

Jóvenes buscan piso: la distopía del acceso a la vivienda.

La población joven es el colectivo demandante de vivienda más numeroso, cuyos deseos de crear un nuevo hogar se ven frustrados y retasados en el tiempo al ser el colectivo más perjudicado por el desajuste entre los mercados residencial y laboral. El desempleo y la precariedad en el empleo inciden en la dificultad de la población joven española para acceder la vivienda, ya sea en régimen de propiedad o alquiler, provocando el retraso en la edad de emancipación. Aspectos que influyen muy directamente en la creación de nuevos hogares, así como en el descenso de la fecundidad.

En este trabajo se analiza la evolución de necesidades de vivienda insatisfechas de la población joven, el retraso en la edad de emancipación, sus causas y las estrategias residenciales para la transición a la vida adulta, así como su efecto sobre la creación de nuevos hogares. Poniendo especial atención en los efectos de la crisis sobre la exclusión residencial.

Palabras clave: emancipación, precariedad laboral, exclusión residencial.

Toda persona cobija su existencia con un alojamiento, por ello la vivienda es un satisfactor imprescindible para el hecho de habitar, (la segunda piel, según definición de A. Moles) de vivir y/o de subsistir, ya que el alojamiento es una necesidad básica y material.

El acceso a la vivienda es entendido como un derecho, tal y como plasman el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos humanos, el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), o el artículo 47 de la Constitución Española de forma más explícita: “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”(1).

El concepto de necesidad de vivienda está unido a la concepción del derecho a la vivienda y a la adecuación residencial en condiciones socialmente aceptables. Esta necesidad muestra tanto la carencia de alojamiento, como la aspiración a mejorar o adecuar la misma a los cambios en las formas de convivencia y/o estilos de vida.

Asimismo, por demanda de vivienda se entiende el déficit de viviendas como la diferencia entre el parque de viviendas principales u ocupadas, en condiciones socialmente aceptables, y el número de hogares en un momento determinado. Esta definición tiene un carácter estático se ve influenciado por otros factores dinámicos como son “la creación de nuevos hogares, el hacinamiento, la reposición de alojamientos inadecuados o en mal estado, el crecimiento natural de la población, los flujos migratorios y las distintas motivaciones subjetivas”(2).

No toda la necesidad de vivienda se transforma en demanda efectiva, ni toda la demanda se refiere a necesidades de alojamiento, por ello se entiende que la demanda viene determinada por cuatro causas principales (Alguacil *et al*, 2013:196-197):

(1) Artículo 47: “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”. Constitución Española, en línea: <http://www.congreso.es/consti/constitucion/indice/titulos/articulos.jsp?ini=47&tipo=2>

(2) Alguacil *et al*, 2013: 196.

- I. Las necesidades de alojamiento (valor de uso) establecidas por:
 - La evolución demográfica: acumulación de población joven en edad de emancipación, que ve insatisfechas sus necesidades de independencia residencial del hogar de origen generando una crisis endémica de accesibilidad. Aquí también se encuentra la necesidad de alojamientos para la población inmigrante que, sin duda, durante años ha estimulado también la oferta.
 - Las transformaciones en la estructura de los hogares: determinada por la tendencia a la disminución del tamaño medio del hogar, a la creciente complejidad de su estructura y a la diversificación de los ciclos vitales (segunda transición demográfica).
 - La inadecuación de buena parte del parque inmobiliario:
- II. Demanda derivada de la mejora residencial.
- III. Demanda de vivienda de uso temporal o estacional (segunda vivienda).
- IV. Demanda de vivienda por valor de uso mercantil, como bien de inversión patrimonial de carácter especulativo.

La existencia de un desequilibrio entre la demanda y la oferta de vivienda, motivada por el exceso de necesidades insatisfechas o bien por exceso de oferta en propiedad —dejando de lado la oferta de vivienda en alquiler y de vivienda social—, salvaguarda una rigidez que impide que la vivienda se adecue a los ciclos vitales, niveles de rentas o dimensiones demográficas.

Este desencuentro entre oferta y demanda se produce, en un contexto en el que las necesidades de alojamiento han ido en aumento y donde la oferta enormemente mercantilizada se ha visto favorecida por unas políticas orientadas a ofrecer facilidades financieras y legislativas a sectores en busca de rentabilidad.

Por otro lado, la demanda de vivienda está directamente relacionada con la evolución de los hogares y con los tres momentos importantes del ciclo del hogar: formación, transformación y disolución. El notable crecimiento del número de hogares de las últimas décadas ha ocasionado y, sobre todo, se ha utilizado como justificación para fomentar una serie de “políticas de vivienda” basadas en la construcción masiva. Mientras los hogares se han incrementado en un 52,6% entre 1991 y 2011, la población en ese mismo periodo tan solo ha crecido un 20,4%. Este incremento de los hogares viene motivado por el descenso del tamaño medio del hogar.

La disminución del tamaño de los hogares, propia de la segunda transición demográfica en los países de nuestro entorno, viene dada por el envejecimiento de la población y por los nuevos estilos de vida que emergen en estas dos décadas (ej.: hogares unipersonales, parejas sin hijos, familias monoparentales, etc.), que provocan la caída de la tasa de fecundidad (1,3 hijos por mujer en 2015) situándose por debajo de la capacidad de reemplazo generacional (2,1 hijos por mujer).

En este artículo el interés está en analizar el primer momento del ciclo del hogar, su creación. La emancipación tardía de nuestros jóvenes es un tema de especial preocupación, incluso ya antes de la crisis en la que vivimos actualmente. Por ello, el objeto de este trabajo es conocer los factores inhibidores de la emancipación juvenil, puesto que son los y las jóvenes el colectivo demandante de vivienda más numeroso y más aquejado por las

condiciones laborales desfavorables propias del mercado secundario de trabajo.

Precisamente éste es el colectivo, junto la población inmigrante y las mujeres, más aquejado por el desajuste entre el mercado residencial y laboral. En los últimos años el incremento del precio de la vivienda en propiedad, junto a las malas condiciones de empleo, ha provocado que la población joven viera alejarse las posibilidades de acceder a una vivienda, para poder así culminar su transición a la vida adulta, debido, también, a la carencia de un patrimonio inicial. El caso español se ha caracterizado por la ausencia de políticas dirigidas a la juventud en materia de vivienda, transfiriendo al ámbito de la solidaridad familiar la responsabilidad de sostener el proyecto de emancipación de los hijos. Es por estos motivos que la edad media de emancipación ha tendido a retrasarse, generando una demanda insatisfecha bastante elevada que requiere políticas orientadas al alquiler y a la generación de empleo en condiciones aceptables.

1. La juventud española y sus características

Al inicio del siglo XXI la juventud española entre los 16 a 34 años suponían casi el 30% de la población. Coincidiendo así el periodo de mayor incremento de los precios de la vivienda con la mayor demanda y necesidad de alojamiento por motivos demográficos.

La representación de la juventud ha ido disminuyendo en la primera década del siglo, alcanzando el 24% en 2011 (tabla 1). Este descenso continúa, y en 2017 la población joven supone el 20,6% del conjunto de la población, con un incremento negativo entre 2001 y 2017 del 20%.

Tabla 1. Evolución de la población de 16 a 34 años (1991-2017)

	1991	2001	2011	2017*
Población total	38.872.268	40.847.371	46.815.916	46.539.026
Población de 16 a 34 años	11.870.057	12.080.995	11.276.272	9.630.015
Porcentaje de jóvenes sobre población total	30,54	29,58	24,09	20,69
Incremento	12,69	1,78	-6,66	-14,60

* Población a 01-01-2017.

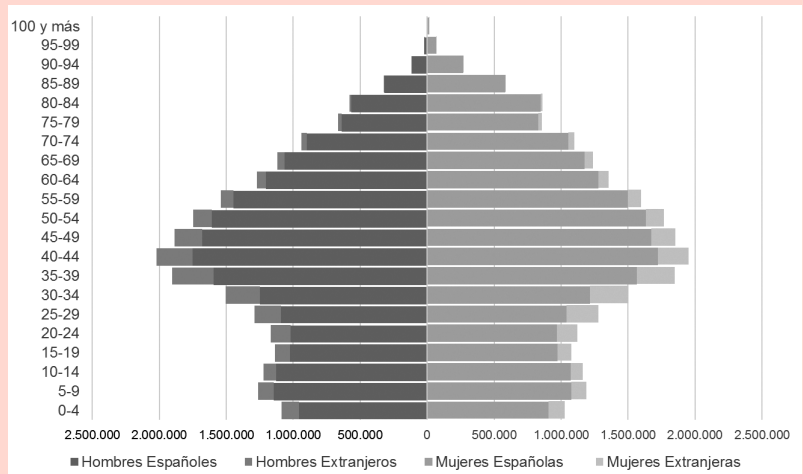
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Censo de población y vivienda 1991, 2001 y 2011; y el Padrón Continuo 01-01-2017.

La población comprendida entre los 16 y 34 años a 1 de enero de 2017 eran 9.630.015 personas, casi 2,5 millones menos que en el año 2001. No obstante, 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, que se puede medir mediante la edad media de emancipación y la tasa de emancipación.

2. La distopía de la emancipación, aún sin resolver

La distopía, entendida como «antiutopía» o «utopía negativa», describe una situación inadecuada para el ser humano y a la que éste llegará inevitablemente si no cambia su forma de actuar. Desde en tema que nos ocupa, se plantea la distopía de acceso a la vivienda como la «desilusión» y

Gráfico 1. Pirámide de población de 2017



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Padrón continuo a 01-01-2017.

la «frustración» que causa observar la falta de soluciones hacia los factores inhibidores de la emancipación y que permitirían el acceso a la vivienda para la población joven.

Como numerosos estudios y publicaciones indican⁽³⁾, dos de los factores inhibidores de la emancipación juvenil están relacionados con la prolongación de los años de formación y con el acceso al empleo, y en concreto con la temporalidad laboral.

La emancipación residencial suele ir acompañada de la independencia económica del hogar de origen, los y las jóvenes se independizan del hogar familiar cuando adquieren una autosuficiencia económica, y ésta se alcanza a través su inserción en el mercado laboral.

España se caracteriza por tener una población joven que se emancipa de forma tardía, este hecho viene motivado por la prolongación del periodo de formación, que a su vez retrasa el acceso al primer empleo y, en especial, al empleo estable que permite la estabilidad económica y posibilita la transición a la vida adulta. Todo ello conlleva un retraso en la formación de nuevos proyectos familiares, nuevos hogares. Esta situación unida a las condiciones del sistema de provisión de vivienda, hace aumentar los efectos de estos factores sobre el retraso de la edad de emancipación.

La dilatación en el tiempo dedicado a la formación académica está relacionada con la búsqueda de herramientas que permitan un futuro mejor acceso a mercado laboral de la juventud, en condiciones de estabilidad y seguridad. Sin embargo, los y las jóvenes con mayor nivel de estudios tienden a emanciparse más tarde, pues su incorporación al mercado laboral se retrasa.

En 2016, tan solo el 9% de la población joven de 16 a 24 años con estudios superiores se han emancipado frente al 21,2% de los y las jóvenes de su misma edad sin estudios o estudios primarios y secundarios. Éstos últimos, al acabar su formación antes comienzan a trabajar antes (tabla 2).

⁽³⁾ Echaves, 2015; Alguacil et al, 2013; Leal, 2010.

Tabla 2. **Tasa de emancipación de jóvenes por grupos de edad según nivel educativo (2016). Porcentajes**

Nivel de estudios alcanzados	16 a 24 años	25 a 29 años	30 a 34 años
Estudios primarios o sin estudios	10,5	50,9	67,5
Estudios secundarios obligatorios	5,5	46,3	71
Estudios secundarios postobligatorios	5,2	43,5	76
Estudios superiores	9	35	72,9
Total	6,2	41,3	72,8

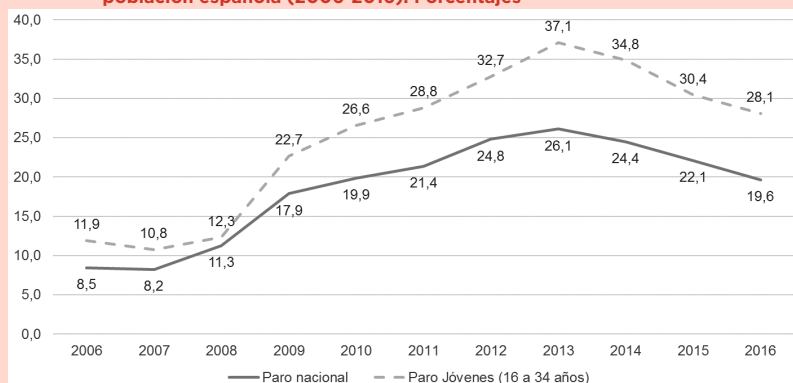
Fuente: Informe de España del Observatorio de Emancipación, 1er Semestre 2016.

Asimismo, este comportamiento se reproduce de igual manera entre los y las jóvenes de 25 a 34 años, entre quienes la proporción de emancipación es mayor cuando tienen menor cualificación.

Para que este colectivo de población pueda desarrollar una vida autónoma e independiente la estabilidad laboral es una condición indispensable, y alcanzarla sigue siendo un obstáculo al que deben enfrentarse. Son un colectivo de población con baja continuidad laboral, debido al alto desempleo, donde con frecuencia se dan situaciones de entrada y salida del mercado laboral. Este contexto impide acercarse a la estabilidad y genera un incremento del grado de incertidumbre. Se podría decir que el retraso en la emancipación está ligado al retraso de la inserción laboral plena.

Muestra de ello se descubre con el comportamiento de la tasa de desempleo juvenil, que se encuentra por encima de la tasa de paro del conjunto de la población, escenario que va en aumento desde el inicio de la crisis en 2008, llegando a superar la tasa nacional en 11 puntos en el año 2013 (gráfico 2).

Gráfico 2. **Evolución comparativa de la tasa de paro juvenil y en el conjunto de la población española (2006-2016). Porcentajes**

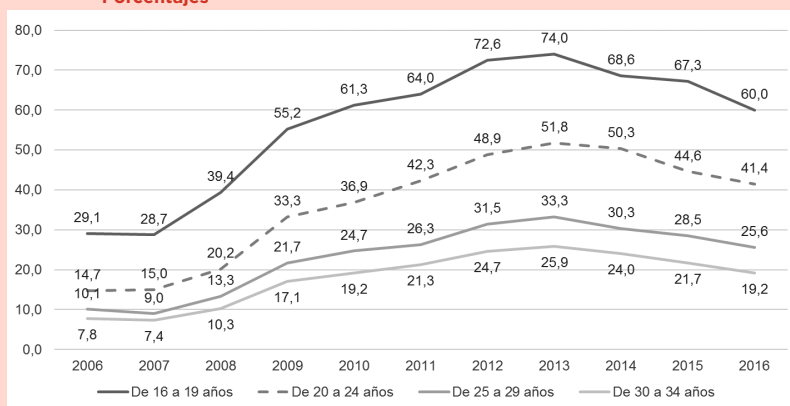


Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Encuesta de Población Activa, INE.

Si atendemos a la evolución del paro juvenil por edades (gráfico 3) son las cohortes más jóvenes las más afectadas por la destrucción de empleo que acompaña a la crisis. Estos valores de desempleo son los más elevados de los últimos 30 años.

Los últimos datos ofrecidos por la Encuesta de Población Activa para el primer trimestre de 2017 indican que hay 1.568.600 jóvenes de 16 a 34 años

Gráfico 3. Evolución de la tasa de paro juvenil por edades (2006-2016).
Porcentajes



Fuente: Elaboración propia a partir de informes OBJOVI.

en situación de desempleo, por lo que la tasa de paro juvenil se ubica en el 25,6%(4) mientras que para el resto de la población es un 18,8%.

Esta atmósfera de alto desempleo juvenil es consecuencia de la destrucción del trabajo temporal, que es la tipología de empleo que primero se destruye y que es predominante entre la población joven.

Y es que la juventud española accede al mercado laboral más tarde y en peores condiciones, ya que las trayectorias de inserción laboral están desestructuradas. Se incorporan al mundo laboral con contratos temporales, eventuales o parciales, cuando no se trata de becas y contratos en prácticas. Y estos son empleos en condiciones desfavorables propias del mercado secundario de trabajo, donde el mercado está fragmentado y precarizado, con bajos salarios e ingresos, elevados riesgos laborales, con alto grado de inestabilidad y sin posibilidades de promoción.

Como se observa en el gráfico 4, al comparar la temporalidad en el empleo juvenil en relación al conjunto de la población, se comprueba que la temporalidad es predominante entre los y las jóvenes, superando en 20 puntos al conjunto nacional. Los datos de la Encuesta de Población Activa para el primer trimestre de 2017, señalan que hay 1.227.300 jóvenes de 16 a 29 años con contrato temporal, lo que supone el 50,9% de la juventud ocupada de esta misma edad(5), mientras que para el conjunto de la población la tasa de temporalidad es del 21,4%. Esta situación muestra que la precariedad laboral es un rasgo de importante calado en las condiciones laborales de la juventud española.

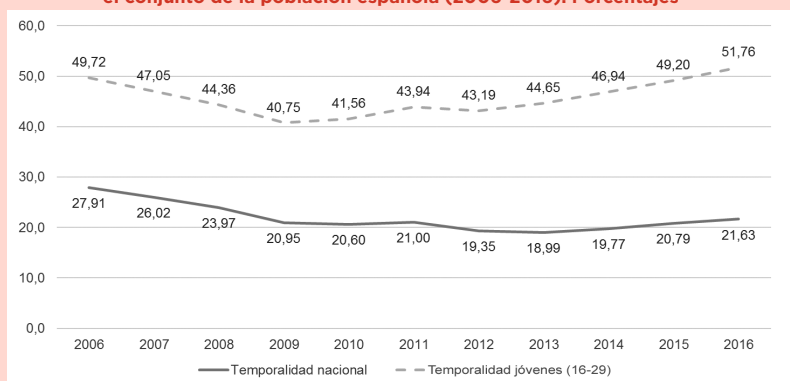
Entre los y las jóvenes ocupados con contrato temporal la mayoría de las cohortes más jóvenes (16 a 29 años) tienen contratos de duración menor a un año, seguido de contratos de más de un mes pero que desconocen la duración (tabla 3).

Resulta alarmante ver que el 34,5% de quienes tienen entre 30 y 34 años han tenido un contrato inferior a un año, puesto que son el grupo de edad que debería, con más urgencia, estar alcanzando la estabilidad laboral e iniciando la creación de nuevos hogares y con esta condición de inestabilidad no se lo pueden plantear.

(4) Por sexo, la tasa de paro juvenil de los varones es del 25% y del 26,3% para las mujeres.

(5) Por sexo, 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.

Gráfico 4. Evolución comparativa de la tasa de temporalidad en el empleo 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.

Tabla 3. Duración de los contratos temporales según edad (2016). Porcentajes

Duración del contrato	16 a 29 años	30 a 34 años
Menos de un año	44,5	34,5
1 año o más	18,0	17,3
No sabe	37,5	48,2

Fuente: Elaboración propia a partir de OBJOVI.

Los datos de desempleo y de temporalidad en el trabajo, permiten reparar también en cómo desde 2012 ha ido aumentando la creación de empleo temporal a la par que descendía la tasa de paro. Iniciando el año 2017 con la mitad de los y las jóvenes ocupados con un contrato temporal (50,9%) y la tasa de paro juvenil alcanzando valores de 2009-2010 (25,6%).

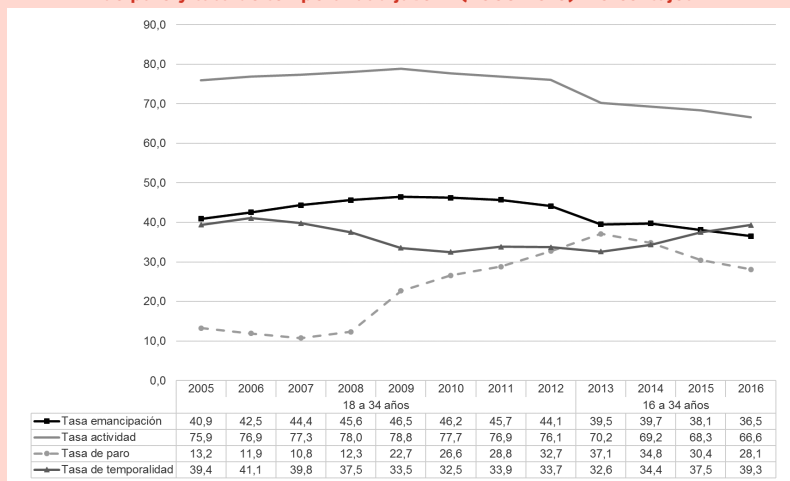
Efectivamente se genera empleo, pero no hay que olvidar que se trata de un empleo inestable, con bajos salarios y limitadas posibilidades de promoción, por lo que la estabilidad laboral sigue siendo una quimera.

Esta situación produce un desajuste en las expectativas de la juventud para desarrollar su transición a la vida adulta, ya que la emancipación en términos laborales y económicos es una condición indispensable para poder abandonar del hogar de origen e iniciar su propio proyecto de hogar.

Al comparar la evolución de la tasa de emancipación con las tasas de actividad, paro y temporalidad, se visualiza que a medida que aumenta el desempleo desciende la temporalidad y por tanto la tasa de emancipación (gráfico 5). Es llamativo ver que, en 2015 a pesar de decrecer el desempleo, debido al aumento de la contratación temporal, la tasa de emancipación sigue bajando. Esta situación es muestra de que el empleo generado es de tan baja calidad que inhibe a los y las jóvenes a la hora de iniciar el proceso de transición a la vida adulta, pues a pesar de trabajar no pueden hacer frente económicamente al coste de la vivienda.

A esta situación de precariedad laboral hay que añadir que en 2015 el porcentaje de trabajadores jóvenes que se encuentran en riesgo de pobreza es muy elevado (tabla 4). Mientras los trabajadores pobres en el conjunto de España suponían un 14,8% en 2015, cuando se trata de la población joven este valor asciende al 32% de los ocupados menores de 25 años, al 21% de quienes tiene entre 25 y 29 años y al 19% de la población de 30 a 34 años.

Gráfico 5. **Evolución comparativa de la tasa de emancipación, tasa de actividad, tasa de paro y tasa de temporalidad juvenil (2005-2016). Porcentajes**



Fuente: Elaboración propia a partir de OBJOVI.

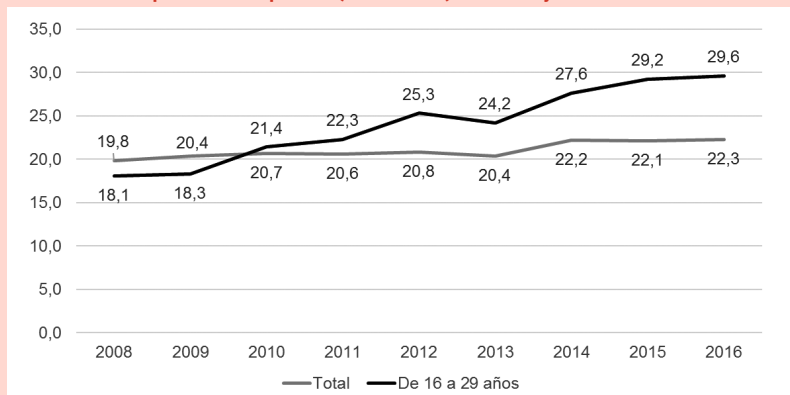
Tabla 4. **Tasa de pobreza o exclusión social según actividad laboral y edad (2015). Porcentajes**

Situación de actividad	16 a 24 años	25 a 29 años	30 a 34 años
Total población	42,3	31,7	28,8
Población ocupada	32,1	21,1	19,7
Población en paro	65,7	49,2	55,5
Población inactiva	38,0	40,0	50,1

Fuente: Informe de España del Observatorio de Emancipación, 1er Semestre 2016.

Esta situación de vulnerabilidad es otra piedra en el zapato de la juventud española a la hora de intentar emprender su camino hacia la vida adulta. La tasa de pobreza juvenil (18%) al inicio de la crisis era ligeramente inferior a la del conjunto de la población (19,8%), sin embargo, una de las consecuencias de la crisis, es el crecimiento desde 2010 de la pobreza juvenil, que supera al conjunto nacional en 7 puntos en el año 2016 (gráfico 6).

Gráfico 6. **Evolución comparativa de la tasa de riesgo de pobreza juvenil y el conjunto de la población española (2008-2016). Porcentajes**



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

3. Estado de la emancipación juvenil en España

Como se indicaba, la inserción al mundo laboral de la juventud se ha retrasado y precarizado, provocando que se incremente la incertidumbre sobre su futuro, generando desilusión y afectando a las decisiones a tomar. Centrando la atención sobre cómo se emancipan quienes solventan los obstáculos descritos, al analizar los datos sobre la evolución de la edad media de emancipación de la juventud española entre los años 2000 y 2015 se percibe que, durante el tiempo en que se hablaba de “bonanza económica”, se produjo un descenso de la edad de emancipación, alcanzando los 28,3 años en 2009 (gráfico 7). Esta situación coincide con la tasa de emancipación más alta desde 1980⁽⁶⁾ que asciende al 46,5%.

Gráfico 7. 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 viene motivado por la facilidad de acceso a créditos baratos durante el boom inmobiliario, que facilitaron el acceso a la vivienda a pesar del elevado sobreprecio de la misma y la elevada temporalidad en el empleo juvenil. Además, el inicio de la crisis coincidió con la implantación de la Renta Básica de Emancipación, que beneficiaba a jóvenes de 22 a 32 años con 210€ de ayuda al alquiler. Esta política de ayuda, retirada en 2012, era insuficiente para acabar con las necesidades insatisfechas, pero permitía animar la demanda efectiva de vivienda y ayudaba a mitigar la insatisfacción residencial.

Sin embargo, ese clima facilitador de la compra de vivienda a elevados precios ha tenido duras consecuencias los años posteriores con el aumento del desempleo entre los y las jóvenes. Quienes pudieron independizarse se han ido tropezando 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).

A partir de 2010 se observa un cambio de tendencia, vuelve a aumentar la edad de emancipación situándose en 29 años en el año 2015. Asimismo, este cambio se ve reflejado también en la evolución de la tasa de emancipación, que en 2016 desciende hasta el 36,5%, diez puntos por menos que en 2009 (gráfico 8).

⁽⁶⁾ Leal, 2010:24.

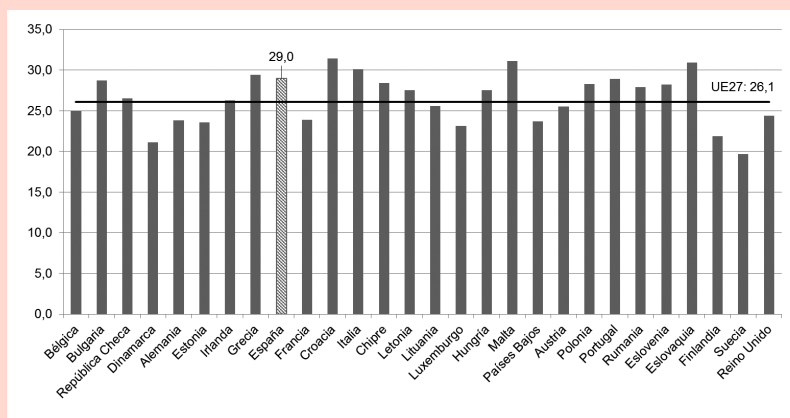
Gráfico 8. Evolución de la tasa de emancipación en España (2003-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de informes OBJOVI.

Al contemplar el comportamiento de emancipación de los y las jóvenes europeos (gráfico 9), España se encuentra entre los 6 países donde este colectivo se emancipa más tarde. La edad media de emancipación en España, situada en los 29 años, se encuentra tres años por encima de la media europea (26,1 años) y solo superada por países como son Croacia, Malta, Eslovaquia, Italia y Grecia.

Gráfico 9. Edad media de emancipación de los y las jóvenes europeos (2015). Años



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

Poniendo la atención sobre las formas de convivencia de la juventud española en 2015, tabla 5, se observa que a mayor edad se convive menos con la familia de origen. Sin embargo, un 23,3% de la población de 30 a 34 años aun convive con sus padres y un 2,5 con otros parientes, por lo que un 28% aún se encuentra bajo el amparo de la familia de origen. Asimismo, se comparte más la vivienda con no parientes cuando se es menor de 30 años y se convive más en pareja (con o sin hijos) o en hogares unipersonales al superar esta edad.

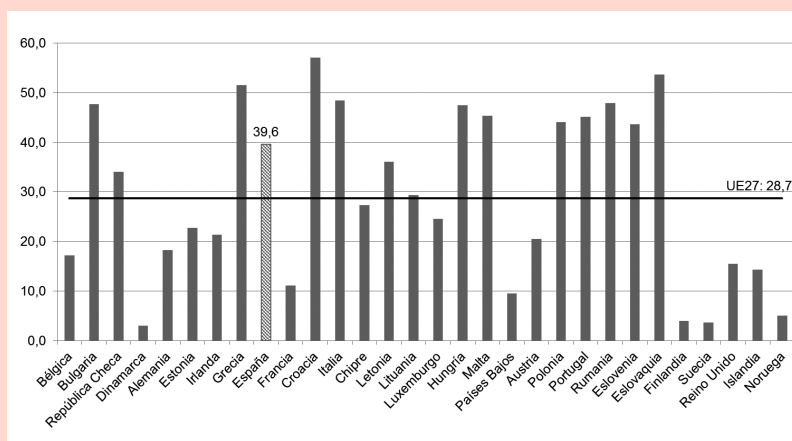
Tabla 5. **Formas de convivencia de los y las jóvenes españoles de 25 a 34 años (2015). Porcentajes**

Formas de convivencia	25 a 29	30 a 34
Con su padre y/o madre	51,7	23,3
Pareja con hijos	12,8	32
Pareja sin hijos	16,7	23,3
Solos	7,9	11,5
Con otros no parientes	4,7	3,6
Con otros parientes	3,8	2,5
Sin pareja y con hijos	2,4	3,7

Fuente: Encuesta continua de hogares, INE.

Los y las jóvenes de 25 a 34 años que aún viven con sus padres en España eran el 39,6% en 2014, que en datos absolutos alcanzaban los 2,5 millones de jóvenes de esa edad. Nuestro país se encontraba 11 puntos por encima de la media europea situada en el 28,7% (gráfico 10).

Gráfico 10. **Jóvenes europeos de 25 a 34 años que viven con sus padres (2014). Porcentajes**



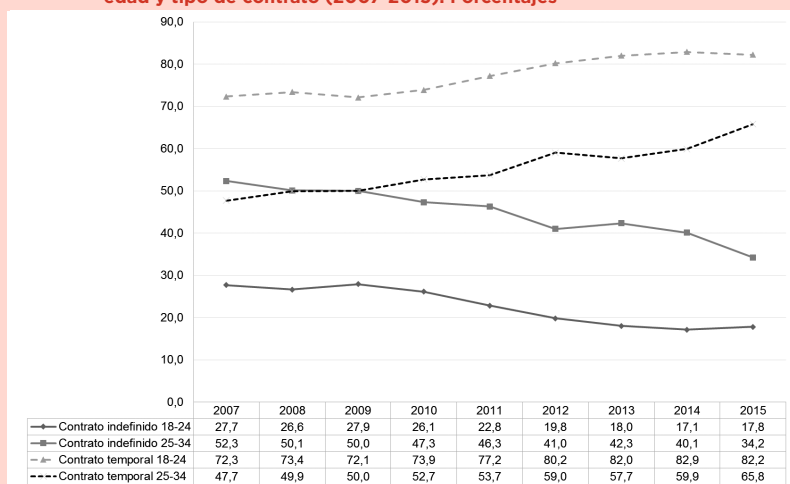
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Eurostat Database - EU SILC.

Como se ha ido apreciando, y tal y como señala Echaves García⁽⁷⁾, la proporción de emancipados aumenta cuando se tiene empleo. Sin embargo, como se indicaba con anterioridad, la temporalidad laboral es un inhibidor de la emancipación. Observando la evolución de los y las jóvenes que trabajan y que viven con sus padres según tipo de contrato, desde 2008-2009 se ha disparado la proporción de jóvenes con contrato temporal que viven con sus padres, por lo que esta tipología de empleo no da garantías para embarcarse en la emancipación. En el caso de la población de 25 a 34 años se ha pasado del 47,7% en 2007 al 65,8% en 2015 (gráfico 11). Estos datos coinciden con los años de bajada de precios de la vivienda en España⁽⁸⁾, que quienes tienen contrato indefinido han aprovechado para iniciar su proyecto de vida independiente.

⁽⁷⁾ Echaves García, 2015:13.

⁽⁸⁾ Véase gráfico 13.

Gráfico 11. Evolución de los y las jóvenes ocupados que viven con sus padres según edad y tipo de contrato (2007-2015). Porcentajes



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

4. Cambios en el tradicional acceso a la vivienda

El proceso de creación de un hogar propio está altamente condicionado por el mercado de la vivienda. Además de los factores señalados con anterioridad, la emancipación está determinada por la falta de oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles o vivienda protegida. Como señalan Trilla y López, “idealmente 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”(9). Frente a estas dificultades para acceder al alquiler la juventud opta directamente por la compra de vivienda. Asimismo, no hay que olvidar que en España desde la perspectiva institucional se ha promulgado durante años la tenencia de vivienda en propiedad, permitiendo el monopolio del mercado libre como satisfactor del acceso a esta.

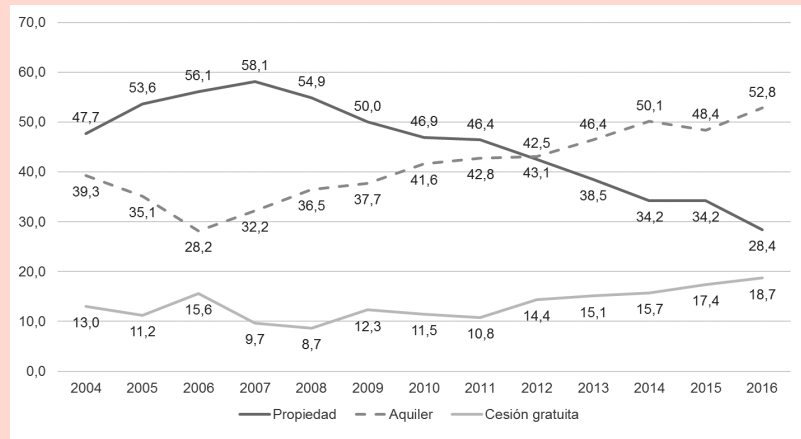
Al mismo tiempo, se une la idea generalizada de la propiedad como forma de inversión y capitalización y del alquiler como forma de perder dinero. Ideas fundamentadas en que el coste mensual de la hipoteca es inferior a la mensualidad del alquiler.

En base a los datos de la encuesta del INJUVE de 2010, el 78,9% de los y las jóvenes que convivían con sus padres prefería emanciparse en una vivienda en propiedad, mientras que un 16,7% se planteaba su emancipación a través del alquiler. Para cumplir esta expectativa, este colectivo de población necesita seguridad laboral para poder afrontar la emancipación. Hasta el año 2007 el régimen de tenencia de vivienda por excelencia entre la juventud española era la vivienda en propiedad, pero desde que comenzó la crisis actual se ha venido produciendo un cambio de sentido en el que ha ido descendiendo la proporción de jóvenes que adquieren una vivienda en propiedad y a su vez ha aumentado el acceso al alquiler (gráfico 12). Este momento coincide con la bajada del precio por metro cuadrado de vivienda libre (gráfico 13) y que 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

(9) 2005:198.

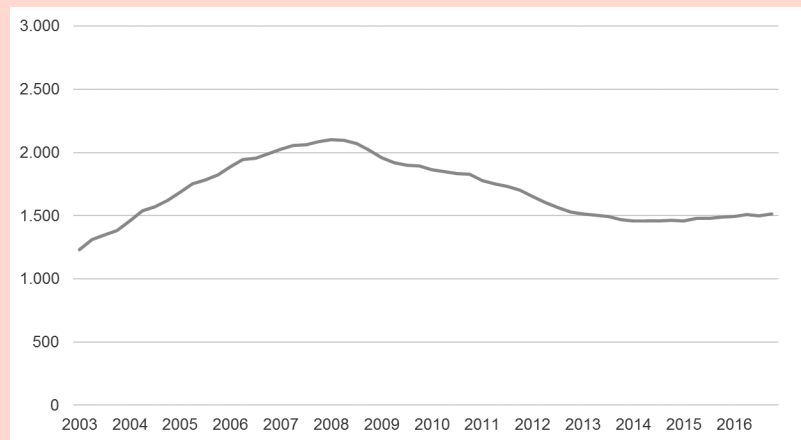
la vivienda, se parte de un sobreprecio muy elevado, el descenso es demasiado leve y hay más dificultades para la concesión de créditos hipotecarios que permitan la compra de la vivienda; 3. Este descenso de precios también afecta a los alquileres, lo que activa la demanda en alquiler; 4. Se produce 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”(10).

Gráfico 12. 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.

Gráfico 13. Evolución del valor del €/m² de la vivienda libre en España (2003-2016)



Fuente: Ministerio de Fomento.

A partir de 2012 el comportamiento residencial de la juventud española ha cambiado, pasando a ser el alquiler el régimen de tenencia mayoritario entre quienes tienen de 16 a 29 años. En 2016, quienes viven en alquiler han alcanzado el 52,8%, mientras que los y las jóvenes con vivienda en propiedad descienden al 28,4%.

(10) Alguacil et al, 2013:213.

Es llamativo observar la evolución de la vivienda en cesión gratuita. En el año 2011 había en España 3.443.365 de viviendas vacías, una parte de estas viviendas proceden de los abuelos de estos jóvenes, que al fallecer o al trasladarse a residencias de mayores, quedan desocupadas. Así como otras son la antigua vivienda de los padres que se mudaron, como mejora habitacional, pero que no ponen la vivienda en alquiler. En estos años se ve un importante aumento de la cesión y en buen parte está asociada con la solidaridad familiar inherente al modelo de Estado de Bienestar mediterráneo(11).

En España la familia ha sido y es un apoyo indispensable para garantizar el proceso de emancipación de la juventud a través de diversas fórmulas de ayuda, ya sea económicamente para hacer frente a la entrada del piso o las mensualidades de la hipoteca o alquiler, como asumiendo el papel de avalador e incluso ayudando en realización de reformas o en la adquisición de mobiliario(12). Con la crisis la cesión la vivienda cobra más peso como estrategia de ayuda familiar a la emancipación, al mismo tiempo que se convierte en una forma de garantizar el mantenimiento y cuidado de los bienes de la familia.

Otro aspecto fundamental para evaluar el problema de acceso a la vivienda de la población joven, lo encontramos en la relación del precio de la vivienda y el poder adquisitivo de los y las jóvenes, ya que éstos tienen un poder adquisitivo menor que el conjunto de la población, debido a un bajo salario medio.

Teniendo en cuenta que la compra o alquiler de una vivienda es el gasto económico más elevado que deben asumir los hogares, y que la población joven no cuenta con un patrimonio inicial, estos tienen que hacer frente al pago de la vivienda con su salario como único soporte, por lo que la juventud española parte de un lugar de desventaja. Además, aún teniendo ingresos fruto del trabajo, los y las jóvenes no pueden garantizar dar el paso a la emancipación, pues como se indicaba, se encuentran con unas condiciones laborales precarias, con contratos temporales y bajos salarios.

Analizar el coste económico de acceso a la vivienda permite conocer la proporción de renta que la población joven destina a la compra o alquiler de la vivienda. En la tabla 6 se muestra la evolución del esfuerzo de acceso a la vivienda libre en propiedad para un hogar joven y un joven asalariado, así como por edades.

Tabla 6. **Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en propiedad (2003-2016). Porcentajes**

	Coste acceso hogar joven	Coste de acceso joven asalariado total	Coste de acceso joven asalariado menor de 25 años	Coste de acceso joven asalariado de 25 a 29 años	Coste de acceso joven asalariado de 30 a 34 años
2003	34,8	57,1	93,1	58,1	45,2
2004	36,0	51,9	65,7	52,9	45,4
2005	35,8	53,2	67,5	54,3	46,7
2006	39,0	61,7	81,0	64,5	52,5
2007	42,9	68,8	90,3	71,9	58,5
2008	53,0	85,1	107,7	85,2	75,5
2009	41,8	61,7	75,4	65,6	54,3
2010	36,4	53,0	69,2	52,5	47,7
2011	34,5	49,9	68,1	51,1	44,4
2012	36,9	52,7	69,2	52,1	47,4
2013	34,9	54,2	64,3	51,4	44,1
2014	38,4	61,5	77,8	57,3	47,3
2015	32,3	58,6	79,3	52,8	42,0
2016	31,9	60,9	79,8	54,6	42,2

Fuente: Elaboración propia a partir de informes OBJOVI.

(11) Donde la familia adquiere un papel fundamental en la red de protección social.

(12) Trilla y López, 2005:199.

Por un lado, no es de sorprender que el coste de acceso para un joven asalariado supere al coste que supone para un hogar joven. Esta situación permite entender por qué en España la juventud se independiza cuando tiene un proyecto de convivencia en pareja o, cada vez con mayor frecuencia, se emancipa compartiendo vivienda con personas sin vínculos familiares, pues el paso a la independencia es más difícil si se intenta hacer en solitario. Muestra de ello es que los hogares unipersonales de menos de 35 años han visto frenado su crecimiento en la última década. Estos hogares crecieron un 175% entre 1991 y 2001, mientras que desde 2001 a 2011 tan solo incrementaron un 9,9%.

Además, se comprueba que el esfuerzo es mayor entre los más jóvenes, el porcentaje de ingresos dedicado al pago de la hipoteca es más elevado entre los menores de 25 años, y disminuye a medida que tienen más edad, por lo que son quienes se encuentran en situación de mayor vulnerabilidad residencial⁽¹³⁾.

Atendiendo a la evolución, se aprecia que durante los años del boom inmobiliario el coste va en aumento, hasta alcanzar su máximo en 2008, donde el coste para un hogar joven supone algo más de la mitad de sus ingresos. Desde 2009, año en que coincide el aumento del desempleo juvenil, el inicio de la bajada del precio por metro cuadrado de la vivienda libre y en que las entidades bancarias endurecen las condiciones de acceso a los préstamos hipotecarios (dificultando el acceso a nuevas emancipaciones), ha ido disminuyendo el coste. Sin embargo, como indica Echaves, es de subrayar que durante todos los años este coste de acceso a la vivienda en propiedad supera el límite máximo tolerable, situado en un 30-35% de los ingresos, a excepción del coste que supone para los hogares jóvenes en 2015 y 2016, que se encuentra dentro la horquilla de esfuerzo tolerable. “Los jóvenes han estado siempre expuestos a operaciones hipotecarias arriesgadas”⁽¹⁴⁾.

En el caso del esfuerzo que supone el acceso al alquiler, no se disponen de datos previos a la crisis, pero se pueden observar sus consecuencias (tabla 7).

Tabla 7. Evolución del coste de acceso a la vivienda libre en alquiler (2008-2016). Porcentajes

	Coste acceso hogar joven	Coste de acceso joven asalariado total	Coste de acceso joven asalariado menor de 25 años	Coste de acceso joven asalariado de 25 a 29 años	Coste de acceso joven asalariado de 30 a 34 años
2008	35,3	56,6	71,6	56,7	50,2
2009	35,3	52,2	63,7	53,9	45,9
2010	33,5	48,8	63,7	48,4	43,9
2011	33,7	48,7	66,6	50,0	43,4
2012	29,5	42,1	55,3	41,7	37,9
2013	34,4	47,4	56,2	44,9	38,5
2014	32,5	52,1	65,9	48,5	40,1
2015	33,4	60,6	81,9	54,6	43,4
2016	35,8	68,6	89,8	61,5	47,5

Fuente: Elaboración propia a partir de informes OBOJOVI.

De nuevo se comprueba que el coste es menor para un hogar (35,8% en 2016) que para un joven asalariado (68,6%), al igual que este esfuerzo es mayor cuando se tiene menor edad (81,9% para los menores de 25 años). No obstante, el coste es más bajo que en el caso de la compra de vivienda hasta el año 2015.

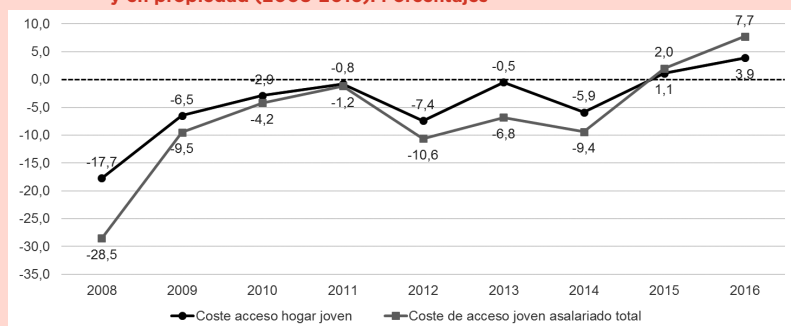
⁽¹³⁾ Echaves, 2017.

⁽¹⁴⁾ Echaves, 2017:145.

En este periodo, el coste del alquiler se acerca más al coste máximo tolerable en el caso de los hogares, sin embargo, en el caso de asalariados jóvenes dista mucho aún de aproximarse.

Al comparar los esfuerzos en los dos tipos de regímenes de tenencia (gráfico 14), se aprecia que de 2008 a 2014 la opción del alquiler ha representado un esfuerzo menor que la vivienda en propiedad. Además, para un asalariado joven la diferencia del esfuerzo del coste del alquiler frente a la propiedad era aún mayor.

Gráfico 14. Evolución de la diferencia entre el coste de acceso a la vivienda en alquiler y en propiedad (2008-2016). Porcentajes



Fuente: Elaboración propia a partir de informes OBJOVI.

Sin embargo, desde 2015 supone mayor esfuerzo el alquiler que la compra, probablemente motivado por el descenso de los precios de la vivienda libre destinada a compra y un ligero ascenso del precio de la vivienda en alquiler⁽¹⁵⁾.

5. Efectos del retraso de configuración de nuevos hogares

Los problemas estructurales de acceso a la estabilidad laboral, y por tanto económica, de la población joven explican que la emancipación y la convivencia en pareja se produzcan en momentos coincidentes. En la tabla 8 se aprecia como en los países centrales o del norte de Europa la emancipación se inicia en un momento de vivir en pareja, con otros jóvenes o en soledad, pero sin acceder al matrimonio, donde el acceso al matrimonio se sitúa en torno a los 6 y 11 años después de la emancipación. Mientras en los países del sur de Europa esa diferencia es casi inexistente, oscilando entre 1 y 4 años. En España la diferencia entre la emancipación y el acceso al matrimonio es de 4,1 años.

Tabla 8. Edad media de emancipación y de acceso al matrimonio (2013). Años

Países UE	Edad media de acceso al matrimonio	Edad media de emancipación	Intervalo (años)
Alemania	31,5	23,9	7,6
Dinamarca	32,5	21	11,5
España	33	28,9	4,1
Finlandia	31	21,9	9,1
Portugal	30	29	1
Reino Unido	30,5	24,1	6,4
Italia	32,5	29,9	2,6
Grecia	30,5	29,3	1,2

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

(15)

Que además en las grandes ciudades se están viendo influenciados por el efecto del alquiler de vivienda para uso turístico (efecto Airbnb: http://economia.elpais.com/economia/2015/12/10/actualidad/1449738303_311413.html).

Los factores inhibidores de las estrategias familiares autónomas que se han ido describiendo, inciden muy directamente en el descenso de la fecundidad. Aquí se debe recordar que la vulnerabilidad tiene rostro de mujer, por lo que no es de extrañar que las dificultades de las mujeres jóvenes se vean acentuadas, pues estos factores tienen una incidencia negativa más elevada cuando se trata de ellas. Entre las mujeres jóvenes el desempleo y la precariedad laboral es aún más elevado, con una tasa de paro del 26,3% y una tasa de temporalidad del 53,1%. Por lo que en el caso de las jóvenes españolas el punto de partida para su transición a la vida adulta es aún más complejo, donde la incertidumbre de la estabilidad condiciona e dilatar en el tiempo decisiones como la maternidad.

En comparación con los países de la Unión Europea, España se encuentra entre los 4 países con una fecundidad más baja (1,3 hijos por mujer en 2015) y con una edad media de ser madre (31,9 años) de las más altas (tabla 9). Esta situación muestra el declive demográfico de la población española, donde la tasa de fecundidad está lejos de acercarse a la capacidad de reemplazo generacional (2,1 hijos por mujer).

Tabla 9. **Edad media de emancipación y de acceso al matrimonio (2013). Años**

Países UE	Edad media de las mujeres en el parto	Índice sintético de fecundidad (ISF)	% Nacidos fuera del matrimonio
Alemania	30,9	1,50	35,0
Dinamarca	31,0	1,71	53,8
España	31,9	1,33	44,5
Francia	30,4	1,96	..
Grecia	31,3	1,33	8,8
Holanda	31,2	1,66	49,8
Irlanda	31,6	1,92	36,5
Italia	31,7	1,35	30,0
Portugal	30,9	1,31	50,7
Reino Unido	30,3	1,80	47,9
Suecia	31,0	1,85	54,7
UE-27	30,5	1,6	..

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

6. Conclusiones

Tras la recopilación de información expuesta cabe reflexionar acerca del presente y futuro de la juventud española, especialmente cuando el problema de la emancipación joven ya no podemos decir que sea una cuestión coyuntural, sino que desde hace tiempo se ha convertido en un problema social estructural, que va generando cierto grado de distopía de acceso a la vivienda, con consecuencias demográficas importantes.

La relación de la población joven con la vivienda viene siendo compleja desde el pasado siglo, y lejos de solucionarse durante los años de bonanza se agudizó aún más, dejando un escenario de vulnerabilidad residencial y elevado riesgo de exclusión para afrontar la crisis.

La misma situación la encontramos en relación al mercado laboral, en el que la juventud ha venido arrastrando con problemas de temporalidad y desempleo que con la crisis se han agravado, creando una atmósfera de elevada vulnerabilidad, donde encontramos una elevada proporción de trabajadores jóvenes pobres.

El cambio de dinámica en las formas de acceder a la vivienda nos muestra un necesario cambio de mentalidad, en el que las necesidades de vivienda de la juventud deben ser resueltas a medio plazo mediante políticas que incentiven el alquiler y que protejan a los hogares frente a los precios abusivos, garantizando que el coste de la vivienda no supere el límite máximo tolerable del 35% de los ingresos del hogar. 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.

Referencias bibliográficas

- 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.
- Echaves García, A.** (2017). "El difícil acceso de los jóvenes al mercado de la vivienda en España: precios, regímenes de tenencia y esfuerzos", *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1), pp.:127-149. Disponible en: <https://revistas.ucm.es/index.php/CRLA/article/view/54986>.
- 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>
- INJUVE** (2010). Sondeo de opinión 2010, jóvenes y vivienda. Estudio INJUVE EJ148. Disponible en: http://www.injuve.es/sites/default/files/viviendaSondeo%202010_1b.pdf
- 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.