

Emancipación residencial: el coste de acceso sólo cuenta parte de la historia

Desde 2008, la emancipación residencial de las personas de 16 a 29 años en España ha ido disminuyendo de manera paulatina hasta alcanzar los niveles más reducidos de la última década. Aunque el hecho de residir en una vivienda independiente del hogar de origen (al margen de cuál sea el régimen de tenencia, el tipo de hogar o el tiempo de permanencia) sólo comprende una de las muchas dimensiones de las transiciones (en plural) hacia la vida adulta, sí conlleva un sinfín de decisiones y estrategias que alteran enormemente la vida cotidiana de las personas jóvenes y sus redes sociales. En este artículo se plantea examinar, desde una perspectiva eminentemente estadística y descriptiva, hasta qué punto el acceso por primera vez a una vivienda implica no sólo superar los obstáculos económicos que impone el mercado inmobiliario, sino también afrontar una reestructuración en el volumen y la distribución que realizan los hogares.

Palabras clave: emancipación, mercado de la vivienda, gasto.

1. La emancipación residencial

El comportamiento de las generaciones más recientes en España viene definido por un retraso estructural en el momento de abandonar el hogar familiar. Si bien la emancipación residencial es tan sólo una de las variables a tener en cuenta en los procesos de transición a la vida adulta, es uno de los hitos más evidentes del proceso y un indicador cuantificable. Otras variables similares vinculadas a este tránsito que, en esta ocasión no vamos a tratar son, por ejemplo, la independencia económica y el acceso al mercado laboral o la configuración de una un hogar propio (en pareja, matrimonio, con o sin hijos, compartiendo vivienda con otras personas...).

Intentar analizar la tendencia a la demora de la emancipación del núcleo familiar de origen entre la población joven requiere, al menos, detenerse en varias consideraciones; la modalidad de transición o los principales rasgos del tránsito a la vida adulta, la incidencia de la inmigración en la estructura demográfica, la vulnerabilidad de la población joven y el frágil posicionamiento en el mercado de trabajo del colectivo, los efectos de la crisis económica y la accesibilidad al mercado inmobiliario.

Las pautas de emancipación residencial en España

La tasa de emancipación residencial⁽¹⁾ entre la población joven de 16 a 29 años es una de las más reducidas de Europa. En el año 2008 tan sólo el 26,0% de las personas de 16 a 29 años habían logrado establecerse en un hogar independiente al de origen. Una tasa que ha ido decreciendo de manera constante hasta llegar al 20,8% en el año 2015 (Tabla 1).

(1)
 A nivel operativo, y a partir de la Encuesta de Población Activa (EPA), se entiende que una persona está emancipada cuando es la persona de referencia del hogar, el conyugue o pareja o una "persona no emparentada".

Tabla 1. **Evolución de la tasa de emancipación residencial población 16-29 años. 2008-2015**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Tasa emancipación	26,0	25,7	24,9	24,5	23,4	22,7	21,9	20,8
%/población nacida en España	80,4	80,0	80,8	80,7	81	82,1	82,9	83,1
%/población nacida en el extranjero	19,6	20,0	19,2	19,3	19	17,9	17,1	16,9
Tasa emancipación población nacida en España	19,6	19,9	19,6	19,6	18,9	19	18,4	17,2
Tasa emancipación población nacida en el extranjero	52,2	48,8	47,2	44,8	42,7	39,6	38,8	38,2
Tasa estandarizada según edad y lugar de nacimiento (estructura 2015)	23,2	23	22,7	22,6	22,0	21,9	21,7	20,8

Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta de Población Activa (INE).

Según los datos de Eurostat, en 2015 la media de edad de emancipación en España fue de 29 años⁽²⁾. Sólo en siete de los estados miembros de la UE las personas jóvenes abandonaron su hogar de origen más tarde y en países como Suecia, Dinamarca y Finlandia, la edad media de emancipación residencial era considerablemente inferior, de 19,7 años, 21,1 años y 21,9 años respectivamente.

El “retraso en la edad de emancipación residencial” en España está estrechamente vinculado a las condiciones de acceso (y permanencia) al mercado laboral y al mercado de la vivienda de la población joven. No obstante, la transición hacia una vivienda independiente a la de origen también está sujeta a asunción de un modelo social en el que intervienen distintos factores como la presencia del Estado y las relaciones paterno-filiales.

En Europa se identifican cuatro modelos de emancipación residencial de la población joven (Ballesteros, Megías y Rodríguez, 2012):

- El modelo *Nórdico*, en países como Suecia y Dinamarca, donde la edad de emancipación residencial es comparativamente la más temprana y se encuentra favorecida por ayudas institucionales. En este caso, el apoyo del Estado no está ligado necesariamente a colectivos concretos con más necesidades económicas, sino que se dirige a la población joven en general para favorecer más cohesión entre la ciudadanía. La independencia residencial, sin embargo no está necesariamente sujeta a la independencia económica, ya que en muchos casos la dependencia económica de la familia se alarga en el tiempo una vez abandonado el hogar de origen.
- El modelo *Continental*, cuyo máximo exponente es Francia, se asemeja al Nórdico pero la pronta emancipación residencial viene subvencionada o favorecida por la familia y no por el Estado. Es decir, son los padres los que apoyan económicamente para que los hijos alcancen a edad más temprana la emancipación residencial entendiendo la independencia como un proceso natural de evolución personal.
- En el Reino Unido, nos encontramos con el modelo *Anglosajón* donde la autonomía residencial de los jóvenes se consigue también a edades tempranas ya que el mercado laboral y el inmobiliario, comparativamente, son más accesibles que otros países de Europa. Por otro lado, la salida del hogar familiar de origen se sustenta bajo la aceptación social del riesgo y de la inestabilidad de en los procesos de independencia.

(2) Fuente: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=yth_demo_030&lang=en> [consulta realizada el 22 de abril de 2017].

- España, sin embargo sigue las pautas del modelo *Mediterráneo* en donde la emancipación es más tardía. Las estrategias de emancipación se basan principalmente en la consecución de una estabilidad económica inicial para abandonar el hogar familiar, a fin de mantener la condición social de origen o lograr una movilidad ascendente (Gil Calvo, 2010). En este sentido, se producen fenómenos como el alargamiento de la etapa de formación que permita una incorporación laboral futura con más probabilidades de éxito. Sin embargo, esta hiperformación de la población joven no ha ido acompañada de una mayor permeabilidad del mercado laboral, produciéndose una sobrecualificación de buena parte de la población joven ocupada, que se ha acentuado más en el actual periodo de crisis.

El modelo *Mediterráneo* está vertebrado por los patrones familiares que apuestan por el mantenimiento de las expectativas de inserción social de los y las jóvenes y por unas relaciones paterno-filiales más flexibles en las que la familia de origen fomenta la independencia personal de las personas jóvenes en cuanto a ocio, gastos personales, clima familiar tolerante, etc.

Por otro lado, las políticas públicas de transición a la vida adulta desarrolladas en España que intentaban ayudar a las personas jóvenes en la transición a la vida adulta han perdido mucho protagonismo en los últimos años y la eliminación de las ayudas estatales para el acceso a la vivienda ha condicionado aún más el retraso en la salida de las personas jóvenes de su hogar de origen.

La incidencia de la inmigración en la estructura demográfica en el análisis de la emancipación residencial

Si bien las pautas de emancipación tardía de la población joven de España están, en cierta forma, determinadas por el modelo *Mediterráneo* antes descrito, el cambio de la estructura demográfica, ocasionado por la llegada de la inmigración, pone de manifiesto dos velocidades distintas en la independencia residencial de la población menor de 29 años. La tasa de emancipación entre las personas jóvenes de 16 a 29 años nacidas en España es inferior a la tasa de emancipación residencial de la población total de la misma franja de edad a lo largo del periodo 2008-2015. Con todo, la población joven inmigrante entre 16 a 29 años presenta una tasa de emancipación muy superior a la media en el mismo periodo de tiempo (Tabla 1). Las personas jóvenes inmigrantes nacidas en el extranjero que no vienen acompañadas de su familia de origen están “emancipadas” una vez establecidas en España y las pautas de emancipación, en muchos casos, son más tempranas por la urgencia de conformar una unidad familiar propia o no estar sujetas a un modelo familiar tan sobreprotector como el *Mediterráneo*.

Se observa un descenso pronunciado de la tasa de emancipación residencial entre la población de 16 a 29 años desde 2008. En 2008, el 26,0% de las personas jóvenes de esta horquilla de edad estaban residiendo en una vivienda independiente y tan sólo el 20,8% de personas jóvenes alcanzaron la emancipación residencial en 2015. No obstante, aunque la incidencia de la crisis macroeconómica ha repercutido en el retraso de los procesos de independencia residencial, se comprueba que el cambio demográfico durante este periodo de tiempo es también explicativo de este descenso de la emancipación residencial. De hecho, se observan pautas más estables en

el comportamiento emancipatorio entre la población joven nacida en España que entre la población joven inmigrante, que ha visto truncados sus procesos de independencia residencial ostensiblemente en los últimos ocho años.

La tasa de emancipación de la población joven nacida en España ha sufrido un descenso paulatino desde 2008 a 2015 de 2,4 puntos porcentuales, pasando de 19,6% de personas jóvenes emancipadas en 2008 a una tasa de emancipación del 17,2% en 2015. Sin embargo, el descenso de la tasa de emancipación entre la población joven nacida en el extranjero ha sido más acusado, de 14 puntos porcentuales. Se ha pasado del 52,2% de personas emancipadas entre la población menos de 30 años nacida en el extranjero en 2008 a una tasa de emancipación del 38,2% en el 2015 para el mismo colectivo.

De hecho, comprobamos que utilizando una serie estandarizada con la misma estructura demográfica por edad y lugar de nacimiento que en 2015 el descenso de la tasa de emancipación entre las personas de 16 a 29 años durante el periodo 2008-2015 no es tan acusado. Desde esta perspectiva, la tasa de emancipación en el 2008 sería del 23,2% frente a la serie normal del 26%, y la tendencia decreciente hasta el 2015 no sería tan intensa, de 2,4 puntos porcentuales (Tabla 1).

La vulnerabilidad de la población joven y su frágil posicionamiento en el mercado de trabajo

El advenimiento del ciclo económico depresivo iniciado en 2008, coincidente con el estallido de la burbuja inmobiliaria, supuso todavía una mayor exclusión del mercado laboral de las personas jóvenes. La recesión viene retrasando la incorporación al mundo laboral de la población joven y ha provocado, inicialmente, un mayor clima sobreprotector de las familias que fomentan la dilatación del periodo formativo entre los y las jóvenes como estrategia para lograr una inserción laboral más exitosa en un futuro.

Por otro lado, el desempleo juvenil muestra en este periodo unas tasas muy por encima de la media europea. El paro, en el cuarto trimestre de 2015, afectaba al 46,2% de los y las jóvenes de 16 a 24 años y al 27,5% de las personas activas entre 25 y 29 años.

Es destacable que el acceso al mercado laboral de la población de menos de 30 años viene, en muchos casos, determinado por una mayor precarización en el empleo. La sobrecualificación en los puestos de trabajo, la subocupación por la insuficiencia de horas de la jornada laboral y, sobre todo, la temporalidad en los empleos, son factores cada vez más presentes en la población joven ocupada.

La crisis ha golpeado con especial virulencia a las personas menores de 30 años y la vulnerabilidad de la población joven en el mercado laboral es más intensa que en otros colectivos de edad. Esta coyuntura laboral ha venido truncando las expectativas de emancipación de muchas personas jóvenes. Por otro lado, el fenómeno de la pobreza se ha extendido entre el colectivo joven de manera destacable. La tasa de pobreza (AROPE)⁽³⁾ para 2015 mostraba que el 38,2% de las personas de 16 a 29 años en España se encontraban en riesgo de exclusión social. Más de la mitad de las personas jóvenes desempleadas, el 57,9%, eran pobres y en la misma situación se encontraban el 38,2% de las personas jóvenes inactivas de menos de 30 años. No obstante, la precariedad laboral presenta una nueva cara; la de las

⁽³⁾ Tasa de pobreza o exclusión social (AROPE): porcentaje de la población con un nivel de ingresos por unidad de consumo inferior al 60% de la mediana, se halla en carencia material severa y/o reside en hogares sin empleo o con baja intensidad de empleo.

personas trabajadoras empobrecidas. En 2015, una de cada cuatro personas entre 16 y 29 años ocupadas se encontraba en riesgo de exclusión social.

En el escenario de crisis descrito ha ocasionado el retraso más acentuado de los proyectos de emancipación residencial en la última década, la ruptura de los procesos lineales de transición a la vida adulta con la aparición de trayectorias de emancipación fallidas (Gentile, 2010) y la construcción de nuevos modelos de protección familiar que tienden a alargar la etapa de cobijo y ayuda económica en diferentes etapas vitales.

2. Accesibilidad al mercado de la vivienda

La poca permeabilidad del mercado de la vivienda durante el boom inmobiliario ha sido otro de los factores explicativos en el retraso de los procesos de transición de la población joven a la vida adulta. No obstante, el advenimiento de la crisis ha provocado una mayor permeabilidad del mercado de compraventa y alquiler de vivienda y una bajada considerable de los tipos de interés.

Pese a la progresiva bajada del precio medio de la vivienda en España desde el 2008 a 2015 (de un 3,1%), sería inviable económicamente en este periodo de tiempo emprender la independencia residencial en solitario con el sueldo medio de una persona joven de menos de 30 años. El coste de acceso⁽⁴⁾ a la vivienda en propiedad para una persona joven asalariada supondría en 2008 dedicar el 82,3% de su sueldo para hacer frente al pago de la cuota hipotecaria y más de la mitad de su sueldo, el 53,6% en 2015 (Tabla 2).

Mientras que la capacidad adquisitiva de la una persona joven ocupada apenas presenta diferencias durante el periodo de estudio 2008-2015⁽⁵⁾, el nivel adquisitivo de los hogares sí se ha reducido considerablemente durante este intervalo de tiempo. La merma de ingresos de los hogares compuestos por personas jóvenes ha sido del 14,2% desde 2008 hasta 2015.

Debido al descenso de los precios de compraventa y de los tipos de interés en el mercado hipotecario, el coste de acceso a la vivienda en propiedad para un hogar joven, pese a la pérdida en su capacidad adquisitiva, se ha reducido considerablemente en el periodo de tiempo analizado. Mientras que en 2008 un hogar joven debería dedicar el 43,5% de todos sus ingresos al pago mensual de la hipoteca, el coste de acceso para un hogar joven en 2015 se redujo al 28,9% de los ingresos del hogar. Por primera vez en la última década el coste de acceso al mercado de compraventa para un hogar joven está por debajo del 30% máximo recomendado, lo cual supone que los hogares jóvenes podrían afrontar a priori la compra de una vivienda sin riesgo de sobreendeudamiento. Este escenario aparentemente tan favorable se diluye al considerar, por un lado, el endurecimiento de los requisitos para suscribir un préstamo hipotecario y, por otro lado, que el ahorro previo necesario afrontar la entrada de la compra (el 30% del precio de la vivienda) es actualmente mayor que en 2008, al suponer 2,5 veces la renta anual de un hogar joven (Tabla 2). De hecho, entre 2008 y 2015 no sólo han disminuido las compraventas de viviendas, sino también el peso de las hipotecas como fórmula de financiación: en 2015, el 65,4% de las compraventas de viviendas registradas ante notarios no estaban asociadas a un préstamo hipotecario, elemento muy revelador del tipo de agentes que están protagonizando las operaciones de compraventa hoy en día.

(4) El "coste de acceso" a la vivienda en propiedad se conceptualiza como el porcentaje del salario o la renta que supone la cuota inicial de un préstamo hipotecario suscrito por el 80% del precio de venta según las condiciones de tipo de interés y plazos de amortización imperantes en el periodo considerado.

(5) En parte porque la destrucción de empleos ha afectado, en buena medida, a los puestos de trabajo menos cualificados que, por tanto, han "desparecido" de las estadísticas sobre salarios.

Tabla 2. **Condiciones de acceso al mercado de la vivienda para la población de 16 a 29 años. 2008-2015**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Precio vivienda	180.367,28	175.822,46	174.109,97	160.468,24	140.236,50	126.538,68	130.407,93	131.991,80
Coste salario compra	82,3%	65,5%	58,9%	59,6%	58,5%	58,1%	57,4%	53,6%
Coste hogar compra	43,5%	37,3%	37,8%	39,7%	35,7%	33,9%	32,4%	28,9%
Entrada 30%	54.110,18	52.746,74	52.232,99	48.140,47	42.070,95	37.961,60	39.122,38	39.597,54
Salario	4,2	4,1	4,1	4,1	4,0	4,0	4,1	4,0
Ingresos hogar	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5
Compraventas	853.568	564.838	463.800	497.800	356.666	370.005	306.061	369.400
Hipotecas	500.282	277.126	217.848	251.884	147.661	126.284	87.796	130.586
%compraventas con hipoteca	58,6%	49,1%	47,0%	50,6%	41,4%	34,1%	28,7%	35,4%
Importe alquiler	733,21	690,25	648,53	608,43	584,38	554,39	534,83	548,78
Coste salario alquiler	67,6%	63,5%	59,5%	56,4%	58,6%	59,6%	58,0%	59,8%
Coste hogar alquiler	35,6%	36,2%	38,2%	37,5%	35,8%	34,8%	32,7%	32,3%

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Consejo General del Notariado, el Banco de España, el INE y los informes del portal Fotocasa

Por otra parte, el alquiler de una vivienda libre no ha supuesto una opción económica alternativa y asequible a la compra para la mayoría de la población joven (Tabla 2). Aunque los precios de la renta media de alquiler han sufrido una reducción mucho más acusada que los precios de compra durante el periodo 2008-2014 (del 27%), en 2015 subió la renta media de alquiler, especialmente en las grandes áreas urbanas. En 2008 y 2009, la opción de alquiler requería un esfuerzo económico inferior para las personas jóvenes y los hogares jóvenes que la compra de una vivienda. A partir de esa fecha, se invirtió esta asimetría de tal manera que, desde 2010, el importe inicial de una renta de alquiler supera el de la cuota inicial de un préstamo hipotecario. En 2015 el alquiler no sería una alternativa viable económicamente para una persona joven asalariada, pues tendría que aportar el 59,8% de su sueldo a sufragar la renta de alquiler de una vivienda. En el caso de un hogar joven requería dedicar el 32,3% de todos los ingresos del hogar, 3,4 puntos porcentuales más que el esfuerzo económico que requeriría el importe mensual de una hipoteca. En definitiva, la alternativa de alquiler no precisa de un ahorro previo para gastos iniciales como sucede con la compra de vivienda (más allá de las fianzas y depósitos), pero supone asumir un mayor nivel de sobreendeudamiento mensual, al menos en el momento inicial.

El gasto de los hogares

En el epígrafe anterior se ha destacado cómo, incluso tras el estallido del último boom inmobiliario, con unos precios de venta de la vivienda en caída libre y unos tipos de interés hipotecarios llegando a mínimos históricos, la compra de una vivienda libre en España ha sido poco viable para una persona joven que contara únicamente con el apoyo de un salario medio. El precio del alquiler, por su parte, ha mantenido una mayor resistencia a la baja, registrando ya fuertes incrementos en los últimos años(6).

(6) Según los datos de oferta del portal Idealista, por ejemplo, entre 2014 y 2015 los precios del alquiler en España subieron un 6,0% y entre 2015 y 2016 un 15,9%. Este incremento ha ido acompañado, a su vez, por una notable reducción de la oferta disponible. Fuente: <<https://www.idealista.com/informes-precio-vivienda>> [consulta realizada el 13 de abril de 2017].

Ello no significa, ni mucho menos, que desde 2008 ninguna persona joven haya podido abandonar el hogar de origen. Tan sólo que la “intensidad” en la formación de hogares ha sido más reducida para una misma cohorte de edad, retrasando todavía más la edad de emancipación.

El acceso al mercado de la vivienda es, sin duda, uno de los principales obstáculos que entorpece la formación de nuevos hogares pero, llegados a este punto, también es necesario indagar qué sucede cuando, sean pocos o muchos, se consigue abandonar el hogar de origen y establecerse en una vivienda autónoma. Esta cuestión no es nada baladí, teniendo en cuenta el carácter “reversible” de muchas trayectorias de emancipación (Gentile, 2010) y que una de las consecuencias de la depresión económica que arrancó en 2008 fue, justamente, la proliferación del abandono forzado de la vivienda por ejecuciones hipotecarias o impago del alquiler. Y, aunque no existen tantas evidencias empíricas, se puede apostar que también han sido mucho los hogares que, sin tener una orden judicial en la puerta, se han mudado a otras viviendas más asequibles. Se trataría de ilustraciones diáfanas de movilidad residencial descendente, “cambios que implican un empeoramiento de las características residenciales de los sujetos, siendo percibida de esta forma por los mismos” (Cortés, 1995: 258).

Para llevar a cabo este ejercicio se ha tomado como referencia la Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF) del Instituto Nacional de Estadística (INE) que, con la modificación metodológica que experimentó en 2006, ganó en representatividad muestral (se entrevistan cerca de 24.000 hogares, por los 11.000 de la base anterior) y perdió en periodicidad (en lugar de ser trimestral, pasó a realizarse una vez al año). La EPF permite hacer un seguimiento muy detallado del gasto de consumo que realizan los hogares, tanto a efectos monetarios, como en concepto de autoconsumo, salarios en especie, comidas gratuitas y “alquiler imputado”, que cuantifica el alquiler que debería pagar un hogar propietario de la vivienda⁽⁷⁾ que ocupa si fuera inquilino de la misma. El principal hándicap de la EPF para el análisis de la emancipación residencial de las personas jóvenes es, junto con la imposibilidad de aplicar una lógica longitudinal, que solamente permite categorizarla a partir de la variable “relación de parentesco con el sustentador/a principal”⁽⁸⁾, lo cual conlleva una fuerte dosis de parcialidad y, según se mire, también de anacronismo. Bajo este prisma se han establecido tres categorías de hogares: los hogares en los que han personas de 16 a 29 años que no son “Hijo/a del sustentador/a principal y/o pareja”, “Padre o madre del sustentador/a principal “ y “Padre o madre del/la cónyuge o pareja” (*hogares con personas de 16 a 29 años emancipadas*); hogares en los que hay personas jóvenes de 30 a 34 años en las mismas condiciones que el grupo anterior (*hogares con personas de 16 a 29 años emancipadas*) y, finalmente, los hogares en los que hay el resto de personas jóvenes de 16 a 34 años (*hogares con personas de 16 a 34 años no emancipadas*).

Para empezar, nada mejor que señalando una obviedad: en todos los hogares, la vivienda se lleva la parte más notoria del gasto que efectúan salvo, claro está, para los hogares con la propiedad totalmente pagada u obtenida por herencia o donación y aquéllos que no deben pagar nada por ella (las denominadas viviendas cedidas de modo gratuito). Este matiz ya introduce una primera distorsión en la comparativa entre hogares según tramos de edad, ya que son los hogares jóvenes quienes, por haber acudido al mercado de la vivienda más recientemente, tienen que asumir más frecuentemente pagos regulares por la vivienda en propiedad o en alquiler. En 2015, el

⁽⁷⁾ El alquiler imputado también se aplica a los hogares que residentes en viviendas cedidas gratuita o semigratuitamente.

⁽⁸⁾ La nomenclatura oficial de la EPF no incluye la distinción de género.

44,0% y el 28,1% de los hogares con personas emancipadas de 16 a 29 años vivían en alquiler o en propiedad con préstamos hipotecarios pendientes, respectivamente, lo que casi supondría el 80% del total (Tabla 3). Para el total de hogares o los hogares con personas jóvenes no emancipadas, esta misma proporción no alcanza nunca el 50%, la mitad. En este sentido debe remarcarse que, desde 2008, la estructura del régimen de tenencia de los hogares en España ha experimentado una fuerte transformación, puesto que se ha producido una disminución de la propiedad en beneficio de las viviendas cedidas (particularmente entre la población joven) y de las viviendas en alquiler. De hecho, tal como advierten Juan A. Módenes y Julián López, “Durante los años del *boom*, los jóvenes seguían optando cada vez más por la propiedad; sin embargo, el avance considerable de la formación joven de hogares acarreó un aumento del número de hogares en alquiler. Pero es ya en plena crisis cuando los jóvenes se están volviendo hacia el alquiler como una opción residencial firme. El cambio de propensiones es capaz de compensar el cambio demográfico negativo y los problemas para formar hogar. No se trata todavía de la opción residencial favorita de los jóvenes” (Módenes y López, 2014: 128). A ello tan sólo habría que añadir que el alquiler se está extendiendo aún más rápidamente entre las personas jóvenes-adultas (30-34 años) y los hogares con personas jóvenes no emancipadas.

(9) Podría argumentarse que el “alquiler imputado” de la EPF supone una aproximación poco adecuada al importe que realmente asumen los hogares para hacer frente a las cuotas hipotecarias. Sin embargo, el valor que ofrece la EPF coincide muy estrechamente con el que ofrecen otras fuentes, como la Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC).

(10) Salvo entre las personas de nacionalidad extranjera (Bosch y López, 2017).

(11) Lo cual no quiere decir que no haya casos en los que el sobreendeudamiento sea una realidad. De hecho, a partir de la misma EPF, puede estimarse que más del 10% de los hogares con personas jóvenes emancipadas entre 16 y 34 años se encuentra en esta situación al estar aportando más del 40% de su renta neta al pago mensual del alquiler o la hipoteca (CJE, 2016). El propio Eurostat destaca que el “sobresfuerzo por el coste de la vivienda”, definido de modo similar (dedicar más del 40% de los ingresos netos al pago del alquiler, los intereses de la hipoteca y otros gastos colaterales como la comunidad o suministros, sin incluir las ayudas públicas en forma de subvención directa) apenas afecta a poco más del 10% de la población en España pero, por el contrario, a más del 40% de las residen en viviendas de alquiler “a precio de mercado”. Fuente: <http://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/-/iic_lvho07c> [consulta realizada el 15 de abril de 2016].

(12) Tanto en cifras absolutas como en función del número de personas en el hogar.

Tabla 3. Régimen de tenencia de las viviendas. 2015

%/por hogar	Hogares con personas emancipadas de 16 a 29 años	Hogares con personas emancipadas de 30 a 34 años	Hogares con personas de 16 a 34 años no emancipadas	Total hogares
Propiedad totalmente pagada	17,3	11,4	48,8	47,2
Propiedad con préstamo o hipoteca en curso	28,1	45,2	32,9	30,0
Alquiler*	44,0	34,7	14,1	16,8
Cesión	10,5	8,7	4,2	5,9
TOTAL	100	100	100	100

*Incluye el alquiler de renta antigua.

Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta de Presupuestos Familiares (INE).

En términos de gasto el importe de la hipoteca siempre ha sido mayor el que del alquiler para todos los hogares aunque, desde 2008, ha registrado un mayor descenso por el efecto de los menores tipos de interés(9). Asimismo, resulta “curioso” comprobar que la afamada regla de la *ratio óptima de endeudamiento*, según la cual destinar más del 30% o 35% de los ingresos netos al pago por la vivienda es insostenible a medio y largo plazo, se cumple prácticamente en todos los supuestos(10), ya que, de media, muy pocos hogares llegan a superar este umbral(11). Y, como los hogares jóvenes disponen de un nivel de renta más reducido que el resto, la cuantía que asumen por el alquiler o la hipoteca es lógicamente inferior. Cuestión aparte es la tipología de las viviendas en cuestión, pues es probable que estén alejadas de las zonas deseadas en primera instancia y, tal y como se desprende de la misma EPF o del Censo de Población y Viviendas, suelen ser, por ejemplo, viviendas de menor tamaño en cuanto a superficie total y número de habitaciones(12), de mayor antigüedad y con menor presencia de las unifamiliares.

Así pues, para poder realizar una comparativa homogénea sobre cómo los hogares reparten su gasto es recomendable prescindir, aunque sea momentáneamente, del fuerte desequilibrio que conlleva tener la obligación de asumir un pago regular por la vivienda principal que, para la mayoría de los hogares, supone el mayor desembolso que realizan a lo largo de sus biografías (Cortés, 1995). Una primera diferencia sustancial es que los hogares de 16 a 29 años son los que realizan un menor gasto monetario, tanto en magnitudes absolutas, como considerando el número de personas en el hogar. La brecha, en comparación con los hogares en los que hay personas jóvenes no emancipadas, rondaba, en 2015, los 8.400 euros anuales en total o los 540 euros por persona al año. Volviendo la vista hacia 2008 se observaría que, además, la reducción generalizada del gasto ha sido mucho más intensa entre los hogares jóvenes: si, entre 2008 y 2015, el gasto medio por persona en el conjunto de hogares en España ha sido del 10,8% y del 15,6% entre los hogares con personas jóvenes no emancipadas, en los hogares con personas de 16 a 29 años emancipadas el retroceso fue del 16,5% y, entre los hogares con personas emancipadas de 30 a 34 años encumbró un máximo del 26,4% (Tabla 4). El descalabro entre este último grupo de edad ha sido tal que, en siete años, ha dejado ser el hogar que realizaba el mayor gasto (contabilizando incluso los gastos en vivienda) a no alcanzar ni la media del cómputo total de hogares en 2015. En paralelo, los ingresos netos de los hogares también han descendido, en menor medida que el gasto⁽¹³⁾, pero bruscamente entre los hogares con personas de 16 a 29 años emancipadas (un 21,4%).

Tabla 4. Evolución del gasto total y del gasto medio por persona (excluyendo el alquiler y el alquiler imputado). 2008-2015

	Hogares con personas emancipadas de 16 a 29 años		Hogares con personas emancipadas de 30 a 34 años		Hogares con personas de 16 a 34 años no emancipadas		Total hogares	
	Gasto total	Gasto por persona	Gasto total	Gasto por persona	Gasto total	Gasto por persona	Gasto total	Gasto por persona
2015	19.334,26	7.150,41	21.390,39	7.571,69	27.771,61	7.689,25	20.824,46	8.324,14
2008	25.006,90	8.564,61	25.740,31	10.289,15	34.914,93	9.111,59	24.932,12	9.334,10
Variación	-22,7%	-16,5%	-16,9%	-26,4%	-20,5%	-15,6%	-16,5%	-10,8%

Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta de Presupuestos Familiares (INE).

A priori, no parecen existir grandes diferencias en la distribución porcentual del gasto “no residencial” de los hogares ya que, indistintamente de su composición, los tres primeros capítulos siempre los copan, siguiendo la nomenclatura de la Clasificación de Bienes y Servicios (COICOP/HBS), los “productos alimenticios”, las “comidas y bebidas fuera del hogar” y la “utilización de vehículos personales” (que abarca el coste de los carburantes y las reparaciones). Regresando al 2008 se podría observar que, si bien este particular ranking no ha sufrido grandes variaciones, en 2015 han ganado terreno la compra de alimentos, la contratación de seguros y, muy vertiginosamente, el pago de los suministros y servicios asociados a los combustibles de la vivienda (luz, gas...). Por el contrario, han perdido protagonismo la compra de vehículos, de ropa y todo aquello relacionado con el uso de la telefonía y la comunicación.

Dentro de las partidas que significan más del 2% del total del gasto, los hogares con personas de 16 a 29 emancipadas dedican mayores cantidades

(13)

Lo que explicaría el incremento del ahorro entre 2008 y 2015, coincidiendo con el dibujo que ofrecen las Cuentas Trimestrales no Financieras de los Sectores Institucionales del INE. Fuente: <<http://www.ine.es/daco/daco42/ctnfsi/ctnfsi0416.pdf>> [consulta realizada el 18 de abril de 2017].

por persona los artículos de vestir, las comidas y bebidas fuera del hogar, la compra de vehículos, los servicios de transporte, los servicios de telefonía, los servicios recreativos y culturales, el tabaco y la utilización de vehículos de transporte personales. Inversamente, menores son las aportaciones en cuidados personales, combustibles de la vivienda, otros servicios de la vivienda (agua, basura, alcantarillado, gastos comunitarios, etc.), alimentos y seguros.

No obstante, para contextualizar con mayor precisión las posibles diferencias en la distribución del gasto, resulta más prudente vincularlo con los ingresos netos disponibles ya que, un mismo importe puede suponer una carga desmesurada o asumible en función de la capacidad adquisitiva de cada hogar. Bajo este nuevo prisma, la desventaja de los hogares jóvenes queda más que manifiesta, puesto que en los principales grupos de gasto, el esfuerzo económico de los hogares con personas jóvenes emancipadas (16-29 años y 30-34 años) siempre es superior (Tabla 5). Para poner algunos ejemplos específicos de los hogares con personas emancipadas de 16 a 29 años: a la compra de alimentos dedicaban, en 2015, el 32,2% de sus ingresos y, a los recibos de luz, agua y otros suministros, el 9,3%. En los hogares con personas jóvenes no emancipadas, el esfuerzo económico a estos mismos epígrafes se reducía, respectivamente, al 25,3% y al 7,0%. Más allá de estos gastos comunes casi a todos los hogares, esta distancia sigue reproduciéndose en los gastos que sólo afectan a parte de los hogares, especialmente cuando atañen a la compra, las comidas y bebidas fuera del hogar, los servicios de transportes y los servicios recreativos y culturales.

Tabla 5. **Porcentaje de los ingresos netos que suponen los principales capítulos de gasto. 2015**

	Hogares con personas emancipadas de 16 a 29 años		Hogares con personas emancipadas de 30 a 34 años		Hogares con personas de 16 a 34 años no emancipadas		Total hogares	
	%/ingresos	%/hogares con este gasto	%/ingresos	%/hogares con este gasto	%/ingresos	%/hogares con este gasto	%/ingresos	%/hogares con este gasto
Compra de vehículos	34,8	31,1	36,1	27,7	12,1	33,3	19,6	21,9
Productos alimenticios	32,2	98,6	26,8	99,4	25,3	99,8	25,8	99,2
Comidas y bebidas fuera del hogar	29,6	88,9	26,8	90,7	14,8	92,1	16,5	82,4
Utilización de vehículos personales	26,0	79,2	22,7	85,7	14,2	91,4	14,8	76,9
Artículos de vestir	13,0	77,4	11,6	81,2	7,3	84,1	8,3	72,2
Servicio de transporte	10,2	54,4	7,9	48,8	4,9	66,0	5,4	47,3
Tabaco	9,4	47,4	9,0	44,1	4,9	56,5	6,3	37,6
Electricidad, gas y otros combustibles	9,3	93,5	8,2	96,9	7,0	99,1	7,6	98,2
Servicios recreativos y culturales	8,5	60,9	6,9	64,2	4,1	74,2	5,1	59,4
Servicios de teléfono, telégrafo y fax	8,2	91,7	7,1	94,1	5,2	97,2	5,3	94,4
Servicios de seguros	7,5	84,5	6,7	92,0	5,5	96,0	6,2	93,3
Cuidados personales	6,4	88,6	6,0	92,0	4,1	95,9	4,7	90,0
Otros servicios relacionados con la vivienda (agua, basura, alcantarillado, gastos comunitarios, etc.)	5,3	93,5	5,4	97,1	4,2	99,1	5,4	98,1

*Se han descartado los hogares sin ingresos informados.

Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta de Presupuestos Familiares (INE).

3. Conclusiones

La población joven, con todos los reparos que conlleva usar esta etiqueta, es uno de los colectivos que más claramente ejemplifica las contradicciones y paradojas que subyacen en la estructura social. El “retraso en la edad de emancipación” ha sido uno de los fenómenos más abordados desde el ámbito de la sociología de la juventud, ya que sus consecuencias trascienden el mero marco de las biografías individuales de las personas jóvenes o su entorno familiar. Este retraso, que va asociado a un proceso de fragmentación, reversibilidad y discontinuidad (Serracant, 2013) es el resultado de múltiples factores, como la exclusión del mercado inmobiliario y del mercado laboral, la precariedad en las condiciones de empleo y trabajo, la debilidad estructural de las políticas de vivienda y, por ende, la intensa mercantilización de la satisfacción de las necesidades sociales.

Limitando el foco de atención en los elementos residenciales de la emancipación, se constata que, por sí mismo, el mercado libre y el sistema financiero no han ofrecido en las últimas décadas unas condiciones óptimas para el acceso a la vivienda de las personas jóvenes, tanto en las fases de máxima ebullición vividas en España hasta 2008 (cuando la relajación de las cláusulas de financiación motivó, a posteriori, graves problemas de endeudamiento y sobreabuso), como en el momento actual en el que, tras una parálisis total del sector, el precio de las viviendas, la nueva construcción y las operaciones de compraventa vuelven a mostrar señales de reactivación.

En el breve espacio de los siete años entre 2008 y 2015, no sólo ha disminuido paulatinamente la tasa de emancipación residencial de la población joven, sino que también ha aumentado el alquiler como régimen de tenencia, al menos como primera modalidad de autonomía residencial⁽¹⁴⁾. La cesión de viviendas, aun siendo minoritaria, es la forma de acceso que más rápidamente se está extendiendo entre la población joven. Otro cambio sustancial ha afectado, no a las *condiciones de acceso*, sino a las *condiciones de mantenimiento* en la vivienda. A expensas de no poder contar con datos longitudinales, los hogares jóvenes son los que más han reducido su nivel de renta y consumo. Sin tomar en consideración que son justamente los hogares jóvenes quienes tienen más probabilidades de estar asumiendo un gasto regular por el pago de la vivienda que ocupan, debido a su incorporación más reciente al circuito residencial, no parecen observarse diferencias excesivamente significativas en el reparto del gasto “no residencial”. La fuente de discrepancia es que, para un mismo concepto, los hogares jóvenes dedican una mayor parte de sus ingresos disponibles a sufragarlo.

Referencias bibliográficas

Ballesteros, Juan Carlos; Megías, Ignacio y Rodríguez, Elena (2012). “Jóvenes y emancipación en España”. Centro Reina Sofía sobre Adolescencia y Juventud. Fundación de Ayuda contra la Drogadicción, Madrid.

Bosch, Jordi y López, Joffre (2017). “El impacto de la crisis en los patrones de movilidad residencial de las personas jóvenes en España”. Centro Reina Sofía sobre Adolescencia y Juventud. Fundación de Ayuda contra la Drogadicción, Madrid.

Gil Calvo, Enrique (2010). “ Trayectorias y Transiciones ¿Qué Rumbos?” *Revista de Estudios de Juventud*. (90), 15-30.

Carbajo, Diego (2015). “Los procesos de precarización de la juventud en la CAPV a través de sus trayectorias residenciales”. Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz.

(14)

Ya en 2010 más de la mitad de las personas de 18 a 34 años que vivían en el domicilio familiar afirmaba que optaría por emanciparse a una vivienda de alquiler porque no podía hacer frente a pago de una hipoteca (CIS, 2010).

Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS) (2010). "Jóvenes y vivienda". Centro de Investigaciones Sociológicas, Madrid. Estudio 2835.

Cortés, Luis (1995). "La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar". Fundamentos, Madrid.

Gentile, Alessandro (2010). "De vuelta al nido en tiempos de crisis. Los boomerang kids españoles" *Revista de Estudios de Juventud*. (90), 181-203.

López, Joffre (2016). "Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España". Consejo de la Juventud de España, Madrid.

Módenes, J. Antonio y López, Julián (2014). "Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial?" *REIS. Revista Española de Investigaciones Sociológicas*. (148), 103-134.

Serracant, P. (coord.) (2014). "Enquesta a la Joventut de Catalunya. Transicions juvenils i condicions materials d'existència". Generalitat de Catalunya. Departament de Benestar i Família, vol. I.