Determinantes y cambios en la tasa de propiedad de vivienda entre adultos jóvenes en México: una descomposición Oaxaca-Blinder, 1984–2024

Elizabeth Reséndiz, Juan Carlos Moreno, Alayn González

Resumen

El presente estudio analiza los determinantes de la tasa de propiedad de vivienda entre adultos jóvenes (18 a 40 años) en México y cuantifica los factores que explican su disminución entre 1984 y 2024. Utilizando microdatos de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) de ambos años y aplicando una metodología de descomposición tipo Oaxaca-Blinder, se explica la brecha en la tasa de propiedad con un componente explicado por cambios en las características observables de la población (nivel educativo, la región de residencia, el sexo y el ingreso) y un componente no explicado que recoge la parte de la diferencia que no puede atribuirse a cambios en la distribución de las características incluidas en el modelo. Los resultados muestran que la tasa de propiedad entre los adultos jóvenes se redujo de 16.05% en 1984 a 12.02% en 2024, mientras que en el grupo de mayores de 40 años se mantuvo relativamente estable (44.57% y 43.74%, respectivamente). El análisis estima en qué medida los cambios en las características observables de la población joven (su mayor nivel educativo, variaciones en la distribución regional e ingresos) explican la caída, y qué proporción permanece no atribuible a dichas variables, lo que podría reflejar factores estructurales o institucionales no captados por los datos.

Palabras clave: tasa de propiedad de vivienda, adultos jóvenes, descomposición Oaxaca-Blinder, México, ENIGH

1. Introducción

La tasa de propiedad es un indicador que mide la proporción de personas que habitan una vivienda propia respecto del total de personas considerados en una población determinada.

La tasa de propiedad funciona como uno de los principales indicadores del acceso a la vivienda y del patrimonio familiar. Este indicador ha sido asociado a mayor seguridad y bienestar. Sin embargo, durante las últimas décadas se ha observado una disminución en la tasa de propiedad, especialmente entre los adultos jóvenes (18-40 años). Este comportamiento ha generado preocupación debido a sus posibles efectos sobre el bienestar y la movilidad social de este grupo de población. Dado que uno de los principales objetivos del actual Plan Nacional de Vivienda del Bienestar (PNVB) es garantizar vivienda propia a jóvenes, resulta importante analizar la tasa de propiedad de este grupo, considerando sus características individuales con el fin de conocer las razones por las cuales se ha reducido durante las últimas cuatro décadas

Por tanto, la presente investigación tiene como objetivo analizar los determinantes de la tasa de propiedad en adultos jóvenes en México e identificar los factores que explican los cambios entre ambas poblaciones. Es decir, se busca entender en qué medida variables individuales como la edad, el sexo, el nivel educativo, la región de residencia y el ingreso explican la reducción en la tasa de propiedad de vivienda de los adultos jóvenes entre 1984 y 2024.

Además, se pretende cuantificar qué proporción de la brecha observada en la tasa de propiedad no puede atribuirse a cambios en las características observables, y por tanto, no puede explicarse mediante las variables incluidas. Esta proporción, podría estar relacionado con factores estructurales, institucionales o con otros factores no considerados en los datos utilizados.

Para lograr este objetivo, se emplea una descomposición tipo Oaxaca-Blinder, la cual permite distinguir entre la parte de la brecha explicada por diferencias en las características observables mencionadas anteriormente y aquella asociada a factores no observables. El análisis se realiza utilizando información de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) de 1984 y 2024.

Dicho lo anterior, la hipótesis planteada es que la tasa de propiedad de vivienda de los adultos jóvenes en México es menor en 2024 en comparación con 1984. Se

espera que esta diferencia se explique principalmente por cambios en características observables como la edad, el sexo, el nivel educativo, el ingreso y la región de residencia. No obstante, se anticipa que una parte de la brecha permanezca sin ser explicada por dichas variables.

El resto del documento se organiza de la siguiente manera. La sección 2 presenta la revisión de la literatura. La sección 3 describe los datos y la estrategia metodológica, basada en una descomposición tipo Oaxaca-Blinder para los años 1984 y 2024. La sección 4 expone los principales resultados del análisis y la sección 5 concluye.

2. Revisión de Literatura

La disminución en la tasa de propiedad de vivienda entre las personas jóvenes es una tendencia global, no exclusiva de México. Diversos estudios documentan un menor acceso a la propiedad de vivienda entre los adultos jóvenes, asociado con un deterioro en las condiciones de asequibilidad y una creciente dificultad para acumular patrimonio. En Estados Unidos, se observa una disminución en la tasa de propiedad individual entre adultos jóvenes, así como una caída sostenida en la compra de vivienda desde mediados de la década de 1990 debido a precios históricamente elevados y la reducción del apoyo federal al sector (Hawkins, 2024; Joint Center for Housing Studies, 2025). En España, los requisitos para adquirir vivienda se han vuelto más estrictos, al punto de que un adulto joven debería destinar en promedio 4.5 años de salario completo para acceder a una propiedad (CJE, 2024). En ambos casos, la población joven es la más afectada, incluso si cuenta con mayores niveles educativos e ingresos.

Arundel y Ronald (2021) documentan, para Australia, Estados Unidos y Reino Unido, un incremento sostenido en la proporción de adultos jóvenes de 20 a 39 años excluidos de la propiedad de vivienda, con aumentos de alrededor de 10 puntos porcentuales en los dos primeros países y una duplicación en el caso británico. Los autores argumentan que la financiarización de la vivienda, la volatilidad de los precios y el retiro del Estado del mercado habitacional han erosionado las posibilidades de acceso a la propiedad para las generaciones más jóvenes, independientemente de su nivel educativo o ingreso

En el plano del análisis cuantitativo, Yoo (2023) estudia la caída de 10 puntos porcentuales en la tasa de propiedad de hogares con jefes de 25 a 34 años en Estados Unidos entre 1980 y 2019. El autor documenta que esta disminución es

más persistente entre quienes no cuentan con educación universitaria, pues tienden a convertirse en arrendatarios permanentes, mientras que los universitarios principalmente posponen la compra. Concluye que el aumento en la desigualdad de ingresos por nivel educativo, combinado con el incremento de los precios de la vivienda, explica la divergencia en las decisiones de propiedad entre ambos grupos. Este enfoque resulta pertinente para el análisis del caso mexicano, donde la relación entre escolaridad y acceso a la propiedad de vivienda entre adultos jóvenes ha sido escasamente explorada a nivel individual.

En conjunto, la literatura muestra que la caída en la propiedad de vivienda entre jóvenes responde a cambios en las condiciones de acceso, asequibilidad, ingresos, crédito y trayectorias de vida. No obstante, una parte importante de la evidencia mide la propiedad a nivel de hogar, asignando a todos sus miembros la condición de tenencia de quien es el jefe, independientemente de quién sea el propietario real. Esto genera una sobreestimación de la tasa de propiedad juvenil al incluir a jóvenes que residen en viviendas de sus padres como si fueran propietarios (Hawkins, 2024). Para el caso de México, aunque la ENIGH permite identificar esta distinción, su análisis a nivel individual ha sido escasamente explorado (Marañón y López, 2024). En este sentido, el presente estudio contribuye a la literatura al analizar la propiedad desde una perspectiva individual, utilizando microdatos de la ENIGH para comparar a los adultos jóvenes de 1984 y 2024, e identificar qué parte de la brecha en la tasa de propiedad se asocia con cambios en sus características observables.

3. Modelo

El análisis utiliza los microdatos de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) correspondientes a los años 1984 y 2024, con el propósito de comparar la tasa de propiedad de vivienda entre adultos jóvenes.

La tasa de propiedad se construye a nivel individual para la población de 18 a 40 años. Para cada persona, se define una variable binaria de propiedad, que toma el valor de 1 si el individuo es identificado como propietario de la vivienda y 0 en caso contrario. Se considera propietario al jefe o jefa del hogar que reside en una vivienda propia, ya sea pagada o en proceso de pago. Posteriormente, la tasa de propiedad se obtiene como el promedio ponderado de dicha variable, utilizando el factor de expansión correspondiente a cada encuesta. De esta forma, la tasa representa el porcentaje de adultos jóvenes propietarios de su vivienda dentro de la población expandida de cada año. Formalmente, para cada año t , la tasa se calcula como:

$$\bar{Y}_t = \frac{\sum_i W_{it} Y_{it}}{\sum_i W_{it}}$$

Donde Y_{it} representa la condición de propiedad de la persona i en el año t, que toma el valor de 1 si es propietaria de su vivienda y 0 en caso contrario. Por su parte, W_{it} corresponde al factor de expansión asignado a esa persona en la ENIGH, el cual indica cuántas personas de la población representa cada observación de la muestra.

Este criterio, utilizado también en estudios internacionales de referencia como el del Berkeley Institute for Young Americans (Hawkins, 2024), se sustenta en que la ENIGH de 1984 no cuenta con una pregunta directa sobre quién es el propietario de la vivienda. Para validar este supuesto, se verificó con las ENIGH de 2014 a 2024 que, en el 85% de los casos, el jefe del hogar es efectivamente el propietario, mientras que el 15% restante corresponde principalmente al cónyuge. Por tanto, el supuesto resulta válido para esta investigación, ya que los cónyuges cuentan con información similar a la del jefe del hogar propietario.

La muestra de análisis se restringe a la población de 18 a 40 años en ambos años, lo que resulta en 12,296 observaciones para 1984 y 218,827 para 2024. En todos los cálculos se utiliza el factor de expansión correspondiente a la base de población de cada encuesta, con el fin de obtener estimaciones representativas de la población nacional.

Figura 1. Características de la población entre 18 a 40 años para 1984 y 2024

(Los porcentajes indican la proporción de la población de 18 a 40 años que cumple con cada característica)

Característica	1984	2024
Población		
Población total (expandida)	24,687,108	44,378,200
Observaciones en la muestra	7,841	103,275
Edad		
Edad promedio (años)	27.43	28.73
Nivel educativo (% de jóvenes 18-40)		
Primaria o menos	61.60%	9.73%
Secundaria	19.57%	25.80%
Media Superior	9.13%	31.74%
Superior	9.70%	32.73%
Región de residencia (% de jóvenes 18-40)		
Centro	41.39%	35.43%
Norte	23.99%	21.94%
Sur	9.63%	16.05%
Occidente	24.99%	26.59%
Sexo (% de jóvenes 18-40)		
Hombres	47.58%	47.54%
Mujeres	52.42%	52.46%
Ingreso		
Ingreso trimestral promedio* (pesos de 2024)	$34,736	$31,901

Fuente: Elaboración propia con datos de la ENIGH 1984 y 2024. Estimaciones ponderadas por factor de expansión.

* Ingreso trimestral promedio calculado únicamente entre personas con ingreso positivo (55.9% en 1984 y 78.5% en 2024). Ingreso de 1984 deflactado con INPC promedio anual base segunda quincena de julio 2018=100 (Banco de México/INEGI) y convertido de pesos anteriores a la reconversión monetaria de 1993 dividiendo entre 1,000.

Figura 2. ***Tasa de propiedad de vivienda por subgrupo***

(Los porcentajes indican la tasa de propietarios dentro de cada grupo)

Característica	1984	2024	Cambio (pp)
Total jóvenes 18-40	**16.05%**	**12.02%**	**−4.03**
Por nivel educativo			
Primaria o menos	19.50%	17.42%	−2.08
Secundaria	9.63%	14.96%	+5.33
Media Superior	7.99%	9.59%	+1.60
Superior	14.71%	10.45%	−4.26
Por región			
Centro	13.95%	9.50%	−4.45
Norte	17.77%	13.42%	−4.35
Sur	20.75%	15.13%	−5.62
Occidente	16.08%	12.33%	−3.75
Por sexo			
Hombres	31.67%	18.86%	−12.81
Mujeres	1.88%	5.82%	+3.94
Por grupo de edad			
18-25 años	4.35%	2.11%	−2.24
26-30 años	16.81%	9.76%	−7.05
31-40 años	31.67%	22.00%	−9.67

Fuente: Elaboración propia con datos de la ENIGH 1984 y 2024. Estimaciones ponderadas por factor de expansión
Nota: Los porcentajes corresponden a la tasa de propiedad dentro de cada subgrupo de la población joven de 18 a 40 años. Por ejemplo, la tasa para el grupo de 31 a 40 años indica el porcentaje de jóvenes propietarios dentro de ese grupo de edad. “pp” se refiere a puntos porcentuales.

La Figura 1 presenta la composición demográfica de la población joven de 18 a 40 años en ambos periodos. Entre los cambios más relevantes destaca la transformación educativa: mientras que en 1984 el 61.6% de los jóvenes contaba únicamente con primaria o menos, en 2024 esta proporción se redujo a 9.7%. En contraste, la proporción con educación media superior pasó de 9.1% a 31.7%, y la de educación superior, de 9.7% a 32.7%. La distribución regional muestra un incremento en la proporción de jóvenes residentes en la región Sur, de 9.6% a 16.1%, y una reducción la región Centro, de 41.4% a 35.4%. La composición por sexo se mantuvo prácticamente estable, en torno al 52% de mujeres. Finalmente, el ingreso trimestral promedio entre quienes reportaron un ingreso positivo cayó de

$34,736 a $31,901 pesos de 2024, lo que representa una reducción de 8.2% en términos reales.

La Figura 2 desagrega la tasa de propiedad por subgrupo. La disminución es generalizada: se observa en todos los grupos de edad, en todas las regiones y entre los hombres. Los jóvenes de 31 a 40 años registran la mayor reducción, de 31.67% a 22.00% (−9.67 pp), seguidos por el grupo de 26 a 30 años, de 16.81% a 9.76% (−7.05 pp). Por nivel educativo, destaca que los jóvenes con educación superior presentan una reducción de 4.26 pp, a pesar de su mayor escolaridad, mientras que los de secundaria y media superior registran ligeros aumentos desde niveles bajos. Por sexo, la disminución más pronunciada corresponde a los hombres, con −12.81 pp, mientras que las mujeres registran un incremento de +3.94 pp, aunque desde una base muy baja (1.88% en 1984). Estos patrones muestran que la evolución de la propiedad no fue homogénea entre subgrupos; sin embargo, al tratarse de evidencia descriptiva, no permiten identificar por sí mismos qué factores explican la brecha total. Esta pregunta se aborda posteriormente mediante la descomposición Oaxaca-Blinder.

Con el objetivo de explicar la diferencia en la tasa de propiedad de vivienda entre los adultos jóvenes de 1984 y 2024, se emplea la metodología de descomposición Oaxaca-Blinder. Para ello, la variable dependiente es la tasa de propiedad de vivienda, mientras que las variables explicativas son: la edad (años), el nivel educativo (primaria o menos, secundaria, media superior y superior), la región de residencia[1] (Centro, Norte, Sur y Occidente), el sexo (hombre o mujer) y el decil de ingreso corriente trimestral individual.[2]

La técnica de descomposición Oaxaca-Blinder fue desarrollada originalmente para analizar brechas salariales entre grupos simultáneos (hombres y mujeres) y ha sido extendida en la literatura al análisis de cambios a lo largo del tiempo en indicadores de bienestar, acceso a activos y resultados del mercado de vivienda.

La lógica central del método consiste en descomponer la diferencia observada en las medias de una variable de resultado entre dos grupos en dos componentes: uno atribuible a diferencias en las características observables de los individuos, y otro

[1] **Centro**: Aguascalientes, CDMX, Durango, Guanajuato, México, Morelos, Querétaro, San Luis Potosí, Zacatecas. **Norte:** B.C, B.C Sur, Coahuila, Chihuahua, Nuevo León, Sinaloa, Sonora, Tamaulipas. **Occidente:** Colima, Hidalgo, Jalisco, Michoacán, Nayarit, Puebla, Tlaxcala, Veracruz. **Sur:** Campeche, Chiapas, Guerrero, Oaxaca, Quintana Roo, Tabasco y Yucatán.

[2] Los deciles se construyeron ordenando a la totalidad de la población adulta de 18 años o más según su ingreso corriente trimestral individual, ponderando por el factor de expansión, de forma independiente para cada año.

atribuible a factores no relacionados con dichas características. Formalmente, la descomposición se expresa como:

$$\underline{Y}_{2024} - \underline{Y}_{1984} = (\underline{X}_{2024} - \underline{X}_{1984})\beta_{1984} + \underline{X}_{1984}(\beta_{2024} - \beta_{1984}) + (\underline{X}_{2024} - \underline{X}_{1984})(\beta_{2024} - \beta_{1984})$$

Donde:

- $\underline{Y}_{2024} - \underline{Y}_{1984}$: representan las tasas de propiedad medias para cada año. Al restarlas en este orden, el resultado refleja el cambio histórico de los últimos 40 años.
- $\underline{X}_{2024} - \underline{X}_{1984}$: vectores que contienen las características observables en cada periodo (grupo etario, sexo, nivel educativo, decil de ingreso y región de residencia)
- $(\beta_{2024} - \beta_{1984})$: coeficientes estimados que capturan la relación entre esas características y la probabilidad de ser propietario en cada momento del tiempo.

Siguiendo la literatura (Jann, 2008), la interpretación de estos tres términos es:

1. Efecto dotación (explicado): Es la parte de la brecha que se explica por las diferencias en las características observables de la población joven de 2024.
2. Efecto Coeficientes (estructural): Representa cuánto cambió la tasa de propiedad debido a factores no explicados por las características observables, como cambios en el mercado, políticas de vivienda, entre otros.
3. Interacción: Captura el efecto residual que ocurre al cambiar simultáneamente las dotaciones y los coeficientes.

Para efectos de presentación, los resultados también se reportan mediante la descomposición bifactorial (twofold), que agrupa los componentes de coeficientes e interacción en un único término no explicado, lo que facilita la interpretación: la parte explicada refleja lo que cambió porque la población cambió; la parte no explicada corresponde a la porción de la brecha que no puede ser explicada por las características observables incluidas en el modelo.

La variable dependiente es una variable binaria que toma el valor de 1 si el individuo es jefe o jefa del hogar propietario de su vivienda, y 0 en caso contrario. La estimación mediante un Modelo de Probabilidad Lineal (MPL) es coherente con el enfoque de Oaxaca-Blinder estándar, y los errores estándar de todos los

componentes de la descomposición se obtienen mediante bootstrap con 1,000 repeticiones.

4. Resultados

Figura 3. Descomposición Oaxaca-Blinder de la tasa de propiedad de vivienda

Población joven de 18 a 40 años, México, 1984-2024

Componente	Coeficiente pp	Error estándar	P value	Significancia
Tasa 1984	16.05	0.006	<0.001	***
Tasa 2024	12.02	0.001	<0.001	***
Brecha total	-4.03	0.006	<0.001	***
Parte explicada	-2.97	0.007	<0.001	***
Parte no explicada	-1.05	0.008	0.199	No significativa

Figura 4 Descomposición Oaxaca-Blinder de la tasa de propiedad de vivienda – desagregando la parte explicada.

Población joven de 18 a 40 años, México, 1984-2024.

Variable	Coeficiente	Error estándar	P value	Significancia
Edad	1.94	0.001	<0.001	***
Educación	-5.13	0.006	<0.001	***
Región	0.33	0.001	0.001	**
Sexo	-0.01	0.002	0.958	No significativa
Decil	-0.11	0.0009	0.229	No significativa

Figura 5 Descomposición Oaxaca-Blinder de la tasa de propiedad de vivienda - desagregando algunas variables de la parte explicada
Población joven de 18 a 40 años, México, 1984-2024.

Variable	Coeficiente	Error estándar	P value	Significancia
Educación	**-5.13**	**0.006**	**<0.001**	***
Educación secundaria	-0.40	0.0008	<0.001	***
Educación media superior	-2.12	0.003	<0.001	***
Educación superior	-2.61	0.004	<0.001	***
Región	**0.33**	**0.001**	**0.001**	**
Región Norte	-0.074	0.0003	0.060	No significativa
Región Sur	0.391	0.001	<0.001	***
Región Occidente	0.019	0.0002	0.370	No significativa

Nota: Las categorías de referencia son hombres, educación primaria o menor y región Centro.
Fuente: Elaboración propia con datos de la ENIGH 1984 y 2024. Estimaciones obtenidas mediante descomposición Oaxaca-Blinder ponderada con factores de expansión. Nivel de significancia: *** p<0.001, ** p<0.01, * p<0.05.

La figura 3 muestra la descomposición Oaxaca-Blinder de la tasa de propiedad de vivienda entre la población joven de 18 a 40 años, la cual registró una caída de 4.03 puntos porcentuales, al pasar de 16.05% en 1984 a 12.02% en 2024. En términos generales, mientras que en 1984 aproximadamente 16 de cada 100 jóvenes eran dueños de su vivienda, en 2024 solo 12 de cada 100 lo son. Para entender por qué ocurrió esta caída, el análisis la separa en dos componentes: una parte explicada por los cambios en las características observables de los jóvenes y otra no explicada por las variables incluidas en el modelo.

La descomposición de Oaxaca Blinder muestra que la parte explicada es de -2.97 puntos porcentuales, lo que representa el 73.7% de la brecha total, y que este componente es altamente significativo ($p < 0.001$). Esto indica que una parte importante de la reducción en la tasa de propiedad de vivienda está asociada con cambios en las características observables de los jóvenes. Por otro lado, la parte no

explicada es de -1.05 puntos porcentuales de la brecha total; sin embargo, este resultado no es estadísticamente significativo, por lo que no hay evidencia suficiente para asegurar que este componente contribuya a la disminución de la tasa de propiedad.

La figura 4 desagrega la parte explicada de la brecha para identificar la contribución de cada característica. Los resultados muestran que la edad, la educación y la región de residencia presentan contribuciones estadísticamente significativas, mientras que el sexo y el decil de ingreso no muestran una contribución significativa.

Respecto a la edad, los cambios en la composición por edades de la población joven contribuyen con 1.94 puntos porcentuales a la brecha observada entre 1984 y 2024 ($p < 0.001$). Esto indica que las diferencias en la distribución de edades entre ambos periodos están asociadas con una parte de la disminución en la tasa de propiedad de vivienda. Dado que la brecha es negativa, el signo positivo indica que los cambios en la estructura por edad contribuyen a reducir su magnitud.

La educación presenta la mayor contribución (-5.13 pp) y es estadísticamente significativa ($p < 0.001$). El coeficiente negativo indica que los cambios en la composición educativa de la población joven están asociados con una reducción en la tasa de propiedad de vivienda. Es decir, las diferencias en los niveles educativos entre 1984 y 2024 explican una parte importante de la reducción observada.

En cuanto a la región de residencia, esta aporta 0.33 puntos porcentuales a la brecha total y su efecto es significativo ($p = 0.001$), lo que indica que los cambios en la distribución regional de la población joven entre ambos años contribuyen a explicar una parte de la diferencia en la tasa de propiedad de vivienda. En contraste, la composición por sexo presenta una contribución de -0.01 puntos porcentuales, que no es estadísticamente significativa ($p = 0.958$), por lo que las diferencias en la proporción de hombres y mujeres entre 1984 y 2024 no explican la disminución observada en la propiedad de vivienda. De igual forma, las diferencias en la distribución de los jóvenes según su decil de ingreso presentan una contribución de -0.11 puntos porcentuales, pero tampoco son estadísticamente significativas ($p = 0.229$), por lo que no existe evidencia suficiente para afirmar que los cambios en la composición por ingresos hayan influido de manera significativa en la brecha

El cuadro 3.2 presenta una desagregación de las variables significativas de la parte explicada de la brecha. Las categorías de referencia o pivote corresponden a los hombres con educación primaria o menor y a los residentes de la región Centro. Por

tanto, las contribuciones de las demás categorías deben interpretarse en relación con los grupos de referencia.

Respecto a la educación secundaria, esta categoría es estadísticamente significativa ($p < 0.001$). El coeficiente negativo señala que los cambios en la proporción de jóvenes con educación secundaria, tomando como referencia a aquellos con educación primaria o menor, explican una disminución de 0.40 puntos porcentuales en la tasa de propiedad de vivienda. De igual forma, la categoría de la educación media superior es estadísticamente significativa ($p < 0.001$). Los cambios en la proporción de jóvenes que alcanzan este nivel educativo se relacionan con una reducción de 2.12 puntos porcentuales en la brecha de propiedad de vivienda entre 1984 y 2024, respecto al grupo de menor educación. Asimismo, la educación superior presenta la mayor contribución entre los niveles educativos y es estadísticamente significativa ($p < 0.001$). Esto indica que las diferencias en la proporción de jóvenes con estudios superiores entre ambos periodos explican una reducción de 2.61 puntos porcentuales en la tasa de propiedad de vivienda respecto al grupo de referencia.

La contribución de residir en la región Norte es de -0.074 pp que no es estadísticamente significativa ($p = 0.060$). Por lo tanto, no existe evidencia estadística suficiente para afirmar que los cambios en la distribución poblacional de esta región, respecto a la región Centro, influyan significativamente en la brecha observada. Por otro lado, la región Sur aporta 0.391 puntos porcentuales a la brecha y su contribución es estadísticamente significativa ($p < 0.001$). Esto indica que los cambios en la distribución de la población joven en esta zona del país, tomando como referencia la región Centro, contribuyen de manera positiva a explicar una parte de la diferencia en la tasa de propiedad de vivienda entre 1984 y 2024. Finalmente, la región Occidente presenta una contribución mínima de +0.019 pp y no es estadísticamente significativa ($p = 0.370$). Es decir, las variaciones en la proporción de jóvenes residentes en esta región, tomando como referencia la región Centro, no explican la disminución observada en la propiedad de vivienda.

5. Conclusiones

El presente trabajo analizó los determinantes de la tasa de propiedad de vivienda entre adultos jóvenes de 18 a 40 años en México entre 1984 y 2024, empleando una descomposición de Oaxaca-Blinder con microdatos de la ENIGH. Los

resultados confirman la hipótesis planteada: la tasa de propiedad cayó 4.03 puntos porcentuales, de 16.05% a 12.02%.

La descomposición permitió identificar que la parte explicada del modelo representa el 73.7% de la brecha total. Esto evidencia que la caída en la tasa de propiedad está asociada con cambios en las características observables de los adultos jóvenes mexicanos. Por otro lado, la parte no explicada no resultó estadísticamente significativa, por lo que no hay evidencia suficiente para asegurar que este componente contribuya a la disminución de la tasa de propiedad. En particular, el cambio en la composición educativa representa el mayor efecto dentro de la parte explicada de la brecha. Su contribución es de -5.13 puntos porcentuales, magnitud superior a la brecha total observada de -4.03 puntos porcentuales, lo que indica que este componente ejerce una presión importante a la baja sobre la tasa de propiedad. Sin embargo, factores como la edad y la región presentan contribuciones positivas que compensan parte del efecto de la educación dentro de la parte explicada. Una posible interpretación de este resultado es que el aumento en los niveles educativos refleja cambios en las trayectorias de vida de los jóvenes, asociados con una mayor permanencia en el sistema educativo, una incorporación más tardía al mercado laboral y, potencialmente, un retraso en la formación de hogares y en la adquisición de vivienda.

Finalmente, este trabajo presenta algunas limitaciones. El análisis se concentra únicamente en las variables observables disponibles en la ENIGH, por lo que no incorpora factores como los precios de la vivienda, el acceso al crédito hipotecario, la informalidad laboral o los costos de financiamiento, los cualespodrían influir significativamente en la probabilidad de acceso a la propiedad. Futuras investigaciones podrían incorporar estas dimensiones para profundizar en el análisis.

Bibliografía.

Arundel, R., & Ronald, R. (2021). The false promise of homeownership: Homeowner societies in an era of declining access and rising inequality. Urban Studies, 58(6), 1120–1140. https://doi.org/10.1177/0042098019895227

Consejo de la Juventud de España. (2024). Observatorio de Emancipación. Primer semestre de 2024.https://www.cje.org

García, A. E. (2017). El difícil acceso de los jóvenes al mercado de vivienda en España: precios, regímenes de tenencia y esfuerzos. Cuadernos de relaciones laborales, 35(1), 127.

Hawkins, J. (2024). Young Adults and the Decline of Homeownership in California. Berkeley Institute for Young Americans.

Jann, B. (2008). The Blinder–Oaxaca decomposition for linear regression models. The Stata Journal, 8(4), 453–479.

Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2025). The State of the Nation's Housing 2025. https://www.jchs.harvard.edu

Lajer Baron, A., López Rodríguez, D., & San Juan, L. (2024). El mercado de la vivienda residencial en España: evolución reciente y comparación internacional (Documentos Ocasionales N.º 2433). Banco de España. https://doi.org/10.53479/37873

Marañón Sáenz, D. M., & López Pérez, S. (2023). El derecho a la vivienda en las juventudes mexicanas; un problema de desigualdad regional. En S. De la Vega Estrada & H. M. Sáenz Vela (Coords.), Desigualdad regional y empobrecimiento. Gestión de los territorios con inclusión social (Vol. VI, pp. 467–496). UNAM-AMECIDER.

Villarreal Páez, H. J., Oberreuter Olivares, R. A., & Badillo Jiménez, L. A. (2024). Mesa académica Ciudades y Vivienda Accesible para Jóvenes en México, 2024–2030. Centro de Investigación Económica y Presupuestaria (CIEP).

Yoo, Y. (2023). Accounting for the decline in homeownership among the young. Contemporary Economic Policy, 41(1), 79–102. https://doi.org/10.1111/coep.12587