

Citar: Apellidos, N. (2013) "Título", en: Giménez Rodríguez, S. y Tardivo, G. (Coords.) *Proyectos sociales, creativos y sostenibles*. Toledo: ACMS, pp.

EL ACCESO AL MERCADO DE VIVIENDA EN ESPAÑA EN EL ACTUAL CONTEXTO SOCIECONÓMICO:

Jóvenes, emancipación tardía y desigualdad residencial.

Antonio Echaves García
Universidad Complutense de Madrid
a.echaves@cps.ucm.es

Carlos Echaves García
Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS)
cechaves@cis.es

1. Introducción.

En las últimas décadas en Europa occidental se ha asistido a una ampliación de la etapa juvenil como consecuencia de la simultaneidad de tres procesos: en primer lugar la prolongación de la fase formativa; en segundo lugar, el retraso en la independencia económica a través de la ocupación; y en tercer lugar, el retraso en la formación de nuevas unidades de convivencia y parentesco que tiende a realizarse después del logro de cierta consolidación de inserción laboral y a plasmarse en un nuevo hogar en una nueva residencia. Todo esto hace que la emancipación familiar resulte dependiente de las condiciones de acceso a la vivienda. 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.

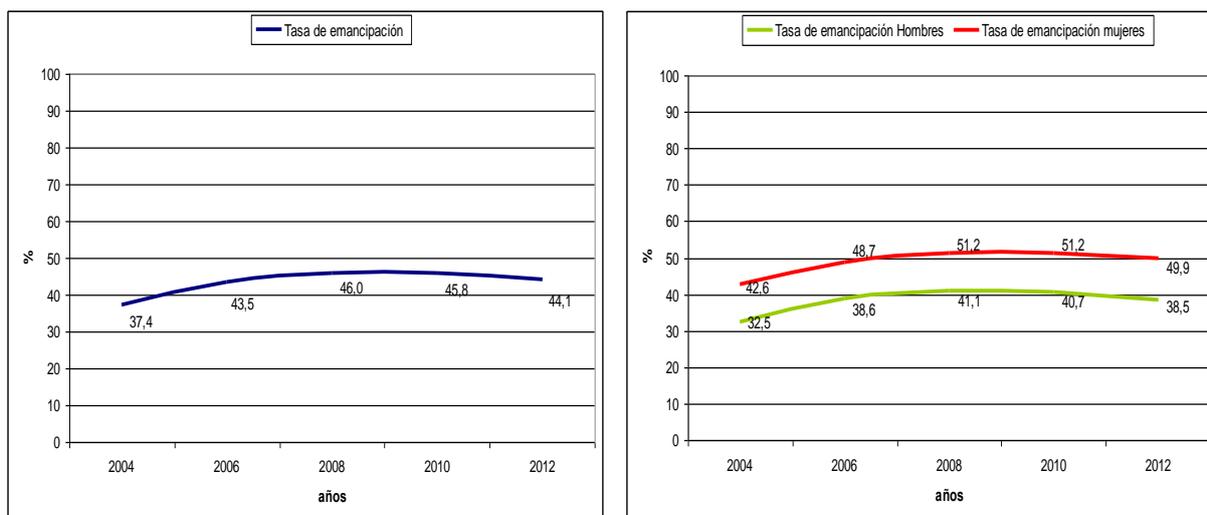
2. Fundamentación del estudio e hipótesis.

En un momento de profunda transformación, en el que los jóvenes constituyen uno de los colectivos más afectados por los efectos de la crisis económica, el análisis de la emancipación familiar/residencial y la consecución de un proyecto de vida independiente, se convierte en objeto de estudio prioritario. El propio interés en el conocimiento de la situación económica y social de la juventud española, junto a la constatación de que la transición a la vida adulta conforma una realidad social problemática, ha llevado a la realización del presente trabajo en el que se recogen los aspectos centrales de esta realidad. Se parte de las siguientes hipótesis: la vulnerabilidad que caracteriza a los jóvenes españoles, acrecentada por la recesión y la reducida cobertura institucional, **ha tenido una incidencia no tan fuerte de lo esperado en la emancipación familiar/residencial. Y esto debido a que las biografías de los jóvenes ya venían marcadas desde hace tiempo por la precariedad y un contexto residencial desfavorable caracterizado por un predominio de la vivienda libre propiedad y casi inexistencia de un sector de alquiler social, generando con ello profundas desigualdades en las condiciones de acceso a la vivienda. Actualmente el esfuerzo de acceso a la vivienda es susceptible de haberse reducido en términos globales como consecuencia de la significativa reducción de los precios de la vivienda. Sin embargo, ello no implica una mayor facilidad de acceso ya que los requisitos para comprar o alquilar se complican sustancialmente.** En el actual contexto de crisis económica, el esfuerzo y las condiciones de acceso a la vivienda entre los jóvenes apuntan a un empeoramiento como consecuencia de la mayor incidencia que tiene el desempleo y la inseguridad laboral.

3. Las transiciones emancipatorias de los jóvenes españoles.

El indicador que se ha usado para aproximar la edad de emancipación, es el cálculo, a partir de los datos de la Encuesta de Población Activa (EPA) del INE, de la proporción de jóvenes que son clasificados en esa encuesta “persona de referencia”, “cónyuge” o “persona no emparentada” sobre el total de jóvenes en cada grupo de edad y sexo. En cuanto a la formación de un “hogar independiente” podemos afirmar que el número de jóvenes emancipados entre 18 y 34 años se ha incrementado más de seis puntos porcentuales desde 2004 registrando un ligero descenso desde 2010 (gráficos 1 y 2). Este hecho indica un cambio de tendencia y ratifica, tal y como se ha observado en estudios previos (López Blasco, 2008), la ligera disminución de jóvenes dependientes de los padres.

Gráficos 1 y 2. Evolución de la tasa de emancipación de los jóvenes entre 18 y 34 años según sexo.

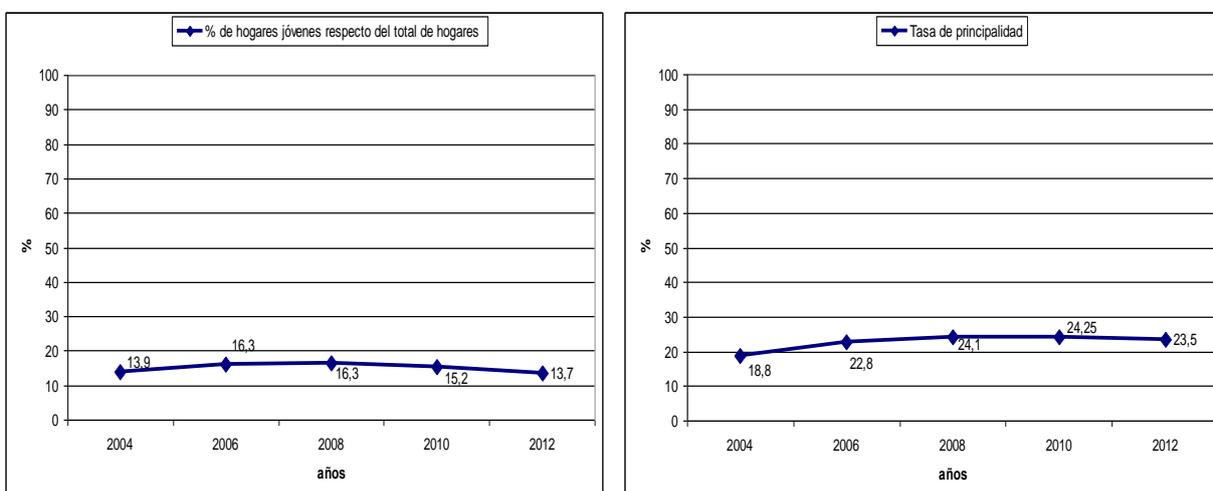


España, 2004-2012. (medias anuales).

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA-INE)

De esta manera, y a pesar del actual contexto de fuerte crisis económica, se puede afirmar que el número de jóvenes que se emancipa del hogar se ha estabilizado desde el años 2008, descendiendo de manera casi inapreciable desde el año 2010. No obstante, y en relación a esta tendencia, es necesario destacar la repercusión de la crisis y del paro que tienen en muchos hogares encabezados por jóvenes que, al no poder hacer frente a los pagos de la hipoteca o del alquiler de la vivienda, han tenido que retornar a la vivienda familiar de origen. Una evidencia de este hecho es que descienden, según los datos que se desprenden de la EPA, tanto el porcentaje de hogares jóvenes respecto del total de hogares cómo la tasa de principalidad (gráficos 3 y 4). En cuanto a las diferencias por sexo en la emancipación, se confirma una tendencia común al resto de Europa, por la que las mujeres jóvenes se independizan en mayor proporción que los varones.

Gráficos 3 y 4. Evolución del porcentaje de hogares jóvenes respecto al total de hogares y de la Tasa de

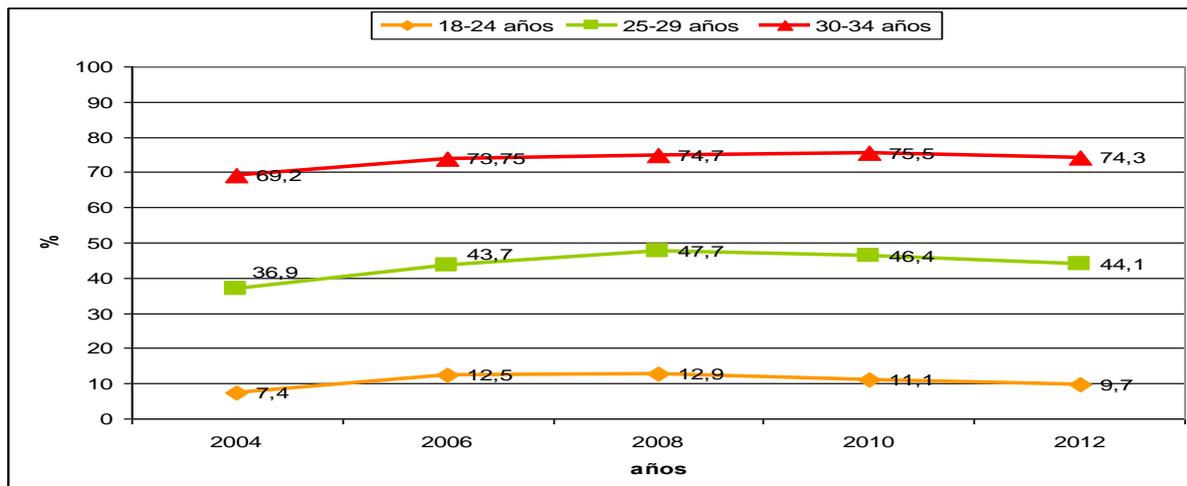


Principalidad. España, 2004-2012 (medias anuales)

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA-INE)

Respecto a la evolución de la proporción de jóvenes emancipados según grupos de edad, desde 2004 y hasta 2012 esta proporción aumenta para cada uno de los grupos establecidos (ver gráfico 5), aunque este incremento es mucho mayor en el grupo de 25 a 29 años y en el de 30 y 34 que en los jóvenes que tienen entre 18 y 24 años. Estos datos nos hacen pensar que los efectos de la crisis sobre el abandono del hogar familiar no han variado sustantivamente las tendencias o trayectorias emancipatorias de los jóvenes españoles, ya que la tardía emancipación responde a factores económicos y culturales que reflejan la complejidad del fenómeno. El alargamiento de la estancia de los jóvenes en el 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 e inestabilidad 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. Para los autores el concepto de *estrategia* como la “selección de cursos alternativos de acción (recursos tácticos) por su virtualidad para producir resultados futuros (objetivos estratégicos) en situaciones de incertidumbre”(Garrido Medina L., y Gil Calvo, E., 1993: 14). Por otra parte, afirman que el núcleo esencial del concepto descansa sobre todo en el *margen de variación* de los recursos tácticos que se hallan a disposición de la familia, y no tanto en sus objetivos estratégicos mismos. En definitiva, que pueda hablarse con propiedad de *estrategia familiar*, depende de la elasticidad con que los jóvenes, las familias, adaptan su comportamiento a los cambios del entorno.

Gráfico 5. Evolución de la tasa de emancipación según grupos de edad. España, 2004-2012. (medias anuales)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la *Encuesta de Población Activa (EPA-INE)*

4. Los factores objetivos que influyen en la emancipación

En España, el **retraso de la independencia** residencial está vinculado al retraso de la formación de pareja y de la familia. No obstante en la actualidad se puede observar una cierta diversidad en el proceso de emancipación residencial. En el presente apartado, nos preguntamos si esta tendencia en la emancipación hasta qué punto se debe a tres factores: la prolongación de la etapa o ciclo educativo; la inestabilidad laboral y al contexto desfavorable de un mercado y política de vivienda ineficaz

4.1 La prolongación de la formación

El estudio de las pautas de emancipación de los jóvenes hace ineludible el rastreo de los modelos de partida hacia la integración de la vida adulta vinculados con la formación, porque la relación positiva entre ésta y la integración en el mercado laboral ha sido verificada a lo largo de los últimos años, tanto en España como en el resto de países desarrollados. El efecto de la educación en los jóvenes y sus resultados en la búsqueda de independencia y autonomía residencial, tiene múltiples vertientes. En el caso español se constata que los jóvenes españoles con mayor nivel educativo tienden a retrasar la salida del hogar familiar, sobre todo en el caso de las mujeres, ya que los hombres presentan menor variabilidad en los datos según el nivel de estudios. (CES, 2002). Es evidente que la educación es un factor determinante en la emancipación de los jóvenes 18 y 29 años (tabla 1) A medida que se incrementa el nivel educativo de los jóvenes, desciende paulatinamente el porcentaje de los mismos que está emancipado. De hecho, el 40,1 % de los jóvenes con edades entre los 25

y 29 años con estudios superiores se han emancipado, frente al 54,3% de los jóvenes con 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, 2012.

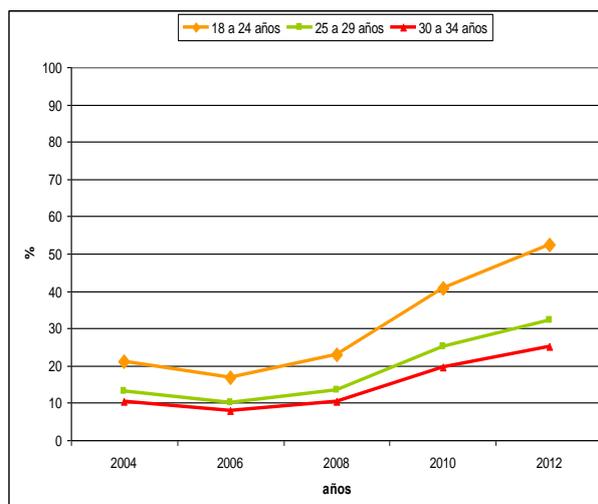
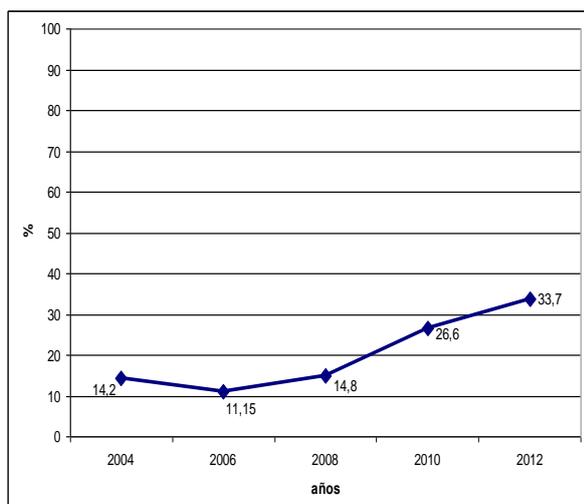
NIVEL DE ESTUDIOS	JÓVENES EMANCIPADOS			
	18-24 años	25 a 29 años	30 a 34 años	Total 18 a 34 años
Primarios	20,4	54,3	78,1	49,1
Secundarios obligatorios	19,7	56,5	76,2	55,2
Secundarios pos-obligatorios	10,8	49,8	79,8	49,2
Universitarios, masters y doctorados	10,4	40,1	75,2	52,3

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA-INE)

4.2 La situación laboral

La situación laboral es un factor determinante para la emancipación de los jóvenes en un contexto de fuerte crisis económica que no ha hecho sino aumentar la incertidumbre laboral de todo los individuos. Las experiencias de los jóvenes ante el empleo, el paro, la precariedad y la inestabilidad o incertidumbre son elementos clave que influyen en las expectativas de independencia residencial y las expectativas de creación de un hogar. En el actual contexto de fuerte crisis económica que está atravesando la sociedad española, la tasa de paro juvenil (18 a 34 años) se ha ido incrementando notablemente hasta situarse en 2012 en un 33,7% (gráfico 6), lo que representa el doble de la media europea, según los últimos datos de Eurostat. Si analizamos la evolución de la tasa de paro según grupos de edad (gráfico 7), dicha tasa aumenta para todos y cada uno de los grupos de edad analizados. Si bien esto es cierto, el grupo de edad cuya tasa de paro se incrementa en mayor medida a lo largo de la serie temporal es el de 18 a 24 años, que pasa de tener una tasa del 21,2% en 2004 a 52,6% en 2012. En los últimos ocho años (al menos desde 2004 hasta 2010) han multiplicado sus esfuerzos para independizarse como consecuencia del aumento del coste de la vivienda en propiedad y en alquiler. En estos momentos a estos costes, se une un coste de oportunidad de no tener trabajo o de tener empleos precarios.

Gráficos 6 y 7. Evolución de la tasa de paro para el total de jóvenes y para los jóvenes según grupos de



edad. España, 2004-2012. (medias anuales)

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA-INE)

Según la situación laboral (Tabla 2), hay que destacar que del 80% de los jóvenes de 30 a 34 años está emancipado (o lo que es lo mismo y más llamativo, cerca del 23% de los jóvenes ocupados de esa edad viven en casa de sus padres). Estos individuos pueden haber visto truncadas sus posibilidades de ser independientes al no encontrar empleo.

Tabla 2. Porcentaje de jóvenes emancipados por grupos de edad y situación laboral. España, 2012. (media anual)

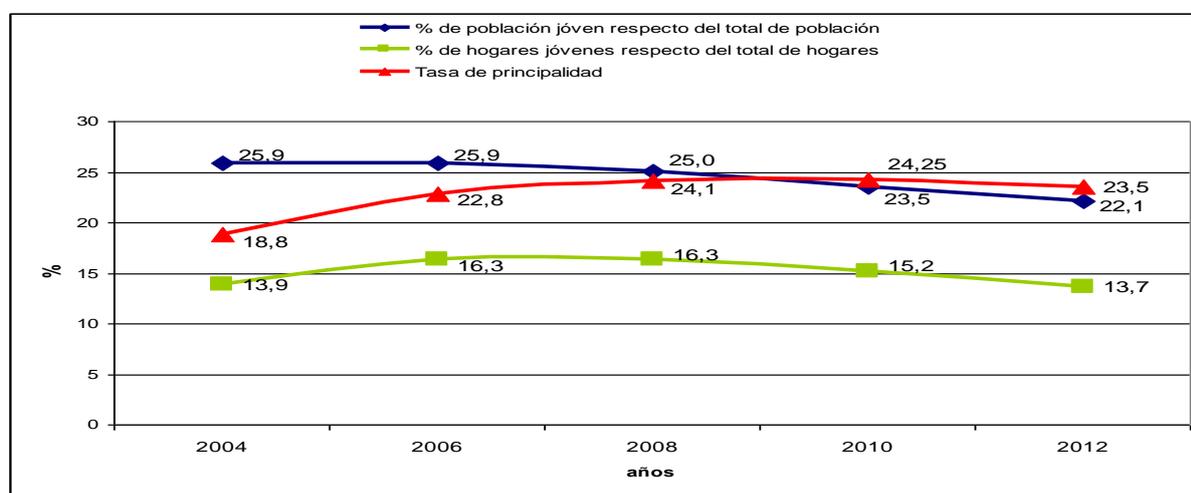
SITUACIÓN LABORAL	JÓVENES EMANCIPADOS		
	18 a 24 años	25 a 29 años	30 a 34 años
Ocupados	24,3	55,6	79,8
Parados	11,8	38,8	66,7
Inactivos	6,4	39,2	68,4

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA-INE)

Se podría afirmar que entre los miembros de estos grupos es posible encontrar a jóvenes-adultos que han regresado al hogar familiar después de haber perdido el empleo o de haber vivido ya una etapa de su ciclo vital por cuenta propia. De esta manera, los jóvenes que retornan al hogar familiar es una de las categorías de este colectivo más novedosas para investigar los efectos colaterales de la actual crisis. La pregunta que cabe plantarse a continuación es ¿cómo podríamos acercarnos a la realidad de este fenómeno? No existe ninguna fuente de datos en la actualidad que recoja dicha realidad. Aún así, podríamos acercarnos de manera indirecta a través de dos indicadores: la evolución del porcentaje de hogares jóvenes respecto al total de hogares y la tasa de principalidad (porcentaje de personas que constan como persona de referencia de un hogar respecto del total de

personas de su misma edad) en el periodo de 2004 a 2012 en relación con la evolución del número o porcentaje de jóvenes.

Gráfico 8. Evolución de la Tasa de principalidad y hogares jóvenes (18 a 34 años). España, 2004-2012
(medias anuales)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA-INE)

El Gráfico 8 nos dice que del año 2008 al 2012 ha descendido el porcentaje de jóvenes de 18 a 34 años de edad, al mismo tiempo que ha descendido la proporción de hogares jóvenes (pasando del 16,3% al 13,7%) y también ha descendido ligeramente la tasa de principalidad del 24,1% al 23,5%. Estos indicadores podrían estar apuntando indirectamente a una leve reversibilidad (vuelta al hogar de los padres). También evidencian que en los últimos dos/tres años los jóvenes se emancipan ligeramente menos (sólo ligeramente al contrario de lo que cabría esperar a priori). Por otra parte, el género es una variable clave para entender los procesos de transición residencial de los jóvenes. En el grupo de edad de 25 a 29, nos encontramos con que el 50,8% de las mujeres paradas y el 54,3% de las inactivas están emancipadas, frente al 27,2% de los hombres parados y el 14,1% de los inactivos en esas mismas edades (tabla 3)

Tabla 3. Porcentaje de jóvenes emancipados por grupos de edad, situación laboral y sexo. España, 2012.
(media anual)

SITUACIÓN LABORAL	HOMBRES EMANCIPADOS			MUJERES EMANCIPADAS		
	18 a 24 años	25 a 29 años	30 a 34 años	18 a 24 años	25 a 29 años	30 a 34 años
Ocupados	18,1	48,7	76,2	30,2	61,2	83,8
Parados	7,2	27,2	57,4	17,1	50,8	76,9
Inactivos	1,9	14,1	38,9	10,7	54,3	81,4

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA-INE)

A la vista de estos datos se podría afirmar que las mujeres inactivas y paradas apuestan mayoritariamente por la emancipación y la formación de un hogar, mientras que

los varones jóvenes retrasan la emancipación hasta tener un empleo. Para profundizar en este aspecto, podemos tomar en consideración la edad más habitual para formar una pareja una futura familia (30 a 34 años). A esta edad, el 76,9% de las mujeres paradas y el 81,4% de las inactivas están emancipadas, frente al 57,4% de los hombres parados y el 38,9% de los inactivos. Esto significa que los hombres y las mujeres siguen en España unas pautas de emancipación diferentes en función de las expectativas acerca de formar una pareja o un nuevo hogar, ya que los hombres asocian en mayor medida que las mujeres la creación de una familia a la situación laboral personal. Entre los efectos de la coyuntura económica en la situación laboral de los jóvenes se encuentra el aumento del desempleo y la precarización e inestabilidad de las condiciones de trabajo. Creemos que un buen indicador de esta realidad sería el incremento de los contratos temporales por obra y servicio desde finales de la década de los noventa del pasado siglo XX. A priori, es un elemento que debería influir en la emancipación de los jóvenes. En la tabla 4 se puede apreciar un relativo descenso del porcentaje de jóvenes que viven con sus padres con contratos laborales temporales desde 2006, así como el correlativo aumento del porcentaje de jóvenes emancipados con contratos fijos, más significativo para las mujeres que para los hombres. Esta situación paradójica parece indicar que la precarización y la flexibilización podría tener un efecto positivo en la emancipación, sin embargo los jóvenes emancipados antes de la crisis han visto cómo sus contratos eran temporales. Esto quiere decir que la destrucción de empleo se ha producido fundamentalmente en los contratos temporales, que eran los empleos que mayoritariamente desempeñaban los jóvenes.

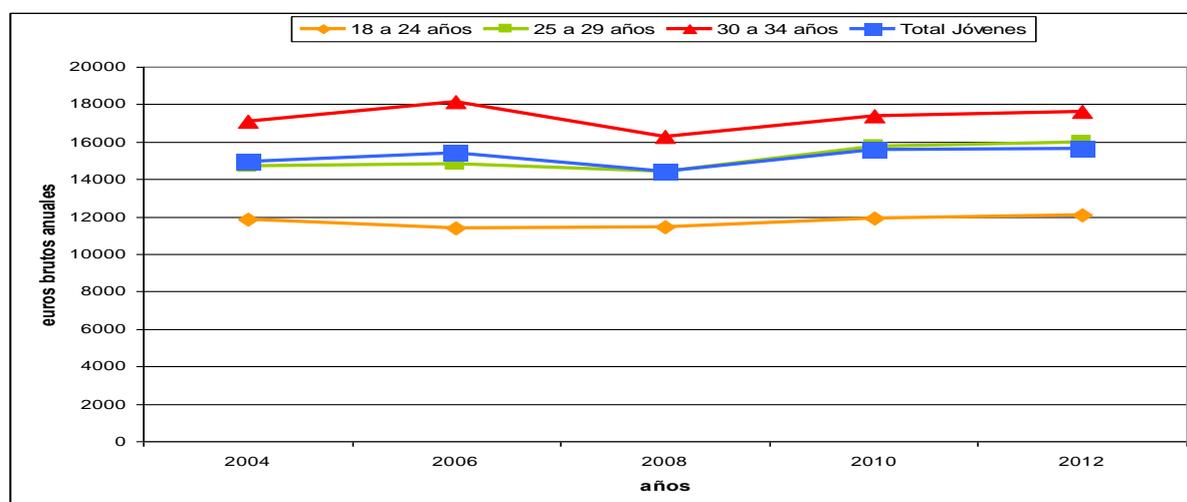
Tabla 4. Porcentaje de los jóvenes con trabajo, emancipados y no emancipados por grupos de edad, tipo de contrato laboral y sexo (comparación 2006-2012 medias anuales)

	TIPO DE CONTRATO	2006		2012	
		No emancipados	Emancipados	No emancipados	Emancipados
Ambos sexos	Indefinido	42,1	57,9	32,1	67,9
	Temporal	54,3	45,7	45,6	54,4
<i>Hombres</i>					
18 a 24 años	Indefinido	89,2	11,8	79,1	20,9
	Temporal	92,1	8,9	83,4	16,6
25 a 29 años	Indefinido	57,8	42,2	48,3	51,7
	Temporal	55,3	44,7	48,9	51,1
30 a 34 años	Indefinido	25,1	74,9	20,2	79,8
	Temporal	27,9	72,1	23,1	76,9
TOTAL	Indefinido	45,9	54,1	36,2	63,8
	Temporal	58,2	41,7	49,9	58,1
<i>Mujeres</i>					
18 a 24 años	Indefinido	72,9	27,1	63,6	36,4
	Temporal	70,5	29,5	71,4	28,6
25 a 29 años	Indefinido	44,3	55,7	35,9	64,1
	Temporal	52,9	47,1	40,2	59,8
30 a 34 años	Indefinido	20	80	14,1	85,9
	Temporal	23,4	76,6	15,2	84,8
TOTAL	Indefinido	38,1	61,9	27,7	72,3
	Temporal	51,4	48,6	40,9	59,1

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la *Encuesta de Población Activa* (EPA-INE)

El resultado ha sido un incremento en la proporción de los contratos fijos entre los jóvenes, pero no por los efectos de la contratación sino más bien por la repercusión de la crisis en el empleo temporal. En el caso de los jóvenes entre 25 y 34 años, los efectos de la crisis también se han dejado sentir, promoviendo que se arriesguen a emanciparse con un contrato precario. En definitiva, la falta de empleos estables y los reducidos salarios (gráfico 9) no han contribuido especialmente a retrasar la edad de emancipación desde 2008 porque la situación de precariedad y salarial de los jóvenes españoles ya era elevada antes de la crisis.

Gráfico 9. Evolución del salario medio de los jóvenes (euros brutos anuales) según grupos de edad. España, 2004-2012.



5. EL acceso a la vivienda

En la emancipación residencial, la vivienda (o para ser más exactos el mercado residencial) constituye otro gran factor objetivo, tanto o más importante que el empleo para explicar ese retraso. Aunque en su origen dependa de la situación del mercado laboral, y de la posición en él de los jóvenes, la suficiencia de los ingresos para la emancipación residencial no tiene otra medida que el acceso a una vivienda independiente. Pero para acceder a una vivienda es necesario ahorrar previamente y para ello una continuidad en los ingresos, algo complicado por el difícil y retrasado acceso al empleo y por la baja estabilidad de éste. La percepción de escasa autonomía y estabilidad económica para hacer frente a los elevados precios (que aún habiendo bajado en los últimos años a causa de la crisis, siguen siendo altos) está influyendo notablemente en el retraso de la emancipación. La escasez de viviendas en alquiler supone una dificultad añadida para la emancipación en el caso de los jóvenes españoles, más si recuerda que la mayor parte de tales viviendas son privadas y que, al menos hasta ahora, ha sido poco el apoyo, no ha habido una verdadera política pública dirigida a los jóvenes para el alquiler. En el presente apartado se presentan un conjunto de evidencias que caracterizan las condiciones de ese acceso en España.

5.1 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 aún 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 5. Viviendas familiares en España según uso y régimen de tenencia, 1950-2011.

	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011
Usos							
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
Tenencia							
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 "La política de vivienda. Evolución reciente y aproximación al caso de España", en Instituto de Estudios Fiscales. Septiembre 1994. Años 1991 a 2011 INE, Censo de Población y Viviendas. Para los datos de viviendas según régimen de tenencia de 2011 se ha acudido a la ECV (INE)

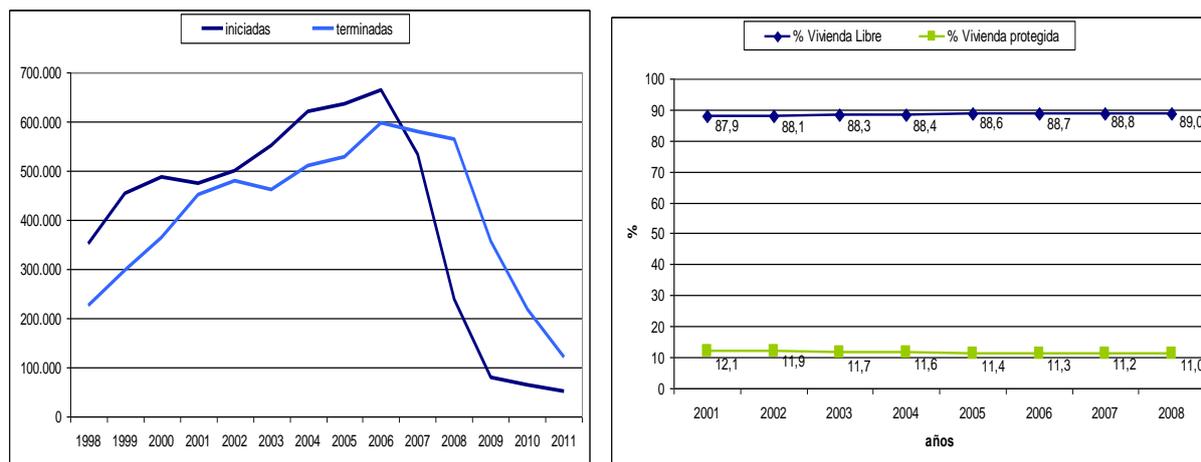
En relación al régimen de tenencia (tabla 5), basta señalar que casi un 83% de las viviendas familiares en el año 2011 eran propiedad de sus residentes, frente al 12,1% en alquiler; el resto, cerca de un 5,7%, correspondía a cesiones gratuitas. Y es que España se sitúa a la cabeza de los países europeos en el régimen de tenencia en propiedad de la vivienda habitual. 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 desde entonces de este régimen de tenencia obedecería a una serie de normativas de arrendamientos urbanos que lo que hizo fue congelar los alquileres en una etapa de fuerte inflación, a la posterior creación de un mercado dual de alquiler, así como la mayor orientación de las políticas públicas dirigidas a la compra.

5.1.1 La vivienda libre y protegida.

A partir de 1998 en nuestro país, el aumento que presentan los datos de viviendas iniciadas y terminadas cada año no tiene parangón: desde el comienzo del último ciclo expansivo del mercado inmobiliario, en 1996 y hasta 2006 aproximadamente, se han iniciado en España más de tres millones de vivienda 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. Habría que remontarse a finales sesenta y principios de los setenta del pasado siglo, cuando la construcción de viviendas se aceleró de forma extraordinaria como respuesta a la perentoria necesidad de ellas en la áreas urbanas que venía provocando el éxodo rural de aquellos años, para encontrar cifras equiparables. Ahora bien, tal y como se puede apreciar en el gráfico 10, a partir de 2006 el ritmo de viviendas que se inician y se terminan desciende bruscamente, situándose en 2011 en niveles propios de principios de los noventa del siglo XX, esto es, propios de antes del comienzo del ciclo expansivo del mercado inmobiliario. Pese a esta fuerte expansión inmobiliaria (1996-2006), los altos precios dejaron fuera del mercado a colectivos como el de los jóvenes y los inmigrantes, que

no formaban y siguen sin formar parte de la demanda solvente actual, ya que ésta acude a la compra de vivienda libre, pero aquellos requerirían de un mercado con protección pública para poder acceder, Y sin embargo, la producción de vivienda protegida (o al menos el porcentaje que éstas representan respecto al total de viviendas según tipo de promoción) descendió desde 2001 a 2008 (gráfico 11).

Gráficos 10 y 11. Evolución del número de viviendas iniciadas y terminadas y de viviendas según tipo de



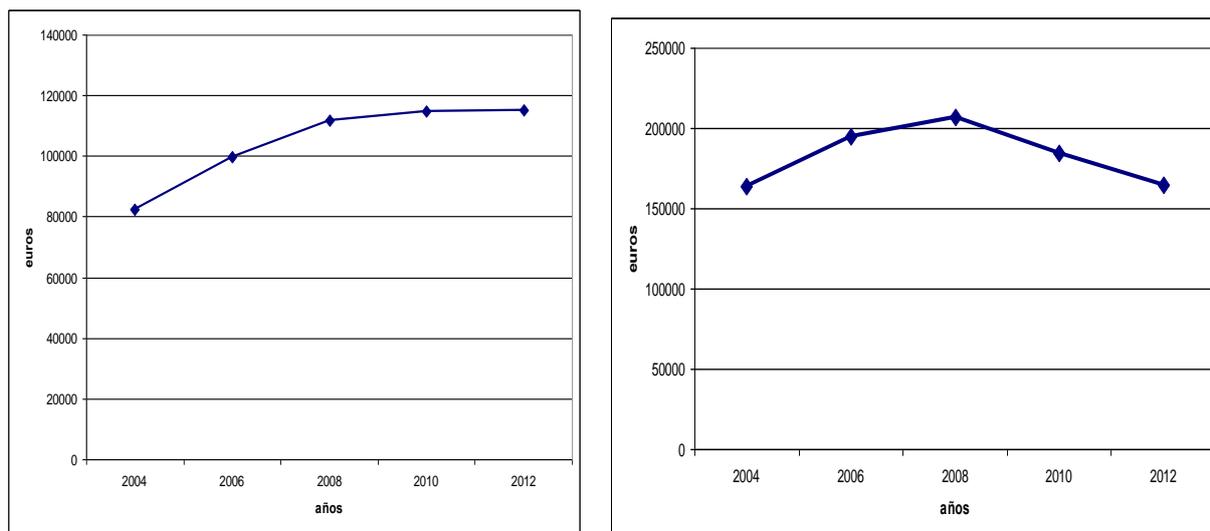
promoción España.

Fuente: Ministerio de Fomento

Más allá de la fuerte expansión de la vivienda libre, que condiciona por sí misma un menor peso de la protegida sobre el total, la baja actividad en la promoción de este tipo de viviendas probablemente tiene su origen en la escasez y carestía del suelo, que ha transformado en poco realista el límite superior establecido como precio básico por metro cuadrado a nivel nacional para las viviendas protegidas. El problema reside en que el número de nuevas viviendas protegidas es claramente insuficiente. Se trata de viviendas cuyo precio se sitúa en orquilla entre 60.000 120.000 euros. Una mayor promoción de este tipo de viviendas implicaría un efecto positivo en la contención de los precios de la vivienda libre. Tal y como se puede observar en los gráficos 12 y 13, tiene lugar un ligero descenso del precio medio de la vivienda a partir de 2008 (especialmente la vivienda libre), pero aun así, sigue situándose en el año 2012 en niveles muy superiores a los del principio de la década. Esto es, a pesar del descenso, siguen siendo precios muy elevados que suponen un excesivo coste de acceso. Esto tiene una clara repercusión sobre el ahorro de los individuos y de las familias, e incluso consecuencias sociales negativas, porque está generando un tipo específico de desigualdad: quienes no tienen vivienda en propiedad y quienes la tienen. El primer grupo, que incluye amplios segmentos de la población, y sobre todo a los jóvenes, tiene una alta dificultad de acceso a la vivienda en propiedad o, en el

mejor de los casos, debe destinar un porcentaje muy alto de la renta familiar disponible a financiar la compra, reduciendo así su capacidad de ahorro para otras inversiones y mermando claramente su capacidad de gasto. El segundo (al menos hasta el 2008) ha visto revalorizarse de forma rápida su principal activo patrimonial, lo que ha contribuido a elevar la importancia del denominado efecto riqueza en estos hogares, efecto que se traduce entre otras cosas, en un aumento del consumo.

Gráficos 12 Y 13. Evolución del precio de la vivienda protegida y vivienda libre. 2004-2012



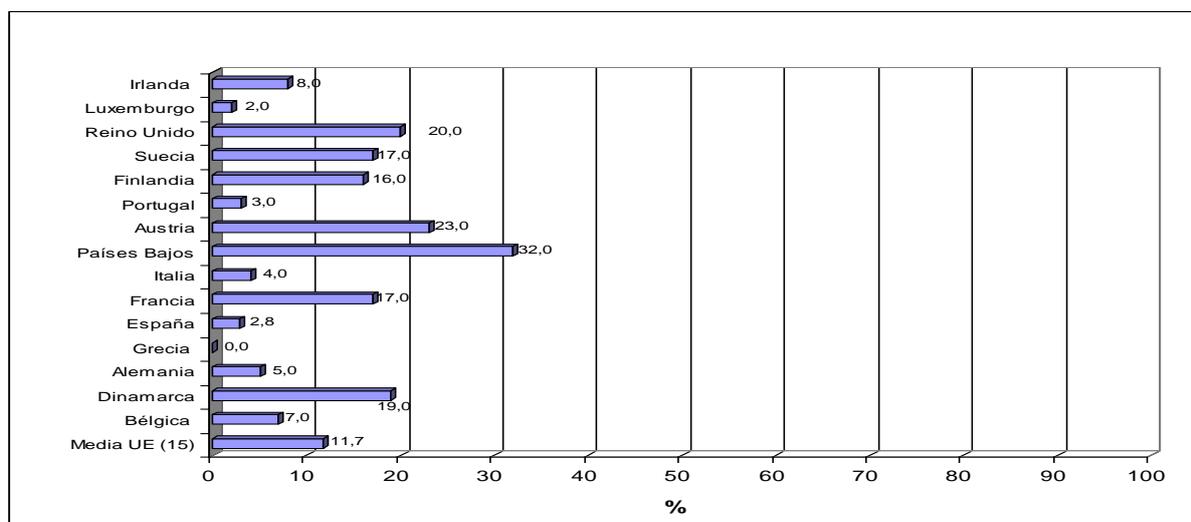
Fuente: Ministerio de Fomento, precio medio de vivienda.

5.1.2 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 14), los alquileres sociales representa 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 14. Alquiler social en los países de la Unión Europea, 2010. (en porcentaje sobre el total de viviendas en alquiler)

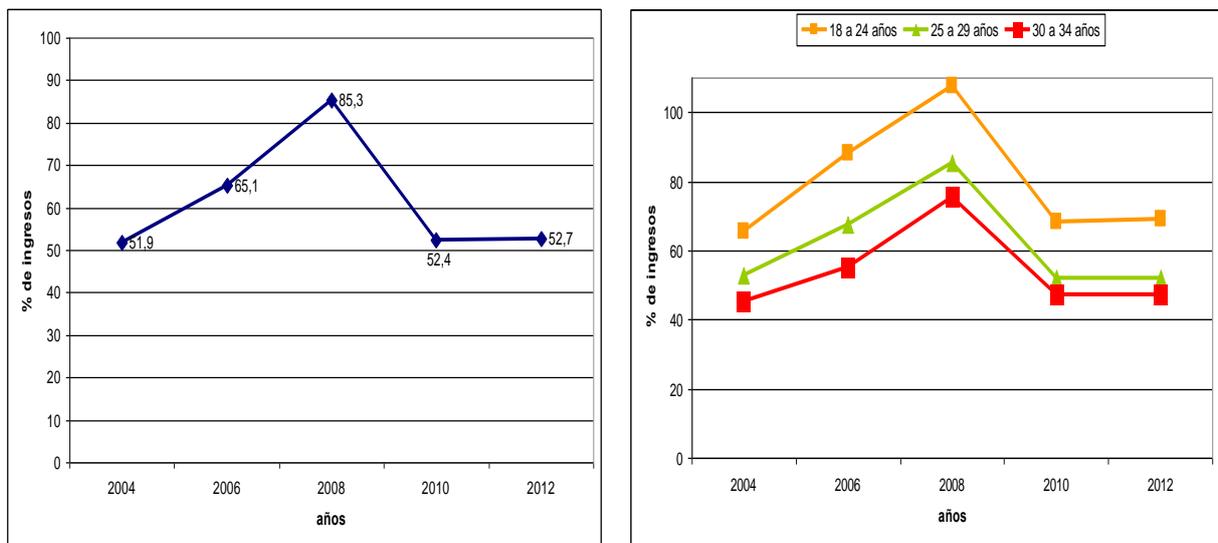


Fuente: Housing Statistics in the European Union. Income and Living Conditions. Eurostat.

5.2 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 de vivienda, la inversión, o la demanda de segunda residencia. Sin embargo, el primero es el determinante básico de su volumen en cada momento, y se compone mayoritariamente por la población joven, de forma que bien puede aproximarse la demanda potencial a la necesidad de vivienda de los jóvenes. Según los gráficos que se muestran a continuación, aunque el coste de acceso de la vivienda en propiedad (gráfico 15) 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 15 y 16. Evolución del esfuerzo de acceso al mercado de vivienda en propiedad para una



persona joven (18 a 34 años) y por grupos de edad. España, 2004-2012. (medias anuales)

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del OBJOVI.

Respecto al esfuerzo de acceso a la vivienda en alquiler (según el OBJOVI, 2004-2012) en 2012, el endeudamiento que tenía que afrontar un joven asalariado respecto a sus ingresos era del 42,1%. Esto es, 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. 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 información 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).

6. 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 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.

Bibliografía

CASTLES, F.G., y M. FERRERA (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.

GARRIDO MEDINA L., y GIL CALVO, E, (eds.) (1993) *Estrategias Familiares*. Madrid: Alianza Universidad.

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.

RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (1994) "La política de vivienda. Evolución reciente y aproximación al caso de España", en Instituto de Estudios Fiscales.

VAN DE VELDE, C. (2008): *Devenir adulte. Sociologie comparée de la jeunesse en Europe*, París: Presses U