

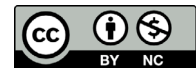
## NOTA DE INVESTIGACIÓN · IKERKETA OHARRA

### Revisando el acceso a la vivienda de la juventud española<sup>1</sup>

Reviewing the access to housing of Spanish youth

**Aitana Alguacil Denche** · [aitana.alguacil@gmail.com](mailto:aitana.alguacil@gmail.com)  
INSTITUTO JUAN DE HERRERA-E.T.S.A.M.

Recibido: 30/04/2017  
Aceptado: 06/06/2017



## Resumen

La población joven española es uno de los colectivos más afectados por el desajuste entre los mercados residencial y laboral, situación que frustra sus deseos de crear su proyecto de transición a la vida adulta, retrasando su emancipación y sus planes de creación de su propio hogar. El desempleo y la precariedad laboral que sufre este colectivo refuerza las dificultades de poder emprender su vida independiente, creando necesidades de vivienda insatisfechas.

**Palabras clave:** emancipación, precariedad laboral, exclusión residencial.

## Abstract

The young Spanish people is one of the groups most affected by the mismatch between the residential and labor markets, a situation that frustrates their desire to create their project of transition to adulthood, delaying their emancipation and their plans to create their own family. Unemployment and job insecurity suffered by this group reinforce the difficulties of living independently, creating unsatisfied housing needs

**Keywords:** emancipation, labor precariousness, residential exclusion.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> El trabajo que aquí se presenta es un resumen del artículo «Jóvenes buscan piso: la distopía del acceso a la vivienda» de próxima publicación en la *Revista Estudios de Juventud* del Instituto de la Juventud, INJUVE. Asimismo, la es una revisión de parte del trabajo publicado en el libro *La vivienda en España en el siglo XXI. Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otra política de vivienda*, publicado por la Fundación FOESSA en 2013, donde se realiza un análisis de las necesidades y demandas de vivienda centrado en la población vulnerable y en riesgo de exclusión residencial.

La población joven es el colectivo demandante de vivienda más numeroso, al mismo tiempo que es el más perjudicado por los desajustes entre el mercado residencial y laboral. Han de alcanzar la autonomía económica, así como la independencia de la familia de origen, para poder culminar su proyecto de emancipación con la posibilidad de crear su propio hogar y completar así su transición a la vida adulta. La complejidad de las estructuras de oportunidades para alcanzar la emancipación origina la aparición de nuevas pautas emancipatorias (Alguacil et al, 2013: 205).

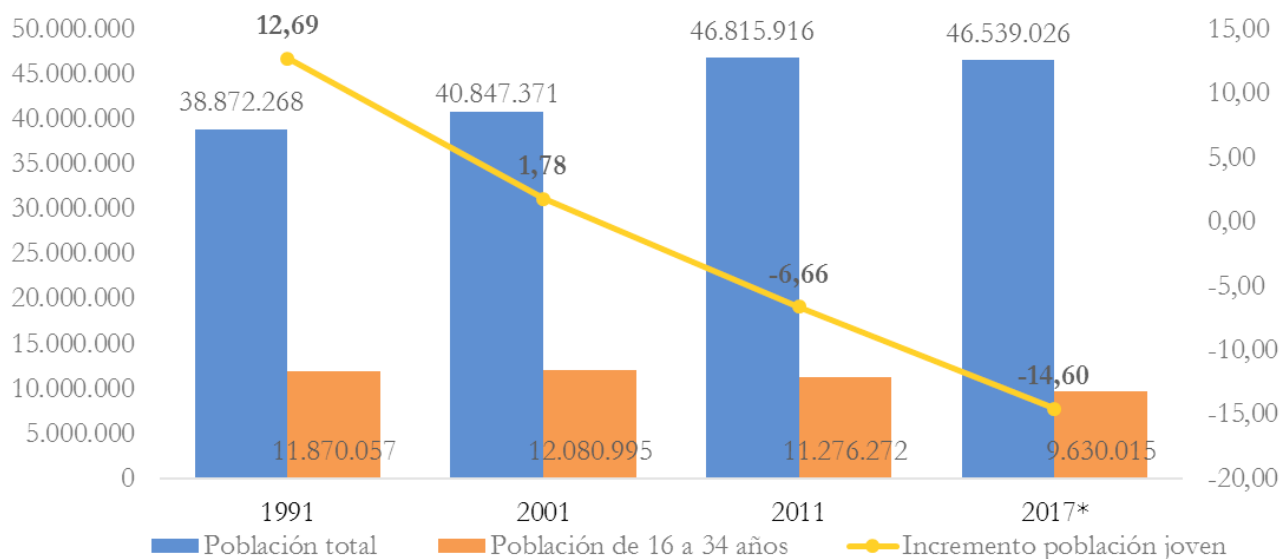
Existen dos grandes perspectivas que, de forma combinada, explican el fenómeno del retraso de la emancipación de los jóvenes. Una perspectiva estructural de corte material y una perspectiva institucional. La que nos ocupa en este texto son los condicionantes estructurales que vienen identificados por tres aspectos: los cada vez más prolongados períodos de formación que retrasan la incorporación al mundo laboral, las condiciones laborales de precariedad y salarios muy bajos, y el sobreprecio de la vivienda tanto en propiedad como en alquiler (por su carácter residual y privado).

Pero es preceptivo considerar que la búsqueda de la estabilidad habitacional es una condición que viene determinada en España por la tenencia de una vivienda en propiedad, valor ampliamente interiorizado por los jóvenes españoles. Por lo que la emancipación solo querrá y podrá afrontarse tras tener una seguridad laboral, un proyecto de convivencia en pareja consolidado y una renta familiar suficiente como para poder establecer una estrategia familiar con proyección de futuro. Esa renta familiar, para que pueda asumir el esfuerzo necesario para afrontar el pago mensual de las hipotecas o de los alquileres, precisa de los ingresos de ambos miembros de la pareja. Pero como fuese que los precios de la vivienda han aumentado de forma sostenida a lo largo del periodo 1997-2007 solo unas condiciones muy favorables de financiación podían permitir este supuesto, lo que solo se conseguía acosta de incertidumbre, de un endeudamiento que requiere un esfuerzo que sobrepasa con mucho lo asumible por una economía familiar, empobreciéndola y desplazándola frecuentemente a una posición de vulnerabilidad con riesgo de caer en la exclusión social. Veamos más detenidamente este recorrido.

Es en los años de la ‘década prodigiosa’ del boom inmobiliario, de 1997 a 2007, cuando se encontraba una voluminosa acumulación de las cohortes de 16 a 34 años, de modo que coincidieron en el mismo periodo la mayor necesidad y demanda de vivienda por cuestiones demográficas con el periodo de mayor incremento de los precios de este bien.

La proporción de la juventud ha ido disminuyendo desde 2001, pasando de suponer el 30,5% de la población en el año 91 a alcanzar en 2011 el 24% (gráfico 1). El descenso de la población joven continua, y en 2017 este colectivo supone el 20,6% del conjunto de la población, con un incremento negativo entre 2001 y 2017 del 20%.

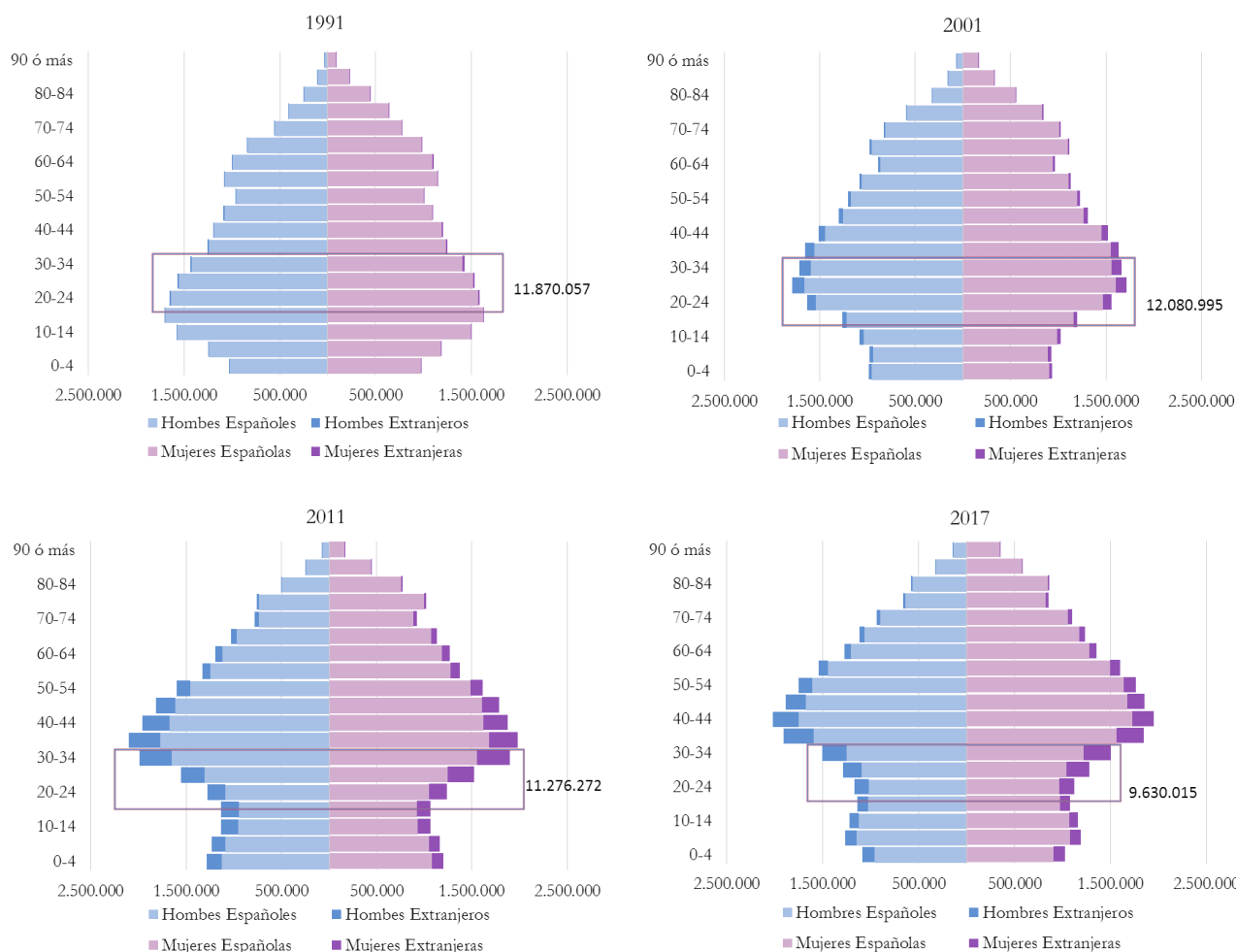
**Gráfico 1. Evolución de la población (1991-2017)**



\* Población a 01-01-2017.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Censo de Población y Vivienda 1991, 2001 y 2011; y el Padrón Continuo 01-01-2017.

**Gráfico 2. Evolución de la pirámide de población (1991-2017)**



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Censo de Población y Vivienda 1991, 2001 y 2011; y el Padrón Continuo 01-01-2017.

A pesar del descenso de población joven, hay que señalar que se trata de un contingente de población persistente y que va acumulando insatisfacción residencial. El retraso en la edad de emancipación es una expresión de dicha insatisfacción.

## 1. PRINCIPALES FACTORES INHIBIDORES DE LA EMANCIPACIÓN

Diversos estudios y publicaciones (Echaves, 2015; Alguacil et al, 2013; Moreno Mínguez, 2012; Leal, 2010) señalan como factores inhibidores de la emancipación a la prolongación de los años de formación, que al mismo tiempo genera retraso en la inserción de la población joven en el mercado laboral y, especialmente, al empleo estable que es el que otorga estabilidad económica y posibilita la transición a la vida adulta. La población joven española se emancipa tarde debido a estos factores inhibidores, generando un retraso en la formación de nuevos hogares.

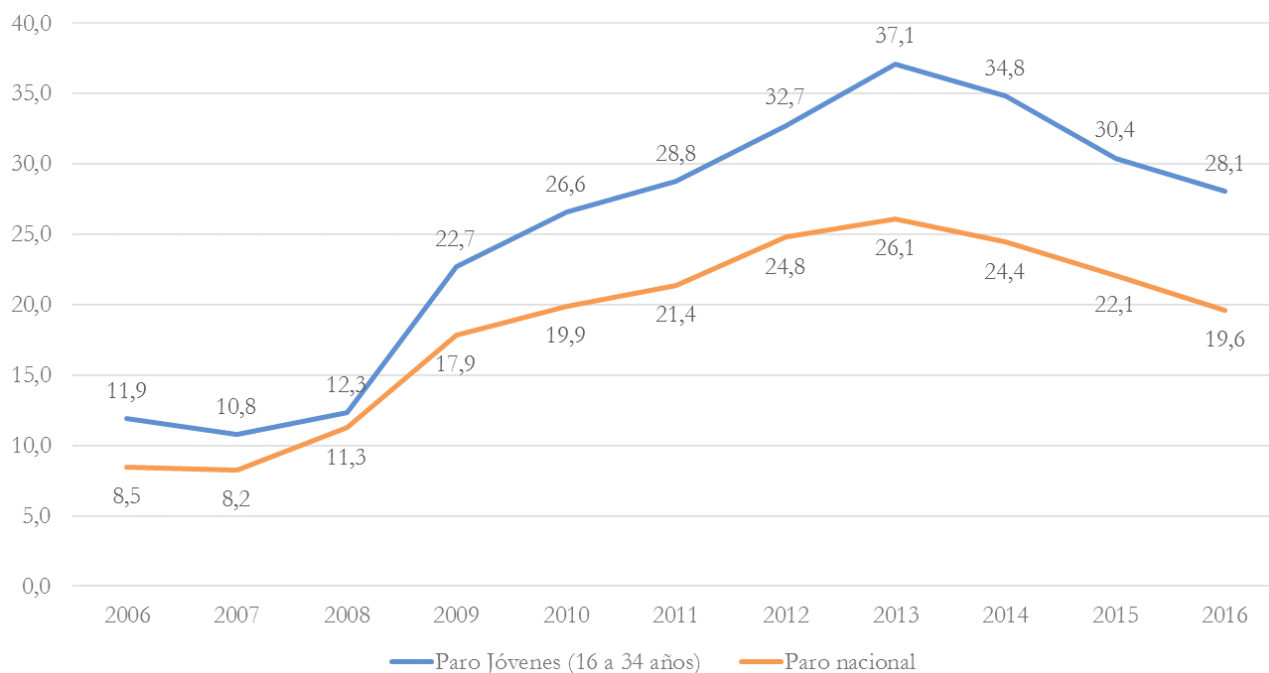
Por un lado, hay que reseñar que la ampliación del tiempo dedicado a la formación está ligado a la búsqueda de un mejor acceso a mercado laboral. Sin embargo, como se indicaba, esta prolongación de los estudios conlleva el retraso en la edad de acceso al primer empleo y, en consecuencia, contribuye al retaso de la emancipación. De este modo podemos decir a mayor nivel de estudios los jóvenes tienden a emanciparse más tarde. Muestra de ello la encontramos en los datos ofrecidos por el Informe del Observatorio de Emancipación para el primer semestre de 2016, que manifiestan como tan solo el 35% de la población joven de 25 a 29 años con estudios superiores se han emancipado, mientras que la población emancipada de esta misma edad con estudios primarios o sin estudios supone el 50,9% o el 46,3% en el caso de quienes tienen estudios secundarios.

Por otro lado, la estabilidad laboral es una condición indispensable para que la población joven pueda iniciar una vida autónoma e independiente. Sin embargo, alcanzar dicha estabilidad se convierte en una ilusión, pues la población joven se caracteriza por una baja continuidad laboral, debido al alto desempleo, para quienes son frecuentes las situaciones de entrada y salida del mercado laboral. La flexibilidad del mercado laboral dificulta el acceso a la estabilidad e incrementa del grado de incertidumbre de cara a la emancipación.

Los valores de desempleo juvenil son los más elevados de los últimos 30 años, situándose muy por encima de la tasa de paro del conjunto de la población, alcanzando su mayor distancia en 2013 donde el paro entre los jóvenes superaba a la tasa nacional en 11 puntos (gráfico 3). Actualmente, la tasa de paro juvenil se ubica en el 25,6%<sup>2</sup>, según los últimos datos ofrecidos por la EPA para el primer trimestre de 2017, que en valores absolutos supone 1.568.600 de jóvenes de 16 a 34 años en situación de desempleo, mientras que para el resto de la población la tasa de paro es del 18,8%.

---

<sup>2</sup> Por sexo, la tasa de paro juvenil de los varones es del 25% y del 26,3% para las mujeres.

**Gráfico 3.** Evolución comparativa de la tasa de paro juvenil y en el conjunto de la población española (2006-2016). Porcentajes

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Encuesta de Población Activa, INE.

El alto desempleo juvenil es viene motivado la destrucción del empleo temporal, que es la tipología de empleo predominante entre la población joven y que generalmente antes se destruye. Como se indicaba, la flexibilidad del mercado de trabajo afecta en gran medida a la población joven, forjando trayectorias de inserción laboral desestructuradas y discontinuas. No solo acceden más tarde al primer empleo, si no que cuando lo consiguen lo hace en peores condiciones. Se incorporan al mundo laboral con becas, practicas, contratos temporales o eventuales, donde se encuentran los puestos de trabajo con salarios bajos, inestabilidad y escasas oportunidades de ascenso propios del mercado secundario de trabajo.

Los datos de la EPA para el primer trimestre de 2017, muestran que 1.227.300 jóvenes de 16 a 29 años ocupados tienen contrato temporal, lo que supone el 50,9% de la población ocupada de esa misma edad<sup>3</sup>. La temporalidad en el empleo es una característica de los trabajadores jóvenes, mientras que para el conjunto de la población la tasa de temporalidad es del 21,4%.

El comportamiento de la tasa de emancipación juvenil parece establecer una correlación con las tasas de temporalidad en el empleo y las tasas de desempleo, de tal modo que cuando la temporalidad y/o el desempleo crecen, disminuye la tasa de emancipación juvenil. Si se compara la evolución de la tasa de emancipación con las tasas paro y tempo-

<sup>3</sup> La tasa de temporalidad de los varones 16 a 29 años es del 48,9% y del 53,1% en el caso de las mujeres de esa misma edad.

ralidad, se observa que a medida que va aumentando el desempleo desciende la temporalidad y por tanto la tasa de emancipación (gráfico 4). La baja calidad del empleo que se está creando en los últimos años inhibe a la emancipación, ya que aunque se tenga empleo no se puede hacer frente al coste de la vivienda, muestra de ello es que desde el año 2014 el paro juvenil va descendiendo, al mismo tiempo que la contratación temporal va en aumento, y sin embargo la tasa de emancipación continúa con una tendencia a la baja.

**Gráfico 4.** Evolución comparativa de la tasa de emancipación, tasa de paro y tasa de temporalidad juvenil (2005-2016). Porcentajes



Fuente: Elaboración propia a partir de OBJOVI.

Al comprar una vivienda esta es para toda la vida, sin embargo, el modelo del mercado de trabajo nos exige cambiar frecuentemente de empleo, profesión, a lo que hay que añadir la movilidad. Esta condición laboral predominante entre el colectivo juvenil, unida a las condiciones del sistema de provisión de vivienda, incrementa los efectos de los factores inhibidores sobre el retraso de la edad de emancipación, provocando un desajuste en las expectativas de la juventud para desarrollar su transición a la vida adulta, incrementando la incertidumbre sobre su futuro y generando desilusión.

## 2. NUEVA TENDENCIA EN EL ACCESO A LA VIVIENDA

Al poner la atención sobre cómo se emancipan nuestros jóvenes, hay que tener en cuenta que el proceso de creación de un nuevo hogar está condicionado por el mercado de la vivienda.

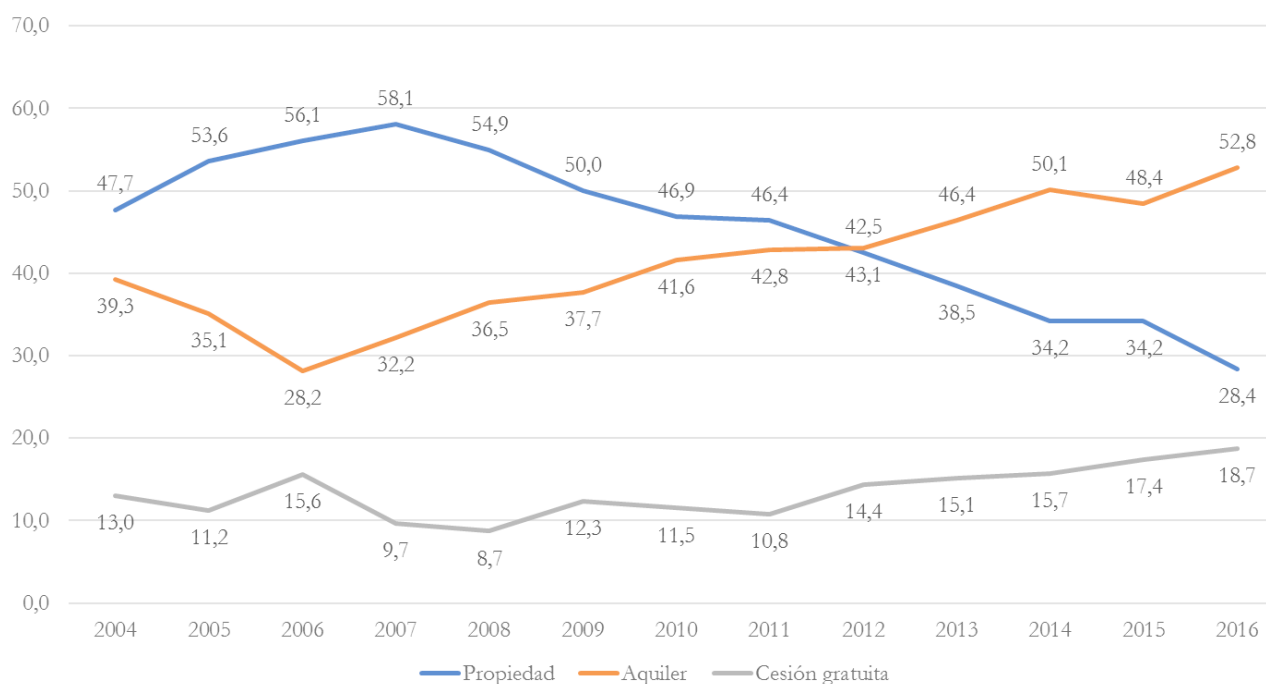
A los factores inhibidores de la emancipación hay que añadir la falta de oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles o vivienda protegida. Trilla y López señalan que, «ideal-

mente los jóvenes buscan viviendas en alquiler para luego, una vez consolidada su situación laboral y personal, saltar a viviendas en propiedad. Esta transición modélica se ve truncada por el hecho de que la oferta de vivienda en alquiler es muy reducida, con unos precios generalmente muy elevados» (2005:198).

La juventud española ha venido optando por la vivienda en régimen de propiedad debido a las dificultades de acceso a la vivienda en alquiler por su oferta escasa. Asimismo, nos encontramos en un país donde se ha generalizado e interiorizado la idea de la propiedad como forma de inversión y del alquiler como forma de perder dinero. Además, esta idea se ha visto reforzada desde la perspectiva institucional, mediante la cual se ha promocionado durante años la tenencia de vivienda en propiedad frente al alquiler, y a la vivienda libre frente a la vivienda protegida, permitiendo el monopolio del mercado libre.

Durante la ‘década prodigiosa’ del boom inmobiliario, de 1997 a 2007, la juventud española se decantaba por la vivienda en propiedad. Pero con el estallido de la burbuja inmobiliaria y el inicio de la crisis actual se está produciendo un cambio de sentido en el comportamiento residencial de la juventud española, en el que desde 2007 ha ido descendiendo la proporción de jóvenes que adquieren una vivienda en propiedad y a su vez ha aumentado el acceso al alquiler (gráfico 5).

**Gráfico 5.** Evolución del régimen de tenencia de la vivienda entre los hogares de 16 a 29 años (2004-2006). Porcentajes



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Encuesta de Condiciones de Vida, INE.

Este cambio de dinámica se puede explicar por cinco factores: «1. El aumento del paro merma el intento de comprar una vivienda; 2. A pesar de la caída del precio de la vi-

vienda, se parte de un sobreprecio muy elevado, el descenso es demasiado leve y hay más dificultades para la concesión de créditos hipotecarios que permitan la compra de la vivienda; 3. Este descenso de precios también afecta a los alquileres, lo que activa la demanda en alquiler; 4. Se produce un aumento de la oferta de alquiler originada por la necesidad de ingresos adicionales por parte de los propietarios para hacer frente al pago de su propia hipoteca, ya sea del piso a alquilar, o de la vivienda principal; 5. La implantación a partir de 2008 y hasta el 2012 de la Renta Básica de Emancipación» (Alguacil et al., 2013:213).

Desde 2012 el cambio del comportamiento residencial de la juventud española se hace aún más perceptible, pasando a ser el alquiler el régimen de tenencia mayoritario entre la población de 16 a 29 años. En 2016, quienes viven en alquiler han alcanzado el 52,8%, mientras que residen en una vivienda en propiedad descienden al 28,4%.

España es un país caracterizado por el modelo de Estado de Bienestar mediterráneo donde la familia tiene un papel fundamental en la red de protección social, y debido a ello la solidaridad familiar ha sido y son un apoyo fundamental para garantizar el proceso de emancipación de la juventud. Las familias utilizan diversas estrategias de ayuda que van desde el apoyo económico y el papel de avalador e incluso ayudando en realización de reformas o en amueblar la vivienda (Trilla y López, 2005:199) y continúan apoyando el mantenimiento del nuevo hogar; además, en caso de que se fracasase en el proyecto de emancipación garantizan un lugar donde volver.

Tras el inicio de la crisis coge fuerza la cesión de vivienda como estrategia de ayuda a la emancipación, al mismo tiempo que permite el mantenimiento y cuidado del patrimonio familiar. Muestra de ello se encuentra al observar que los jóvenes que residen en vivienda cedida han pasado de suponer un 8,7% en 2008 (inicio del estallido de la burbuja inmobiliaria) y en 2016 alcanzan el 18,7%.

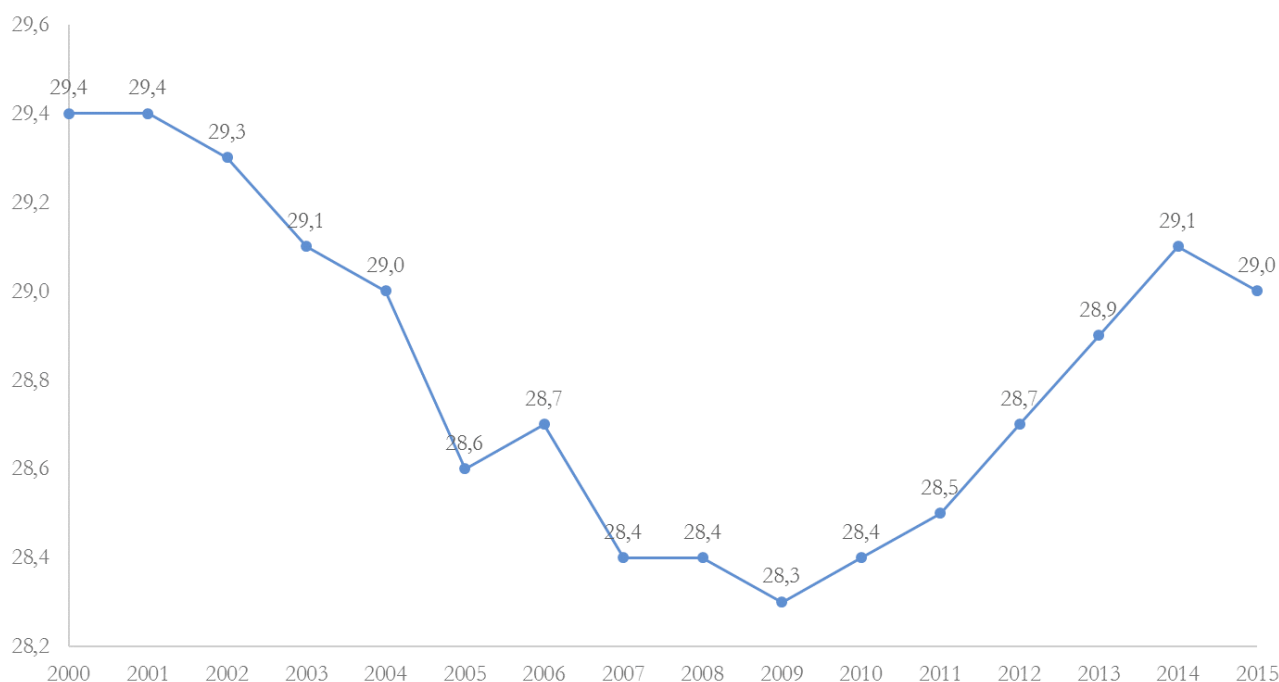
### 3. CUÁNDO Y CUÁNTO SE EMANCIPA LA JUVENTUD

Como se indicaba anteriormente, la población joven se emancipa más tarde debido a la prolongación de los estudios y por el acceso tardío al empleo estable. El retraso en la edad de emancipación es una expresión de la insatisfacción residencial, que se puede analizar mediante la edad media de emancipación y la tasa de emancipación.

Al observar los datos de Eurostat sobre la evolución de la edad media de emancipación de la juventud española entre los años 2000 y 2015 se distingue que, durante el periodo del boom inmobiliario, descendió de la edad de emancipación hasta los 28,3 años en 2009 (gráfico 6), coincidiendo la tasa de emancipación más alta desde 1980 (Leal, 2010:24) que asciende al 46,5% (gráfico 7).



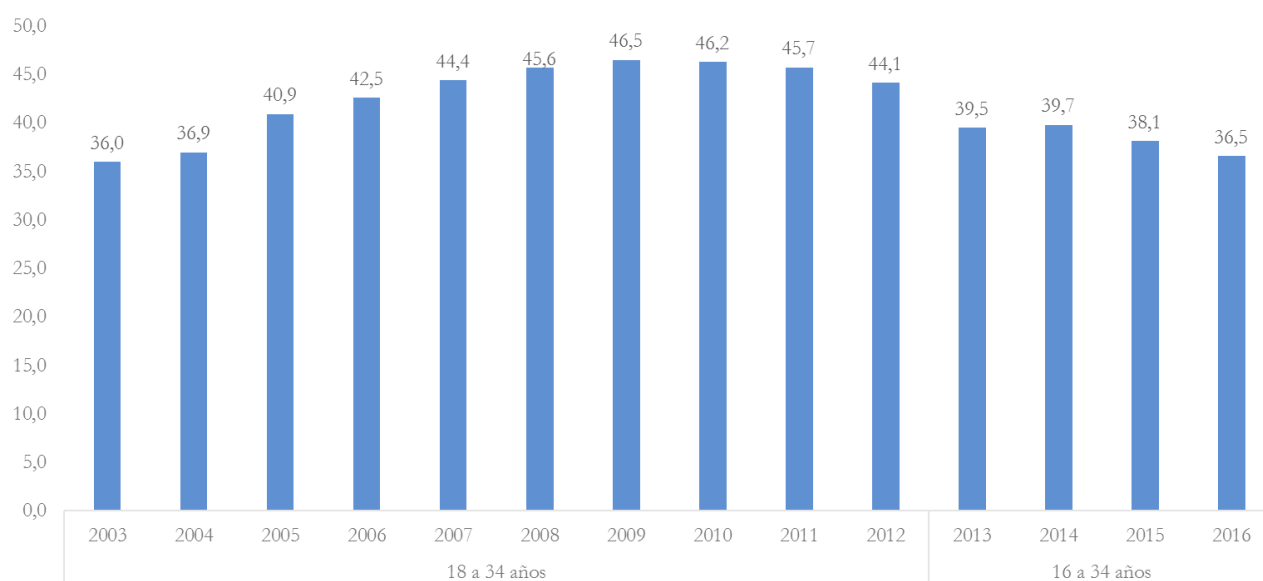
**Gráfico 6.** Evolución de la edad media de emancipación en España (2000-2015). Años



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Eurostat Database.

Este cambio de tendencia se produjo gracias a la facilidad de acceso a créditos baratos, que facilitaron el acceso a la vivienda a pesar de su elevado sobreprecio. Además, hay que recordar que en estos años se produjo la implementación de la Renta Básica de Emancipación<sup>4</sup>, política retirada en 2012.

**Gráfico 7.** Evolución de la tasa de emancipación en España (2003-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de informes OBJOVI.

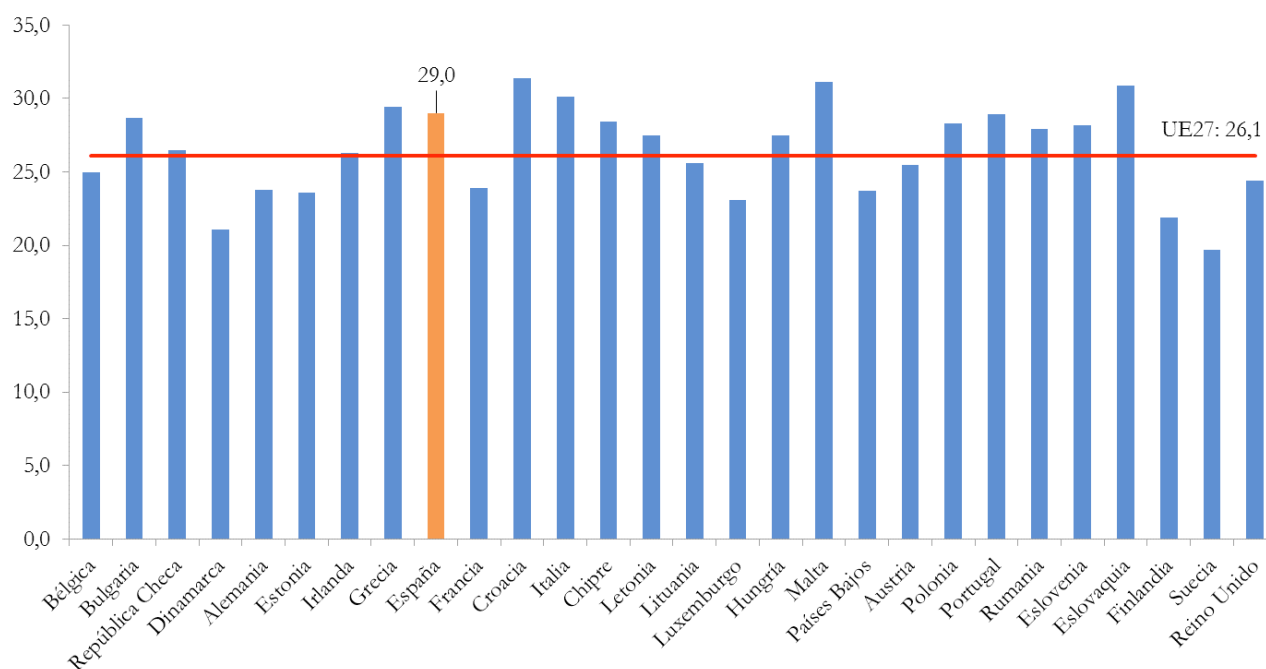
<sup>4</sup> Que proporcionaba a los jóvenes de 22 a 32 años 210€ de ayuda al alquiler.

A partir de 2010 vuelve a darse un cambio de tendencia, donde de nuevo aumenta la edad de emancipación situándose en 29 años en el año 2015. Este cambio también se ve reflejado en la evolución de la tasa de emancipación, que en 2016 desciende hasta el 36,5% (gráfico 7).

Sin embargo, las facilidades de daban para acceder a una vivienda que durante el boom inmobiliario ha tenido duras consecuencias los años posteriores con el aumento del desempleo. Los jóvenes se han encontrado con enormes dificultades para mantener el proyecto de emancipación y en muchos casos se han visto obligados a interrumpirlo y retornar a la vivienda familiar (*efecto boomerang*).

Si se hace una comparación por países, España se encuentra entre los seis países de la Unión Europea en los que la juventud se emancipa más tarde. La edad media de emancipación española en 2015 estaba en los 29 años, tres años por encima de la media europea (26,1 años) y solo superada por países como Croacia, Malta, Eslovaquia, Italia y Grecia.

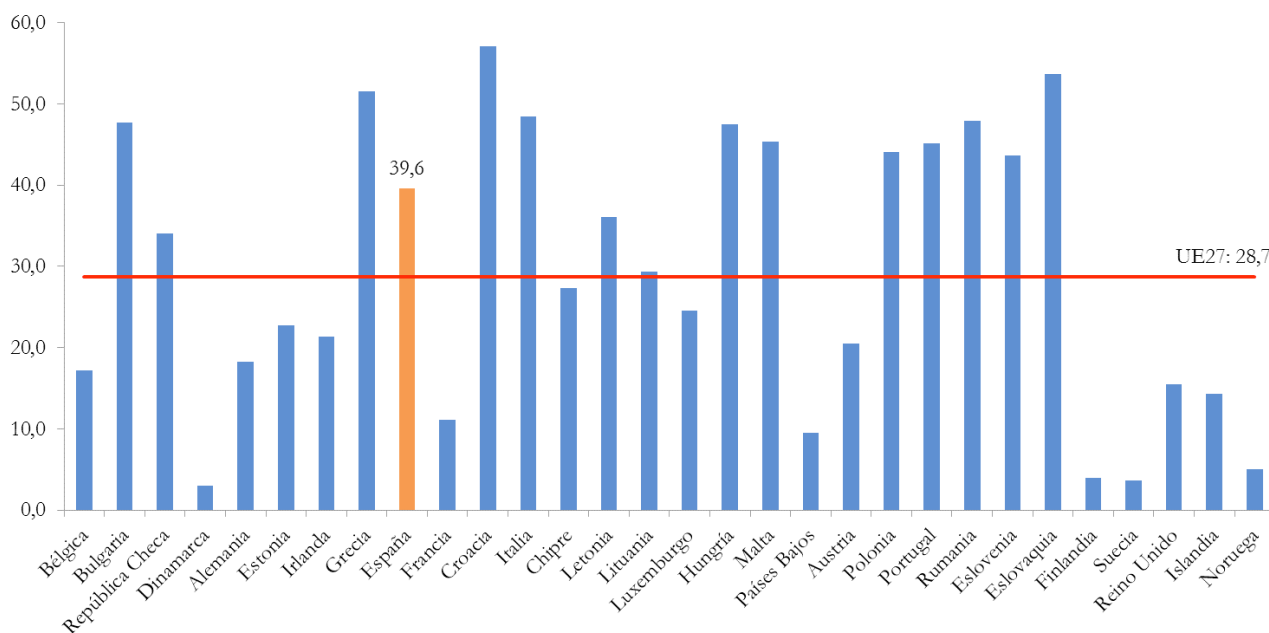
**Gráfico 8.** Edad media de emancipación de los y las jóvenes europeos (2015). Años



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Eurostat Database.

En 2014 un 39,6% de la población joven de 25 a 34 años aun convivía con sus padres, o lo que es lo mismo 2,5 millones de jóvenes. Nuestro país se encontraba 11 puntos por encima de la media europea situada en el 28,7% (gráfico 9).

Asimismo, atendiendo a los datos de Eurostat sobre jóvenes que trabajan y que viven con sus padres según tipo de contrato, en 2015 el 65,8% de los jóvenes de 25 a 34 años con contrato temporal viven con sus padres, por lo que esta tipología de empleo no da garantías para embarcarse en la emancipación.

**Gráfico 9.** Jóvenes europeos de 25 a 34 años que viven con sus padres (2014). Porcentajes

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Eurostat Database-EU SILC.

## 4. CONCLUSIONES

La vivienda es un satisfactor de una necesidad básica, la necesidad de subsistencia. Asimismo, en España, la vivienda es un determinante fundamental para la exclusión social, al mismo nivel que lo es el acceso al mercado de trabajo. Ese elemento de exclusión, a su vez, viene determinado por la rigidez de la oferta de vivienda donde ha venido predominando un modelo, un tipo de régimen de tenencia, una perspectiva unidimensional que expulsa a grandes sectores de la población del acceso a la vivienda.

Como se ha observado, el desempleo y la precariedad laboral influyen en la dificultad de la población joven para acceder la vivienda, generando el retraso en la edad de emancipación. Aspectos que inciden muy directamente en la creación de nuevos hogares, así como en el descenso de la fecundidad.

El problema de la emancipación de la juventud española se ha convertido en un problema social estructural, al igual que lo son la temporalidad y la dificultad de acceder a la estabilidad laboral, que frustra de acceso a la vivienda y la transición a la vida adulta, generando consecuencias demográficas importantes, pues estos elementos inhiben las estrategias familiares autónomas, incidiendo de forma directa sobre la fecundidad<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> En 2015 el índice sintético de fecundidad en España se sitúa en 1,33 hijos por mujer, alejándose de la capacidad de reemplazo generacional (2,1 hijos por mujer). Asimismo, la edad media de las mujeres en el nacimiento de su primer hijo es de 31,9 años, una de las más altas de la UE.

La relación de la población joven con la vivienda es estructuralmente compleja, y en lugar de solucionarse las dificultades de acceso en la época bonanza, esta relación de complejidad se agudizó aún más, especialmente cuando en materia de vivienda España es un país donde la política de vivienda no ha sido una política social, sino una política económica, *transfiriendo al ámbito de la solidaridad familiar la responsabilidad de sostener el proyecto de emancipación de los hijos* (Alguacil et al., 2013:205). La acumulación de necesidades de vivienda entre los jóvenes ha distado mucho de disminuir y ha llegado a la crisis con una importante bolsa de jóvenes con necesidad de alojamiento, y otros muchos, de entre los que pudieron emanciparse, con enormes dificultades para el mantenimiento del proyecto de emancipación, incluso viéndose obligados muchos jóvenes a interrumpir ese proyecto y retornar a la casa de sus padres, proporcionado un escenario de vulnerabilidad residencial y elevado riesgo de exclusión.

Esta situación también la encontramos en relación al mercado laboral, en el que la población joven va arrastrando problemas de temporalidad y desempleo que se agravan con la crisis, creando una atmósfera de elevada vulnerabilidad, donde encontramos una elevada proporción de trabajadores jóvenes pobres.

Como ya se ha puesto de relieve la edad media de emancipación en España se ha ido incrementando gradualmente hasta llegar a ser de las más altas a nivel mundial (29 años), encontrándose también la mayor proporción de jóvenes no emancipados (baja tasa de emancipación), lo que explica que en el caso español la independencia económica (emancipación familiar) y la emancipación residencial sean dos momentos coincidentes.

Se hace cada vez más necesario reflexionar sobre el presente y futuro de la juventud española. El cambio de dinámica y estrategias en las formas de acceder a la vivienda muestra la necesidad de un cambio de mentalidad, en el que las necesidades de alojamiento deben ser resueltas a medio plazo mediante políticas que incentiven el alquiler y que protejan a los hogares frente a los precios abusivos. Asimismo, es necesario promover políticas que movilicen el elevado parque inmobiliario vacío, facilitando y apoyando su rehabilitación, así como orientadas a generar un parque de vivienda pública a precios asequibles (Alguacil, 2017).

## 5. BIBLIOGRAFÍA

Alguacil Denche, A. (2017). Jóvenes buscan piso: la distopía del acceso a la vivienda, *Revista Estudios de Juventud* (próxima publicación).

Alguacil Denche, A. et al. (2013). *La vivienda en España en el siglo XXI. Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otra política de vivienda*. Madrid: Fundación Foessa, Cáritas Española Editores.

Echaves García, A. (2015). Pautas emancipatorias de los jóvenes españoles y acceso a la vivienda en el actual contexto de crisis, *Documentación Social*, 176, pp: 15-36.

García Moreno, J.M. y Martínez Martín, R. (2012). Ser joven hoy en España. Dificultades para el acceso al mundo de los adultos, *BARATARIA Revista Castellano-Manchega de Ciencias Sociales*, 14, pp.: 29-40.

Gil Calvo, E. (2002). Emancipación tardía y estrategia familiar, *Estudios de Juventud*, 58, pp:1-9. Disponible en: <http://www.injuve.es/sites/default/files/articulo1.pdf>

Moreno Mínguez, A. (coord.) (2012). *La transición de los jóvenes a la vida adulta. Crisis económica y emancipación tardía*. Barcelona: Colección Estudios Sociales 34-Obra Social «la Caixa».

Leal Maldonado, J. (2010). La formación de las necesidades de vivienda en la España actual. En: Leal Maldonado, J. (Coord.). *La política de vivienda en España*. Madrid: Editorial Pablo Iglesias, pp.:15-50.

Leal Maldonado, J. y Martínez del Olmo, A. (2017). Tendencias recientes de la política de vivienda en España», *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1), pp.:15-41. Disponible en: <https://revistas.ucm.es/index.php/CRLA/article/view/54982>

Observatorio de Emancipación (2013-2016). *Informes periódicos sobre la situación de la población joven en España*. Consejo de la Juventud de España.

Observatorio Joven de Vivienda en España – OBJOVI (2003-2012). *Informes periódicos sobre la situación de la población joven en España*. Consejo de la Juventud de España.

Trilla Bellart, C. y López Oller, J. (2005). El acceso de los jóvenes a la vivienda: una cuestión todavía no resuelta, *Documentación Social*, 138, pp. 191-206.