and Southern Europe*. París: INED, 2009.
- FLIPPEN, Chenoa A. Racial and Ethnic Inequality in Homeownership and Housing Equity. *Sociological Quarterly*, 2001a, vol. 42, n.º 2: 121-149.
- FLIPPEN, Chenoa A. Residential Segregation and Minority Homeownership. *Social Science Research*, 2001b, vol. 30, n.º 3: 337-362.
- GABRIEL, Stuart y PAINTER, Gary. Mobility, Residential Location and the American Dream: The Intrametropolitan Geography of Minority Homeownership. *Journal of Real Finance and Economics*, 2003a, vol. 27, n.º 1: 87-109.
- GABRIEL, Stuart y PAINTER, Gary. Paths to Homeownerships: An Analysis of the Residential Location and Homeownership Choices of Black Households in Los Angeles. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2003b, vol. 27, n.º 1: 87-109.
- GARCÍA MONTALVO, José. Deconstruyendo la burbuja: Expectativas de revalorización y precio de la vivienda en España. *Papeles de Economía Española*, 2006, n.º 109: 44-75.
- GREEN, Richard K. y WHITE, Michelle J. Measuring the Benefits of Homeowning: Effects on Children. *Journal of Urban Economics*, 1997, vol. 41: 441-461.
- KRIVO, Laurent J. Immigrant characteristics and Hispanic Anglo housing inequality. *Demography*, 1995, vol. 32: 599-615.
- MASSEY, Douglas y CAPOFERRO, Chiara. The Geographic Diversification of American Immigration. MASSEY, Douglas (ed.). *New Faces in New places. The Changing Geography of American Immigration*. New York: Russell Sage Foundation, 2008.
- MÓDENES, Juan Antonio; BAYONA, Jordi y LÓPEZ COLÁS, Julián. *Immigration and Residential Change in Spain*. Barcelona: Centro de Estudios Demográficos, 2010.
- MULDER, Clara H. y WAGNER, Michael. First-time Home-ownership in the Family Life Course: A West German-Dutch Comparison. *Urban Studies*, 1998, vol. 35, n.º 4: 687-713.
- MYERS, Dowell. *Immigrants and Boomers. Forging a New Social Contract for the Future of America*. New York: Russell Sage Foundation, 2007.
- PAINTER, Gary; GABRIEL, Stuart y MYERS, Dowell. Race, Immigrant Status, and Housing Tenure Choice. *Journal of Urban Economics*, 2001a, vol. 49, n.º 1: 150-167.

- PAINTER, Gary; YANG, Liu y ZHOU, Yu. Heterogeneity in Asian American Homeownership: The Impact of Household Endowments and Immigrant Status. *USC Lusk Center Working Paper*, n.º 2001-1010, 2001b.
- PORTES, Alejandro y ZHOU, Min. The New Second Generation: Segmented Assimilation and Its Variants. *Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 1993, vol. 530: 74-96.
- RAY, Brian K.; PAPADEMETRIOU, Demetrios y JACHIMOWICZ, Maia. *Immigrants and Homeownership in Urban America: an Examination of nativity, Socio-Economic Status and Place*. Washington D.C.: Migration Policy Institute, MPI Working Paper, 2004.
- ROHE, William M.; VAN ZANDT, Shannon y MCCARTHY, George. Home Ownership and Access to Opportunity. *Housing Studies*, 2002, vol. 17, n.º 1: 51-61.
- ROSSI, Peter H. y WEBER, Eleonor. The Social Benefits of Homeownership: Empirical Evidence from National Surveys. *Housing Policy Debate*, 1996, vol. 7, n.º 1: 1-36.
- SKABURSKIS, Andrejs. Race and Tenure in Toronto. *Urban Studies*, 1996, vol. 33, n.º 2: 223-252.
- TRILLA, Carme. *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Barcelona: Fundación La Caixa, 2001.

VIII. ANEXOS

TABLA I
 MODELO PARA VIVIR EN PROPIEDAD SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS
 DE LA PERSONA DE REFERENCIA. HOGARES DE CALIFORNIA 2001-2006

Variable	Categoría	Coefficiente €	Exp(€)
Nacionalidad	Estadounidense o extranjero con más de veinte años de residencia (ref.)	1	1
	Extranjero con menos de 20 años de residencia (ref.)	-1,27	0,281***
Año	2001 (ref.)	1	1
	2006	0,039	1,040***
Edad de la persona de referencia	< 35 años (ref.)	1	1
	35-49 años	1,068	2,910***
	50-64 años	1,86	6,423***
	65 y + años	2,489	12,049***
Situación de actividad	Ocupado (ref.)	1	1
	Desempleado	-0,643	0,526***
	Inactivo	-0,233	0,792***
Estudios (iniciados)	Primaria (ref.)	1	1
	Secundaria	0,755	2,129***
	Superiores	1,44	4,220***
Tamaño del hogar	Una (ref.)	1	1
	Dos	1,014	2,758***
	Tres	1,169	3,218***
	Cuatro	1,539	4,661***
	Cinco y +	1,649	5,202***
	Constante	-2,527	0,080***

Fuente: Elaboración propia.

TABLA II
 MODELOS PARA VIVIR EN PROPIEDAD DE LOS HOGARES EN QUE LA PERSONA DE
 REFERENCIA ES ESTADOUNIDENSE O EXTRANJERO CON MÁS DE VEINTE AÑOS
 DE RESIDENCIA. CALIFORNIA 2001-2006

Variable	Categoría	Coefficiente €	Exp(€)
Año	2001 (ref.)	1	1
	2006	0,024	1,024***
Edad de la persona de referencia	< 35 años (ref.)	1	1
	35-49 años	1,154	3,169***
	50-64 años	1,963	7,117***
	65 y más años	2,607	13,563***
Situación de actividad	Ocupado (ref.)	1	1
	Desempleado	-0,703	0,495***
	Inactivo	-0,248	0,781***
Estudios (iniciados)	Primaria (ref.)	1	1
	Secundaria	0,844	2,325***
	Superiores	1,559	4,753***
Tamaño del hogar	Una persona (ref.)	1	1
	Dos per.	1,037	2,822***
	Tres per.	1,196	3,308***
	Cuatro	1,588	4,896***
	Cinco y más	1,622	5,064***
	Constante	-2,695	0,068***

Fuente: Elaboración propia.

TABLA III
 MODELOS PARA VIVIR EN PROPIEDAD DE LOS HOGARES EN QUE LA PERSONA DE
 REFERENCIA ES EXTRANJERO CON MENOS DE VEINTE AÑOS DE RESIDENCIA.
 CALIFORNIA 2001-2006

Variable	Categoría	Coefficiente €	Exp(€)
Año	2001 (ref.)		
	2006	0,188	1,206***
Edad de la persona de referencia	< 35 años (ref.)		
	35-49 años	0,594	1,811***
	50-64 años	1,005	2,731***
	65 y más años	0,723	2,060***
Situación de actividad	Ocupado (ref.)		
	Desempleado	-0,122	0,885***
	Inactivo	-0,152	0,859***
Estudios (iniciados)	Primaria (ref.)		
	Secundaria	0,441	1,554***
	Superiores	0,948	2,580***
Tamaño del hogar	Una persona (ref.)		
	Dos per.	0,712	2,039***
	Tres per.	0,925	2,522***
	Cuatro	1,206	3,339***
	Cinco y más	1,568	4,797***
	Constante	-3,025	0,049***

Fuente: Elaboración propia.

TABLA IV
 MODELO PARA VIVIR EN PROPIEDAD SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS
 DE LA PERSONA DE REFERENCIA. HOGARES DE ESPAÑA 2001-2006

Variable	Categoría	Coefficiente €	Exp(€)
Nacionalidad	Española (ref.)		
	Extranjera	-1,913	0,148***
Año	2001		
	2006	-0,032	0,968*
Edad de la persona de referencia	< 35 años (ref.)		
	35-49 años	0,320	1,377***
	50-64 años	0,921	2,512***
	65 y más años	1,184	3,267***
Situación de actividad	Ocupado (ref.)		
	Desempleado	-0,520	0,595***
	Inactivo	-0,097	0,907**
Estudios (acabados)	Primaria (ref.)		
	Secundaria	0,118	1,125**
	Superiores	0,288	1,334***
Tamaño del hogar	Una personas (ref.)		
	Dos per.	0,606	1,834***
	Tres per.	0,822	2,276***
	Cuatro	0,905	2,471***
	Cinco y más	0,690	1,993***
	Constante	0,391	1,479***

Fuente: Elaboración propia.

TABLA EN ANEXO V
 MODELOS PARA VIVIR EN PROPIEDAD DE LOS HOGARES EN QUE LA PERSONA DE
 REFERENCIA ES ESPAÑOL. ESPAÑA 2001-2006

Variable	Categoría	Coefficiente €	Exp(€)
Año	2001 (ref.)		
	2006	0,008	1,008**
Edad de la Persona de referencia	< 35 años (ref.)		
	35-49 años	0,318	1,374***
	50-64 años	0,919	2,506***
	65 y más años	1,224	3,401***
Situación de actividad	Ocupado (ref.)		
	Desempleado	-0,539	0,583***
	Inactivo	-0,182	0,834***
Estudios (acabados)	Primaria (ref.)		
	Secundaria	0,105	1,111***
	Superiores	0,252	1,286***
Tamaño del Hogar	Una personas (ref.)		
	Dos per.	0,59	1,804***
	Tres per.	0,815	2,259***
	Cuatro	0,925	2,523***
	Cinco y más	0,772	2,164***
	Constante	0,401	1,494**

Fuente: Elaboración propia.

TABLA EN ANEXO VI

MODELOS PARA VIVIR EN PROPIEDAD DE LOS HOGARES EN QUE LA PERSONA DE
 REFERENCIA ES EXTRANJERO. ESPAÑA 2001-2006

Variable	Categoría	Coefficiente €	Exp(€)
Año	2001 (ref.)		
	2006	-0,396	0,673*
Edad de la persona de referencia	< 35 años (ref.)		
	35-49 años	0,244	1,277*
	50-64 años	0,611	1,842***
	65 y más años	1,127	3,087**
Situación de actividad	Ocupado (ref.)		
	Desempleado	-0,322	0,725*
	Inactivo	1,148	3,152***
Estudios (acabados)	Primaria (ref.)		
	Secundaria	0,072	1,075*
	Superiores	0,426	1,531**
Tamaño del hogar	Una personas (ref.)		
	Dos per.	0,878	2,406***
	Tres per.	1,143	3,135***
	Cuatro	0,553	1,738*
	Cinco y más	0,129	1,137*
	Constante	-1,488	0,226***

Fuente: Elaboración propia.