



**UvA-DARE (Digital Academic Repository)**

**The end of mass homeownership?**

*Housing career diversification and inequality in Europe*

Arundel, R.I.M.

[Link to publication](#)

*License*

**Other**

*Citation for published version (APA):*

Arundel, R. I. M. (2017). *The end of mass homeownership? Housing career diversification and inequality in Europe*.

**General rights**

It is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), other than for strictly personal, individual use, unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

**Disclaimer/Complaints regulations**

If you believe that digital publication of certain material infringes any of your rights or (privacy) interests, please let the Library know, stating your reasons. In case of a legitimate complaint, the Library will make the material inaccessible and/or remove it from the website. Please Ask the Library: <https://uba.uva.nl/en/contact>, or a letter to: Library of the University of Amsterdam, Secretariat, Singel 425, 1012 WP Amsterdam, The Netherlands. You will be contacted as soon as possible.



## Summary

# The End of Mass Homeownership? Housing Career Diversification and Inequality in Europe

### Introduction

The second half of the past century reflected, in many ways, a ‘golden age’ of increasing homeownership across advanced economies. Although differing in precise timing and conditions across countries, this period was characterised by strong labour conditions supporting a broad middle-class, alongside a socio-political backing for homeownership (Kurz and Blossfeld 2004; Forrest and Hirayama 2009; Conley and Gifford 2006), which, taken together, promoted a relatively widespread diffusion of homeownership. These past decades of rising homeownership underscored an optimistic ‘ideology of mass homeownership,’ one that perceived owner-occupation as a widespread and democratic means of shelter and wealth accumulation. Past research focused on the role of growing homeownership in diminishing disparities (see Hamnett 1999; Hancock 1998) and often overlooked those not entering homeownership in the face of expected tenure growth (Hamnett 1999). At the same time, the asset-role of housing – beyond its basic shelter function – was emphasised as housing became increasingly commodified. Progressive retrenchment of state support further promoted notions of asset-based welfare (Doling and Ronald 2010; Conley and Gifford 2006) where mass homeownership became a natural means to widespread household economic security.

While it may be possible, in many countries, to describe a past ‘golden-age’ of widespread homeownership, contemporary conditions seem to be converging towards the reverse. Even preceding the GFC, evidence was mounting that homeownership’s inexorable rise was stabilising and in some contexts may have been reversing (Scanlon and Whitehead 2004) with indications of limited opportunities for young adults who in previous decades might have been flowing into homeownership. Nonetheless, the notion of homeownership as a widespread means of economic security mostly persisted with the ideological-political landscape remaining one of essential consensus in the commitment to homeownership and the superiority of the market (Forrest and Hirayama 2009).

## Research focus

This dissertation investigates fundamental transformations in housing careers across European countries, which have led to increasing diversification and complexity in residential transitions and growing inequalities in housing outcomes: realignments that fundamentally undermine ideologies of mass homeownership and the democratic nature of housing wealth. The guiding question of the research is: *To what extent are contemporary housing careers across Europe shaped by and reflecting growing diversification and inequality?*

The first dimension of the research tackles directly the changing nature of housing careers, uncovering compelling evidence across EU15 countries of decreasing entry into homeownership for young adults. Challenging traditional conceptions of standard housing ladders, young adults' housing careers are marked by delayed home-leaving, increasing shares staying in rental, shared living arrangements and even 'boomerang moves' back to the parental home. In understanding these changing housing careers, the research uncovers the role of varied national contexts in terms of housing system and/or welfare regime characteristics in shaping housing dynamics.

Beyond the intervening role of socio-cultural and institutional contexts, the research further takes a broader perspective on the drivers and outcomes of such housing career trends. Fundamentally, the argument made is that housing career realignments are not merely the symptoms of a temporary recession, but are, to a great extent, outcomes of structural transformations in labour and housing markets alongside changing roles of state intervention. The evidence reveals how longer-term dynamics in growing labour market insecurity and inequality have undermined the stable, well-paid jobs across Europe needed for accessing home purchase, exacerbated by developments in the mortgage market. A detailed focus on the British case, as a salient example of an advanced 'homeowner society,' exposes significant outcomes of housing wealth divergence structuring growing inter and intra-generational inequalities.

## Data and Methods

The research takes a quantitative approach and employs multiple secondary data sources. As the first chapters focus on cross-country comparisons, they rely heavily on harmonised cross-country data, principally from the longitudinal and cross-sectional datasets of Eurostat's EU-SILC dataset. Chapter 2 examines changing housing tenure patterns across EU15 countries and uses hierarchical agglomerative clustering to reveal commonalities as well as assessing correlation between key

macro-level explanatory variables and changing housing positions. Chapter 3 analyses semi-dependent arrangements in parental co-residence and shared living across EU15 countries and assesses correlations with macro-level characteristics of economic capacity, welfare regime, and housing system contexts. Chapter 4 employs EU-SILC longitudinal data across 22 European countries to examine situations of returns to the parental home and, through logistic regression, models individual housing moves within varied welfare regime contexts. Chapter 5 turns to the case of Great Britain to investigate inequality dynamics of housing wealth data derived from the Wealth and Assets Survey. Finally, chapter 6 draws from multiple data sources in assessing long-term transformations in labour and mortgage markets and macro-level correlations with homeownership access.

## **Chapter 2: Younger adults and homeownership in Europe through the GFC**

The first research chapter investigates young adults' housing pathways in post-crisis Europe. Based on cross-national data from EU-SILC, the chapter reveals a common pattern of decreased entry into homeownership among young adults across EU15 countries. While common homeownership decreases are measured, alternatives to owner-occupation are differentiated across European contexts with some countries seeing strong shifts towards rental, echoing the 'generation rent' narrative in the UK, while others have seen rising levels of extended or returned parental co-residence. The research reveals that, beyond the degree of direct economic impact of the crisis, those contexts that represent the most financialised housing systems portray the strongest decreases. The investigation points to the clearly unfavourable conditions for young adult homeownership and provides evidence to the risks of a highly marketised housing system towards both equality and stability of homeownership access.

## **Chapter 3: Parental co-residence, shared living and emerging adulthood in Europe**

The third chapter examines the role of shared living and parental co-residence (forms of semi-dependent living arrangements) in the housing transitions of younger adults. This chapter investigates these 'in-between' stages in young housing pathways representing residential coping arrangements in the face of the difficulty of establishing independence, especially in homeownership. This complexity in young adult housing transitions appears crucially moderated by socio-cultural and institutional differences reflected by welfare regime and housing system contexts. While total levels of independence are significantly associated

with welfare regime context, the propensity for shared living appears structured by housing system characteristics of rental affordability.

#### **Chapter 4: boomerang moves of younger adults and the welfare regime context**

The fourth chapter investigates the specific circumstance of returned parental co-residence – or ‘boomerang’ moves – across Europe. Through analyses using the longitudinal EU-SILC dataset, the research establishes a foundational understanding of how factors at both the individual as well as welfare regime level moderate young adults’ housing interruptions. Such intra-family coping arrangements are shown to be triggered by events of personal and economic shock, especially unemployment and partnership dissolution. The research focuses on how differing socio-cultural and institutional contexts, as explained by the nature of the welfare regime, may moderate such dramatic interruptions to residential independence in the face of personal and economic hardship. Higher return propensities are revealed among more familialistic settings of Southern Europe and New Member States while lower likelihoods were evident in the face of stronger state support and practices of earlier autonomy as in Social Democratic contexts.

#### **Chapter 5: Housing wealth inequalities, inter and intra-generational divergences, and the rise of private landlordism**

The fifth chapter argues for the special position of housing equity in inequality dynamics and directly challenges persistent notions of homeownership as a widespread and equalising mechanism of asset accumulation. The chapter turns to the ‘liberal’ British context, arguably representing the most advanced case among EU countries in terms of a combination of key drivers of rising inequalities, a strongly financialised/marketised housing system, retrenched state welfare provisions and an embedded ideology of mass homeownership. Looking at data from the Wealth and Assets Survey (2006-2012), the research points to the starkly concentrated nature of housing equity and significant trends towards increasing disparities and inter and intra-generational divergence. The recent emergence of a substantial secondary rental-property market presents a further key dimension of wealth concentration. The research brings into question the viability of housing-asset-based economic security in an era of individualised welfare responsibility.

#### **Chapter 6: The end of mass homeownership? Changes in labour**

## **markets and housing tenure opportunities across Europe**

The final research chapter takes a longer-term and broader perspective on housing career realignments. The chapter argues that decreasing homeownership shares are not solely the result of the GFC, but are the consequences of more structural transformations, especially in labour markets. Using multiple cross-national datasets, the research investigates evidence of longer-term declines in employment security and growing inequality across Europe that have undermined well-paid and secure jobs – exactly those that fit best with the taking of housing loans. These trends pre-date the crisis yet have been exacerbated by outcomes of the GFC and resulting mortgage changes. The research evaluates correlations between deteriorated labour market conditions and reduced homeownership shares for young adults. Taken together, the chapter argues that such structural dynamics challenge the future prospect of mass homeownership.

## **Conclusion**

The research reveals how contemporary housing careers across Europe are increasingly structured by growing diversification, complexity and inequality. Declining homeownership has pushed increasing shares of young adults – and for longer – into parental co-residence and (shared or independent) rental housing. Previous notions of standardised housing ladders have been undermined by increasingly complex and precarious housing trajectories. The research has highlighted both how varied socio-cultural and institutional contexts may shape housing career realignment as well as revealed common trajectories in the face of more global forces of labour, housing and state transformations. Growing labour market insecurity, increasingly financialised housing markets, and retrenched state support have exacerbated labour and housing divides. Together, these circumstances have only tended to emphasise the importance of one's position on the housing market where property assets increasingly structure wealth divergence and household economic security. Given increasingly differentiated opportunities in entering homeownership, varied outcomes on the property market, and the growing financialisation of property, housing assets are clearly central to structuring inequalities with intergenerational transfers likely reproducing socio-economic divides across generations. While an optimistic ideology of the widespread and democratic nature of property ownership has persisted, the research uncovers transformations in housing careers that bring into question the supposed promises of mass homeownership.

# Samenvatting

## Het Einde Van Massaal Eigenwoningbezit? Diversificatie en Ongelijkheid van Wooncarrières in Europa

### Inleiding

De tweede helft van de vorige eeuw was in veel ontwikkelde economieën een ‘gouden periode’ van toenemend eigenwoningbezit. Hoewel de omstandigheden in verschillende landen weliswaar anders waren, werd deze periode in het algemeen gekenmerkt door gunstige arbeidsomstandigheden die een brede middenklasse mogelijk maakten, en door sociaal-politieke steun voor eigenwoningbezit (Kurz en Blossfeld, 2004; Forrest en Hirayama, 2009; Conley en Gifford, 2006). Samen bevorderden deze factoren een relatief wijdverbreid eigenwoningbezit. Deze decennia van toenemend eigenwoningbezit onderstreepten een optimistische ‘ideologie van massaal eigenwoningbezit’, waarin dit werd gezien als een wijdverbreide en democratische woonvorm en manier om vermogen op te bouwen. Eerder onderzoek richtte zich op de rol van toenemend eigenwoningbezit bij vermindering van ongelijkheid (zie Hamnett, 1999; Hancock, 1998) en besteedde vaak geen aandacht aan degenen die geen huis kochten vanwege de verwachte groei van eigenwoningbezit (Hamnett, 1999). Tegelijkertijd benadrukte men de bezitsfactor bij huisvesting – naast de zuivere huisvestingsfunctie – toen de economische rol van huisvesting groter werd. Vanwege het terugtrekken van de overheid en verminderde overheidssteun werd het zelfstandig opbouwen van vermogen belangrijker (Doling en Ronald, 2010; Conley en Gifford, 2006). Massaal eigenwoningbezit werd een natuurlijk middel om economische zekerheid onder huishoudens te bewerkstelligen.

In veel landen kan de tweede helft van de vorige eeuw daarom als ‘gouden periode’ van wijdverbreid eigenwoningbezit worden gezien, maar de huidige omstandigheden lijken eerder in omgekeerde richting te gaan. Al voor de financiële crisis van 2008 kwamen er steeds meer aanwijzingen dat de toename van eigenwoningbezit haperde en dat in sommige contexten sprake was van een afname (Scanlon en Whitehead, 2004). Er waren signalen dat er voor jongvolwassenen minder mogelijkheden waren om een huis te kopen dan voorheen. Niettemin bleef de notie van eigenwoningbezit als wijdverbreid middel van economische zekerheid



grotendeels bestaan; in het ideologisch-politieke klimaat was er in essentie consensus over het voordeel van eigenwoningbezit en de superioriteit van de markt (Forrest en Hirayama, 2009).

## Onderzoeksfocus

Dit proefschrift onderzoekt fundamentele transformaties in wooncarrières in Europese landen, die hebben geleid tot een toenemende diversificatie en complexiteit in woontransities en toenemende ongelijkheid in woonuitkomsten. Dit zijn veranderingen die de ideologie van massaal eigenwoningbezit en de democratische aard van woonvermogen fundamenteel ondergraven. De centrale onderzoeksvraag is: In welke mate worden hedendaagse wooncarrières in Europa gevormd door toenemende diversificatie en ongelijkheid, en in welke mate weerspiegelen ze deze?

De eerste dimensie van dit onderzoek behandelt de veranderende aard van wooncarrières, waarbij sterk bewijsmateriaal wordt gegeven dat in de EU15-landen jongvolwassenen minder vaak in staat zijn de koopsector te betreden. De standaard van doorstroming en verbetering op de woningmarkt geldt niet meer als we kijken naar de wooncarrières van jongvolwassenen: ze gaan later uit huis, wonen vaker samen met leeftijdgenoten in huurwoningen en keren zelfs als ‘boemerangkind’ soms weer terug naar het ouderlijk huis. Om deze veranderende wooncarrières te begrijpen, besteedt dit onderzoek aandacht aan contextuele factoren zoals verschillen in huisvestingssystemen en verzorgingsstaatstructuur.

Dit onderzoek besteedt niet alleen aandacht aan de rol van sociaal-culturele en institutionele contexten, maar bekijkt de oorzaken en gevolgen van deze wooncarrière veranderingen ook vanuit een breder perspectief. Dit onderzoek stelt dat veranderende wooncarrières niet alleen een symptoom zijn van een tijdelijke recessie, maar in grote mate het gevolg zijn van structurele transformaties op de arbeids- en de woningmarkt, en veranderende overheidsinterventies. Uit het bewijsmateriaal blijkt dat er door de langere-termijndynamiek van toenemende onzekerheid en ongelijkheid op de arbeidsmarkt in heel Europa minder stabiele, goedbetaalde banen zijn gekomen die nodig zijn om een huis te kunnen kopen. Deze ontwikkelingen worden verhevigd door veranderingen op de hypotheekmarkt. Een studie van Groot-Brittannië, een typisch voorbeeld van een “woningbezittersmaatschappij”, laat sterk uiteenlopende ontwikkelingen in het opbouwen van woonvermogen zien, de basis voor toenemende ongelijkheden tussen en binnen generaties.

## Gegevens en methoden

Dit proefschrift hanteert een kwantitatieve benadering en gebruikt meerdere secundaire gegevensbronnen. De eerste hoofdstukken, waarin landen met elkaar worden vergeleken, maken gebruik van geharmoniseerde gegevens voor de desbetreffende landen, vooral uit de longitudinale en cross-sectionele EU-SILC-datasets van Eurostat. Hoofdstuk 2 onderzoekt veranderingen in huisvestingssituatie en eigendomssituatie in vijftien Europese landen (EU15). Hierbij wordt gebruik gemaakt van hiërarchische clusters om gemeenschappelijke kenmerken aan het licht te brengen. Ook wordt de correlatie tussen verschillende verklarende variabelen op macroniveau en veranderende woningmarktpositie onderzocht. Hoofdstuk 3 analyseert semi-afhankelijke woonvormen, zoals wonen bij de ouders en woningdelen, in de EU15-landen. Ook wordt de samenhang tussen deze woonvormen met macrokenmerken zoals economische capaciteit, verzorgingsstaatstructuur en huisvestingssysteem onderzocht. Hoofdstuk 4 richt zich aan de hand van longitudinale EU-SILC-data voor 22 Europese landen op mensen die terugkeren naar het ouderlijk huis. Individuele verhuisbewegingen worden met logistische regressie technieken gemodelleerd binnen diverse verzorgingsstaatcontexten. Hoofdstuk 5 behandelt vermogensongelijkheid in Groot-Brittannië met gegevens uit de Wealth and Assets Survey. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 op basis van meerdere gegevensbronnen in op langetermijntransformaties van de arbeids- en hypotheekmarkten, en hun verband met toegang tot eigenwoningbezit op macroniveau.

### Hoofdstuk 2: Jongvolwassenen en eigenwoningbezit in Europa tijdens de financiële crisis

Het eerste empirische hoofdstuk onderzoekt de woontrajecten van jongvolwassenen in Europa na de crisis. Cross-nationale data van EU-SILC laten een gemeenschappelijk patroon zien waarbij eigenwoningbezit onder jongvolwassenen in EU15-landen afneemt. De trend van afnemend eigenwoningbezit geldt voor alle onderzochte landen, maar alternatieven voor eigenwoningbezit zijn verschillend in de diverse Europese contexten. In sommige landen is een sterke verschuiving naar huur te zien, met de generation rent in Groot-Brittannië als voorbeeld. In andere landen blijven jongvolwassenen langer bij hun ouders wonen of keren op een later moment terug naar het ouderlijk huis. Het onderzoek wijst uit dat, naast de directe economische invloed van de crisis, de landen met de meest gefinancierde huisvestingssystemen de sterkste afname in eigenwoningbezit laten zien. Het onderzoek wijst op de ongunstige omstandigheden voor jongvolwassenen om een woning te kopen en toont de risico's aan van een huisvestingssysteem met

een sterk markt karakter voor zowel de gelijkheid als de stabiliteit van toegang tot eigenwoningbezit.

### **Hoofdstuk 3: Wonen bij de ouders, woningdelen en jongvolwassenheid in Europa**

Het derde hoofdstuk gaat in op de rol van woningdelen en bij de ouders wonen (vormen van semi-afhankelijk wonen) in de woontransities van jongvolwassenen. Jongeren nemen hun toevlucht tot deze tussenstadia inwoontrajecten wanneer het moeilijk is om zelfstandig te wonen, vooral in de koopsector. De complexe woontransities van jongvolwassenen worden in belangrijke mate beïnvloed door sociaal-culturele en institutionele verschillen zoals die tot uiting komen in de verzorgingsstaatstructuur en het huisvestingssysteem. De mate van zelfstandigheid hangt significant samen met verzorgingsstaat context, maar de neiging tot woningdelen blijkt af te hangen van het huisvestingssysteem en de betaalbaarheid van huurwoningen.

### **Hoofdstuk 4: boemerangkinderen en verzorgingsstaatcontext**

Het vierde hoofdstuk onderzoekt de specifieke omstandigheden waaronder jongvolwassenen terugkeren naar het ouderlijk huis, de zogenaamde “boemerangkinderen”. Analyse van de longitudinale EU-SILC-dataset geeft basisinzicht in de factoren die op zowel individueel niveau als het niveau van de verzorgingsstaat bepalend zijn voor onderbrekingen in de woontrajecten van jongvolwassenen. Gezinsoplossingen blijken het gevolg te zijn van ingrijpende gebeurtenissen op persoonlijk of economisch niveau, met name werkloosheid en de beëindiging van relaties. Dit hoofdstuk onderzoekt vooral hoe verschillende sociaal-culturele en institutionele factoren, gerelateerd aan de verzorgingsstaatcontext, invloed hebben op ingrijpende onderbrekingen in zelfstandige woontrajecten bij persoonlijke of economische tegenslag. Terugkeer naar de ouders blijkt meer voor te komen in de familiegerichte contexten van Zuid Europa en nieuwe Europese lidstaten, en minder in landen met meer overheidssteun en mensen op jonge leeftijd op zichzelf gaan wonen, zoals in sociaaldemocratische landen.

### **Hoofdstuk 5: Ongelijkheid in woonvermogen, afwijkingen tussen en binnen generaties en de toename van particuliere verhuurders.**

Het vijfde hoofdstuk beargumenteert dat woonvermogen een speciale invloed heeft op ongelijkheid en zet vraagtekens bij weerbarstige noties van eigenwoningbezit als wijdverbreid en nivellerend mechanisme van vermogensopbouw. Het

hoofdstuk richt zich op de ‘liberale’ Britse context, waarschijnlijk het duidelijkste geval binnen de EU wat betreft de combinatie van toenemende ongelijkheid, een sterk gefinancialiseerd en marktgericht huisvestingssysteem, afnemende sociale voorzieningen en een stevig verankerde ideologie van massaal eigenwoningbezit. Gegevens van de Wealth and Assets Survey (2006-2012) wijzen op de sterke concentratie van woonvermogen en significante trends richting toenemende ongelijkheid tussen en binnen generaties. De recente opkomst van een substantiële secundaire huurmarkt voegt een nieuwe dimensie toe aan de concentratie van vermogen. Dit onderzoek zet daarom vraagtekens bij de levensvatbaarheid van het veiligstellen van economische zekerheid door middel van woningbezit in een tijdperk van geïndividualiseerde verantwoordelijkheid voor welzijn.

## **Hoofdstuk 6: Het einde van massaal eigenwoningbezit? Veranderingen in arbeidsmarkten en woonmogelijkheden in Europa**

Het laatste hoofdstuk kijkt op langere termijn en in een breder perspectief naar veranderingen in wooncarrièrepatronen. In het hoofdstuk wordt gesteld dat afnemend eigenwoningbezit niet alleen het gevolg is van de financiële crisis, maar ook wordt veroorzaakt door meer structurele transformaties, met name op de arbeidsmarkt. Met behulp van meerdere cross-nationale datasets wordt gezocht naar bewijs voor afnemende arbeidszekerheid en toenemende ongelijkheid op lange termijn in heel Europa, waardoor er minder goedbetaalde en vaste banen zijn – juist het type banen dat nodig is voor het verkrijgen van een hypotheek. Deze trends zijn ouder dan de mondiale financiële crisis maar zijn er wel door verhevigd, met name wat betreft veranderingen in hypotheekverstrekking. Het onderzoek evalueert verbanden tussen verslechterde arbeidsmarktomstandigheden en de afnemende toegankelijkheid van eigenwoningbezit onder jongvolwassenen. Concluderend kan gesteld worden dat er door deze structurele ontwikkelingen een geringer vooruitzicht is op massaal eigenwoningbezit.

### **Conclusie**

Dit onderzoek laat zien hoe hedendaagse wooncarrières in heel Europa steeds meer worden bepaald door toenemende diversificatie, complexiteit en ongelijkheid. Afnemend eigenwoningbezit betekent dat steeds meer jongvolwassenen, en voor steeds langere tijd, bij hun ouders wonen of (zelf of met iemand samen) een woning huren. Eerdere noties van gestandaardiseerde doorstroming op de woningmarkt zijn minder geldig geworden doordat woontrajecten steeds complexer en precairder worden. Het onderzoek laat zien welke invloed diverse sociaal-culturele en institutionele contexten kunnen hebben op veranderende trends in wooncarrières.

Ook laat het zien dat er algemene trajecten zijn als gevolg van mondiale krachten in arbeids-, huisvestings- en overheidstransformaties. De toenemende onzekerheid op de arbeidsmarkt, de steeds meer gefinancialiseerde huisvestingsmarkten en de afnemende overheidssteun hebben ongelijkheden op het gebied van arbeid en huisvesting verergerd. Deze omstandigheden leidend tot een toenemend belang van de positie op de woningmarkt, waar het opbouw van vermogen via eigenwoningbezit steeds meer de bredere ongelijkheid en economische zekerheid van huishoudens bepaalt. Gezien de steeds ongelijkere mogelijkheden om tot eigenwoningbezit te komen, de diverse trends op de vastgoedmarkt en de toenemende financialisatie van vastgoed, neemt woningbezit duidelijk een centrale plaats in bij het structureren van ongelijkheid, waarbij intergenerationele steun waarschijnlijk zorgt voor de overdracht van sociaaleconomische scheidslijnen van de ene op de andere generatie. Er heerst weliswaar nog steeds een optimistische ideologie van wijdverbreid en democratisch eigenwoningbezit, maar dit onderzoek toont aan dat transformaties in wooncarrières de belofte van massaal eigenwoningbezit twijfelachtig maken.

