

Más alquiler, ¿también más inseguridad residencial? Nuevas tendencias en los hogares jóvenes españoles tras la crisis⁽¹⁾

El sistema residencial en España está evolucionando. Dos tendencias paralelas coinciden en el tiempo actualmente, en este periodo de crisis duradera que está a punto de cumplir 10 años. Por un lado la reorientación de las opciones residenciales hacia el alquiler. Por otro lado, el crecimiento de la inseguridad residencial, que llega a la luz pública por el aumento de la visibilidad de los desahucios de hogares propietarios y, más aún, en alquiler. La mayor parte de estos cambios, como la mayoría de transformaciones sociales, son protagonizados por los jóvenes. Este artículo pretende aproximarnos, de una manera sencilla, a estos procesos interrelacionándolos para ver hasta qué punto están asociados. El artículo parte de la premisa de que un cambio del sistema residencial era necesario, pero constata que hay que estar atentos a cómo se efectúa este cambio y cuáles serán las características finales del modelo de inserción residencial.

Palabras clave: inseguridad residencial, hogares jóvenes, España, Unión Europea, Europa del Sur, tenencia de la vivienda, sistema residencial, dinámica

El papel de los jóvenes en la evolución del sistema residencial español

El comportamiento residencial de los jóvenes cada vez se parece menos al de las generaciones que les precedieron, sobre todo en las opciones residenciales tras la emancipación. En relación a esto último, España sigue siendo un país de emancipación tardía y baja intensidad de formación de hogar, revirtiendo las ligeras mejoras alcanzadas durante los años de expansión económica (Echaves García, 2016). Por lo que respecta a lo que sí está cambiando, los jóvenes están progresivamente dejando de lado el modelo de inserción tan centrado en el acceso temprano a la propiedad, financiada por hipotecas en las últimas décadas (Rodríguez López, López Hernández, 2010; Fernández Durán, 2014), para alcanzar una situación de equilibrio precario entre propiedad y alquiler, que puede decantarse en los próximos años a favor de la segunda opción (Módenes, López-Colás, 2014). El cambio de comportamiento de los hogares jóvenes de nueva creación comporta una creciente divergencia en las tasas de tenencia en relación con la edad de la persona responsable de los hogares. Mientras que la tasa general de alquiler de los hogares ha llegado a 15,6% en 2015, las tasas de alquiler de los hogares jóvenes han subido hasta cerca del 50% (INE, Encuesta de Condiciones de Vida 2015). Los problemas de accesibilidad económica a la vivienda durante los últimos años de la burbuja pusieron en duda el tradicional acceso en propiedad. Como resultado, la heterogeneidad demográfica se ha ido incrementando conforme

⁽¹⁾ Este artículo se ha realizado gracias a la financiación ofrecida por el Proyecto I+D+I "Movilidad Geográfica y Acceso a la Vivienda: España en perspectiva internacional" (CSO2013-45358-R), correspondiente a la convocatoria 2013 del Programa Estatal de Investigación, Desarrollo e Innovación orientada a los Retos de la Sociedad, cuyos investigadores principales son el primer autor y Joaquín Recaño. Se ha realizado con el apoyo logístico del Centre d'Estudis Demogràfics, que forma parte del CERCA Programme / Generalitat de Catalunya.

las generaciones más jóvenes han comenzado a modificar el comportamiento convencional (Módenes, López Colás, 2014). Normalmente, las generaciones más jóvenes lideran el cambio en las relaciones entre población y vivienda (Myers, Lee, 2016).

El modelo tradicional de formación familiar, en España y en los países del Sur de Europa, se había caracterizado por una emancipación tardía en coordinación con una transición directa al matrimonio (Fernández Cordón 1997; Reher 1998; Iacovou 2002; Baizán, Aassve, Billari 2003; Sobotka, Toulemon 2008). La formación de hogar se solapaba con el acceso a la propiedad, que estaba garantizado por la ayuda familiar, especialmente en décadas pasadas, o por la financiación hipotecaria, más recientemente (Holdsworth 1998; Ahn 2001; Jurado 2006, Mínguez 2016). Este comportamiento residencial de los hogares jóvenes del Sur de Europa se había visto impulsado por políticas fiscales y de vivienda inadecuadas. En Italia, Grecia, Portugal y España, la emancipación tardía se relaciona con bajas proporciones de vivienda social y de alquiler privado (Iacovou 2002), a partir de una clara opción política por fomentar la propiedad (Allen et al., 2004; Pareja-Eastaway, Sánchez-Martínez, 2014) y la financiarización de su acceso (García-Lamarca, Kaika, 2016).

En los últimos años de la burbuja residencial las bases del comportamiento residencial empezaron a cambiar. La opción del alquiler creció entre los hogares de menos ingresos y los jóvenes (Módenes 2011), siguiendo las oportunidades abiertas por los inmigrantes (Vono and Bayona, 2012; Módenes, Bayona, López-Colás, 2013). Tras el estallido de la crisis, la caída general de la solvencia económica de los hogares reforzó este proceso, que dio lugar a una oleada de desahucios de propietarios recientes con hipoteca (Asociación Hipotecaria Española, 2012; CPGJ, 2013) y le quitó atractivo a la propiedad. De hecho, los ciclos económicos influyen en las oscilaciones de las preferencias de tenencia. Robert Shiller (2007) ha identificado una importante conexión entre las burbujas de crecimiento de los precios e incrementos en las tasas de propiedad ya que crecen las expectativas optimistas de incremento de la riqueza. Además, según Malmendier y Steiny (2016) la selección de un tipo de tenencia u otro a nivel de hogar se ve afectada por los cambios bruscos macroeconómicos. Mientras que los precios de la vivienda son estables, los hogares en alquiler tendrían menos prisa por pasarse a la propiedad. En España, ya se ha demostrado que la crisis económica está influyendo en el incremento relativo del alquiler (Mínguez 2016), pero también en la reducción de la formación de hogares, por lo que, paradójicamente, las tasas de propiedad de los hogares jóvenes se mantienen relativamente altas (Módenes, Fernández-Carro, López-Colás, 2013; Arundel, Ronald, 2015).

La renovada tendencia hacia el alquiler en España, por otro lado, se ha visto influida también por algunas decisiones políticas. La anulación de la deducción por nuevas compras de vivienda a partir de 2012 y el incremento del IVA han tenido un impacto positivo en el incremento del alquiler (Ortega, Rubio, Thomas 2011; Mora-Sanguinetti, Rubio 2014). La fugaz implantación entre 2008 y 2012 de la Renta Básica de Emancipación para jóvenes entre 25 y 29 años de edad fue la primera medida política que promovía principalmente el alquiler y que rompía el antiguo paradigma de apoyo público a la propiedad (Gentile 2015). Sin embargo, su efecto directo en el aumento del alquiler no se ha podido demostrar completamente (Aparicio-Fenoll, Oppedisano 2012; Ahn, Sánchez-Marcos 2015).

El análisis de la inseguridad residencial, crisis y cambios de tenencia

Los problemas de accesibilidad explican la tendencia a un crecimiento del alquiler en perjuicio de la propiedad entre los hogares jóvenes. La existencia de una oferta mayor de alquiler a partir de las rotaciones residenciales y cadenas de vacantes vinculados al boom de construcción fue primero aprovechado por los inmigrantes, pero otros colectivos en riesgo pronto se sumaron (Módenes, López Colás 2014) los cuales veían vetado el acceso a la propiedad sea por la escalada de precios durante la burbuja o por problemas de solvencia durante la crisis. Sin embargo, facilidad de acceso y seguridad residencial no tienen por qué mantener una relación directa (Deidda, 2013). De ello tratará nuestro análisis empírico.

La (in)seguridad residencial es una de las dimensiones sociodemográficas más importantes de los sistemas residenciales. Seguridad implica estabilidad residencial, es decir, ausencia de movilidad residencial no deseada. Los indicadores de riesgo de movilidad no planeada introducen, desde un punto de vista diferente, la creciente inseguridad sociodemográfica de los hogares (Beck, 1992). Según Campbell et al. (2013) la inseguridad residencial implica que las personas no pueden planificar sus actividades vitales por anticipado ya que la vinculación con su domicilio se ve amenazada por problemas económicos, porque la tenencia es inestable, o porque la vivienda no se ajusta a ciertas normas convencionales o culturales. De esta manera puede medirse la inseguridad que otros indicadores estructurales, que miden los ingresos económicos, no pueden captar y nos conduce desde el simple análisis del riesgo a perder la vivienda a la viabilidad de los planes vitales de los hogares (Chan, Tweedie, 2015). La inseguridad residencial, al ser subjetiva, tiene que ver con la psicología y la salud (Nettleton, Burrows, 1998), va asociada al sentimiento de miedo a quedarse sin casa (Fitchen, 1992), de caer en la exclusión social (Kennett, Mizuuchi, 2010; Lévy-Vroelant, 2010), y es parte de la inseguridad existencial u ontológica (Hiscock et al., 2001; Hulse, Saugeres, 2008).

La inseguridad residencial es multidimensional. Según Hulse y Saugeres (2008) comporta seis dimensiones: falta de privacidad, falta de sentido de pertenencia, falta de confort físico, movilidad residencial forzada, inestabilidad residencial y vulnerabilidad residencial. En el caso de España, las generaciones más antiguas han podido combinar fragilidad económica con seguridad residencial mediante la propiedad totalmente pagada (Kemeny, 2005), sentar las bases para poder disfrutar de las ventajas del envejecimiento en el lugar (Puga, 2004, Bosch Meda, 2006; Fernández-Carro, 2013) y ha permitido la ayuda intergeneracional durante la crisis (Andrés, Ponce de León, 2013).

Tipo de tenencia e inseguridad residencial están muy relacionados (Hulse, Saugeres, 2008), especialmente cuando acarrea pagos obligados durante mucho tiempo. Aunque los desahucios son el caso extremo de inseguridad residencial, no siempre hay un movimiento forzado asociado y las consecuencias negativas de la inseguridad se notan aunque al final no haya cambio de residencia. Por ejemplo, cumplir positivamente con los pagos de la hipoteca tiene costes de todo tipo para muchos hogares frágiles (Forrest, Kennett, 1997; Nettleton, Burrows, 1998; Cairney, Boyle, 2004). En general, alcanzar el estatus de propietario sin pagos pendientes se asocia cada vez más a una mayor seguridad final, mientras que, sin embargo, el alquiler ha perdido posiciones (Elsinga et al., 2007). La crisis ha agravado estas tendencias, porque muchos hogares que han sido desahuciados y expulsados de su casa en propiedad han entrado en el alquiler privado, que es la tendencia con mayor inseguridad (Bone, 2014). Esta última constatación justifica el objetivo de este artículo: llamar la atención sobre la posibilidad de un crecimiento no esperado

de la inseguridad residencial justo cuando el menor peso de la propiedad con hipotecas entre los jóvenes, algo que es positivo, podría hacer esperar otra dinámica más positiva de la inseguridad. El análisis comparativo internacional permitirá poner nuestros resultados en contexto. Vamos a completar otras contribuciones sobre este tema en España, pero que se han centrado más en el concepto de exclusión social (Paniagua, Cortés Alcalá, 1995; Cortés Alcalá, 1997; 2005). Recientemente se ha explorado el concepto de inseguridad residencial, asociado a las tenencias inadecuadas y la metodología ETHOS (García Luque, 2013; Brändle, García Luque, 2013). El artículo realiza, por lo tanto, una aproximación a la inseguridad residencial del joven español a partir de tres características asociadas: la baja propensión a dejar la seguridad del hogar paterno, la mayor presencia de tipos de tenencia exigentes en recursos económicos y parcos en estabilidad temporal, así como la asociación de estas opciones con la mayor precariedad económica de los jóvenes en la forma de mayor riesgo de movilidad forzada.

Fuentes de datos

Se han explorado los microdatos de la European Quality of Life Survey (EQLS) (Eurofound, 2014). La EQLS es una encuesta internacional periódica que compara variables objetivas y subjetivas de bienestar económico y social de la mayoría de países europeos (Eurofound, 2012). Se han realizado hasta ahora tres ediciones (2003, 2007, 2011-2012) y próximamente aparecerá la de 2016. Aquí se han utilizado las de 2007 y 2011-12. Se han agregado las muestras de ambas ediciones para poder realizar cruces de diversas variables combinadas sin demasiados problemas de significación. La encuesta se llevó a cabo en 34 países europeos, los 28 que en aquel momento pertenecían a la Unión Europea más otros 6 países europeos. La muestra conjunta es de 35.634 individuos en 2007 y de 43.636 individuos en 2011-12, mientras que las muestras nacionales oscilan entre 1.000 y 3.000 entrevistados (España, 1.015 y 1.512 entrevistados respectivamente). Aunque el contexto temporal de nuestro análisis no recoge estrictamente una coyuntura concreta, recoge el periodo desde el final de la burbuja financiera y residencial hasta justo el momento en que se agudizó la crisis económica.

Además de preguntas sobre características sociodemográficas de los hogares, la pregunta básica de la EQLS para este estudio es: “¿En qué medida cree que es probable o improbable que usted tenga que dejar su vivienda en los próximos 6 meses porque no pueda pagarla?” (cuestionario en castellano⁽²⁾, pregunta Y11_Q20). Esta pregunta tiene 4 opciones de respuesta directa: “Muy probable”, “Bastante probable”, “Bastante improbable”, “Muy improbable”, más “No sabe” y “No contesta”. Siguiendo a Amendola et al. (2015) hemos agrupado las respuestas “Muy probable” y “Bastante Probable” para explorar la inseguridad residencial de los hogares, dado que contestar “Bastante Probable” ya implica una fuerte incertidumbre por parte de los hogares. Se ha asumido que esta probabilidad subjetiva equivale a un indicador de alta inseguridad residencial. Otras expresiones que emplearemos serán riesgo de movilidad forzada u otras similares.

La suma de las dos categorías de “probable” suma un 6,22% de la muestra conjunta española. Las respuestas de “No sabe” y “No contesta” fueron dadas en España por un 2,53% adicional de la muestra. Esto significa que la magnitud estudiada de la inseguridad es un mínimo, el valor real probablemente esté por encima. Las variables independientes consideradas son País, Edad y Tenencia de la vivienda.

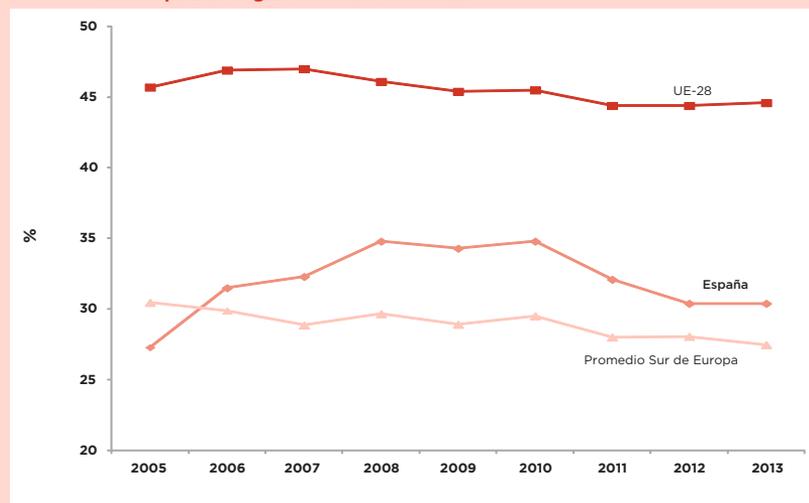
(2) https://www.eurofound.europa.eu/ef/sites/default/files/ef_files/surveys/eqls/2011/documents/spain.pdf

Como en la EQLS no hay ninguna variable identificativa de la persona de referencia o principal, se ha procedido a estimar las principales características que se le asociarían. La encuesta es contestada en cada hogar por la persona mayor de 18 años que tiene más próximo el día de su cumpleaños al día de la entrevista y se recoge información básica del resto de miembros del hogar. La persona de referencia se ha identificado con base a un criterio desarrollado en el Centre d'Estudis Demogràfics basado en el método del grupo de Canberra (United Nations, 2011:65). Ello ha permitido calcular una edad de la persona de referencia del hogar. Se han identificado como hogares jóvenes aquellos encabezados por una persona presente en el hogar de 18 a 29 años de edad. En la definición se ha mantenido el límite superior 29, común en las estadísticas europeas sobre juventud (Eurostat, 2009). Se han calculado otras variables operativas como la presencia de jóvenes y/o otros adultos maduros en el hogar. La variable tenencia de la vivienda de la EQLS permite diferenciar perfectamente, a diferencia del resto de fuentes, el alquiler según el proveedor de la vivienda: alquiler social (instituciones públicas si ánimo de lucro) y alquiler privado (instituciones y personas con ánimo de lucro). Los países se han agrupado en dos categorías Unión Europea (28 países) y países de la Europa del Sur (España, Portugal, Italia, Grecia, Chipre y Malta). Se ha calculado que el 4,89% de la muestra de la UE-28 muestra alta inseguridad mientras que el valor promedio de Europa del Sur es 6,39%. La metodología escogida es un análisis descriptivo exploratorio de la heterogeneidad de la inseguridad residencial entre tipos de hogares según edad y entre España y el resto de contextos geográficos.

Los jóvenes españoles continúan emancipándose a edades avanzadas

El primer filtro de protección residencial para los jóvenes adultos es la posibilidad de alargar la coresidencia con los progenitores. En el caso de España este recurso sociofamiliar es muy utilizado, y es uno de los elementos constitutivos de nuestro sistema residencial.

Figura 1. Evolución temporal del porcentaje de jóvenes de 20-29 años que ya no viven con los padres según contexto territorial



Fuente: Eurostat, EU-SILC. Elaboración propia.

En efecto, como se ha dicho, en España la emancipación residencial es muy tardía (figura 1). Según datos de la European Union Survey on Income and Life Conditions (Eurostat), entre un 30 y un 35% de los jóvenes entre 20 y 29 años de edad ya no viven con los padres, es decir, se han emancipado. En el conjunto de la Unión Europea este porcentaje sube al 45-50%. En los países Nórdicos, este porcentaje ronda el 80-90%. España se inscribe claramente en una tendencia compartida por el resto de países del Sur de Europa, donde, de promedio, la emancipación es incluso más tardía que en España.

Por lo tanto, el porcentaje de hogares encabezados por jóvenes es bajo. En España sólo el 4,7% de todos los hogares están formados exclusivamente por personas de menos de 30 años (7,5% en el conjunto de la Unión Europea, 3,8% en la Europa del Sur). En otro 4,7% de hogares el joven es el adulto responsable (por cuestiones laborales normalmente) pero convive con otros adultos mayores, sus padres jubilados por ejemplo (4,0% en la UE y 5,1% en el sur).

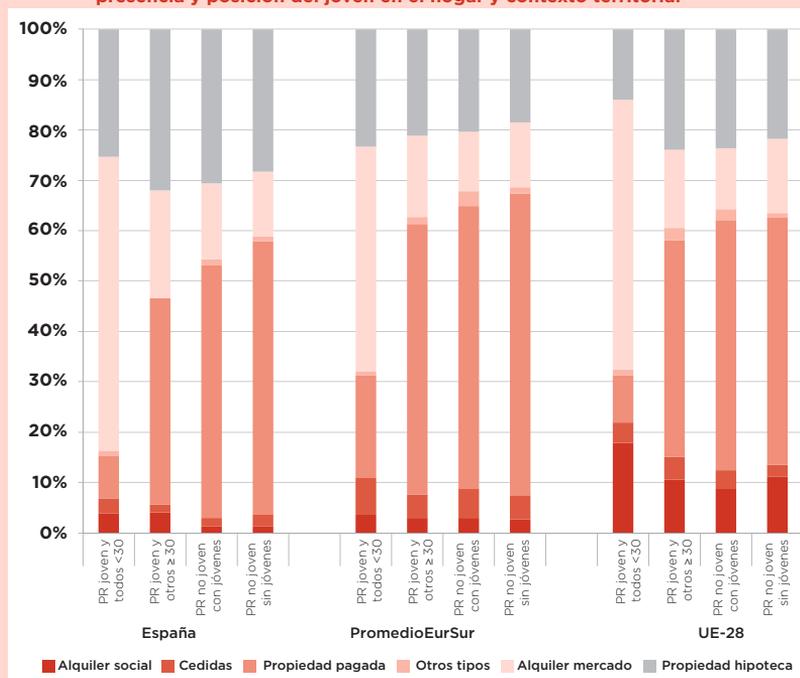
Este u otros indicadores de emancipación ponen de manifiesto dos fenómenos interrelacionados que tienen que ver con nuestro tema. En primer lugar, las dificultades para acceder a la vida adulta en todas sus facetas, incluyendo un mercado de la vivienda accesible. También la coresidencia con los padres se puede interpretar como una decisión voluntaria estratégica en busca de protección contra la inseguridad residencial del mercado de la vivienda. Es decir, la emancipación tardía no sólo sería una respuesta a la falta de oferta residencial para jóvenes, sino también al déficit de oferta de vivienda segura para los jóvenes. Veamos esto último.

Hogares jóvenes más expuestos a problemas con la vivienda

Otro reto para la seguridad residencial de los jóvenes, una vez emancipados, es el tipo de tenencia de su nueva vivienda. Como sabemos, cada tenencia ofrece un grado distinto de estabilidad, independientemente de los problemas económicos que puedan surgirle al hogar (Hulse, Haffner, 2014). Teniendo en cuenta la estabilidad contractual y jurídica del hogar con su vivienda podemos reordenar las categorías de tenencia, de manera distinta a la habitual. Así podemos decir que el alquiler social es, o debería ser, una categoría muy estable para el hogar, porque la seguridad del contrato y el ajuste del compromiso de pago a la capacidad económica del hogar deberían estar asegurados. Sin embargo, en ocasiones el horizonte temporal de la vinculación se limita a una determinada franja de edad o a un determinado segmento de ingreso, práctica creciente de *targeting* o condicionalidad que limita la seguridad temporal (Fitzpatrick, Pawson, 2014). Cuando se superan dichos umbrales se debería dejar esa vivienda. La vivienda cedida permitiría reducir el compromiso económico pero la estabilidad temporal queda limitada por la voluntad de la persona o institución que cede la vivienda. La propiedad totalmente pagada limita enormemente el riesgo de pérdida de la vivienda y permite pocos compromisos de pagos cotidianos en el presente, pero puede haber influido en la estabilidad económica del hogar en el pasado, al igual que la necesidad de gastos de mantenimiento o rehabilitación en el futuro. Por otro lado, el alquiler privado a precio de mercado ofrece una estabilidad limitada por el plazo limitado de los contratos, el monto y las oscilaciones de la renta. Estaríamos de acuerdo que la propiedad con hipoteca es una fuente de inestabilidad importante

por el largo compromiso de pagos, que implica grandes riesgos futuros en caso de problemas económicos especialmente si la legislación no protege lo suficiente como en España.

Figura 2. Distribución de la tenencia residencial por riesgo de inestabilidad según la presencia y posición del joven en el hogar y contexto territorial



Fuente: EQLS, 2007 y 2011-12. Elaboración propia.

La figura 2 demuestra que los jóvenes españoles que forman hogar acceden a un régimen de tenencia residencial bastante más inestable de promedio que los de su entorno geográfico. Más del 80% de los hogares jóvenes que no conviven con ningún otro adulto, están en alquiler privado o en propiedad con hipoteca, es decir, con compromisos económicos que los relacionan con las fluctuaciones económicas y de los mercados. En la mayoría de los casos estos hogares compuestos sólo de jóvenes entran en el alquiler, a diferencia de décadas pasadas cuando era menos importante. La propiedad con hipoteca todavía afecta al 25,4% de los hogares compuestos de jóvenes.

En el conjunto de la Unión Europea el peso de las tenencias con mayor compromiso económico es menor, quedando por debajo del 70%. Algo parecido sucede con el promedio de los países del Sur. Por ello los jóvenes españoles se enfrentan a un panorama de mayores riesgos estructurales cuando acceden a una vivienda independiente. El peso de la vivienda social, la vivienda cedida, e incluso, a diferencia de lo que pasaba en décadas pasadas, la vivienda totalmente pagada es muy reducido. El reducido peso actual de la propiedad totalmente pagada es testigo de la crisis en el papel directo de la familia en la provisión residencial. Esto es algo que en otros países mediterráneos, especialmente en Italia, se ha mantenido mejor.

En el conjunto de la Unión Europea es mayor el peso del alquiler social en la etapa inicial de formación de hogar, lo que permite atender las necesidades

de los hogares más frágiles. Por supuesto, el peso de la propiedad con hipotecas es francamente reducido (excepto en algunos países como Países Bajos o Dinamarca).

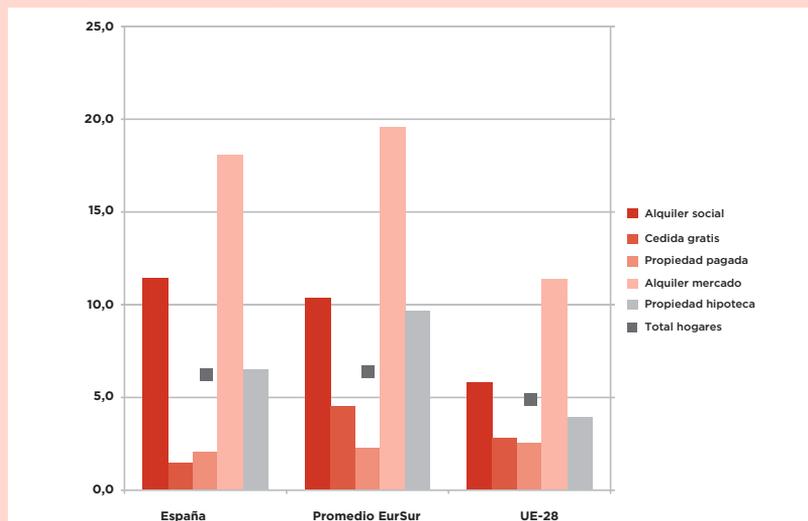
Cuando el joven encabeza el hogar pero convive con otros adultos de más edad, la distribución de tenencia es totalmente diferente. De hecho, se asemeja bastante al patrón de tenencia de los hogares encabezados por los progenitores u otros adultos. Ello indica que el acceso a la vivienda posiblemente no fue responsabilidad del joven sino de otros miembros. En estos hogares predomina la propiedad totalmente pagada, que ofrece bastante más estabilidad a largo plazo, y que compensa la mayor fragilidad económica de estos hogares.

Mayor inseguridad residencial de los jóvenes

El tercer filtro de inseguridad e inestabilidad residencial, una vez realizado el paso de la independencia familiar, es el riesgo de tener que abandonar la vivienda por problemas económicos, tal como nos lo permite estudiar la encuesta EQLS.

La inseguridad residencial por motivos económicos está vinculada, por un lado, a la protección que ofrece cada tipo de tenencia de la vivienda, como hemos puesto de manifiesto antes, pero también, obviamente, a la situación económica del hogar. Los hogares jóvenes son más vulnerables. En España un 25,5% de los hogares presentan vulnerabilidad económica⁽³⁾ frente al 31,4% de los jóvenes. Los tipos de tenencia más relacionados con la inseguridad residencial (figura 3) son el alquiler de mercado y, sorprendentemente, el alquiler social, muy probablemente porque es un parque destinado a los hogares más vulnerables. Las opciones donde se registra menos riesgo de movilidad son la cesión y la propiedad pagada. Esta heterogeneidad se reproduce en los tres contextos territoriales analizados. Los países mediterráneos tienen un riesgo de movilidad forzada mayor que el conjunto de la Unión, independientemente del tipo de tenencia.

Figura 3. Riesgo de movilidad residencial forzada por tipo de tenencia del hogar según contexto territorial

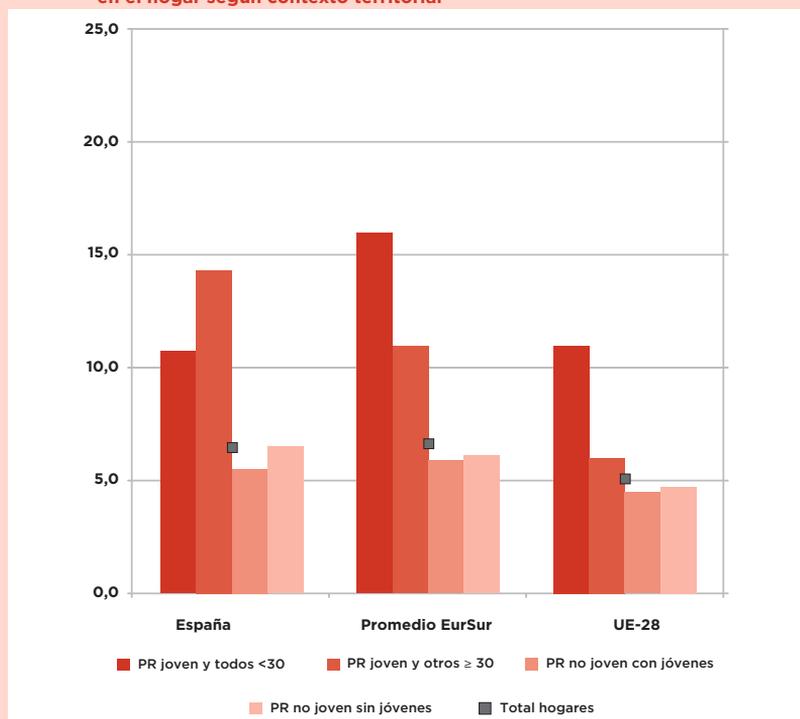


Fuente: EQLS, 2007 y 2011-12. Elaboración propia.

⁽³⁾ Calculados como los hogares que presentan una de las siguientes características: paro de larga duración, alta privación material, baja intensidad de actividad laboral o con dificultades para llegar a fin de mes,

Todo lo dicho nos indica que los hogares jóvenes son candidatos a sufrir esa situación con mayor frecuencia que otros hogares. En efecto, suelen vivir con más frecuencia en viviendas poco protectoras y sus condiciones económicas también acostumbran a ser más precarias (figura 4).

Figura 4. **Riesgo de movilidad residencial forzada por posición y presencia de jóvenes en el hogar según contexto territorial**

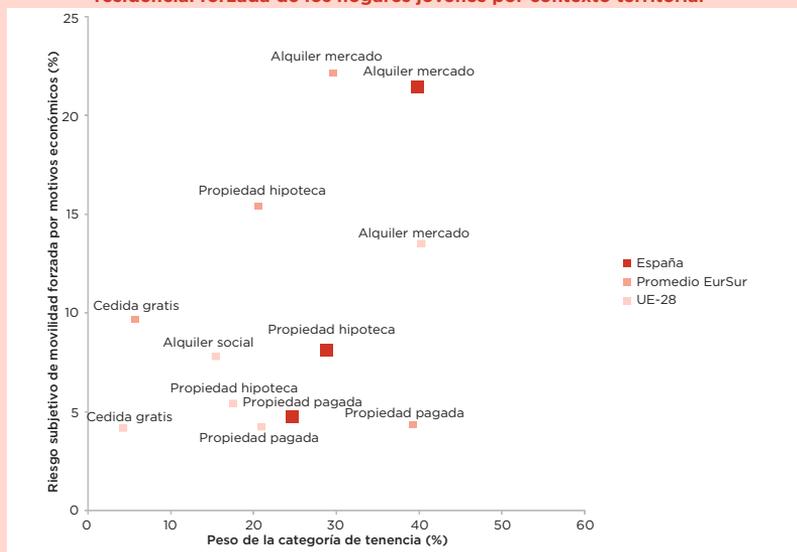


Fuente: EQLS, 2007 y 2011-12. Elaboración propia.

En España, los hogares jóvenes tienen un riesgo de movilidad forzada a corto plazo del 12,1%. Este es bastante mayor si el joven encabeza un hogar con otros adultos mayores (13,8% contra 10,3% si solo viven jóvenes en el hogar), lo que indica que este tipo especial de coresidencia intergeneracional es más bien vulnerable, y no protege como parecería a los miembros del hogar. Cuando el joven no se ha emancipado su riesgo, compartido con los padres, baja sustancialmente (5-6%). De todas maneras, en el conjunto de Europa los hogares jóvenes, especialmente si no hay otros adultos mayores, tienen una elevada inseguridad residencial, lo que hace pensar en que se trata de una característica estructural y bastante consustancial con esa fase del ciclo de vida.

Finalmente, si combinamos el peso de los hogares jóvenes en cada categoría de tenencia con el riesgo de movilidad residencial forzada asociado a cada una de esas tenencias (específico para los hogares jóvenes) obtenemos una rápida síntesis del panorama de la inseguridad residencial de los jóvenes en el actual contexto. En el caso de España, no se representa ni la categoría de cesión ni la de alquiler social por falta de casos.

Figura 5. Relación entre el peso de cada tipo de tenencia y el riesgo de movilidad residencial forzada de los hogares jóvenes por contexto territorial



Fuente: EQLS, 2007 y 2011-12. Elaboración propia.

Si hay algo común en los tres contextos territoriales es la relación directa entre porcentaje de hogares jóvenes en cada tenencia y la inseguridad residencial asociada. Podemos interpretarlo de diferentes formas, pero lo sustancial es, desgraciadamente, que la oferta más disponible para que accedan los jóvenes es la que les da más fragilidad. La relación es perfectamente lineal en el caso de España: las tres categorías representadas se ordenan secuencialmente de menos presencia y menos riesgo de movilidad a más porcentaje y mayor riesgo de movilidad forzada: propiedad pagada, propiedad con hipoteca y alquiler de mercado. Mientras que el riesgo en las dos primeras categorías se queda por debajo del 10%, el riesgo subjetivo de movilidad forzada si se encabeza un hogar joven y se vive en alquiler de mercado es del 21,5%.

España se parece al resto de países del sur de Europa. Pero tiene algunas diferencias, positivas y negativas. En el lado positivo se puede decir que el riesgo subjetivo de perder una vivienda en propiedad con hipoteca es menor en España. El peso de esta categoría aquí es mayor pero se compensa por un riesgo menor. Esta menor inseguridad puede estar relacionada con la reducción tras la crisis del acceso generalizado a la propiedad con hipoteca, lo que ha dejado fuera seguramente a los hogares más vulnerables. En el lado negativo, la inseguridad subjetiva es prácticamente igual en el caso del alquiler de mercado, pero el porcentaje de hogares en esta categoría es mayor, muy probablemente porque las otras vías tradicionales (propiedad por ayuda familiar o con hipoteca, más recientemente) son más complicadas. Es decir, la finalización del boom de las hipotecas ha impelido el acceso masivo de los jóvenes al alquiler, el cual presenta un elevado riesgo intrínseco de movilidad forzada.

Conclusión: un cambio del sistema residencial pero sin corregir la inseguridad residencial

El sistema residencial español está evolucionando de manera muy significativa desde que se inició la crisis económica global y estalló la burbuja española

financiera y de construcción. En otro lugar se avanzaron los rasgos fundamentales de este cambio: el alquiler estaba ganando peso en el sistema porque los jóvenes estaban dejando la vía tradicional que favorecía la propiedad (Módenes, López-Colás., 2014). Se trata de un cambio en el patrón de comportamiento residencial a lo largo del ciclo de vida: la principal vía de acceso a la trayectoria ya no es la propiedad. El momento cumbre de este paradigma anterior se testimonió en el censo de 2001. Entre el 65-70% de los hogares formados por jóvenes de 25-29 años habitaban una vivienda en propiedad. Según los datos de EQLS de 2007-2011 este porcentaje era de apenas la mitad del total de hogares. El alquiler ha experimentado la evolución contraria: de menos del 30% en 2001 al 44% según EQLS. El último dato de la Encuesta de Condiciones de vida para 2015 indica que los hogares jóvenes propietarios son el 34% y los que viven en alquiler ya estarían en la raya de la mayoría, el 50%.

Este cambio acercaría nuestro sistema residencial a lo que es normal en otros países europeos. El recorrido residencial se inicia en alquiler para más tarde pasar a otras opciones residenciales, principalmente la propiedad, conforme el hogar se consolida familiar y económicamente. Lo normal será que porcentajes por encima del 60 o 70% de propietarios se alcancen una vez pasados los 40-50 años de edad de la persona principal, no antes. Este proceso de cambio generacional lo podremos confirmar con el paso de los años.

Sin embargo, lo que a priori es una corrección saludable de los excesos pasados de nuestro sistema residencial, no lo parece tanto cuando se tiene en cuenta la inseguridad intrínseca de cada una de las opciones residenciales. El alquiler en España, en estos momentos, es una opción residencial con riesgo. La combinación de hogares jóvenes precarios, hogares vulnerables y alquiler con déficit de regulación y de protección pública puede dar lugar a un cóctel explosivo. Que más del 20% de los hogares jóvenes en alquiler muestren esta alta inseguridad tiene que hacernos reflexionar sobre qué pasaría si los hogares jóvenes en alquiler siguen aumentando, su precariedad económica no mejora y, por lo tanto, ese nivel de inseguridad no baja.

La inseguridad residencial se concentra en los hogares jóvenes. Precisamente en estas edades se llevan a cabo las principales transiciones en los proyectos familiares, reproductivos o laborales. Ciñéndonos a los impactos demográficos por ejemplo, es muy complicado plantearse tener un hijo cuando uno se siente inseguro en su casa. Sería otro factor que agregar al complejo causal de la creciente infecundidad en España (Esteve et al., 2016). La reducción de la inseguridad residencial estructural asociada al alquiler es uno de los objetivos de las políticas sociales para mejorar el atractivo del alquiler en el inicio y consolidación de proyectos reproductivos a largo plazo (Azevedo, 2016). Además, el sistema de bienestar español se basa en buena parte en la proximidad residencial de los miembros de la red familiar de apoyo (Flaquer, 2004). La confianza en un acceso continuado a esta red se pone en duda si entra en la ecuación la inseguridad residencial.

Parece claro que la batalla para combatir la inseguridad residencial es imprescindible para un mejor desarrollo sociodemográfico en España. Esta batalla tiene tres frentes incardinados:

- 1) Facilitar la independencia segura de los jóvenes. No solamente que los jóvenes obtengan la independencia económica y tengan a su disposición una oferta cuantitativa accesible. También que se ofrezca, más seguridad residencial tras la emancipación. Es comprensible que todavía la coresidencia con los padres sea tan frecuente.

- 2) Que esa independencia se lleve a cabo en formas de tenencia que no comporten prematuros e inciertos compromisos financieros y que den suficiente estabilidad temporal hasta que la evolución de sus trayectorias vitales les hagan tomar otras decisiones más adelante. En el Sur de Europa, sobre todo Italia, la ayuda familiar todavía es capaz de determinar el acceso a la propiedad totalmente pagada de muchos jóvenes (Baldini, Poggio, 2014). En el Norte de Europa el alquiler privado está regulado y es más seguro. Este camino debería ser seguido también en España (Pareja-Eastaway, Sánchez-Martínez, 2014). Además, en el Norte existe un parque social, que aunque cada vez más enfocado hacia colectivos muy vulnerables sirve todavía como opción residencial para muchos hogares jóvenes que comienzan (Rosenfeld, 2014; Scalón et al., 2014). Sin embargo, hay que tener en cuenta el elevado riesgo asociado al alquiler social en España. Paradójicamente, realojar hipotéticamente a los hogares jóvenes españoles en las mismas formas de tenencia que los europeos podría conducir a un aumento de la inseguridad global. Ello nos lleva al tercer frente.
- 3) Que se combata el alto riesgo subjetivo de movilidad de las tenencias a priori más adecuadas a edades jóvenes. Sin embargo, la modificación de las opciones residenciales de los jóvenes se están realizando hacia formas de tenencia, sobre todo el alquiler privado, más inseguras. Aquí la mejora en la regulación que dé más protección frente a problemas económicos coyunturales al inquilino (y al arrendatario) y a lo que optan por la propiedad es clave.

Estos logros encadenados deben apoyarse en una acción pública decidida y no necesariamente significa priorizar una forma de tenencia sobre otra: la prioridad es dar estabilidad independientemente de la opción residencial de los jóvenes. Mientras tanto, es lógico que la primera opción residencial de los jóvenes españoles siga siendo, de largo, seguir conviviendo con los padres y compartir con ellos su elevada aunque peleada seguridad residencial.

Referencias bibliográficas

- Ahn, N.** (2001). "Age at first-time homeownership in Spain". Documento de trabajo 2001-23, Fundación de Estudios de Economía Aplicada.
- Ahn, N., Sánchez-Marcos, V.** (2015). "Emancipation under the great recession in Spain". *Review of Economics of the Household*, 1-19. <https://doi.org/10.1007/s11150-015-9316-7>.
- Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T.; Padovani, L.** (2004). *Housing and Welfare in Southern Europe*. John Wiley & Sons. <https://doi.org/10.1002/9780470757536>.
- Amendola, A., Dell'anno, R.; Parisi, L.** (2015). "Happiness, Inequality and Relative Concerns in European Countries" (No. 136). CELPE-Centre of Labour Economics and Economic Policy, University of Salerno, Italy.
- Andrés Cabello, S.; Ponce De León Romero, L.** (2013). "Rompiendo la hucha familiar: Estado de Bienestar y familia en España, en un escenario de crisis sistémica". *Trabajo social hoy*, (69), 7-20.
- Aparicio-Fenoll, A.; Oppedisano, V.** (2012). "Fostering the Emancipation of Young People: Evidence from a Spanish Rental Subsidy". IZA Discussion Paper Series 6651.
- Arundel, R.; Ronald, R.** (2016). "Parental co-residence, shared living and emerging adulthood in Europe: semi-dependent housing across welfare regime and housing system contexts." *Journal of Youth Studies* 19(7): 885-905. doi: 10.1080/13676261.2015.1112884.
- Asociación Hipotecaria Española.** (2012). "Boletín Estadístico Trimestral". 2T2012, mimeo.
- Azevedo, A. B.** (2016). "Change in the relationship between first-child birth and homeownership in Spain", en *Housing and family dynamics in Southern Europe* (Tesis Doctoral. Barcelona: Universitat Autònoma de Barcelona). <https://www.educacion.gob.es/teseo/mostrarRef.do?ref=1341645>.

- Baizán, P., Aassve, A.; Billari, F.** (2003). "Cohabitation, Marriage, and First Birth: The Interrelationship of Family Formation Events in Spain". *European Journal of Population* 19: 147-169. <https://doi.org/10.1023/A:1023343001627>.
- Baldini, M., Poggio, T.** (2014). "The Italian housing system and the global financial crisis". *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(2), 317-334. <https://doi.org/10.1007/s10901-013-9389-7>.
- Beck, U.** (1992). *Risk society: Towards a new modernity*. Sage.
- Bone, J.** (2014). "Neoliberal nomads: Housing insecurity and the revival of private renting in the UK", *Sociological Research Online*, 19 (4), 14 p.
- Bosch Meda, J.** (2006). "El problema de la vivienda en la vejez en Cataluña". *ACE: Architecture, City and Environment*, 1(1), 80-100.
- Bráñdele Señán, G.; García Luque, O.** (2013). "Análisis y medición de la exclusión residencial", en Hernández Pedreño, M. *Vivienda y exclusión residencial*, Murcia: Universidad de Murcia.
- Campbell, I., Parkinson, S., Wood, G.** (2013). "The housing security consequences of underemployment". *AHURI Positioning Paper*, 152, pp. 1-72.
- Cairney, J.; Boyle, M.** (2004) 'Home ownership, mortgages and psychological stress', *Housing Studies*, 19(2), pp. 161-74. <https://doi.org/10.1080/0267303032000168577>.
- Chan, S.; Tweedie, D.** (2015). "Precarious Work and Reproductive Insecurity." *Social Alternatives* 34.4: 5.
- Consejo Superior del Poder Judicial.** (2013). "Aproximación a la conciliación de los datos sobre ejecuciones hipotecarias y desahucios." *Boletín Información Estadística*, 35:1-9.
- Cortés Alcalá, L.** (1997). *Hablando sobre la exclusión residencial* (Cuadernos de Formación, 41). Cáritas Española.
- Cortés Alcalá, L.** (2005). "La crisis de la vivienda". *Documentación social*, (138), 81-100.
- Deidda, M.** (2015). "Economic hardship, housing cost burden and tenure status: Evidence from EU-SILC." *Journal of Family and Economic Issues* 36.4: 531-556. <https://doi.org/10.1007/s10834-014-9431-2>
- Echaves García, A.** (2016). *Juventud, emancipación residencial y sistema de provisión de vivienda: las divergencias autonómicas del modelo español* (Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid).
- Elsinga, M., De Decker, P., Teller, N., Toussaint, J.** (2007). *Home ownership Beyond asset and security. Perceptions of housing related security and insecurity in eight European countries*. Amsterdam. IOS Press, DUP Science
- Esteve, A.; Devolder, D.; Domingo, A.** (2016), "La infecundidad en España: tic-tac, tic-tac, tic-tac!!!", *Perspectives Demographiques*, Centre d'Estudis Demogràfics, núm. 1.
- European Foundation For The Improvement Of Living And Working Conditions (Eurofound), European Quality of Life Survey Integrated Data File, 2003-2012[computer file]. 2nd Edition. Colchester, Essex: UK Data Archive [distributor], January 2014. SN: 7348. <http://dx.doi.org/10.5255/UKDA-SN-7348-2>.
- Eurostat, E. C.** (2009). *Youth in Europe: A statistical portrait*. Eurostat Statistical Books.
- Fernández Carro, C.** (2013). *Ageing in Place in Europe. A Multidimensional Approach to Independent Living in Later Life* (Tesis doctoral. Barcelona: Universitat Autònoma de Barcelona).
- Fernández Córdón, J. A.** (1997). "Youth Residential Independence and Autonomy: A Comparative Study". *Journal of Family Issues* 18(6): 576-607. <http://doi.org/10.1177/019251397018006002>
- Fernández Durán, R.** (2014). "El tsunami urbanizador español y mundial." *Boletín CF+ S* 38/39: 95-126. <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n38/arfer.html>.
- Fitchen, J.M.** (1992). "On the Edge of Homelessness: Rural Poverty and Housing Insecurity". *Rural Sociology*, 57 (2), pp. 173-193. <https://doi.org/10.1111/j.1549-0831.1992.tb00462.x>.
- Fitzpatrick, S.; Pawson, H.** (2014). "Ending security of tenure for social renters: Transitioning to 'ambulance service'social housing?." *Housing Studies* 29.5: 597-615. <https://doi.org/10.1080/026730372.013.803043>.
- Flaquer, L.** (2004). "La articulación entre familia y el Estado de bienestar en los países de la Europa del sur". *Papers: Revista de sociologia*, (73), 027-58.

- Forrest, R., Kennett, P.** (1997). "Risk, residence, and the post-fordist city". *The American Behavioral Scientist*, 41(3), 342-359. <https://doi.org/10.1177/0002764297041003006>.
- García-Lamarca, M.; Kaika, M.** (2016). "Mortgaged lives': the biopolitics of debt and housing financialisation." *Trans Inst Br Geogr* 41: 313-327. doi: 10.1111/tran.12126.
- García Luque, O.** (2013). "Cómo medir la exclusión residencial". IV Congreso REPS 2013.
- Gentile, A.** (2016). "Rental subsidy and the emancipation of young adults in Spain." *International Journal of Housing Policy* 16(2): 243-254. <https://doi.org/10.1080/14616718.2015.1119359>.
- Hiscock, R., Kearns, A., Macintyre, S., Ellaway, A.** (2001) "Ontological security and psycho-social benefits from the home: Qualitative evidence on issues of tenure", *Housing, Theory and Society*, 18(10), pp. 50-66. <https://doi.org/10.1080/14036090120617>.
- Holdsworth, C.** (1998). "Leaving home in Spain: a regional analysis". *International Journal of Population Geography*, 4(4): 341-360. [http://doi.org/10.1002/\(SICI\)1099-1220\(199812\)4:4<341::AID-IJPG113>3.0.CO;2-C](http://doi.org/10.1002/(SICI)1099-1220(199812)4:4<341::AID-IJPG113>3.0.CO;2-C).
- Hulse, K.; Haffner, M.** (2014). "Security and Rental Housing: New Perspectives". *Housing Studies*, 29(5):573-578. <https://doi.org/10.1080/02673037.2014.921418>.
- Hulse, K., Sauger, L.** (2008). "Housing insecurity and precarious living: An Australian exploration". *AHURI Final Report*, (124), pp. 1-51.
- Iacovou, M.** (2002). "Regional Differences in the Transition to Adulthood". *The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science* 580(1): 40-69. <http://doi.org/10.1177/000271620258000103>.
- Jurado, T.** (2006). "El creciente dinamismo familiar frente a la inflexibilidad del modelo de vivienda español". *Cuadernos de Información Económica* 193: 117-126.
- Kemeny, J.** (2005) "The really big trade-off between home ownership and welfare: Castles' evaluation of the 1980 thesis and a reformulation 25 years on", *Housing, Theory and Society*, 22(2), pp. 59-75.
- Kennett, P., Mizuuchi, T.** (2010). "Homelessness, housing insecurity and social exclusion in China, Hong Kong, and Japan". *City, Culture and Society*, 1 (3), pp. 111-118. <https://doi.org/10.1016/j.ccs.2010.09.002>.
- Lévy-Vroelant, C.** (2010). "Housing vulnerable groups: The development of a new public action sector". *International Journal of Housing Policy*, 10 (4), pp. 443-456. <https://doi.org/10.1080/14616718.2010.525051>.
- Malmendier, U., Steiny, A.** (2016). "Rent or Buy? The Role of Lifetime Experiences of Macroeconomic Shocks within and across Countries". En CEPR Network Event on Household Finance, 6-7 May, Imperial College Business School: London.
- Mínguez, A. M.** (2016). "Economic crisis and the new housing transitions of young people in Spain". *International Journal of Housing Policy* 1-19. <http://doi.org/10.1080/14616718.2015.1130604>.
- Módenes, J. A.** (2011). "El análisis dinámico del sistema residencial urbano: el caso de España". En: *Población y espacios urbanos*, editado por I. Pujadas Rúbies, J. B. Carrasco, A. G. Coll, F. Gil, C. L. Villanueva, D. D. Aguilera, T. V. Bendito, et al. 413-430. Barcelona: Departamento de Geografía UB y Grupo Población AGE.
- Módenes, J.A., Bayona, J.; López-Colás, J.** (2013). "Immigration and Residential Change in Spain." *Population Space and Place* 460: 294-310. doi: 10.1002/psp.1712.
- Módenes, J. A., Fernández-Carro, C., López-Colás, J.** (2013). "La formación de hogares y la tenencia de vivienda de los jóvenes en la reconfiguración de los sistemas residenciales europeos". *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 17, 425-462.
- Módenes, J. A., López-Colás, J.** (2014). "Cambio demográfico reciente y vivienda en España:¿ hacia un nuevo sistema residencial?". *Revista Española de Investigaciones Sociológicas* (REIS), 148(1), 103-133.
- Mora-Sanguinetti, J. S.; Rubio, M.** (2014). "Recent reforms in Spanish housing markets: An evaluation using a DSGE model". *Economic Modelling*, 44, S42-S49 <https://doi.org/10.1016/j.econmod.2014.04.028>.
- Myers, D., Lee, H.** (2016). "Cohort momentum and future homeownership: The outlook to 2050". *Citiescape*, 18(1), 131-143.
- Nettleton, S., Burrows, R.** (1998). "Mortgage debt, insecure home ownership and health: An exploratory analysis". *Sociology of Health and Illness*, 20 (5), pp. 731-753. <https://doi.org/10.1111/1467-9566.00127>.

- Ortega, E., Rubio, M.; Thomas, C.** (2011). "House purchase versus rental in Spain". Madrid: Banco de España. Documentos de trabajo, 1108. Banco de España. <http://www.bde.es/ff/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/DocumentosTrabajo/11/Fich/dt1108e.pdf>.
- Paniagua Caparrós, J.L.; Cortés Alcalá, L.** (1997). "La vivienda como factor de exclusión social". *Documentación social* 106: 93-148.
- Pareja-Eastaway, M., Sánchez-Martínez, M.T.** (2014). "Spain" en Crook, T., Kemp, P.A. *Private Rental Housing. Comparative Perspectives*. Cheltenham: Edward Elgar.
- Puga, D.** (2004). *Estrategias residenciales de las personas de edad: movilidad y curso de vida*. Fundación La Caixa.
- Reher, D. S.** (1998). "Family Ties in Western Europe: Persistent Contrasts". *Population and Development Review* 24(2): 203-234. <http://doi.org/10.2307/2807972>.
- Rodríguez López, E.; I. López Hernández.** (2010). *Fin de ciclo: financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- Rosenfeld, O.** (2015). *Social Housing in the UNECE Region. Models, trends and challenges*. UNECE, United Nations.
- Scanlon, K., Whitehead, C., Fernández-Arriagoitia, M.** (Eds.). (2014). *Social housing in Europe*. John Wiley & Sons.
- Shiller, R.** (2007). "Understanding recent trends in house prices and homeownership", 2007 Symposium Housing, Housing Finance, Monetary Policy. Federal Reserve Bank of Kansas City.
- Sobotka, T.; Toulemon, L.** (2008). "Overview Chapter 4: Changing family and partnership behaviour: Common trends and persistent diversity across Europe". *Demographic Research* 19(6): 85-138. <http://doi.org/10.4054/DemRes.2008.19.6>.
- United Nations.** Canberra Group on Household Income Statistics. (2011). *Canberra Group Handbook on Household Income Statistics*. UN.
- Vono de Vilhena, D.; J. Bayona-Carrasco, J.** (2010). "Transition towards homeownership among foreign-born immigrants in Spain from a life-course approach." *Population, Space and Place* 18: 100-115. doi: 10.1002/psp.641.