



# Pautas emancipatorias de los jóvenes españoles y acceso a la vivienda en el actual contexto de crisis

Antonio Echaves García

Departamento de Sociología II. Universidad Complutense de Madrid  
a.echaves@cps.ucm.es

Fecha de recepción:

Fecha de aceptación:

## Sumario

1. Introducción.
2. Las transiciones emancipatorias de los jóvenes españoles.
3. Los factores estructurales que influyen en la emancipación.
4. El acceso a la vivienda.
5. Conclusiones.
6. Bibliografía.

## RESUMEN

*La crisis económica y de empleo que sufre nuestro país desde 2008, sumado al contexto desfavorable del mercado y política de vivienda, ha incrementado (o al menos ha consolidado) un hecho evidente: la dificultad con la que se lleva a cabo la transición a la vida adulta, al reducirse el número y la seguridad de oportunidades que se ofrecen a los jóvenes. Esta falta de oportunidades puede llegar a minar la confianza para construir un proyecto de vida independiente y, en consecuencia, aumenta el riesgo de exclusión social de este colectivo.*

*En el presente artículo se analizan las tendencias de las pautas emancipatorias antes y después de la crisis, así como las características del contexto residencial, partiendo de la hipótesis de que, si bien la crisis está aumentando la precariedad residencial de este grupo, la situación de partida era lo suficientemente desfavorable para que se produzcan cambios de tendencias significativos.*

*Los resultados manifiestan, por un lado, que la crisis ha tenido consecuencias en la emancipación revirtiendo el proceso de ligero aumento de la tasa de emancipación residencial que estaba experimentado el colectivo juvenil hasta 2008. Estos efectos afectan desigualmente al colectivo analizado, agudizándose entre los más jóvenes y los peores posicionados en la estructura social. Por otro lado, lo reducido de estas variaciones, pone de manifiesto que las dinámicas emancipatorias son similares a las de los años anteriores a la crisis, sin haberse producido cambios tan*



acuciantes en las trayectorias residenciales como cabría esperar en un contexto socioeconómico como el actual. Esto se debe, en parte, a que las biografías de los jóvenes ya venían marcadas por un contexto residencial desfavorable caracterizado por un predominio de la vivienda libre en propiedad, elevados precios y la casi inexistencia de un sector de alquiler social, sumado a las condiciones laborales que vienen caracterizando a este colectivo desde hace tiempo.

Finalmente, la actual coyuntura económica parece tener ciertos efectos en las formas en las que los jóvenes residen en sus viviendas, especialmente en el régimen de tenencia. En el último periodo inter-censal (2001-2011) tiene lugar un incremento muy significativo de personas jóvenes residiendo en alquiler a la par que disminuye la proporción de propietarios. Este cambio en el comportamiento residencial de los jóvenes podría deberse al miedo que genera el fuerte aumento del número de desahucios en nuestro país en los últimos años y al clima generado por ellos.

**Palabras clave:**

Jóvenes, emancipación residencial, crisis económica, desigualdad, acceso a la vivienda.

**ABSTRACT**

*The economic and employment crisis in our country starting in 2008 and the unfavourable market and policy housing context, have increased (or at least have consolidated) an evidence: the difficulty of transition to adulthood because of the decrease of number and security of opportunities to young people. This lack of opportunities can undermine the confidence to develop an independent project of life and, consequently, it increase the social exclusion risk of this group. This paper analyses the emancipation patterns before and after the crises as well as the residential context. The hypothesis is that, even the crisis is rising the residential insecurity of young group, the initial situation was unfavourable enough for significant changes in emancipation patterns to be produced.*

*Results show, on the one hand, that the crisis has had effects in emancipation patterns reversing the weak increase of emancipation rate that was taking place until 2008. These effects have not the same strength in the whole young group, worsening between the youngest and the worst positioned in social structure.*

*On the other hand, the weakness of these variations manifests the emancipation patterns are similar to those before the crisis, so no very pronounced changes in emancipation patterns have taken place as it could be expected in this socioeconomic context. It is explained, partially, because young biographies were already affected by an unfavourable residential context with a high presence of private ownership housing, high prices and the almost inexistence of a social renting housing offer. It is combined with the labour conditions that characterises young people since long time ago.*

*Finally, the actual economic context seems to have some effects in the way young people interact with their dwelling, especially regarding tenure. In the last inter-census period (2001-2011) renting has significantly increased between young people, as the time the proportion of ownership has decreased. However, these changes could be due to the high rise of evictions in our country in the last years and the fear and atmosphere created by that growth.*

**Key words:**

Young, residential emancipation, economic crisis, inequality, housing Access.



## 1 INTRODUCCIÓN

Desde hace unas décadas se ha venido produciendo en España un retraso de la emancipación residencial provocada por diversos factores entre los que se encuentra la prolongación de la etapa formativa, el retraso de la independencia económica estable y el retraso de la formación de nuevos proyectos familiares. Por otro lado, las condiciones del sistema de provisión residencial no han minimizado los efectos de estos factores, sino todo lo contrario.

Para ello, se analizan, de un lado, las pautas de emancipación residencial desde el año 2001 al 2014 para el grupo de edad comprendido entre los 16 y los 34 años, atendiendo a condicionantes de la estructura social como el nivel de estudios, la ocupación o la condición socioeconómica, y empleando como fuente de obtención de datos principal la Encuesta de Población Activa desarrollada por el INE (datos al II Trimestre).

Por otro lado, se analizan las características del sistema de provisión residencial a partir, fundamentalmente, de datos del Ministerio de Fomento y del OBJOVI<sup>(1)</sup>. Así, comprobamos de qué manera la actual crisis económica acentúa tendencias y generaliza situaciones que no hacen más que dificultar la integración plena de los jóvenes en el sistema residencial de manera autónoma, con las consecuencias que la imposibilidad de creación de un hogar independiente conlleva en la transición a la vida adulta.

## 2 LAS TRANSICIONES EMANCIPATORIAS DE LOS JÓVENES ESPAÑOLES

El indicador utilizado como aproximación al análisis de los procesos de emancipación residencial en España, es el cálculo, a partir de la *Encuesta de Población Activa* (EPA) del INE, de la proporción de jóvenes de 16 a 34 años que son clasificados en esta encuesta como «persona de referencia», «cónyuge/pareja» o «persona no emparentada» sobre el total de jóvenes de esa misma edad<sup>(2)</sup>. Esta tasa no nos habla o no nos permite determinar la edad a la que se

(1) Observatorio Joven de Vivienda en España. Consejo de la Juventud.

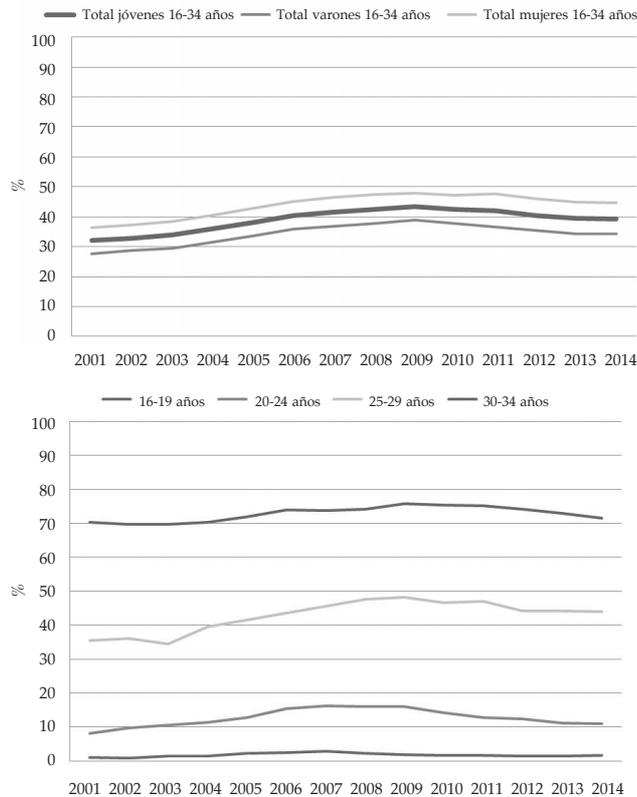
(2) La EPA define “persona de referencia” del hogar aquella que designa el entrevistado como persona principal; anteriormente se denominaba *sustentador principal*. El resto de personas convivientes en el hogar se definen en relación con ella: cónyuge, hijos, otros parientes, personas no emparentadas, etc...



produce la emancipación pero si observar la frecuencia (mayor o menor) del fenómeno a ciertas edades.

El porcentaje de jóvenes emancipados de 16 a 34 años aumenta en torno a 11 puntos porcentuales desde comienzos de la década de los 2000 hasta el año 2009, momento a partir del cual se produce un ligero descenso (gráfico 1). Se puede afirmar que la actual crisis económica ha frenado la tendencia que se venía observando desde el año 2001 de adelantar la salida del hogar familiar (López Blasco, 2008), pero aun así, el descenso de las tasas (desde el 43,3% hasta el 39,3% en 2014), no es tan pronunciado como el que cabría esperar dada la elevadísima destrucción de empleo que se está dando entre los jóvenes españoles. Es más, el número de jóvenes que se emancipa del hogar no ha decrecido desde 2009 con la misma intensidad con la que había aumentado durante el periodo 2001-2008.

**Gráficos 1 y 2. Evolución de la tasa de emancipación de los jóvenes entre 16 y 34 años según sexo y por grupos de edad. España, 2001-2014**

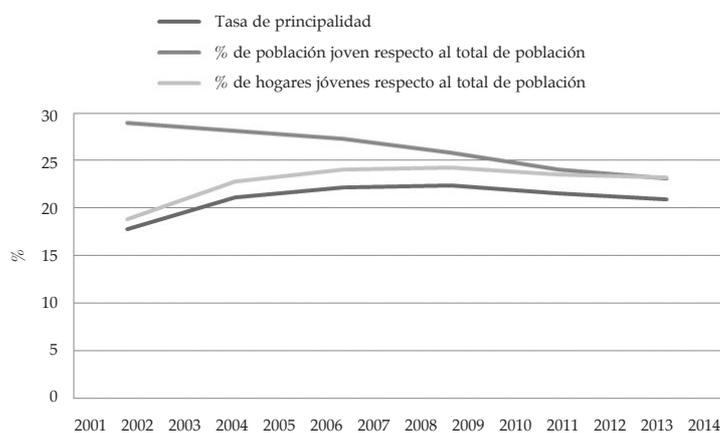


Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta de Población Activa (EPA, datos al II Trimestre).



Por otra parte, al igual que sucede con las tasa de emancipación, la tasa de principalidad de los jóvenes desde comienzos de la década de los 2000 muestra un comportamiento ascendente (ver gráfico 3), al menos hasta el año 2010. A partir de este momento se aprecia un ligero descenso que continua hasta 2014 y que rompe la tendencia observada desde los primeros años del siglo XXI. Si en 2010 la tasa de principalidad de los jóvenes se situaba en un 22,4% (el más alto de la serie), en 2014 desciende hasta situarse exactamente en el 21% aproximadamente. Este descenso podría deberse a un cambio en la estructura de edad de la población, en la que la proporción de jóvenes ha venido disminuyendo. Sin embargo, mientras que entre 2004 y 2008 se estaba produciendo un descenso del porcentaje de jóvenes, se producía un incremento del porcentaje de hogares jóvenes (ver gráfico 3), tendencia que se, no obstante, se ha revertido desde 2008. Por tanto, el descenso en la tasa de principalidad puede deberse tanto a la reducción de formación de nuevos hogares, a que en los últimos dos/tres años los jóvenes se emancipan ligeramente menos, así como a la vuelta de jóvenes-adultos (efecto *boomerang*) que han regresado al hogar de los padres después de haber vivido ya una etapa por cuenta propia por efecto de la crisis y por la incapacidad de seguir haciendo frente a los gastos de la vivienda.

**Gráfico 3. Evolución de la Tasa de principalidad y hogares jóvenes (16 a 34 años). España, 2004-2014**



Fuente: elaboración propia a partir de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos al II Trimestre).

Estos datos hacen pensar la crisis ha tenido efectos sobre el abandono del hogar familiar, pero no tan acusados como habría sido esperable en un contexto económico tan negativo para los jóvenes. Así, la tardía emancipación



responde a factores estructurales y culturales que reflejan la complejidad del fenómeno. El tardío abandono del hogar familiar tiene diversas interpretaciones: por un lado puede ser el resultado de una trayectoria que favorece la dependencia familiar de los jóvenes como una forma de identidad y pertenencia al grupo primario (Van de Velde, 2008), por otra parte, podría interpretarse como una estrategia de los jóvenes (y sus familias) para mejorar su nivel formativo y para enfrentarse desde una mejor posición a los riesgos que entraña la precariedad del mercado de trabajo, del mercado de vivienda y, en general, del sistema económico. En este sentido el concepto de *estrategias familiares* de Enrique Gil Clavo y Luis Garrido Media (1993) es clave.

### **3 LOS FACTORES ESTRUCTURALES QUE INFLUYEN EN LA EMANCIPACIÓN**

#### **3.1. El nivel de formación**

El mercado laboral exige cada vez más una serie de herramientas y habilidades a aquellas personas que quieren trabajar (Del Barrio Aliste *et al.*, 2003) y, simultáneamente, las dificultades para acceder por parte de los jóvenes al mercado laboral se resuelven en la mayoría de la ocasiones con el alargamiento de la formación académica (Cárceles, 2004)<sup>(3)</sup>. Pero aparte de la vinculación entre formación y el trabajo, la prolongación de los estudios coincide históricamente con el retraso de la emancipación (López Blasco, 2008). El efecto beneficioso de la educación en los jóvenes y sus resultados en la obtención de autonomía residencial posee diversas vertientes (Moreno, López y Segado, 2012). En España, diversas investigaciones han constatado que los jóvenes españoles con estudios universitarios tienden a retrasar la salida de la casa de los padres (CES, 2002; López Blasco, 2008) en especial en el caso de las mujeres, debido a que los hombres muestran una menor variabilidad en los datos según el nivel de estudios.

La siguiente tabla clarifica las diferencias (estadísticamente significativas) que, según el nivel educativo de los jóvenes, existen en las tasas o porcentaje de emancipados. Tal y como se puede apreciar, en todos y cada uno de los grupos de edad de los jóvenes a medida que aumenta el nivel formativo, descende progresivamente el porcentaje de los mismos que está emancipado. De esta manera, el 10,0% de los jóvenes con edades entre los 20 y 24 años

(3) Un fenómeno social determinado, como es la prolongación de la formación (también la prolongación de la estancia en el hogar familiar), debería entenderse como una estrategia, no sólo del joven como individuo, sino también de la familia del joven ante determinadas situaciones y en contextos concretos.



con estudios superiores o universitarios se ha emancipado, frente al 20,1% sin estudios y estudios primarios de la misma edad, que comenzaron a trabajar antes.

**Tabla 1. Tasa de emancipación de jóvenes por grupos de edad según el nivel educativo. España, 2014**

	EMANCIPADOS		
	20 a 24 años	25 a 29 años	30 a 34 años
sin estudios y primarios	20,1	53,9	78,0
Secundarios obligatorios	19,3	56,1	75,9
Bachillerato	10,5	48,9	79,9
Superiores	10,0	40,0	75,3

Fuente: elaboración propia a partir de la *Encuesta de Población Activa* (EPA, datos II Trimestre).  
Nota metodológica: Valor del Chi-cuadrado de Pearson significativo para  $p < 0,05$ .

De igual forma, en los grupos de 25 a 29 y de 30 a 34 años el porcentaje de emancipados es mayor en los niveles de menor cualificación y menor en los grados educativos superiores.

### 3.2. La situación laboral

El empleo es otro de los elementos que caracterizan el proceso de emancipación residencial de los jóvenes. El acceso a un puesto de trabajo por el que se obtiene una remuneración económica, significa la obtención de la tan deseada autonomía e independencia económica. La relevancia de poseer un trabajo en condiciones dignas en los procesos de emancipación residencial es clave (aunque no suficiente) a la hora emprender la transición a la vida adulta.

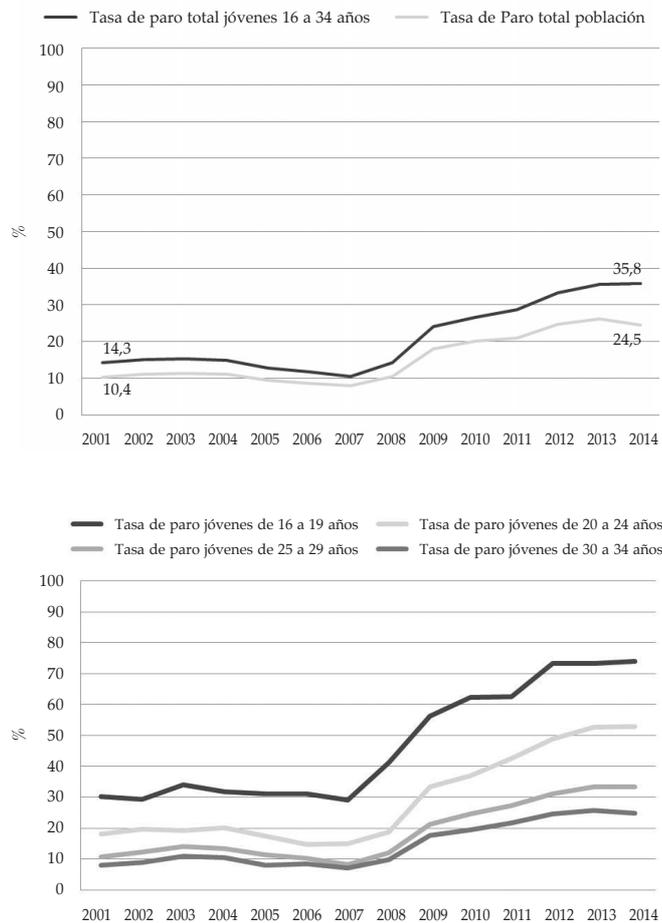
A lo largo de los últimos catorce años, la tasa de paro de los jóvenes en España se ha situado por encima de la tasa de paro del conjunto de la población y esta distancia parece aumentar a partir de 2008, alcanzado la mayor diferencia al final de la serie (ver gráfico 4). De esta forma, si en 2001 la tasa de paro juvenil (16 a 34 años) se situaba en torno al 14%, casi cuatro puntos porcentuales por encima de la tasa de desempleo del total de población, en el año 2014 la diferencia asciende a casi de diez puntos (35,8% frente al 24,5%). Puede que el problema del desempleo juvenil en nuestro país sea endémico y que esté ligado a los problemas de paro que la economía española arrastra desde hace más de treinta años (INJUVE, 2013), no obstante, la relación entre el paro de



los jóvenes y el desempleo del conjunto de la población activa ha empeorado claramente desde el año 2008. El efecto de la crisis en la destrucción de empleo juvenil es evidente, especialmente para las cohortes de edad más jóvenes (ver gráfico 5).

Independientemente del efecto que pueda tener la actual situación económica en la emancipación, el porcentaje de emancipados o tasa de emancipación de los jóvenes de 16 a 34 años es mucho mayor en los jóvenes ocupados que en los parados. Ahora bien, ¿esta relación estadística es realmente significativa?

**Gráficos 4 y 5. Evolución de la tasa de paro para el total de jóvenes y para los jóvenes según grupos de edad. España, 2001-2014**



Fuente: elaboración propia a partir de la *Encuesta de Población Activa* (INE, datos al II Trimestre).



Atendiendo ahora los datos de la tabla 2, se puede afirmar (a un 95% de confianza) que en España (y para el año 2014) el porcentaje de emancipados es mayor cuando se está ocupado, y menor cuando el joven se encuentra en paro o es inactivo.

**Tabla 2. Estado de la emancipación de los jóvenes entre 16 y 34 años según situación laboral. España, 2014**

	Ocupados	Parados	Inactivos	Total
emancipados	65,5	22,9	11,6	100
	57,6	36,3	15,2	39,5
no emancipados	31,4	26,2	42,3	100
	42,4	63,7	84,8	60,5
Total	100	100	100	100

Fuente: elaboración propia a partir de la *Encuesta de Población Activa* (INE, datos al II Trimestre).

Nota metodológica: Valor del Chi-cuadrado de Pearson significativo para  $p < 0,05$ . El *Coefficiente de Contingencia* es igual a 0,35.

Otra de las variables clave que nos hablan de las condiciones laborales de los jóvenes españoles es la elevada tasa de temporalidad en sus contratos. El número o la proporción de contratos temporales entre los jóvenes es mucho mayor al resto o conjunto de la población ocupada. Una situación de desventaja (la de los jóvenes) que es endémica al mercado laboral en nuestro país y que la crisis no ha hecho más agravar. Es decir, antes de la actual situación económica de crisis, los jóvenes ya vieron como la contratación temporal estaba muy presente en las características de sus trabajos. Esta realidad sería otro factor que a priori podría explicar el retraso de la emancipación en nuestro país. En la tabla 3, y en evolución, se observa un claro descenso del porcentaje de jóvenes que no están emancipados con contratos temporales (del 70,8% en 2001 al 55,2% en 2013), así como el incremento del porcentaje de jóvenes de 16 a 34 años emancipados con contratos indefinidos (48,6% en 2001 y 64,1% en 2013), más significativo para las mujeres que para los varones (Moreno, López y Segado, 2012).

Interpretados así los datos, se puede cometer el error de pensar que la precarización y flexibilización de las condiciones laborales tienen un efecto positivo en la emancipación juvenil, pero como se ha apuntado antes, muchos de los jóvenes que estaban emancipados y ocupados antes de la crisis tenían contratos. Esto es, si desde 2001 y hasta la actualidad el porcentaje de contratos fijos entre los jóvenes ocupados ha aumentado, se debe (no a los efectos de



la contratación) a la repercusión que la crisis está teniendo en un empleo de carácter transitorio que muchos jóvenes han venido desempeñando. Se puede afirmar, por tanto, que la falta de empleos fijos o estables no ha supuesto una disminución del porcentaje de emancipados a partir de 2008, pero porque la precariedad laboral de los jóvenes españoles era ya elevada antes de la crisis económica. La precariedad laboral de los jóvenes en España (algo estructural de nuestro mercado laboral y que no ha aparecido como efecto de la crisis) sin duda incide en los procesos de emancipación residencial.

**Tabla 3. Evolución del porcentaje de jóvenes entre 16 y 34 años emancipados y no emancipados ocupados por tipo de contrato. España, 2001-2014**

AÑO	EMANCIPADOS		NO EMANCIPADOS	
	Contrato indefinido	Contrato temporal	Contrato indefinido	Contrato temporal
2001	48,6	29,2	51,4	70,8
2002	47,6	32,4	52,4	67,6
2003	48,2	34,1	51,8	65,9
2004	50,1	36,5	49,9	63,5
2005	52,8	37,0	47,2	62,5
2006	54,5	40,0	45,5	60,0
2007	55,3	41,0	44,7	59
2008	56,0	43,8	44,0	56,2
2009	58,5	46,8	41,5	53,2
2010	60,8	46,0	39,2	54,0
2011	62,5	48,0	37,5	52,0
2012	64,1	46,2	35,9	53,8
2013	65,0	44,8	35,0	55,2
2014	65,8	44,0	34,9	55,3

Fuente: elaboración propia a partir de la *Encuesta de Población Activa* (INE, datos al II Trimestre).

### 3.3. Emancipación y Condición socioeconómica

Las diferencias en los comportamientos residenciales pueden estar determinadas en mayor medida por el origen social de los jóvenes que por su propia condición social. Sin embargo, no podemos estudiar la emancipación de los jóvenes según los grupos sociales de los que provienen ya que no existen fuentes que nos proporcionen dicha información. En todo caso, sí podemos



tratar de situar a los jóvenes en la escala social en base a su propia condición socioeconómica<sup>(4)</sup> una vez han entrado en contacto con el mundo laboral y acercarnos a la evolución de cada grupo en los últimos años. En España, el porcentaje de emancipados es mayor en el grupo de directivos y profesionales, por tanto, existe relación positiva entre la emancipación y la condición socioeconómica.

**Tabla 4. Evolución de la proporción de emancipados en los distintos grupos socioeconómicos del total de jóvenes (16 a 34 años) en España, varios años**

	2001	2005	2009	2014
Directivos y profesionales	45,4	50,1	55,3	56,0
Intermedios	40,8	43,4	53,0	54,9
Trabajadores/operarios	37,4	44,2	52,6	52,4
Total	40,1	45,4	53,3	55,3

Fuente: elaboración propia a partir de la *Encuesta de Población Activa* (INE, datos al II Trimestre).

En primer lugar, la proporción de emancipados no parece haber experimentado descensos acusados, como a priori cabría esperar. Por tanto, y de nuevo, la crisis económica no parece afectar de manera tan acusada como se podría presuponer a los procesos de emancipación. Ahora bien, si pasamos a analizar detenidamente cada grupo de edad según condición socioeconómica se aprecia, en mayor medida, las divergencias en cuanto a trayectorias de emancipación de los jóvenes españoles.

Para el colectivo de jóvenes de 20 a 24 y de 25 a 29 años, los *trabajadores manuales* son los que en mayor proporción se emancipan, mientras que los *directivos y profesionales* son el grupo con menor proporción de emancipación (ver tabla 5). Por tanto, a edades más tempranas, los niveles de emancipación aumentan a medida que descendemos en la escala social, o dicho de otra forma: antes de los 30 años, los niveles de emancipación descienden si aumenta la condición socioeconómica. Sin embargo para los jóvenes de 30 a 34 años, se produce la relación inversa, una relación positiva en la que a medida

(4) **Nota metodológica:** La categoría *Directivos y Profesionales* es el resultado de la unificación de: Directivos y jefes de empresas no agrarias; Directores y gerentes; Empresarios no agrarios con asalariados; Profesionales y técnicos por cuenta propia y ajena; Altos funcionarios y profesionales en ocupaciones de la Administración Pública. *Intermedios:* Empresarios no agrarios sin asalariados; Contramaestres y capataces de est. no agrarios; Resto de personal administrativo y comercial; Miembros de cooperativas no agrarias. *Trabajadores manuales/operarios:* Resto del personal de servicios; Operarios cualificados y especializados y Operarios no cualificados. Las categorías agrícolas y los profesionales de las Fuerzas Armadas no se han tenido en cuenta en la nueva categorización debido al poco peso que representan en el total de la población.



que ascendemos en la clase social, mayores son los niveles de emancipación (reproduciendo así la pauta para el conjunto de jóvenes de 16 a 34 años). Tomando como ejemplo el año 2013, si el porcentaje de emancipados para los jóvenes de 30 a 34 años que son directivos y profesionales es del 77,7%, en los puestos intermedios la cifra desciende al 76,4% y al 73,4% para el caso de los trabajadores manuales de esa misma edad.

**Tabla 5. Evolución de la proporción de emancipados en los distintos grupos de edad según condición socioeconómica de los jóvenes. España, varios años**

		2001	2005	2009	2014
20 a 24 años	Directivos y profesionales	6,6	12,9	11,9	11,2
	Intermedios	10,2	13,3	19,7	17,1
	Trabajadores manuales	12,2	16,9	22,5	16,3
25 a 29 años	Directivos y profesionales	31,0	35,2	44,0	45,2
	Intermedios	35,5	39,4	47,5	45,6
	Trabajadores manuales	38,0	46,8	53,0	49,4
30 a 34 años	Directivos y profesionales	71,5	73,8	75,2	77,7
	Intermedios	70,1	70,3	76,6	76,4
	Trabajadores manuales	68,7	71,9	76,0	73,4

Fuente: elaboración propia a partir de la *Encuesta de Población Activa* (INE, datos al II Trimestre).

La inclusión, por tanto, de la edad en la condición socioeconómica de los jóvenes, evidencia comportamientos en torno a la emancipación divergentes que nos ayudan a comprender en mayor medida este proceso.

## 4 EL ACCESO A LA VIVIENDA

En la emancipación residencial, la vivienda constituye otro gran factor explicativo. El acceso a la vivienda resulta de la conjugación, por un lado, del mercado laboral, y por otro, del sistema de provisión residencial que solventa o acrecienta las dificultades derivadas de aquel. El resultado no es otro que la capacidad, o falta de ella, de acceder a una vivienda independiente.

El retrasado acceso al empleo y su baja estabilidad, así como la escasez de viviendas en alquiler y vivienda protegida suponen dificultades para la emancipación de los jóvenes españoles. En el presente apartado se presentan



un conjunto de evidencias que caracterizan las condiciones de ese acceso en España.

#### 4.1. La oferta residencial: Estructura y precios

La estructura de la vivienda en España tiene ciertas similitudes con la de otros países mediterráneos de la Unión Europea, pero con rasgos más acentuados: presenta un número elevado de viviendas por habitante, el porcentaje de viviendas no principales es muy elevado y el régimen de tenencia dominante es la propiedad. En el año 2011 del total de viviendas familiares 71,7% son viviendas principales, el 14,6% viviendas secundarias (a disposición de los hogares para usos de temporada, periódica o esporádicamente) y el 13,7% del total de stock, viviendas sin ningún uso o vacías.

**Tabla 6. Viviendas familiares en España según uso y régimen de tenencia, 1950-2011**

	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011
<b>Usos</b>							
Principales	94,6	91	79,8	70,8	68,2	67,7	71,7
Secundarias	2,7	4,3	7,5	12,9	17	16,1	14,6
Vacías y otras	2,7	4,7	12,7	16,3	14,8	16,2	13,7
Total	100	100	100	100	100	100	100
<b>Tenencia</b>							
Propiedad	46,9	50,8	63,4	73,1	78,1	82,2	82,2
Alquiler	51,4	42,3	30,1	20,8	14,9	11,4	12,1
Otros	2,6	6,9	6,5	6,1	7	6,4	5,7
Total	100	100	100	100	100	100	100

Fuente: Años-1950-1970: INE Censo de Población y Viviendas. Tomado de Julio Rodríguez López (1994). Años 1991 a 2011 INE, Censo de Población y Viviendas.

En relación al régimen de tenencia, basta señalar que casi un 83% de las viviendas familiares en el año 2011 eran propiedad de sus residentes, frente al 12,1% en alquiler. Pero esta situación no siempre ha sido así: en el Censo de 1950, el peso de la vivienda en alquiler superaba al de la vivienda en propiedad. El continuo descenso del alquiler obedecería a una serie de normativas de arrendamientos urbanos que congeló los alquileres en una etapa de fuerte



inflación, a la posterior creación de un mercado dual de alquiler, y a una mayor orientación de las políticas públicas dirigidas a la compra.

Los jóvenes, por su parte, puede que estén cambiando su comportamiento en la forma de residir en la vivienda y en lo que al régimen de tenencia se refiere. Según datos de los Censos de Población y Viviendas, en 2001 el 74,3% de los jóvenes vivían en propiedad y el 16,4% en alquiler. Diez años después, en 2011, el porcentaje de jóvenes residiendo en propiedad disminuye y aumenta en cambio la proporción de ellos que viven en alquiler (29,2%), lo que supone un incremento relativo de casi el 80% (ver tabla 7). Quizá, el aumento del acceso a la vivienda por parte de los jóvenes en alquiler se deba a la actual coyuntura económica, al miedo ante el aumento del número de desahucios que se están produciendo en los últimos años y al clima creado por ellos.

**Tabla 7. Personas jóvenes (16 a 34 años) residiendo en viviendas según régimen de tenencia. España, 2001 y 2011**

	2001%	2011%	Evolución %
En propiedad	74,3	61,2	-17,6
alquiler	16,3	29,2	79,1
Cedida gratis	5,1	3,9	-23,5
Otra forma	4,3	5,6	30,2
TOTAL	100	100	

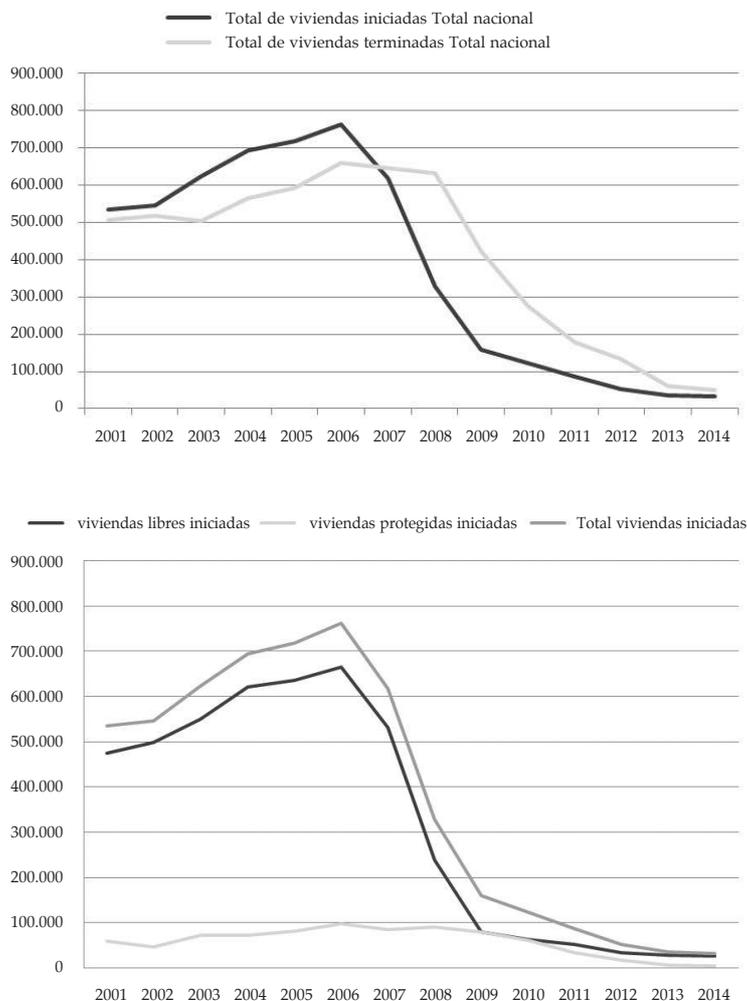
Fuente: elaboración propia a partir de Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011 (INE).

#### 4.1.1. La vivienda libre y protegida

A comienzos de los 2000 en nuestro país, el aumento que presentan los datos de viviendas iniciadas y terminadas cada año no tiene parangón: desde el inicio del último ciclo expansivo del mercado inmobiliario hasta 2006 aproximadamente, se han iniciado en España más de tres millones de viviendas y se han terminado alrededor de 2,6 millones, situando al parque actual en 25.218.536 millones, según el dato del último Censo de 2011. Pese a esta fuerte expansión inmobiliaria, los altos precios y la reducción de la proporción de vivienda protegida sobre el total del parque dejaron fuera del mercado a colectivos como el de los jóvenes, que no formaban y siguen sin formar parte de la demanda solvente.



**Gráficos 6 y 7. Evolución del total de viviendas iniciadas y terminadas y de viviendas iniciadas según tipo de promoción. España, 2001-2014**



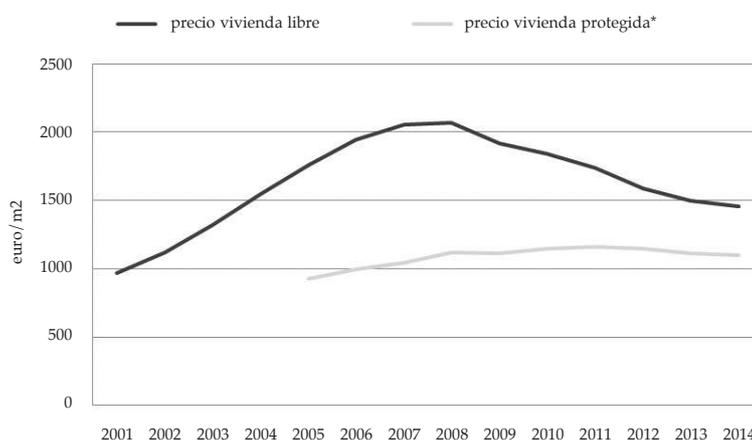
Fuente: Ministerio de Fomento.

Además, la proporción de vivienda protegida sobre el total ha disminuido en los últimos años, siendo el número de nuevas viviendas protegidas es claramente insuficiente (ver gráfico 7). Aunque se producido un ligero descenso del precio medio de la vivienda a partir de 2008 (especialmente la vivienda libre), sigue situándose en el año 2014 en niveles muy superiores a los del principio de la década (gráfico 8). Esto tiene una clara repercusión sobre el ahorro de los individuos y familias. En un contexto de inestabilidad laboral y aumento del



desempleo se está produciendo una diferencia los hogares y familias disponen de un espacio residencial asegurado (con el pago de su vivienda finalizado) de los que no, quienes se pueden encontrar en situación de alta vulnerabilidad residencial en caso de que sus ingresos y rentas por el trabajo se vean reducidas o directamente interrumpidas. Este último grupo incluye amplios segmentos de la población, y sobre todo a los jóvenes, con alta dificultad de acceso a la vivienda en propiedad o, debiendo destinar un porcentaje muy alto de la renta familiar disponible al alquiler o a financiar la compra.

**Gráfico 8. Evolución del precio medio (euros/m<sup>2</sup>) de la vivienda libre y protegida. España, 2001-2014 (medias anuales)**



Fuente: Valor tasado de la vivienda, Ministerio de Fomento.\* El M<sup>o</sup> de Fomento no proporciona el dato para vivienda protegida con anterioridad a 2005.

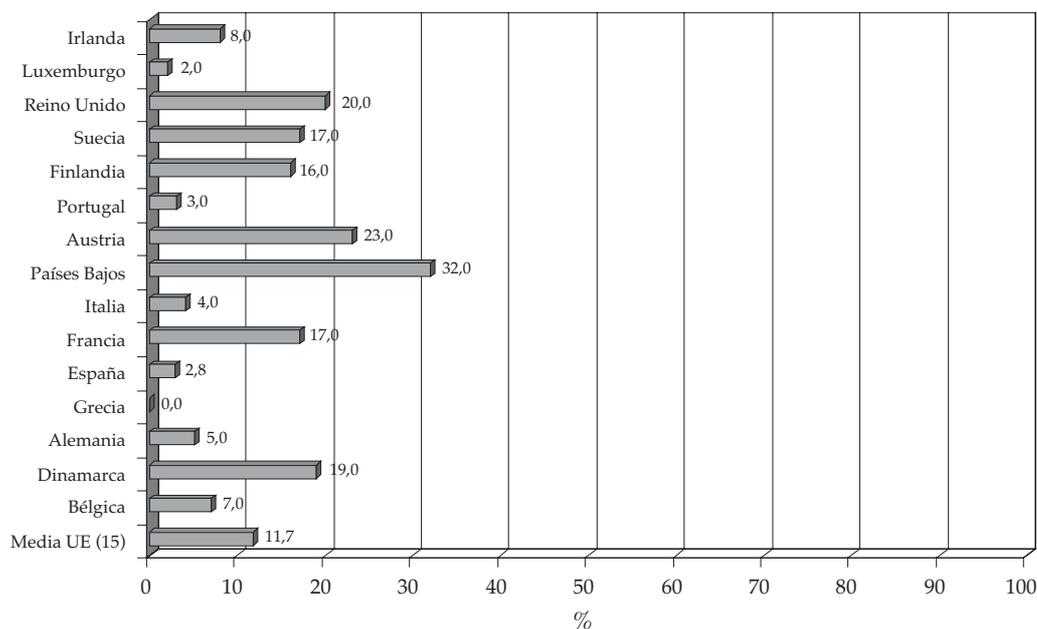
#### 4.1.2. El alquiler

La reforma de la normativa de arrendamientos urbanos en 1994 adoptó una legislación destinada a recomponer y desarrollar el mercado del alquiler de viviendas. Esto supuso durante 10 o 15 años la creación de un mercado algo más estructurado. Si bien esto es cierto, a lo largo de los años 90 y gran parte de la década de 2000 las condiciones económicas y fiscales impulsaron y orientaron por el lado de la demanda, la propiedad como forma de tenencia preferida de la vivienda habitual, y limitaron, por el de la oferta, un mayor desarrollo del mercado del alquiler. En el primer caso, los factores básicos fueron las mejores condiciones de financiación debidas al descenso de los tipos de interés hipotecarios (especialmente a partir de 1996), la baja rentabilidad que reportaba y sigue reportando el alquiler respecto al precio del inmueble, y



las claras expectativas de revalorización inmobiliaria, junto con los incentivos fiscales a la compra. En el caso de la oferta, a su vez, la baja rentabilidad del alquiler y el riesgo asociado al impago, han limitado su atractivo como forma de actividad empresarial. En definitiva, los diversos elementos que se han repasado explican la estrechez del mercado de alquiler en España. Y el alquiler, recordemos, es la mejor solución para proveer con más rapidez las necesidades residenciales de los jóvenes o de los nuevos hogares. Con datos referidos al año 2010 (gráfico 9), los alquileres sociales representan tan solo el 2,8% del total de viviendas en alquiler. La comparación con otros países de la Unión Europea permite observar datos llamativos: España estaría el grupo de los seis países con más baja proporción de vivienda social (UE-15) sobre el total de viviendas en alquiler, junto con Grecia, Portugal, Italia, Alemania y Luxemburgo. En el otro extremo, Países Bajos, Austria, Reino Unido, Dinamarca, Suecia y Finlandia, presentan una proporción superior a la mitad de ese total.

**Gráfico 9. Alquiler social en los países de la Unión Europea, 2010.**  
(porcentaje sobre el total de viviendas en alquiler)



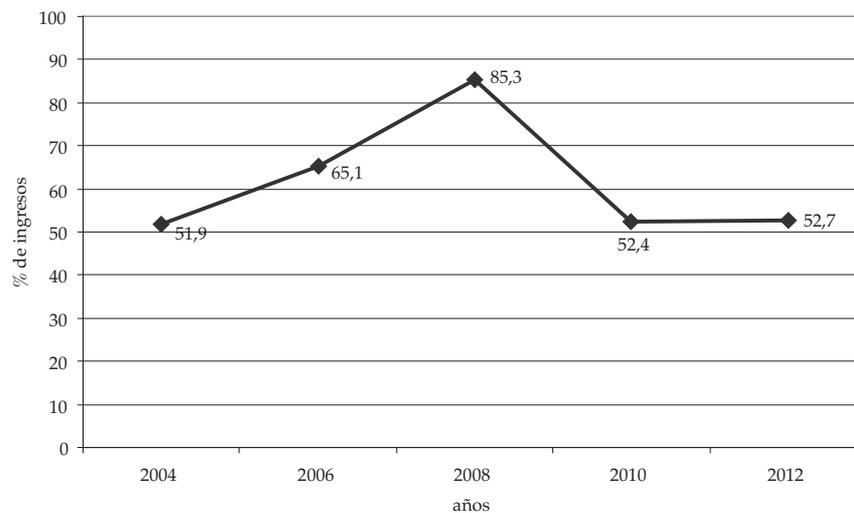
Fuente: Housing Statistics in the European Union. Income and Living Conditions. Eurostat.

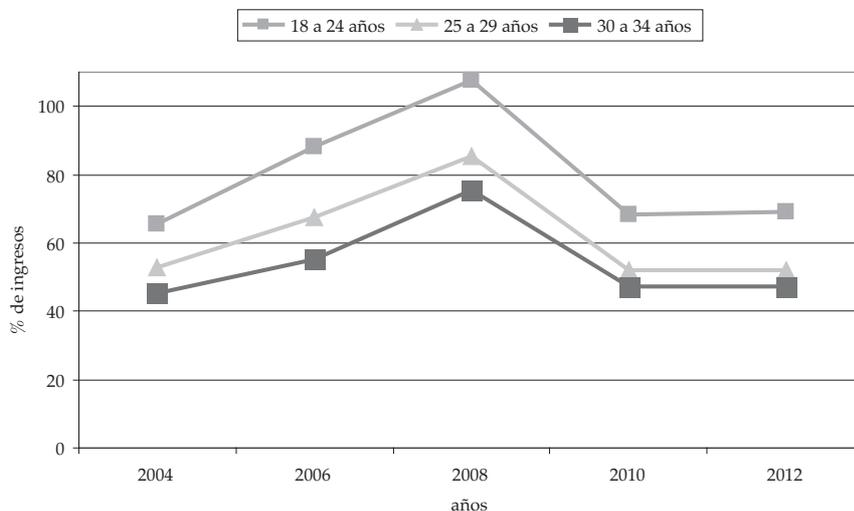


## 4.2. La demanda residencial. El esfuerzo de acceso de los jóvenes a la vivienda

Además del primer acceso a la vivienda, la demanda residencial responde a objetivos diversos, entre los que se encuentra la mejora reajuste de la vivienda al hogar, la inversión, o la demanda de segunda residencia. Sin embargo, el primero es el determinante básico de su volumen, y se compone mayoritariamente por la población joven. Según los gráficos que se muestran a continuación, aunque el coste de acceso de la vivienda en propiedad (gráficos 10 y 11) se ha situado en 2012 en un grado de endeudamiento equivalente al 52,7% de los ingresos de un joven asalariado (muy por debajo del 85,3% del 2008), esto no supone ninguna mejora respecto a años anteriores. La razón está en que sólo un reducido número de jóvenes poseen un nivel de renta suficiente para poder acceder a su primera vivienda.

**Gráficos 10 y 11. Evolución del esfuerzo de acceso al mercado de vivienda en propiedad para una persona joven asalariada (18 a 34 años) y por grupos de edad. España, 2004-2012. (medias anuales)**





Fuente: OBJOVI.

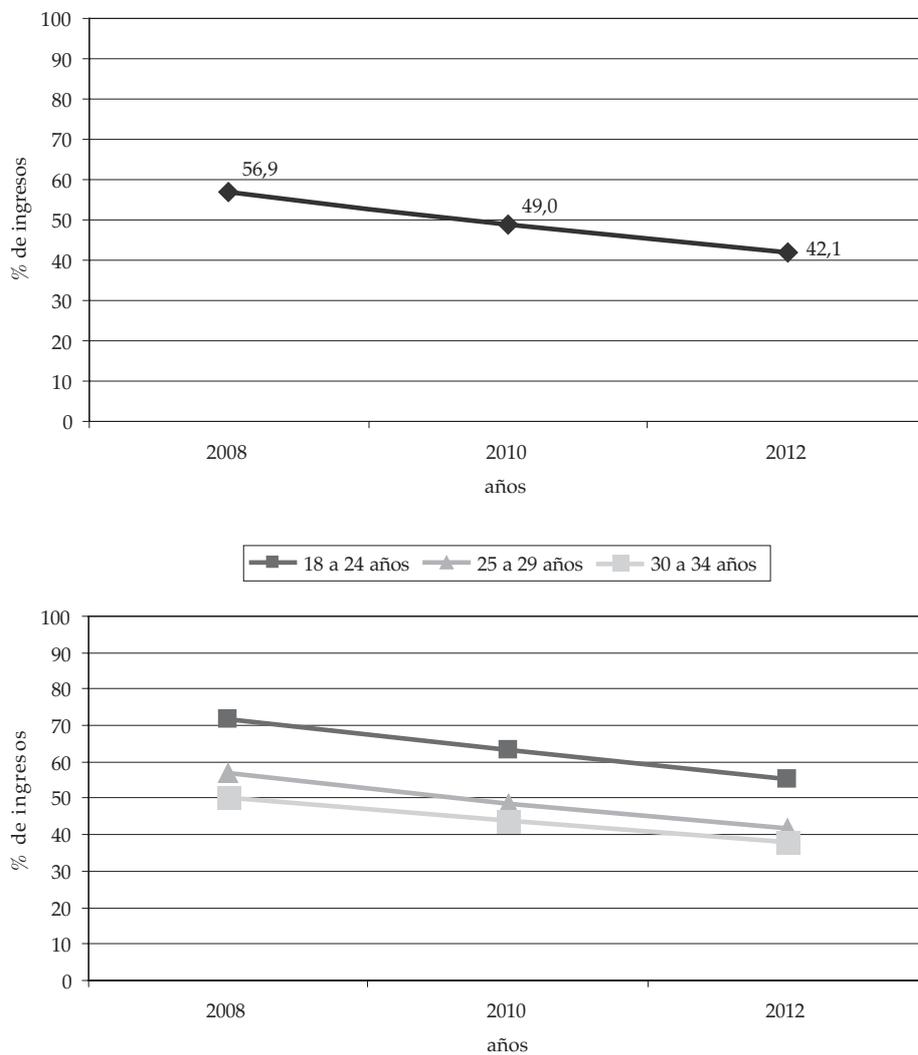
Respecto al esfuerzo de acceso a la vivienda en alquiler, los datos son similares (gráficos 12 y 13): en 2012, el endeudamiento que tenía que afrontar un joven asalariado respecto a sus ingresos era del 42,1%. Por lo tanto, se puede afirmar que la vivienda en alquiler no supone una alternativa real a la vivienda en propiedad para facilitar la autonomía o independencia residencial de los jóvenes dado su elevado precio.

Estos datos previos son concordantes con el hecho de que el 54,9% de los jóvenes de 18 a 34 años mencionan la escasez de recursos económicos como el principal problema para no vivir donde les gustaría, seguido de «no tener trabajo» (16,3%), según los datos del sondeo CIS-INJUVE de 2010. A este respecto hay que subrayar que al 83,7% de los jóvenes entrevistados entre 18 y 34 años les gustaría vivir en su propia casa, frente a tan solo el 10,3% que les gustaría vivir en casa de sus padres. Sin embargo los datos confirman que solo el 44,8% vive en su propia casa, frente al 44,9% que vive en casa de sus padres. Resulta significativo que el 42,5% de los jóvenes entre 25 y 29 años y el 18,4% entre 30 y 34 años todavía vivan en casa de sus padres. Los datos que se han presentado ponen de manifiesto las serias dificultades económicas de los jóvenes para acceder a una vivienda y poder independizarse, además de la enorme frustración e insatisfacción personal que les produce, sobre todo, si tenemos en cuenta que a más del 80% les gustaría vivir en su propia casa (CIS-INJUVE, 2010). Es por esto por lo que el difícil acceso a la vivienda se ha convertido en uno de los condicionantes estructurales que limitan la independencia residencial de los jóvenes españoles en el marco de una cultura en la que se ha



primado la vivienda en propiedad frente al alquiler, puesto que el alquiler no supone una alternativa a la vivienda en propiedad dado el elevado coste del mismo en España (Castles y Ferrera, 1996).

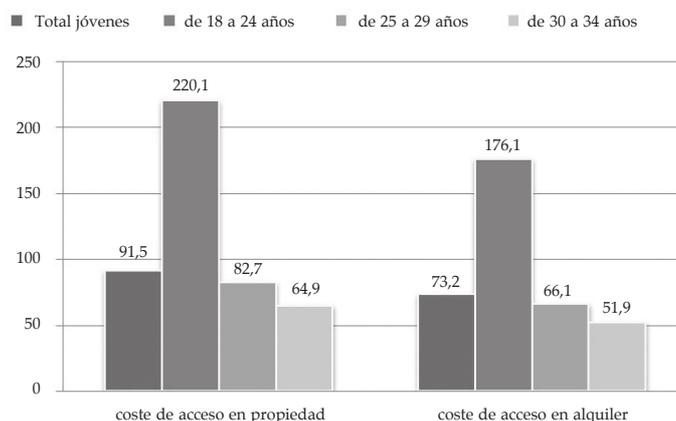
**Gráficos 12 y 13. Evolución del esfuerzo de acceso al mercado de vivienda en alquiler para una persona joven (18 a 34 años) y por grupos de edad. España, 2004-2012. (medias anuales)**



Fuente: OBJOVI.



**Gráfico 14. Coste de acceso de una vivienda en propiedad y en alquiler (ingresos ordinarios)<sup>(5)</sup> para la población joven. España 2012**



Fuente: OBJOVI.

## 5 CONCLUSIONES

El hecho de que los jóvenes se encuentren inmersos en un contexto caracterizado por la creciente precariedad laboral y económica incide en la manera en que realizan sus transiciones formativas, residenciales y familiares. Del análisis realizado, se extraen las siguientes conclusiones generales: La crisis empeora la ya de por sí muy difícil situación laboral de los jóvenes españoles, pero no modifica de modo relevante sus pautas de emancipación. Una explicación posible es la siguiente: no las modifica porque ellos ya estaban en una situación difícil, incluso en los tiempos de bonanza económica, caracterizada por la elevada tasa de temporalidad en el empleo, los reducidos salarios, el mayor nivel de desempleo respecto al resto de la población activa, y el desfavorable contexto del sistema de provisión residencial.

En definitiva, nuestros jóvenes llevan décadas sufriendo una degradación de sus expectativas laborales y prolongando en el tiempo su emancipación. La desregulación y flexibilización del mercado de trabajo, las dificultades para

(5) Cálculo que realiza el OBJOVI de la renta neta del conjunto de la población joven, independientemente de su situación laboral o de si ha logrado abandonar su hogar de origen. Siguiendo la definición que utiliza el INE en la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV-INE), los ingresos ordinarios de una persona adulta son la suma de la renta procedente del trabajo por cuenta ajena, del trabajo por cuenta propia, de las prestaciones por desempleo, de las prestaciones por vejez, de las prestaciones por viudedad, de las prestaciones por enfermedad, de las prestaciones por invalidez y de las ayudas para estudios. Al tratarse de una media, incluye tanto las personas que tienen más de una fuente de ingresos como las que no tienen ninguna.



alcanzar un empleo bien remunerado y las dificultades de acceso a la vivienda inciden en el retraso de la independencia de los jóvenes. Los efectos de la crisis están aumentando el riesgo de pobreza y de exclusión social de este colectivo.

## 6 BIBLIOGRAFÍA

---

- CÁRCELES, G. (2004): «La educación en España: acceso, participación, niveles de instrucción alcanzados y disparidades internas» en Leal Maldonado, J (Coord.) *Informe sobre la situación demográfica en España*. Fundación Fernando Abril Martorell. Madrid, págs. 231-263.
- CASTLES, F.G. y FERRERA, M. (1996): «Home ownership and the welfare state: is southern Europe different?», *South European Society and Politics*, 1, 163-185.
- CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL (CES) (2002): La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España. Colección Informes. Informe 3/2002.
- DEL BARRIO ALISTE, J. M. (coord.); PASTOR, A.; MONCHÓN, D. y PÉREZ, A. (2003): *La emancipación de los jóvenes en Castilla y León*. Colección de Estudios nº 5, Consejo Económico y Social de Castilla y León, Valladolid.
- GARRIDO MEDINA, L. y GIL CALVO, E. (eds.) (1993): *Estrategias Familiares*. Madrid: Alianza Universidad.
- INJUVE (2013): *Un futuro sin generación perdida. Una revisión de la situación de los jóvenes en España*. Observatorio de la Juventud en España, Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad. Catálogo General de Publicaciones Oficiales, Madrid.
- LÓPEZ BLASCO, A. (2008): «Jóvenes en una sociedad cambiante. Demografía y transiciones a la vida adulta» Informe de Juventud 2008, Tomo I, Madrid: Instituto de la Juventud.
- MORENO MÍNGUEZ, A.; LÓPEZ PELÁEZ, A. y SEGADO SÁNCHEZ-CABEZUELO, S. (2012): *La transición de los jóvenes a la vida adulta. Crisis económica y emancipación tardía*. Colección Estudios Sociales nº 34. Obra Social «La Caixa».
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (1994): «La política de vivienda. Evolución reciente y aproximación al caso de España», Cuadernos de Actualidad; 5 (9).
- VAN DE VELDE, C. (2008): *Devenir adulte. Sociologie comparée de la jeunesse en Europe*, París: Presses Universitaires de France.