

MEMORIA DEL TRABAJO FIN DE GRADO

Emancipación tardía en España. El resultado del empleo precario y la
inaccesibilidad de la vivienda.

Late Emancipation in Spain. The result of precarious employment and
inaccessibility of housing.

Autoría: Borja García Lorenzo

Tutorizado por: María del Pilar Osorno del Rosal

Grado en ECONOMÍA
FACULTAD DE ECONOMÍA, EMPRESA Y TURISMO
Curso Académico 2022/2023

Santa Cruz de Tenerife, a 12/07/2023

Resumen

El objetivo fundamental de este trabajo es describir la situación laboral y el acceso a la vivienda en España como condicionantes principales del problema de emancipación de los jóvenes. A partir de diversas fuentes de datos, como el Instituto Nacional de Estadística o Eurostat, se presenta el panorama de los menores de 35 años en España, diferenciando a su vez diferentes tramos de edad, y se realizan simulaciones de sus posibilidades de acceso a la vivienda, tanto de alquiler como en propiedad. El análisis se efectúa para el período comprendido entre 2008 y la actualidad, incluyendo los años de la pandemia de COVID-19. Asimismo, se describen algunas medidas de política recientes que pueden influir en estas cuestiones. La conclusión principal es que la emancipación en España se va retrasando con el tiempo debido a una situación laboral muy precaria y a un mercado de vivienda desatendido.

Palabras clave: jóvenes; situación laboral; acceso a la vivienda; emancipación.

Abstract

The main objective of this paper is to describe the employment status and access to housing in Spain as the main determinants of the problem the emancipation of young people. Based on various data sources, such as the National Institute Statistics or Eurostat, the panorama of those under 35 years of age in Spain is presented, differentiating in turn different age groups, and simulations are made of their possibilities of access to housing, both rental and property. The analysis is carried out for the period from 2008 to the present, including the years of the COVID-19 pandemic. It also describes some recent policy measures that may influence these issues. The main conclusion is that the emancipation in Spain is delayed over time due to very precarious employment and an underserved housing market.

Keywords: young people; employment status; access to housing; emancipation.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	5
2. METODOLOGÍA Y DATOS.....	5
3. LOS JÓVENES Y EL MERCADO DE TRABAJO EN ESPAÑA.....	7
3.1. Aspectos teóricos.....	7
3.2. Análisis de la situación laboral de los jóvenes.....	8
4. La vivienda y los jóvenes en España.....	16
4.1 Panorama general.....	16
4.2 Acceso a la vivienda de los jóvenes.....	18
5. EMANCIPACIÓN.....	22
6. POLÍTICAS LABORALES Y DE ACCESO A LA VIVIENDA.....	24
6.1 Políticas laborales.....	24
6.2 Políticas de vivienda.....	25
7. CONCLUSIONES.....	28

Referencias

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Tasas de actividad de los jóvenes en España por grupos de edad (2008-2022).....	9
Gráfico 2. Tasas de desempleo de los jóvenes en España por grupos de edad (2008-2022).....	10
Gráfico 3. Porcentaje de jóvenes ocupados a tiempo parcial por tramos de edad (2008-2022).....	11
Gráfico 4. Porcentaje de parcialidad involuntaria de jóvenes por tramos de edad (2021).....	12
Gráfico 5. Forma de acceso a la vivienda de jóvenes emancipados menores de 30 años (2008-2021).....	16
Gráfico 6. Índice de precios de vivienda. Medias anuales en base a 2015 (2008-2022).....	17
Gráfico 7. Edad media de emancipación en algunos países de la UE (2008-2021).....	23
Gráfico 8. Porcentaje de jóvenes que viven con sus padres en España y la Unión Europea (2013-2021).....	24

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Porcentaje de jóvenes asalariados con contrato temporal por grupos de edad (2008-2022).....	13
Tabla 2. Ganancia bruta media anual por trabajador por grupos de edad (2008-2020) (€).....	15
Tabla 3. Cálculo del número de años necesarios para comprar una vivienda de 70 metros cuadrados (2008-2020).....	19
Tabla 4. Evolución del porcentaje anual de la ganancia bruta anual para pagar el alquiler de una vivienda de 55 metros cuadrados (2008-2020).....	21

1. INTRODUCCIÓN

En el año 2021 la edad media de emancipación de los jóvenes en España era de 30 años, cuatro más que la media de la Unión Europea (Eurostat, 2022). Además, esta emancipación es cada vez más tardía, ya que la edad media a la que los jóvenes dejan el domicilio de sus padres ha crecido dos años en un periodo de 13 años. Aunque puede justificarse parte de la diferencia con lo que ocurre en nuestro entorno más próximo por causas culturales propias de la idiosincrasia social mediterránea o limitaciones familiares específicas (Moreno, 2012), resulta poco creíble que estas hayan generado por sí solas semejante disparidad, la cual, además, no detiene su crecimiento.

Las causas fundamentales que explican esta situación en nuestro país son, por una parte, la precariedad laboral a la que se ven sometidos los jóvenes de forma estructural, con los inesperados y reiterativos agravantes coyunturales del ciclo y; por otra, las dificultades de acceso a la vivienda, debido a la escasez de medidas sobre este problema en las decisiones de política económica, que ha terminado por concentrar en este mercado los ajustes necesarios a los problemas económicos, de procedencia nacional o internacional, a los cuales se aplicaban mecanismos paliativos.

Los objetivos fundamentales de este Trabajo de Fin de Grado (TFG) son analizar los dos elementos clave que explican la tardía emancipación de los jóvenes en España: su situación laboral y las características básicas de los empleos que ocupan, que suelen ser relativamente precarios, y los problemas a los que se enfrentan de cara al acceso a la vivienda, estudiando cómo acceden a la misma y cuál es el coste del alquiler o de la compra de una vivienda de ciertas características.

Este estudio se realiza no solo con los datos más recientes a los que se ha podido acceder sino también con una cierta perspectiva longitudinal, de manera que sea posible determinar si la precariedad laboral, los problemas de acceso a la vivienda y, por tanto, las dificultades de emancipación, han aumentado o disminuido a lo largo de los últimos años.

El resto del TFG se estructura de la siguiente manera. En primer lugar, se describen la metodología y los datos empleados en este estudio. A continuación, se mencionan aspectos teóricos del comportamiento de los mercados de trabajo, antes de mostrar los datos que describen el contexto laboral que han soportado los jóvenes en España desde la Crisis de 2008. En el cuarto capítulo, se presentará la posición de los jóvenes en el acceso a la vivienda, en base a la evolución y situación actual del mercado; como paso previo a mostrar el efecto de la situación laboral y de vivienda en la emancipación. Posteriormente, se analizarán algunas de las diversas medidas de política económica más recientes que buscan solucionar este problema. Finalmente se presentarán las conclusiones extraídas a partir de la información presentada.

2. METODOLOGÍA Y DATOS

El análisis de las diferentes cuestiones que se abordan en este TFG se lleva a cabo de manera fundamentalmente descriptiva, analizando tanto el valor como la evolución en el tiempo de

variables relativas a la situación laboral de los jóvenes, sus posibilidades de acceso a la vivienda y sus tasas de emancipación, además de consultar diversos informes y artículos científicos relacionados con estas temáticas. No obstante, también se realizan algunas simulaciones con los datos estadísticos que se han recopilado a partir de diferentes fuentes, para ilustrar las dificultades económicas que supone para los jóvenes el acceso a la vivienda, tanto de alquiler como en propiedad.

Adicionalmente, se estudia el valor y la relación que existe entre las variables escogidas en el estudio y se interpretan teniendo en cuenta, básicamente, las diferentes teorías que explican la situación laboral de los trabajadores en función de variables como su posible nivel educativo y su experiencia laboral potencial. Del mismo modo, su evolución en el tiempo se vincula con la situación general de la economía en función del momento del ciclo económico correspondiente y de posibles medidas de política económica que hayan podido tener un impacto importante en la misma.

El colectivo a estudiar son los jóvenes menores de 35 años, dada la edad de emancipación mencionada anteriormente. Este colectivo, a su vez, en la medida de lo posible se divide en tramos de edad, porque cabe esperar que haya diferencias entre ellos por diferentes dotaciones de capital humano, es decir, estudios, experiencia laboral previa, etc. No obstante, en algunas ocasiones el análisis se limita a personas menores de 30 años, en función de la disponibilidad de datos.

Para estudiar la situación laboral se recurre fundamentalmente a la Encuesta de Población Activa (EPA), aunque también se utiliza información extraída de la Encuesta de Estructura Salarial y sobre el salario mínimo interprofesional (SMI). También se utilizan como apoyo datos de la OCDE. En relación al acceso a la vivienda, parte de la información se ha obtenido de la Encuesta de Condiciones de Vida, el Índice de Precios de Vivienda, el portal inmobiliario Idealista, las estadísticas de hipotecas y la estadística experimental de viviendas turísticas, del INE. En referencia a la situación de la emancipación se ha consultado la base europea de datos Eurostat.

El periodo de análisis escogido se inicia en 2008, año en el que comienza la Gran Recesión, y se prolonga hasta el año 2022 cuando las fuentes estadísticas lo permiten. De esta manera, es posible ofrecer una visión más amplia de las variables estudiadas incluyendo diferentes fases del ciclo económico y, además, se puede detectar la tendencia que experimentan.

Para la simulación realizada en el caso de la compra de vivienda, primero se han recabado los datos mensuales de precio medio del metro cuadrado entre 2008 y 2021; a continuación, usando como referencia una vivienda de 70 m² se ha calculado el precio de compra cada uno de esos meses. En base a estas cantidades se ha obtenido la media aritmética para estimar el precio medio anual de compra de una vivienda. En base a la recomendación aceptada, de no destinar más del 30% de ingresos al pago de vivienda, se ha calculado dicha proporción de la ganancia bruta media anual. Finalmente, se calculan en cada año los cocientes entre los precios medios anuales de compra y las proporciones de ganancia bruta media; con esto, se aproxima el número de años en que una persona, de cada grupo de edad, realiza el esfuerzo máximo recomendado para financiar su vivienda. Estos datos se recogen en la Tabla 3.

En el caso del alquiler se ha estimado que porcentaje de la ganancia bruta media anual destinaría cada grupo de edad al pago del alquiler, de una vivienda con 55 m², desde 2008 a 2021. Con los datos de precio medio mensual del metro cuadrado se cuantifica el importe mensual medio de un alquiler y se elabora la media aritmética en cada año. En base a estos valores se obtiene que porcentaje representan sobre la ganancia bruta anual media de cada grupo de edad; estos datos se mostrarán en la Tabla 4.

3. LOS JÓVENES Y EL MERCADO DE TRABAJO

3.1. ASPECTOS TEÓRICOS

La precariedad es uno de los aspectos que caracterizan a una parte importante de los puestos de trabajo en España. De hecho, nuestro país está en peor situación en este sentido que la mayoría de los países de nuestro entorno (Trillo del Pozo *et al.*, 2022). En comparación con los adultos, las personas jóvenes tienen una posición más débil en el mercado de trabajo y suelen ocupar peores empleos (López, 2018). Aunque el nivel educativo de parte de los jóvenes en España es mayor que el de personas de más edad, uno de los problemas fundamentales que tienen a la hora de incorporarse al mercado de trabajo es la falta de experiencia. Además, el nivel educativo y la experiencia acumulada no son homogéneos tampoco entre el colectivo de menos de 30 años, siendo los menores de 20 años, por motivos obvios, los que poseen menos estudios y menos experiencia laboral previa.

Existen varias teorías que explican la asignación de los individuos a diferentes calidades de los puestos de trabajo según el nivel educativo y experiencia laboral previa y que pueden ser útiles para entender por qué los jóvenes tienen más dificultades para acceder al empleo que las personas adultas, por qué padecen una mayor precariedad laboral en media y perciben unos salarios más reducidos. Siguiendo a Acosta-Ballesteros *et al.* (2017), estas teorías se pueden resumir de la siguiente manera.

En primer lugar, la teoría del capital humano (Becker, 1964) postula que la educación y la experiencia laboral previa significan ganancias de productividad de los trabajadores. Los empleadores tratan de contratar a los trabajadores más productivos y recompensan esa mayor productividad ofreciendo mejores condiciones laborales, especialmente en términos de remuneración, a los trabajadores más educados y experimentados.

En segundo lugar, la teoría de la competencia laboral (Thurow, 1972) establece que los empleadores buscan contratar a los mejores candidatos disponibles para cubrir sus vacantes y los mejores candidatos son aquellos que suponen los costes de capacitación y formación más bajos para los puestos de trabajo vacantes. Los menores costes de capacitación de los trabajadores están asociados con niveles de educación y experiencia más altos. De este modo, desde el punto de vista de los individuos, la inversión en educación es una forma de obtener una mejor posición en el mercado laboral, ya que los trabajadores se clasifican en una cola de acuerdo con su nivel educativo. Esto explica que, en promedio, los trabajadores con más formación y experiencia se sitúen en los mejores empleos.

Finalmente, la hipótesis de la segmentación del mercado laboral (Doeringer y Piore, 1971) asume que el mercado laboral consta de varios segmentos (principalmente dos): uno primario, donde hay buenos trabajos, y uno secundario, con malos empleos. El acceso de los trabajadores al segmento primario requiere un nivel educativo mínimo y, en muchas ocasiones, también un cierto número de años de experiencia previa. Por tanto, los trabajadores con mejores cifras en ambos parámetros tienen más probabilidades de ser asignados a él y conseguir unas mejores condiciones laborales.

3.2. SITUACIÓN LABORAL DE LOS JÓVENES EN ESPAÑA

En este apartado se analizan algunos de los aspectos más relevantes a la hora de describir la situación en la que se encuentran los jóvenes en España en relación al mercado de trabajo. En concreto, se aborda el estudio de sus tasas de actividad, tasas de paro, proporción a tiempo parcial, porcentaje de temporalidad y ganancia bruta media anual. Este análisis permitirá identificar los principales problemas a los que se enfrentan en términos laborales, tanto en la actualidad como en los últimos años.

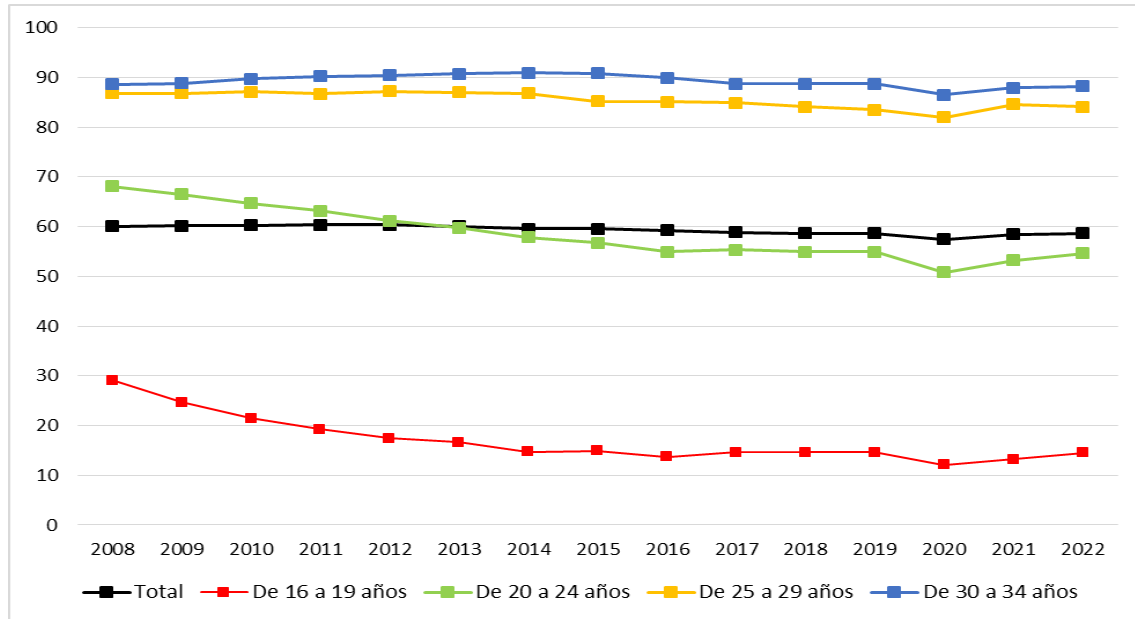
En primer lugar, y respecto a las tasas de actividad, observadas en el Gráfico 1, en primer lugar, se aprecia que estas tasas aumentan conforme a la edad de los jóvenes. Así, existe una importante brecha entre el grupo de 16 a 19 años y el resto. Las tasas de este grupo de edad se situaban en torno a 1 de cada 3 en el año 2008, pero estas aumentaban drásticamente (más del doble), para el grupo inmediatamente superior en edad. Esto indica que los jóvenes españoles son reacios a buscar empleo con tan sólo una formación obligatoria y aplazan, en gran medida, la decisión de acceder al mercado laboral hasta contar con un nivel educativo más alto. Este rasgo se confirma al observar que aquellos grupos de edad que han podido terminar una formación superior, posiblemente de nivel universitario, y poseen una mayor experiencia laboral potencial, tienen tasas de actividad notablemente superiores, que triplican las del grupo más joven.

En cuanto a la tendencia de las tasas de actividad durante el periodo analizado (2008-2022), destaca la reducción constante desde la Crisis de 2008 en los dos grupos de jóvenes menores de 25 años, en ambos casos superior al 10%, en menos de un lustro y que no parece estabilizarse hasta el año 2012, una vez finalizadas las consecuencias económicas más graves de la Gran Recesión. Aunque el ritmo pasó a ser menor, el año 2012 no supuso el fin de las caídas, que sumaron un 5% y 2% (jóvenes de 16-19 y 20-24 años, por ese orden) más, en los años mediante los supuestos síntomas de recuperación y el instante previo a la paralización global por la pandemia.

Un comportamiento replicado, aunque con mucha menor medida en los jóvenes de 25 a 29 años que, con una pauta más estable, también redujeron su participación activa en el mercado de trabajo (aproximadamente 3%, entre 2008 y 2019), aunque en el primer año post-pandémico su actividad incrementó en la misma proporción; y de 30 a 34 años, que se han mantenido sobre el 88%. Como se verá a continuación con los registros de desempleo, la suntuosidad de los datos vistos previamente, en el primer año analizado, no sólo eran débilmente defendibles; sino que estaban sustentados en el sobredimensionado avance de la economía española, arrastrado por las condiciones cíclicas, y cuyo freno (en colaboración con la crisis del Covid-19) ha situado la

actividad laboral juvenil en los datos de 2022. Según últimos datos disponibles, los españoles activos menores de 19 años apenas son el 15% y los jóvenes de entre 20 y 24 años rondan el 55%, por debajo de la media nacional y a mayor distancia de los jóvenes con más de 25 años.

Gráfico 1. Tasas de actividad de los jóvenes en España por grupos de edad (2008-2022)



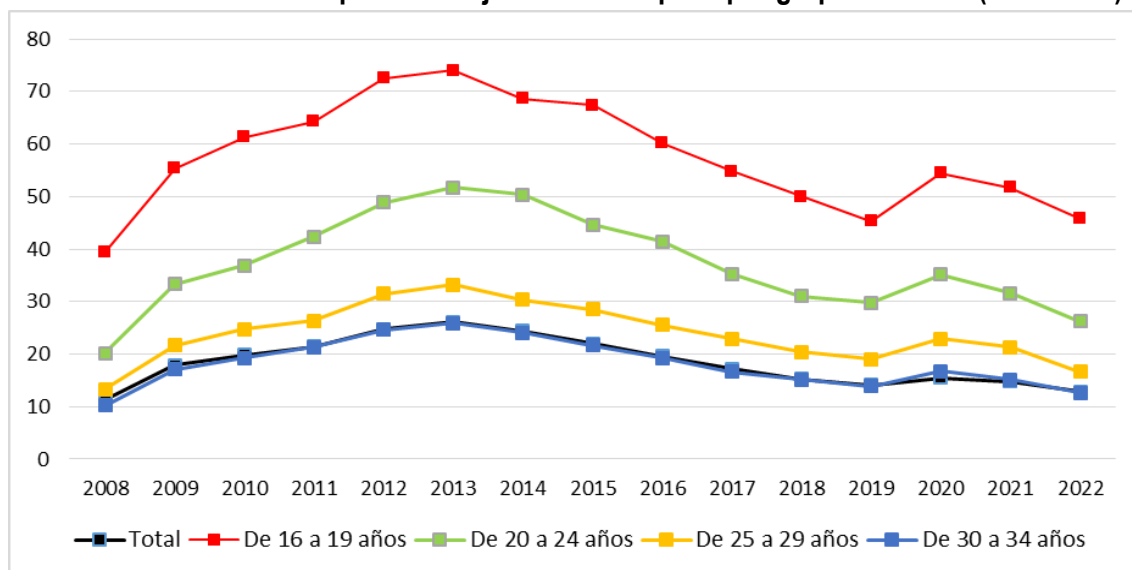
Fuente: elaboración propia a partir de datos de la EPA.

En el Gráfico 2 se muestran las tasas de desempleo correspondientes a los jóvenes en España también por grupos de edad. En el año 2008, los jóvenes menores de 20 años tenían una tasa de paro del 40%, siendo el grupo de edad con mayor diferencia a los demás; los cuales en el caso de 20 a 24 años, partían del 20% y los dos grupos mayores de 25 años estaban sobre la media de la economía en aproximadamente un 10%. Estos datos dejan entrever que las tasas de actividad previamente mencionadas, en gran medida para jóvenes de 16 a 19 años, se caracterizaban por una acumulación de desempleados. Además, la tendencia de ambos parámetros es coherente: dados unos elevados niveles de paro, el coste de oportunidad de seguir estudiando se reduce, dadas las escasas posibilidades de acceder al empleo, por lo que muchas personas optan por continuar su formación y posponer su incorporación al mercado de trabajo.

También destaca en términos de tasas de paro, la brecha existente entre generaciones, edad a partir de la cual, las tasas convergen a niveles similares respecto de la tasa total. Esto refleja la complicada situación de los menores de 25 años, que probablemente por carecer, en mayor medida, de educación superior y tener menor experiencia potencial tienen una posición más débil en el mercado laboral. Entre los menores de 25 años, también se observa la acusada diferencia entre grupos de 16 a 19 años (que en los peores momentos ha llegado al 75%) y de 20 a 24, donde las tasas de paro se reducen ostensiblemente (aunque sobrepasaron el 50%). Esta diferencia se debe seguramente porque el segundo grupo, a diferencia del primero, ha podido terminar una educación postobligatoria, entre las cuales se encuentra la formación profesional tan demandada, en los últimos años, desde las empresas. Junto a la complicada posición de estos grupos de edad,

también es reseñable que durante la crisis, hasta un tercio de los jóvenes mayores de 25 años se vieron abocados al paro.

Gráfico 2. Tasas de desempleo de los jóvenes en España por grupos de edad (2008-2022)



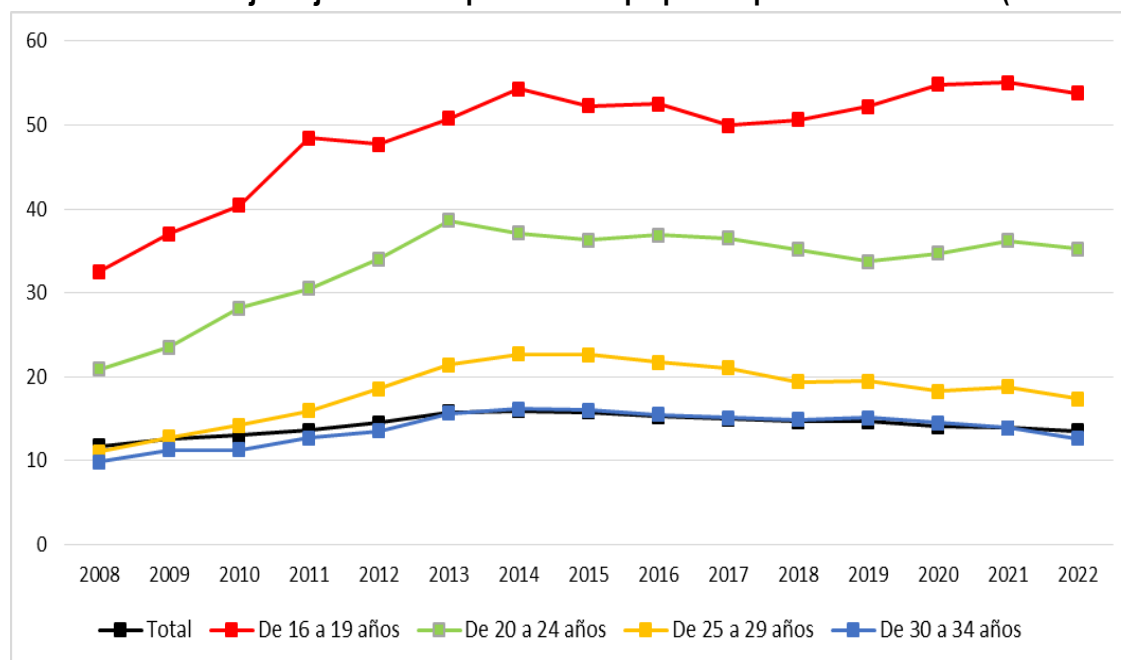
Fuente: elaboración propia a partir de datos de la EPA.

Se aprecia la existencia de un carácter cíclico del paro, con evoluciones similares en los cuatro tramos de edad, como se puede observar en la etapa inmediatamente posterior a la crisis financiera, donde las tasas de desempleo no paran de crecer hasta 2013, momento en que la economía española muestra los primeros síntomas de recuperación, según el Banco de España (2013). La simultaneidad entre la mejoría de la situación económica y la reforma laboral aprobada en septiembre de 2012 es apreciable en este gráfico, donde se comprueba que, a partir de ese año, el crecimiento del paro se frena e inicia un descenso continuado sólo alterado por el impacto de la crisis derivada del COVID-19. Con posterioridad a esta crisis, las tasas de paro recuperan la senda que caracterizaba la tendencia previa, cabe destacar el hecho de que la pandemia, paraliza la economía por completo y la imposibilidad de trabajar hace innecesario muchos de los contratos existentes; el mecanismo de ajuste utilizado es el despido sobre todo a mayor juventud del trabajador. Esto último refleja la facilidad con la que las crisis se trasladan al mercado laboral en España, en particular para el caso de los jóvenes, aun así inmediatamente después del confinamiento, el desempleo recuperó la senda decreciente pese al cierre de empresas y negocios.

Pese a la mejoría constante, tras la pandemia parece haberse ralentizado levemente, cuestión que se verá con el tiempo; y tan sólo hace que España recupere la distancia que tiene perdida con otros países en este registro, puesto que en 2022 el paro afecta a casi la mitad de los jóvenes menores de 20 años (46%), para el grupo de 20 a 25 años registran un 26% y aquellos mayores de 25 años tienen una tasa similar al total nacional, aproximadamente del 13% que según el caso con el que se compare, duplica o incluso es cuatro veces superior respecto a otros países desarrollados como la mayor parte de Europa, Japón, Australia, Canadá o México, en base a datos de la OCDE (2023).

Para hacerse una idea del tipo de jornada que poseen los jóvenes ocupados en España, en el Gráfico 3, se muestran los porcentajes de ocupados de diferentes edades que trabajan a tiempo parcial, que claramente dependen de la edad del ocupado. Al principio del período analizado, las tasas de jornada a tiempo parcial de jóvenes entre 25 y 34 años era inferior al total nacional (esta última del 12%); mientras que los grupos de 20 a 24 años y menores de 20 años, tenían porcentajes de parcialidad más altos, que llegaban al 21% y 33% respectivamente. Como se mencionó anteriormente los jóvenes de menor edad parecen tener incentivos a seguir estudiando, para alcanzar un puesto laboral con mejores condiciones; por tanto no es de extrañar que registren una dedicación a tiempo parcial mayor, que les permita compatibilizar formación y trabajo; cuestión que se verá mejor al estudiar los salarios.

Gráfico 3. Porcentaje de jóvenes ocupados a tiempo parcial por tramos de edad (2008-2022)



Fuente: elaboración propia a partir de datos de la EPA.

Uno de los efectos más notorios de la recesión de 2008 fue el inmenso trasvase de empleados hacia la jornada parcial. Este cambio afectó a toda la economía española hasta 2013, como se puede ver en el comportamiento de la media nacional (crecimiento de 4 puntos en 5 años) y se llevó a cabo en todos los tramos de edad, con mayor intensidad entre los más jóvenes, que seguramente ante las expectativas económicas decidieron priorizar la formación o eran más sensibles a los cambios de contratación; mientras el grupo de 30 a 34 años siguió un comportamiento similar al conjunto de los ocupados hasta igualarlo (todavía en 2022), en el mismo lustro los jóvenes de 25 a 29 años vieron aumentar su parcialidad en un 10%, y para los jóvenes menores de 25 años el incremento fue del 18 y 22 puntos porcentuales, según el grupo de edad. Desde el 2013, esta tendencia se estabiliza, probablemente porque con la reforma laboral del año anterior, la conversión a tiempo parcial dejó de ser tan necesaria al haberse abaratado el despido y visualizarse los primeros síntomas de recuperación, cuestión que va en consonancia con los datos de paro ya vistos. En la última década no se ha corregido esta ampliación de las diferencias, ya que las tasas de parcialidad se han mantenido relativamente estables, con tendencia a la

reducción (alrededor de 3 puntos porcentuales) salvo para los jóvenes menores de 20 años, que se mantienen cerca del 55%, y teniendo en cuenta el efecto previsible de la pandemia.

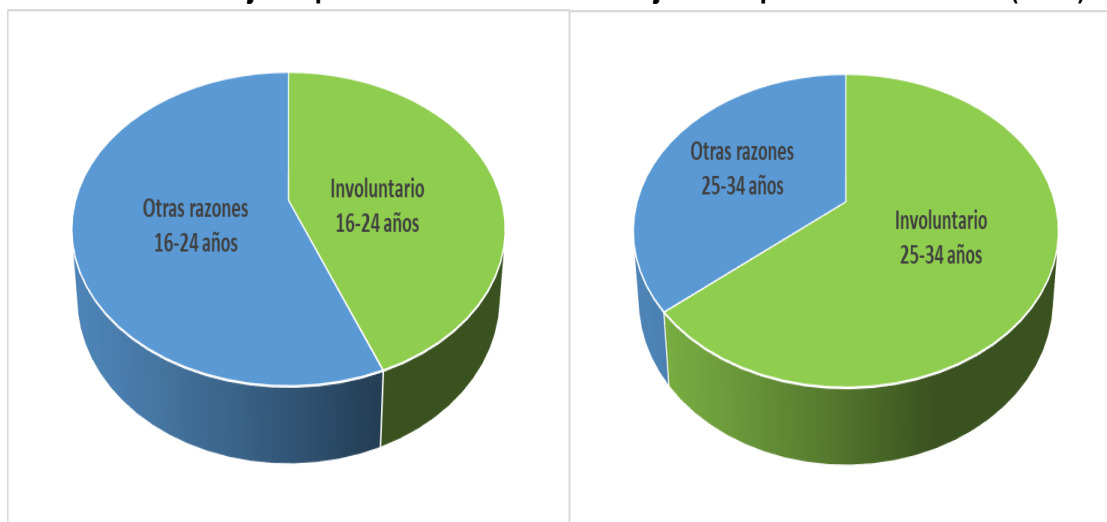
Los grupos de jóvenes mayores de 25 años, mostraban en 2008 porcentajes de trabajo a tiempo parcial, menores en 10 y 22 puntos porcentuales, que los grupos de 20 a 24 años y de 16 a 19 años respectivamente. Al final del período, las diferencias por tramos de edad alcanzaron los 18 y 36 puntos.

La conclusión fundamental que se puede extraer del análisis efectuado hasta este momento es que más de la mitad de los ocupados menores de 20 años trabajan a tiempo parcial. En el caso de los de 20 a 24 años, la cifra está sobre el 35%. Esto, como se muestra más adelante, implica unos ingresos relativamente reducidos.

El tiempo parcial puede ser una manera de compatibilizar estudios y trabajo o con el cuidado de otras personas, pero no siempre es voluntario. Sabiendo que el INE describe la parcialidad involuntaria como no encontrar en el mercado laboral un puesto de trabajo a jornada completa, el dato registrado por el INE a este respecto es bastante ilustrativo de las tasas vistas previamente.

En el Gráfico 4 se aprecia que, en el año 2021, la tasa de jóvenes de 16 a 24 años que debían conformarse con un empleo a tiempo parcial era del 44%, mientras que para el grupo de 25 a 34 años alcanzaba el 64%, muy por encima del total nacional de ese año (52%). Todo ello después de un importante crecimiento, puesto que en 2008 ambos porcentajes eran muy similares al del total del mercado de trabajo, aproximadamente un 36%. Con estos datos se puede afirmar que la reducción del desempleo se produce con el incremento de la contratación a tiempo parcial, y este, se debe a una imposibilidad de conseguir empleo a jornada completa. Ya que los jóvenes menores de 25 años, pueden registrar un porcentaje inferior debido a compaginar el trabajo con los estudios, esta parcialidad involuntaria afecta más a quienes pueden incorporarse plenamente al mercado laboral, siendo un problema importante.

Gráfico 4. Porcentaje de parcialidad involuntaria de jóvenes por tramos de edad (2021)



Fuente: elaboración propia a partir de datos de la EPA.

Hasta ahora hemos visto cómo los jóvenes activos se han visto afectados por un ingente nivel de desempleo o, en el caso de estar trabajando, ser relegados por el funcionamiento de la economía a contratos parciales, que merman su capacidad económica y de progreso laboral. Esta precariedad relativa, se agrava aún más si se tiene en cuenta la proporción de contratos temporales que existe entre los jóvenes asalariados en nuestro país, que añade incertidumbre e inestabilidad a su situación laboral y económica.

Como indican los datos de la Tabla 1, en el año 2008 los jóvenes menores de 20 años alcanzaban una temporalidad del 77%, circunstancia que afectaba a la mitad de los jóvenes de 20 a 24 años, y a 4 de cada 10 asalariados de entre 25 y 29 años. Pese a que la proporción de contratación temporal total del período apenas crece, o incluso se reduce algunos años, oscilando en torno a un 25%, para los jóvenes esta forma de contratación ha ido en aumento a lo largo de casi todo el período.

Tabla 1. Porcentaje de jóvenes asalariados con contrato temporal por grupos de edad (2008-2022)

Años	Total	De 16 a 19 años	De 20 a 24 años	De 25 a 29 años
2008	29,10	77,15	55,31	41,10
2009	25,21	73,59	52,73	37,45
2010	24,74	78,36	55,75	37,55
2011	25,13	82,98	58,43	40,54
2012	23,41	82,73	60,07	40,16
2013	23,14	81,60	63,13	42,16
2014	24,00	85,05	67,41	43,91
2015	25,14	86,53	68,61	45,93
2016	26,06	87,47	71,04	47,84
2017	26,67	84,81	71,68	48,14
2018	26,81	85,62	68,97	47,27
2019	26,26	86,71	66,61	46,67
2020	24,07	83,13	64,11	43,89
2021	25,08	87,52	66,41	46,66
2022	21,13	72,17	57,36	36,48

Fuente: elaboración propia a partir de datos de la EPA.

El contrato temporal afecta alrededor de una cuarta parte de los asalariados en España en general, al margen de la fase del ciclo, y, en el grupo de personas jóvenes, es más habitual cuanto menor

edad tienen. Destacan cifras bastante preocupantes, sobre todo para el grupo de 16 a 19 años, donde aproximadamente 9 de cada 10 asalariados tenían un contrato temporal en el año 2019, tras un aumento de esta tasa en 14 años de 10 puntos. La mejora esperable de las cifras al pasar de un grupo de edad a otro podría rebajar la preocupación si no fuera por el hecho de que los jóvenes entre 20 y 24 años, inmediatamente después de la crisis, la mitad era contratado de forma temporal y en el año 2019 ya eran 2 de cada 3. De la misma forma, la tasa de asalariados con una relación laboral de carácter temporal, con edades comprendidas entre 25 y 29 años se ha acercado más al 50% en el mismo lapso de tiempo. Todo lo anterior refleja que las posibilidades de la población española de alcanzar una estabilidad laboral antes de los 30 años están poco o nada garantizadas. Esta evolución indica que la recuperación poscrisis ha podido estar respaldada en el empeoramiento de las condiciones laborales de los más jóvenes, que recurre a una espiral de temporalidad como método de crecimiento.

La llegada de la pandemia genera un impacto claro, puesto que en el año de confinamiento las tasas de los tres grupos de edad retroceden alrededor de un 3%, posiblemente por la pérdida de contratos temporales que finalizaron durante esa etapa y no se renovaron, de manera que un mayor porcentaje de los jóvenes asalariados que mantuvieron su contrato eran indefinidos (apoyados además por los ERTES). La tasa de temporalidad prácticamente recupera su nivel pre-pandemia en 2021, cuando la economía se pone en funcionamiento de nuevo. En el clima de previsiones poco agradables puede mantenerse un halo de esperanza, atendiendo a los datos del año 2022, en el que las tasas de los tres grupos de edad se reducen 10 puntos porcentuales y en 4 puntos para el total de los trabajadores. Podría afirmarse que la nueva reforma laboral que busca combatir la temporalidad está logrando su objetivo ante este problema.

Un aspecto clave para el acceso a la vivienda es la remuneración que reciben los jóvenes. En la Tabla 2 se incluyen cifras relativas a la ganancia bruta media anual de los mismos, distinguiendo, una vez más, diferentes grupos de edad.

Según los datos de la Tabla 2, en 2008 la ganancia bruta media de los menores de 20 años rondaba los 10.000€ (menos de 1.000€ al mes), lo cual no llegaba a la mitad de la media nacional. En el caso de los jóvenes entre 20 y 24 años, la cifra era superior a los 1.000€ mensuales, con 13.300€ brutos anuales. Únicamente los mayores de 25 años tenían ganancias superiores a los 1.400€ mensuales aunque con cifras inferiores a las del total.

Como se aprecia, las ganancias brutas medias anuales de los jóvenes menores de 25 años están notablemente por debajo de la media del total de trabajadores, puesto que sus cifras no alcanzan, o lo hacen recientemente, el 50% de la ganancia media anual total. Todavía preocupa más el caso de los menores de 20 años, cuya ganancia media anual ha llegado a ser una tercera parte del total. En el período de estudio, el aumento en las ganancias para jóvenes entre 26 y 29 años es la mitad del incremento para el total de asalariados. La posición relativa del grupo de 30 a 34 años, en términos de ganancia media anual, respecto del total de la economía empeora al reducirse un 10% desde la salida de la recesión hasta el año de la pandemia. Esto perjudica notablemente las expectativas de emancipación pues se merma la capacidad de pago de una vivienda y/o la capacidad de ahorro como medio de acceso.

Tabla 2. Ganancia bruta media anual por trabajador por grupos de edad (2008-2020) (€)

	Total	De 16 a 20 años	De 20 a 24 años	De 25 a 29 años	De 30 a 34 años
2008	21.883,42	9.960,26	13.293,39	17.434,00	20.528,28
2009	22.511,47	9.624,47	12.784,44	17.530,28	20.818,91
2010	22.790,20	10.208,70	13.349,15	17.637,97	21.274,68
2011	22.899,35	8.148,49	12.210,47	16.938,06	20.782,77
2012	22.726,44	7.427,72	11.296,43	16.244,38	20.201,98
2013	22.697,86	7.456,60	10.668,30	15.587,21	19.452,11
2014	22.858,17	7.732,36	11.835,07	16.305,61	20.208,67
2015	23.106,30	7.526,91	11.228,51	16.046,47	19.597,57
2016	23.156,34	7.182,53	11.316,30	15.876,26	19.339,25
2017	23.646,50	7.868,32	11.775,39	16.440,55	19.847,27
2018	24.009,12	8.423,42	12.914,18	17.525,91	20.763,51
2019	24.395,98	9.101,30	12.640,65	17.772,31	20.969,47
2020	25.165,51	9.394,06	12.925,08	18.372,47	21.321,13
2021	25.896,82	9.180,17	13.224,95	19.089,06	22.123,50

Fuente: Encuesta de Estructura Salarial.

A medida que se avanza en edad, las ganancias medias aumentan; esta correlación tiene una doble explicación. Por un lado, a mayor edad, es más probable haber ampliado las capacidades formativas con las que poder acceder a mayor remuneración en el mercado laboral; esto es lo que podría explicar, la relación observada entre desempleo y parcialidad. Por otra parte, cuanto más años tenga el trabajador habrá obtenido mayor experiencia, lo que aumentará sus ganancias. Los cuatro grupos de edad registran una senda decreciente a lo largo del período, en particular desde el año 2010, que sólo parece cambiar a partir de 2017; aunque la reforma de 2010 pudo afectar, es mucho más clara la relación con el aumento de contratación a tiempo parcial.

Esto podría afianzar la idea antes comentada de que la `recuperación de la economía española` tras la crisis económico-financiera inicialmente ha tenido como uno de sus pilares la reducción de salarios de los jóvenes; esto último no hace sino crear un lastre, puesto que la forma de recuperar la competitividad tras una crisis, que afectó en su mayoría a la demanda, ha sido agravar su vulnerabilidad mermando la capacidad adquisitiva. Esto resulta más grave todavía al tener en cuenta la importancia que las condiciones salariales tiene en el acceso a la vivienda, que precisamente fue el bien que constituye el eje central de la crisis.

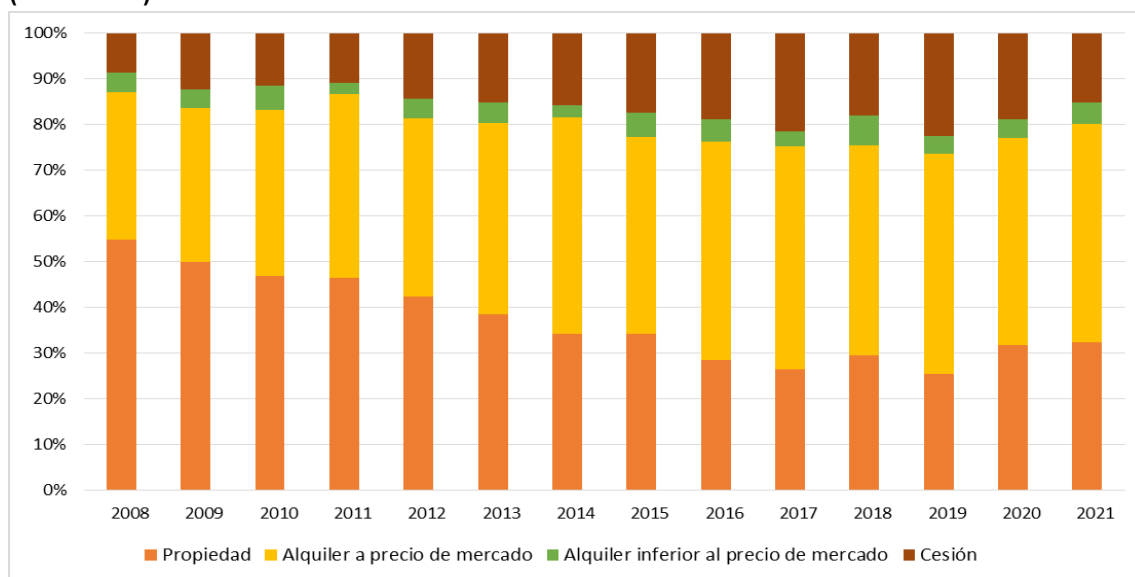
4. LOS JÓVENES Y LA VIVIENDA EN ESPAÑA

4.1. PANORAMA GENERAL

En este apartado se va a realizar un análisis de diversos aspectos relativos a la vivienda en España y que, obviamente, afectan especialmente a la población joven, puesto que son un colectivo que necesita acceder a algún tipo de alojamiento para poder independizarse de sus padres y emanciparse.

Según datos de la Encuesta de Condiciones de Vida del INE, de los españoles menores de 30 años emancipados en 2008, el 55% contaba con una vivienda de su propiedad. El 32% residían en régimen de alquiler, el 4% disfrutaba de un alquiler social y el 9% restante habitaba una vivienda en calidad de cesión (Gráfico 5).

Gráfico 5. Forma de acceso a la vivienda de jóvenes emancipados menores de 30 años (2008-2021)



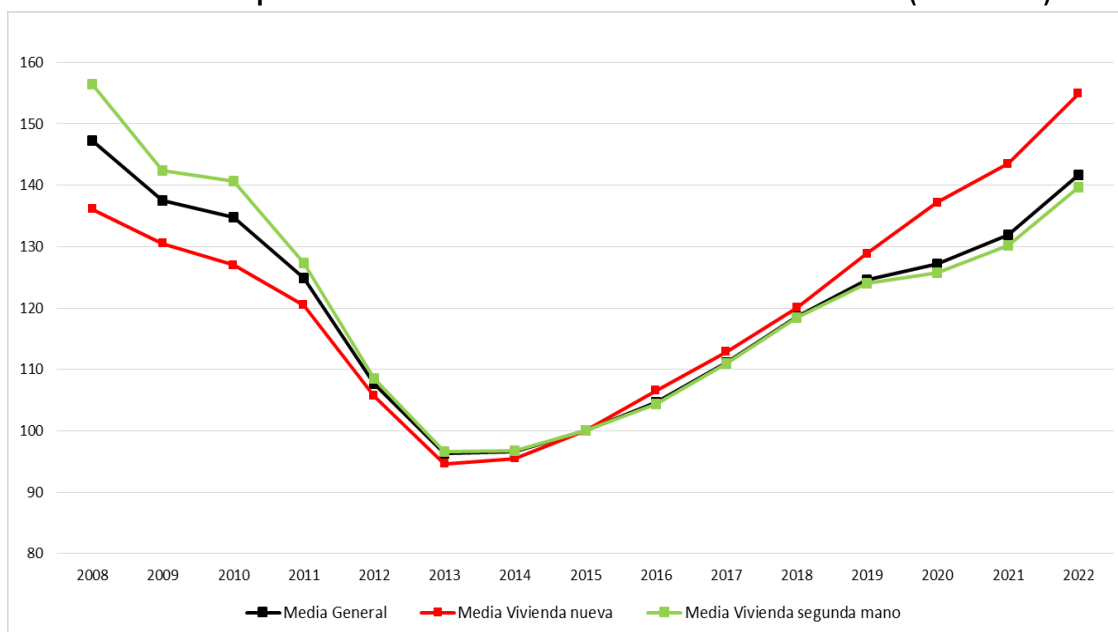
Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Encuesta de Condiciones de Vida.

Son importantes los datos del alquiler a precio inferior de mercado. Se aprecia que el alquiler social no supera en ningún momento el 7% del tipo de propiedad entre los jóvenes durante el período analizado. En el total del régimen de acceso a la vivienda, este tipo de alquiler no alcanza en ningún momento el 4%, ni tiene grandes variaciones hasta 2020. Es decir, el régimen de acceso a la vivienda mediante alquiler social en España es muy escaso y muy poca parte del mismo se destina a los jóvenes, que son presumiblemente uno de los grupos más vulnerables en este aspecto. Dado que este tipo de alquiler depende de políticas públicas, los resultados indican que la vivienda social está siendo descuidada y no prioriza el alquiler, que suele ser el régimen preferido por los jóvenes en busca de mantener su movilidad laboral; a la vez que la vivienda social destinada al alquiler, puede estar exigiendo a los jóvenes condiciones de acceso que no pueden cumplir, dada la precaria situación laboral y por tanto son desplazados a otros regímenes de tenencia.

Por otra parte, se observa claramente que en 14 años el régimen de tenencia ha cambiado favoreciendo el alquiler a precio de mercado a costa de la propiedad. Esta última ha descendido un 22% entre 2008 y 2021, mientras el alquiler aumentó un 15% y la cesión en torno a un 7%. En vista de la precariedad laboral mencionada y el comportamiento reflejado por los datos de emancipación que se verán más adelante, se puede afirmar que esta evolución se debe a un problema de acceso a la vivienda en propiedad, lo cual obliga a recurrir al alquiler, mientras aquellos que no pueden acceder a este mercado y sufren el aumento de demanda, continúan viviendo en el hogar de sus padres o recurren al favor de un familiar con vivienda vacía.

Un indicador importante a la hora de entender mejor las formas de acceso a la vivienda, que se acaban de describir, es la evolución del precio de la vivienda. En el Gráfico 6 se muestra dicha evolución en el caso de la compra de vivienda, tanto nueva como de segunda mano.

Gráfico 6. Índice de precios de vivienda. Medias anuales en base a 2015 (2008-2022)



Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE.

Según datos del INE sobre el índice de precios de la vivienda en España en referencia al 2015, tanto el precio de la vivienda nueva, como de la de segunda mano tienden a evolucionar en torno a la media general, lo cual no es sorprendente. Se pueden distinguir tres fases durante los 15 años analizados. Primero, una etapa marcada por el estallido de la burbuja inmobiliaria, en la cual la vivienda nueva va reduciendo su precio (en 2008 es un 36% más cara que en 2015). Este tipo de vivienda, debido al proceso especulativo, tenía una gran diferencia de precios respecto a la vivienda de segunda mano, que resultaba más cara (20 puntos más que la nueva del mismo año). Esta situación finaliza ante el freno a la liquidez de la burbuja y por la cual los precios de ambos tipos de vivienda inician una convergencia, a la vez que entre 2008 y 2013 desciende 60 puntos el índice de precios de la vivienda de segunda mano y 42 puntos el de la vivienda nueva.

La segunda fase, entre 2013 y 2018, propia de la recuperación tras la crisis, se caracteriza por que los precios de ambos tipos de vivienda vuelven a crecer y lo hacen a ritmos similares (a un ritmo

medio anual de 6,4 puntos). La tercera etapa, más reciente, se caracteriza al contrario que la primera por una evolución de la vivienda de segunda mano prácticamente idéntica a la media general, con un crecimiento medio del 5,7% anual (teniendo en cuenta la distorsión por la pandemia de Covid-19), mientras que la vivienda nueva sigue una tendencia discordante, con un crecimiento más acelerado desde 2018 y que anualmente no es constante sino que se acelera cada vez más.

Esta evolución permite afirmar que, en condiciones normales o de estabilidad, no existen disonancias entre la evolución de los precios de compra de ambos tipos de vivienda y el crecimiento del mercado depende positivamente del ciclo económico. A su vez, el mercado de vivienda refleja situaciones de crisis, particularmente en el caso de 2008: la vivienda nueva, cuyo precio se vio reducido por condiciones favorables artificiales y provocó el encarecimiento de la vivienda de segunda mano; actualmente su pauta diferente de encarecimiento indica que existen problemas en la promoción de vivienda que no altera la situación de la vivienda de segundo uso, pero son un síntoma de posibles problemas que puedan generar una nueva burbuja. De hecho, en los últimos años, ya se advierte desde distintas voces autorizadas, alguna de ellas desde el propio sector, como el BCE (Banco Central Europeo, 2023), la Asociación de Usuarios de Bancos Cajas y Seguros (ADICAE, 2021) o el ex vicepresidente del FMI Desmond Lachman (Business Insider, 2022).

4.2. ACCESO A LA VIVIENDA DE LOS JÓVENES

En cualquier caso, no es solo importante analizar la evolución del precio de compra de la vivienda, que ha aumentado significativamente en la última década, sino establecer algún tipo de comparación con los ingresos de los jóvenes para poder averiguar si sus posibilidades de adquisición de una vivienda han mejorado o empeorado.

Para ello, a partir de los datos del precio de la vivienda en venta en España que proporciona el portal Idealista, y comparados con la ganancia bruta media anual que aparece en la Tabla 2, se ha calculado el número de años que necesita una persona joven para financiar su vivienda con el mayor esfuerzo recomendado (30% de los ingresos netos). Se ha realizado la simulación suponiendo que se pretende adquirir una vivienda de 70 metros cuadrados. Los resultados de los cálculos se muestran en la Tabla 3. Es importante destacar que las cifras están calculadas sobre los ingresos brutos de los jóvenes (únicos disponibles por tramos de edad), por lo que en realidad se está infravalorando el tiempo necesario para terminar de pagar una vivienda en propiedad.

En el año 2021, los jóvenes de entre 16 y 19 años con trabajo en España que tuvieran la idea de adquirir una vivienda tendrían que comprometerse a su financiación durante 46 años, es decir, deberían trabajar y mantener sus ganancias hasta los 62-65 años. Por tanto, casi una tercera parte de la ganancia de su vida laboral estaría dedicada a la vivienda. Como ya se ha comentado, este grupo de edad es el que peor condiciones tiene tanto en términos salariales y de precariedad laboral, así como unos supuestos menores incentivos a emanciparse. Los jóvenes del grupo de edad superior, entre 20 y 24 años, están en una situación similar, aunque ligeramente mejor. Así,

en su caso, haciendo el mismo ejercicio de cálculo, se concluye que tendrían que comprometerse a la financiación de su vivienda hasta los 52-56 años.

Tabla 3. Cálculo del número de años necesarios para comprar una vivienda de 70 metros cuadrados (2008-2020)

	16-19 años	20-24 años	25-29 años	30-34 años
2008	47,2	35,4	27,0	22,9
2009	46,6	35,1	25,6	21,5
2010	44,1	33,8	25,5	21,2
2011	56,4	37,6	27,1	22,1
2012	56,9	37,4	26,0	20,9
2013	51,8	36,2	24,8	19,9
2014	47,5	31,0	22,5	18,2
2015	47,8	32,0	22,4	18,3
2016	49,0	31,1	22,2	18,2
2017	45,3	30,3	21,7	17,9
2018	45,0	29,3	21,6	18,2
2019	43,7	31,5	22,4	19,0
2020	42,9	31,2	21,9	18,9
2021	45,5	31,6	21,9	18,9

Fuente: elaboración propia a partir de datos de Idealista y de la Encuesta de Estructura Salarial.

En el caso de los jóvenes con edades comprendidas entre 25-29 y 30-34 años, registran cifras similares de tiempo de dedicación al pago de la vivienda, que ronda los 21 años de media, por lo que las expectativas de finalización de pago se sitúan en torno a los 47-54 años. En estas edades se aprecia una mayor tendencia a emanciparse, como se indicará más adelante, y aun así la proporción de trayectoria laboral durante la que sería necesario destinar los recursos generados para financiar la vivienda sigue siendo más de la mitad.

Respecto a los datos presentados pueden extraerse dos regularidades. Por una parte, a medida que los jóvenes tienen una edad superior, acceden a mejores condiciones salariales que aportan mayor capacidad de financiación de la vivienda; por otra, durante el intervalo de tiempo analizado (2008 a 2021) los períodos de dedicación al pago de la vivienda han descendido notablemente, aunque siguen siendo muy elevados.

Aunque por ausencia de datos estadísticos posteriores a 2021 sobre las ganancias de los jóvenes, no puede actualizarse la simulación, sí se puede ver que el precio de la vivienda ha continuado su

aumento. En diciembre de 2021, el precio medio del metro cuadrado estaba en 1.809€, mientras que en junio de 2023 llegó a 1.990€/m² (Idealista), en línea con lo que refleja el índice del INE. Por ende, la situación ha empeorado durante este bienio, el cual está marcado por la inflación generalizada y una subida drástica de tipos de interés, que aumenta el esfuerzo de las familias (y en particular de los jóvenes) para mantener sus condiciones de vida y por tanto para plantearse acceder a una vivienda.

Como se acaba de mencionar, además, desde la primera mitad de 2022 asistimos a un contexto de inestabilidad en cuanto a los tipos de interés. Según los registros del INE de los tipos de interés medios al inicio de las hipotecas constituidas, el tipo de interés fijo (preferido de los consumidores y el recomendado por los expertos) arrastraba una tendencia a la baja desde octubre de 2019, cuando se situaba en torno al 3%. Pese a ligeras subidas mensuales, el descenso se mantuvo hasta que en febrero de 2022, cuando se situaba en un 1,76%, inició un acelerado incremento por el cual tan solo catorce meses después ya supera los registros de finales del 2019 (3,29%). En el caso del interés variable, que a principios de 2022 era prácticamente idéntico al fijo (1,76%) por el descenso de este último, está padeciendo un aumento similar aunque más acelerado, ya que entre septiembre del 2022 y febrero del 2023 pasó del 1,81% al 2,7%; los datos de marzo y abril, parecen indicar que se ha ralentizado su aumento, al contrario que el interés fijo.

Es importante volver a reseñar los supuestos ya comentados, en esta simulación: los jóvenes españoles con empleo, capaces de esforzarse al máximo de lo recomendado para adquirir una vivienda de tamaño medio (70 metros cuadrados), con sus ganancias sin descontar impuestos, destinan una ingente parte de sus recursos a esta necesidad básica.

Con ello en mente, se puede hacer una idea de qué ocurre en aquellos casos donde se requiere una vivienda de mayor tamaño para acoger a una familia (hijos y/o acogimiento de personas dependientes), en los que los jóvenes tienen estudios muy básicos o no tienen empleo estable. Por supuesto, esto puede agravarse aún más en áreas del país congestionadas o en las que el mercado padece una escasez de oferta (artificial), sin olvidar tampoco la inestabilidad y empeoramiento que conllevan las crisis macroeconómicas que puedan surgir y que la experiencia reciente nos indica que son recurrentes.

Un análisis similar al que se acaba de efectuar para ilustrar las dificultades de compra de una vivienda, se puede llevar a cabo para valorar las dificultades de acceder a un alquiler. Así, en primer lugar, para mostrar la evolución del precio de la vivienda en alquiler, a partir de los datos mensuales del precio del metro cuadrado que aparecen en el portal Idealista, se ha calculado el porcentaje anual de ganancia bruta de viviendas para alquilar una vivienda de 55 m² en 2008-2021.

En la Tabla 4, se observa que el porcentaje medio anual de la ganancia bruta para el pago del alquiler estimado en España en 2008 estaban entre 56% (para jóvenes de 16-19 años) y 27% (30-34 años) y, aunque no se muestre en la tabla, es aún mayor para viviendas de mayor dimensión. Estas cifras, además, han experimentado un crecimiento de entre 20 y 4 puntos porcentuales, para los diferentes grupos de edad, en 14 años. Este importante crecimiento es todavía más destacable

al tener en cuenta que los precios decrecieron hasta 2014 alrededor de un 15%, pudiendo afirmar que el encarecimiento del alquiler ha sido de un 50% en los últimos 8 años.

Tabla 4. Evolución del porcentaje anual de la ganancia bruta anual para pagar el alquiler de una vivienda de 55 metros cuadrados (2008-2020)

	De 16 a 19 años	De 20 a 24 años	De 25 a 29 años	De 30 a 34 años
2008	56,05	41,99	32,02	27,19
2009	53,95	40,61	29,62	24,94
2010	50,37	38,52	29,16	24,17
2011	65,27	43,56	31,40	25,59
2012	69,60	45,77	31,83	25,59
2013	64,02	44,75	30,63	24,54
2014	61,24	40,01	29,04	23,43
2015	64,81	43,45	30,40	24,89
2016	72,06	45,73	32,60	26,76
2017	73,47	49,09	35,16	29,12
2018	76,79	50,08	36,91	31,15
2019	74,33	53,52	38,06	32,26
2020	75,41	54,81	38,56	33,23
2021	74,95	52,03	36,04	31,10

Fuente: elaboración propia a partir de datos de Idealista.

Si se lleva a cabo una simulación y comparan los precios con los datos de ganancia anual media por trabajador de la Tabla 2, igual que se hizo anteriormente con la vivienda en propiedad, se deduce que los jóvenes de 16-20 años debían dedicar en 2021 el 75% de su renta anual al pago del alquiler para acceder a una vivienda de 55 metros cuadrados. Podría discutirse que estos datos no son relevantes si tenemos en cuenta que la mayoría de menores de 20 años no tienen grandes incentivos para emanciparse, pero la situación de los jóvenes en tramos de edad superiores no son necesariamente mejores. Por ejemplo, en 2021, para acceder a un alquiler de una vivienda de 55m², los jóvenes en los tramos de edad superiores debían destinar el 52%, 36% y 31% de su ganancia media anual.

En este punto es importante recalcar la situación de vulnerabilidad a la que están expuestas las mujeres, puesto que en todos los grupos de edad, en cada año, las jóvenes tienen una ganancia bruta media anual inferior respecto a su contraparte masculina.

A la luz de estos datos, dada la recomendación consensuada como referencia a nivel teórico, de que la proporción del coste de la vivienda no debería superar el 30% de los ingresos (Banco de España, 2019), se comprueba que los jóvenes españoles que desean independizarse deben realizar un sobreesfuerzo para acceder en el mercado a un alquiler al menos hasta los 30 años y en condiciones de vida cuestionables. Esto es, suponiendo que se tenga un puesto de trabajo, lo cual constituye un agravante si recordamos lo comentado anteriormente respecto a las importantes tasas de paro juvenil en España. Por tanto, los jóvenes que necesitan o desean abandonar la vivienda de sus padres para acceder a un alquiler pueden verse obligados a recurrir a las ganancias de sus familias. Estas ganancias, ya de por sí pueden verse ahogadas por el pago de la hipoteca o del alquiler de la propia vivienda familiar.

Como consecuencia de todo lo comentado, muchos jóvenes que desean o necesitan abandonar el hogar de sus padres en muchas ocasiones se ven forzados, para no generar sobreesfuerzo económico a sus familias, a recurrir a otra modalidad de acceso a la vivienda, como es compartir piso con otras personas. Así, según el Boletín del Observatorio de Emancipación del primer semestre de 2022, una de cada tres personas jóvenes en nuestro país se ven obligadas a alquilar una vivienda compartida. No obstante, dicho estudio también señala que, aunque esta solución habitacional es más asequible que vivir en solitario, sigue siendo relativamente costosa para los jóvenes. Según sus datos, una persona joven trabajadora paga de media el 26,8 % de su salario neto por alquilar una habitación, porcentaje que se acerca mucho al límite aconsejado por el Banco de España (30%). Obviamente, esta situación restringe considerablemente su capacidad de ahorro; mucho más en un contexto de inflación como el actual.

Antes de finalizar este apartado, y aunque entre los objetivos de este TFG no está realizar un análisis profundo de la situación actual del mercado de la vivienda en España ni identificar las causas de las subidas de los precios del alquiler o de la compra de vivienda de los últimos años (unidas, además, a los incrementos recientes del tipo de interés de las hipotecas), uno de los elementos que parecen influir en esta tendencia es el auge de la vivienda vacacional en España. Según datos del INE, en febrero de 2023, el porcentaje de vivienda turística sobre el total del último censo alcanzaba el 1,2%; esto implica una proporción nada despreciable del total de vivienda si se tiene en cuenta que reduce la oferta del mercado vivienda residencial. Un mercado, que se entiende es muy sensible en términos de precios, ya que una mínima reducción de la oferta genera un fuerte aumento del precio. El dato mencionado se agrava aún más puesto que la presión de la vivienda vacacional respecto a la residencial, no se distribuye con homogeneidad por el territorio nacional. Los mayores porcentajes por lo general duplican el total nacional y se concentran en los territorios de litoral, la capital nacional y los archipiélagos.

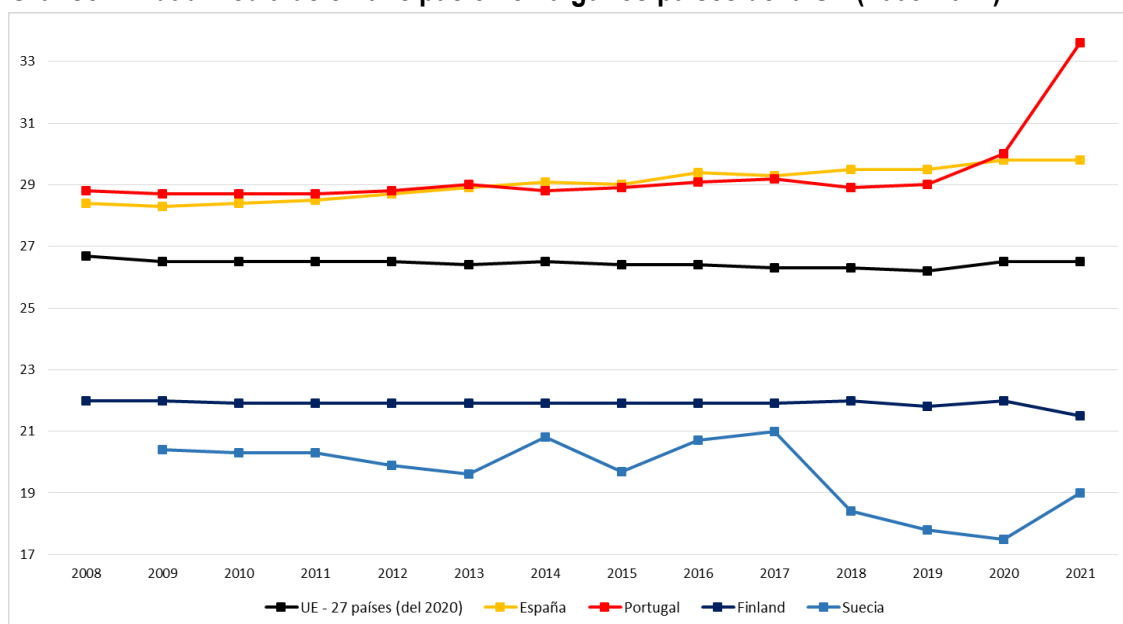
5. EMANCIPACIÓN

La coexistencia de la precariedad laboral y de las dificultades de acceso a la vivienda lleva tiempo generando retrasos en la emancipación, los cuales van en aumento. Tener un empleo precario dificulta lograr las condiciones materiales que permitan buscar una solución residencial propia. A esto hay que añadir el limitado análisis que se venía realizando del acceso a la vivienda por parte

de las instituciones, así como la escasa toma de medidas de política económica en este mercado, causantes de la invisibilización de la circunstancia de emancipación tardía.

Según un informe de Eurostat (2022), y tal como se aprecia en el Gráfico 7, mientras los jóvenes europeos se independizan de media en torno a los 26 años en el período 2008-2021 (y en países como Suecia y Finlandia a los 20 y 22 años, respectivamente), para el caso de España la decisión de abandonar el hogar de sus padres es 2 años superior a la media europea en 2008 y en el período de estudio crece aproximadamente 2 años. Esto refleja que las condiciones de los jóvenes para conseguir un hogar propio en España son peores y se agravan continuamente respecto al resto de la UE. Aunque pueden aducirse razones culturales (en base a la similitud con Portugal) o familiares, estas no son suficientes para justificar una diferencia tan acusada a nivel agregado. Estas diferencias respecto a la unión económica, y de forma más clara con algunos países de la misma que comparten condiciones macroeconómicas, muestran que el foco debe centrarse en cuestiones internas a causa de decisiones nacionales. El caso de Suecia es un ejemplo claro de ello, al observarse que desde 2013 la edad de emancipación registra cambios drásticos, al contrario que otros países, y entre 2017 y 2018 se reduce desde los 20 a los 18. En cualquier caso, resulta sencillo discernir que en España, para la decisión de emanciparse, son más relevantes las políticas que alteran los determinantes del mercado de vivienda.

Gráfico 7. Edad media de emancipación en algunos países de la UE (2008-2021)

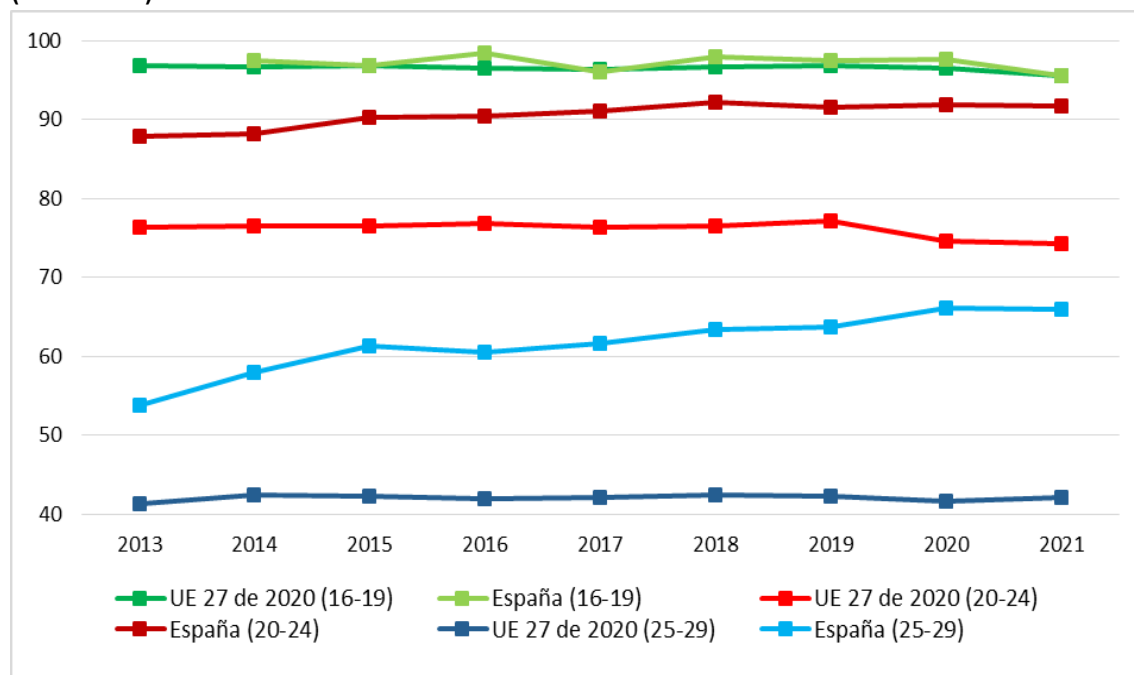


Fuente: Elaboración propia a través de datos de Eurostat.

De la misma manera, observando los datos de porcentaje de jóvenes que viven con sus padres por grupos de edad (Gráfico 8), tanto en la UE como España en el período 2013-2021, se confirma el problema estructural de la emancipación en España. En primer lugar, porque mientras el 25% de los jóvenes europeos de entre 20 y 24 años abandonan el hogar de sus padres, para el caso de España solo lo hace el 8%, (el 92% vive con sus padres), en 2021. Los jóvenes de 25 a 29 años en nuestro país sí tienen una tasa de emancipación más cercana a la europea, o al menos la tenían: si se tiene en cuenta la evolución en el período de referencia, los datos de España

muestran un retroceso que no ocurre en el resto de la UE. En definitiva, puede afirmarse que la juventud en nuestro país tiene una capacidad de emanciparse siempre inferior a la de la UE y que empeora con el tiempo sin la existencia de elementos coyunturales que lo justifiquen.

Gráfico 8. Porcentaje de jóvenes que viven con sus padres en España y la Unión Europea (2013-2021)



Fuente: Elaboración propia a través de datos de Eurostat.

6. MEDIDAS DE POLÍTICA ECONÓMICA

6.1. POLÍTICAS LABORALES

Dadas las dificultades de acceso a la vivienda que padecen los jóvenes en España, originadas por su precariedad laboral y el elevado coste de la misma, cabe preguntarse qué medidas de política económica se están implementando para tratar de mejorar esta problemática, tanto en materia laboral como de vivienda.

Uno de los aspectos importantes a la hora de acceder a una vivienda es la estabilidad laboral, como garantía de una fuente de ingresos constante con la que poder financiar una hipoteca o sostener la carga de un alquiler. Ante la enorme precariedad laboral existente, vista al principio, se han aplicado distintas reformas laborales; la última, muy reciente, fue implantada por el Segundo Gobierno Sánchez en 2022 (Real Decreto Ley 32/2021 de 28 de diciembre).

Esta reforma a grandes rasgos introdujo modificaciones al Estatuto de los trabajadores y otras leyes que afectan a los contratos laborales. Entre sus objetivos está: fortalecer las relaciones laborales, reducir la temporalidad, aumentar la competitividad y productividad, y controlar la rotación entre desempleo y contratación temporal.

En línea con las preocupantes cifras de temporalidad que existían se ha establecido que los nuevos contratos firmados se consideran indefinidos, si no se especifica en el mismo que tipo de contrato se trata. A su vez los contratos temporales se limitan a incrementos inesperados de producción o reemplazo de otro trabajador y siempre con justificación previa.

El contrato considerado como fijo-discontinuo se regula para actividades de temporada o para trabajos con duración concreta; por ello se convierte en el más utilizado por los sectores de actividad estacional o la construcción. No tendrá fecha de finalización por lo que la empresa está obligada a volver a llamar al trabajador y las fechas de la actividad deberán ser previstas y estar pactadas en el contrato al momento de ser concertado.

Además, la duración de los contratos temporales se reduce y se establecen penalizaciones para evitar su uso abusivo mediante las cotizaciones a la Seguridad Social, mientras el resto de contratos pueden acogerse a incentivos, con ciertos requisitos.

No puede negarse el impacto que ha tenido hasta ahora dicha reforma en la situación laboral de los jóvenes. Su efecto ha sido relevante en distintas variables ya vistas en los Gráficos 2 y 3 y la Tabla 1. Las tasas de paro de los jóvenes han descendido en 2022 en 6 puntos porcentuales para los menores de 25 años y cerca de 3 puntos para los jóvenes entre 25 y 34 años. Asimismo, las tasas de parcialidad han descendido un punto porcentual para cada grupo de edad; y las tasas de contratos temporales para menores de 30 años han descendido entre 9 y 16 puntos, según el grupo de edad considerado.

El otro aspecto fundamental es la cantidad de renta percibida y si es suficiente. Desde el punto de vista de las ganancias, la principal variable de política económica a analizar es el salario mínimo interprofesional (SMI), sobre todo en el caso de los jóvenes, ya que muchos perciben esta cantidad. En base a las estadísticas del INE, en 2008 el SMI era de 8.400€ anuales (14 pagas de 600€). En los últimos 6 años, se ha producido su incremento acelerado y por tanto es la causa del aumento continuo de la ganancia bruta media anual, visto anteriormente en la Tabla 2. Durante ese tiempo, los diferentes aumentos del SMI han elevado la cifra desde los 9.907€/año hasta los 15.120€/año; un aumento 3,5 veces superior al producido entre 2008 y 2017. Pese a esto, con los datos vistos previamente, la capacidad de pago de la vivienda (tanto en compra como en alquiler) y los datos de emancipación no mejoran. Por ende, la mejora de las condiciones materiales no es suficientes para facilitar el acceso a la vivienda.

6.2. POLÍTICAS DE VIVIENDA

La primera medida llevada a cabo por el Segundo Gobierno Sánchez, en materia de vivienda, ha sido específicamente para jóvenes con la implantación del bono de alquiler joven (Real Decreto Ley 42/2022 de 18 de enero). En base a los requisitos legislativos, los agentes que pueden solicitar esta ayuda son personas físicas, con 35 años o menos, residentes en España, con contrato de arrendamiento de vivienda ajustado a la legalidad vigente y en posesión de fuente regular de ingresos proveedora de rentas anuales inferiores a 20.844.72€ (3 veces el IPREM anual).

La concesión se realizará a aquellos que formalicen el contrato para tener residencia habitual, sea por una vivienda o habitación, cuyos precios pactados no superen los 600€ y 300€ respectivamente, y recibirán como máximo 250€ o el importe pactado si fuera inferior. Esta cantidad se recibirá durante dos años o hasta incumplir algún requisito y se define como computable en el pago del IRPF.

La medida puede tener varios problemas. En primer lugar, según los datos de la Encuesta de Estructura Salarial del año 2021, suponiendo que esa cantidad haya aumentado o no haya variado para el grupo de jóvenes entre 30 y 34 años de edad, parte de este grupo de jóvenes quedaría excluido de la ayuda por superar el límite de renta.

En segundo lugar, la exigencia de una fuente de ingresos desplaza a los jóvenes en situación de desempleo; como se observa en el Gráfico 2 para el grupo de menores de 20 años esto significa un 46%, mientras que para jóvenes entre 20 y 24 años y de 25 a 29 años implica un 26 y 17% respectivamente.

Tercero, la condición de regularidad respecto a la fuente de ingresos exige una vida laboral de 3 meses en los 6 meses, previos a la solicitud o una duración del contrato de 6 meses posteriores, desde que se solicita. Este criterio puede ser más excluyente todavía teniendo en cuenta las tasas de temporalidad de la Tabla 1.

En cuarto lugar, añadiendo a la alta temporalidad y desempleo de los jóvenes menores de 20 años, los cuales en principio no tienen por qué tener incentivos tan elevados a emanciparse; se puede suponer que la duración bienal de la ayuda hará que los jóvenes no se planteen solicitarla hasta tener entre 20 y 29 años.

Además, en base a los datos del portal Idealista, en mayo de 2023 el precio del metro cuadrado en alquiler era de 11,6€, siguiendo con la medida propuesta en la simulación de la Tabla 4, una vivienda de 55 m² supone más de 600€ de importe del alquiler; por tanto, los jóvenes no dejan de verse marginados a pequeñas viviendas o el régimen compartido. Por último, la inclusión de este pago en las cantidades a declarar por IRPF implica un coste para el beneficiario.

Esta misma legislación contempla la complementariedad de la ayuda estatal con las ayudas regionales del mismo objeto que establezcan las autonomías por decisión propia. Según estimaciones del propio gobierno, esta ayuda alcanzaría a 70.000 personas; mientras que en base a los datos de los que dispone el INE, los potenciales beneficiarios rondan los 376.300 hogares. De tal forma, que esta medida ayudaría al 19% de personas para las cuales está diseñada (El País, 2021).

En mayo de 2023, el poder legislativo aprobó una ley de vivienda (Ley 12/2023, de 24 de mayo) con el objetivo de regular la igualdad en materia de vivienda. El primer cambio que introduce la norma es permitir ampliaciones del concepto gran tenedor hasta los propietarios de cinco o más inmuebles de uso residencial, siempre en zonas que declaren un mercado residencial tensionado. Esto implica que la limitación de precios del alquiler, implantada en el Plan de respuesta a la guerra

ruso-ucraniana, puede aplicarse a un mayor número de propietarios respecto a la interpretación general de propietarios de 10 o más inmuebles.

La ley expresa qué zonas pueden establecer un entorno con mercado residencial tensionado, en base a los siguientes criterios: la carga media del coste de hipoteca/alquiler en el presupuesto más gastos básicos supere el 30% de los ingresos medios de los hogares; o el precio, en los 5 años anteriores, acumule un aumento de más de 3 puntos porcentuales superior al aumento acumulado del IPC autonómico. Todo ello lo establecerá la administración competente en materia de vivienda, que actualmente depende de las Comunidades Autónomas y, en aquellas que se permita, podrán decidir las entidades locales.

Además, se dictan incentivos al alquiler para 2024, alterando la reducción vigente del 60% en los rendimientos de capital inmobiliario del IRPF, para propietarios que arrienden sus viviendas a personas que las utilicen como residencia habitual. Concretamente, esta reducción se eleva hasta el 90% para nuevos contratos en zonas de mercado tensionado, en los que el importe tras la actualización anual del contrato anterior se reduzca más de un 5%. La reducción será del 70% para viviendas que se alquilen por primera vez en mercados tensionados a inquilinos entre 18 y 35 años o que se cedan a una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos que la destinen a alquiler social. Se mantiene el 60% solo para viviendas rehabilitadas en el bienio previo al contrato y se establece el 50% para el resto de situaciones. Por otro lado, se establece que los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato los debe asumir el propietario.

Lo dictado por la normativa deja de lado la raíz del problema de vivienda en España que es la escasez artificial del bien en el mercado. El cambio en el concepto de gran tenedor podría incentivar la salida de oferentes del mercado; puesto que en un mercado con un stock invariable a corto plazo y demanda muy rígida, la limitación de precios abarata el bien sólo a corto plazo y a costa de mermar la oferta. El resultado final podría ser un mayor nivel de precios (Banco de España, 2022) o fomentar el mercado negro (The objective, 2021) donde los precios tienden a ser superiores.

Otorgar la decisión de declarar mercados residenciales tensionados a los competentes en materia de vivienda, implica dejar la decisión a CCAA y entidades locales. Esto supone que su aplicación depende de la aritmética parlamentaria y plenaria de dichas administraciones y, por tanto, la posible no aplicación del dictamen por intereses de los partidos políticos presentes en los equipos de gobierno. Además, vincular el requisito a la media de los ingresos medios de los hogares tiene poco efecto, puesto que en zonas con pronunciado aumento de la carga de hipoteca/alquiler, cabe pensar que ya residen rentas altas y un gran incremento del precio puede seguir siendo inferior al 30% de la media de ingresos. Asimismo, en un contexto de inflación como el actual, ese aumento de la carga puede ser también inferior a la media del incremento del IPC.

El sobrecoste que supone la gestión del alquiler por las inmobiliarias, cuando se cobra al arrendatario, excluye a muchos consumidores de aquellas viviendas que podrían permitirse con su capacidad adquisitiva sin añadir estos importes. Por tanto la obligación al propietario de costear estos gastos puede permitir el acceso a ciertos alquileres sin necesidad de un ahorro previo del

cual muchos jóvenes no disponen. Aunque esto generase una salida de oferentes del mercado, se podría corregir incluyendo este gasto como deducible para el propietario, respecto de su tributación de rendimientos de capital inmobiliario (regulados en la Ley 35/2006, de 28 de Noviembre).

La modificación de las reducciones, a efectos del IRPF, sobre los rendimientos por arrendar viviendas para uso residencial puede ser bastante útil, ya que se estimula fiscalmente la reducción del precio en mercados tensionados y para consumidores con mayor dificultad de acceso, a la vez que se pretende disuadir la configuración actual del mercado. De forma implícita se está subvencionando los alquileres a personas jóvenes y en zonas tensionadas.

La puesta en vigor de estos beneficios no se producirá hasta 2024 y, una vez que se aplique, se comprobará si las cantidades estipuladas son suficientes. En pro del funcionamiento de esta medida, que busca reducir el precio aumentando la cantidad ofrecida, habría sido interesante elevar la tributación del régimen de imputación de renta inmobiliaria que grava la vivienda vacía. A falta de datos cuantitativos, actualmente puede darse la situación de propietarios que ven mayores beneficios monetarios y cualitativos (dificultades de gestión del alquiler), por la tenencia de la vivienda vacía que por el arrendamiento. Además, la facilidad que existe para que una vivienda deje de destinarse al alquiler residencial para alquiler vacacional (Sequera *et al.*, 2022) hace más inestable la oferta y por ende al mercado, por ello podrían plantearse requisitos de tramitación y/o tasas.

Por último, la ley, al regular una materia competencia de otras administraciones, no establece las sanciones a su incumplimiento. Así, cada CCAA y entidad local dictará el régimen disciplinario que desee, que podría llegar a ser insuficiente.

Se deja de comentar lo referente a la vivienda social, ya que la ley únicamente menciona su escasez y se asume el compromiso de aumentar su oferta, sin establecer objetivos cuantitativos, para lo que se dictan cambios en el régimen de los tipos de suelo, que no son el objetivo de este trabajo.

7. CONCLUSIONES

La emancipación es una pretensión que gran cantidad de jóvenes tienen en España pero que no se materializa. El objetivo principal de este trabajo ha sido analizar la evolución y situación de los dos principales factores que permiten lograr dicho deseo, un puesto laboral que aporte estabilidad económica y un acceso sostenible a la vivienda. Para ello, utilizando datos de diferentes fuentes estadísticas, y tras consultar diversos artículos científicos e informes, se ha descrito la realidad del mercado laboral de las personas menores de 35 años (diferenciando varios tramos de edad dentro del colectivo) y del precio de la vivienda, tanto en alquiler como en propiedad, junto con las medidas aplicadas sobre los mismos.

El empleo juvenil en España es tremendamente precario, sobre todo cuanto menor es la edad del trabajador, debido a su menor formación potencial y/o más reducida experiencia laboral. El

mercado laboral juvenil en España se caracteriza por un gran nivel de actividad, en particular inmediatamente después de la educación obligatoria. Se registra un alto nivel de paro para ser una economía desarrollada. También existen tasas de empleo a tiempo parcial muy elevadas en el momento de acceder al mercado de trabajo que, además en gran medida, es un tipo de jornada no deseada. A la vez, se aprecia una fuerte predominancia de la contratación temporal. Las ganancias brutas de los jóvenes son bajas o muy bajas, según el tramo de edad analizado, en comparación con el resto de población trabajadora, por lo que en términos netos la situación es más crítica.

En cuanto al régimen de tenencia de vivienda por parte de los jóvenes, los datos indican que, en los últimos años, ha pasado a ser preeminente el alquiler respecto a la propiedad. Los precios de compra de la vivienda, que tras la crisis inmobiliaria de 2008 sufrieron una contracción histórica, están en camino de superar los niveles existentes en el momento de la recesión, empezando a despertar las alarmas de una nueva crisis en el sector. Los precios de compra y alquiler de las viviendas, cada vez, suponen un mayor sobreesfuerzo de pago para los jóvenes en España; esto les ahoga económicamente y les obliga a emanciparse en condiciones no deseadas o a no hacerlo.

Como resultado de ambas situaciones, la precariedad laboral y las dificultades de acceso a la vivienda, la emancipación de los jóvenes en nuestro país, desde la crisis inmobiliaria hasta hoy, se ha ido retrasando de manera paulatina. Además, la edad de emancipación es superior a la media de nuestro entorno desde hace tiempo y esa diferencia, lejos de ir disminuyendo, va aumentando.

Ante esta situación, las condiciones laborales que afronta la población joven han sido alteradas mediante diversas reformas de política y medidas económicas, con las que se ha intentado fortalecer la posición del trabajador. Pese a que ciertos aspectos, como las numerosas subidas del salario mínimo de los últimos años o la reciente reforma laboral, orientada entre otros objetivos a reducir la tasa de temporalidad, implican una mejora de las condiciones laborales de los jóvenes, pueden no ser suficientes. Adicionalmente, la inacción respecto a lo que ocurría en el mercado de vivienda ha contribuido al surgimiento de problemas en el mercado, que hoy continúan dificultando la emancipación y habrá que ver si las medidas recientemente implantadas corrigen esta preocupante deriva. Lo visto hasta ahora no invita a ser especialmente optimistas.

Referencias

Acosta-Ballesteros, J.; Osorno-del Rosal, M.P. y Rodríguez-Rodríguez, O.M. (2017). Gender differences in the quality of the school-to-work transition in Spain, *Applied Economics*, 49:57, 5780-5791, DOI: 10.1080/00036846.2017.1343445

Banco Central Europeo (2023). Informe de estabilidad financiera mayo de 2023. Accesible en <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/fsr/ecb.fsr202305~65f8cb74d7.en.pdf>

Banco de España (2013). Informe económico. Accesible en <https://www.bde.es/ff/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/BoletinEconomico/13/Oct/Fich/be1310.pdf>

Banco de España (2019). Artículos analíticos Boletín económico 3/2019, página 12. Accesible en <https://repositorio.bde.es/bitstream/123456789/9681/1/be1903.pdf>

Banco de España (2022). Informe anual. Accesible en https://www.bde.es/ff/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/22/Fich/InfAnual_2022.pdf

Eurostat (2022): *Age of young people leaving their parental household*. Accesible en <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/SEPDF/cache/87422.pdf>

Ley 12/2023 de 24 de mayo de 2023 (25 de mayo de 2023), por el derecho a la vivienda. Boletín Oficial del Estado, 124.

López, E. S.(2018). Jóvenes, crisis y precariedad laboral: una relación demasiado larga y estrecha. *Encrucijadas: Revista Crítica de Ciencias Sociales*, (15), 3.

Moreno, A. (2012). The transition to adulthood in Spain in a comparative perspective: The incidence of structural factors. *Young*, 20(1), 19-48.

Consejo de la Juventud en España (2022). Balance general Observatorio de emancipación, 1º semestre de 2022.

OECD (2023), "Unemployment rate" (indicator), <https://doi.org/10.1787/52570002-en> (accessed on 07 July 2023).

Real Decreto Ley 32/2021 de 28 de diciembre de 2021 (30 de diciembre 2021), de medidas urgentes para la reforma laboral, la garantía de la estabilidad en el empleo y la transformación del mercado de trabajo. Boletín Oficial del Estado, 313.

Real Decreto Ley 42/2022 de 18 de enero de 2022 (19 de enero de 2022), por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Boletín Oficial del Estado, 16.

Sequera, J., Nofre, J., Díaz-Parra, I., Gil, J., Yrigoy, I., Mansilla, J., & Sánchez, S. (2022). The impact of COVID-19 on the short-term rental market in Spain: Towards flexibilization?. *Cities*, 130, 103912.

Trillo del Pozo, D.; Vicent Valverde, L. y Alonso Gallo, N. (2022). La evolución de la precariedad en Europa en un contexto de crisis económica y pandemia, *Papeles de Europa* 35(2022), e85675.

Webgrafía

<https://www.adicae.net/nota-de-prensa/2569.html>

<https://www.businessinsider.es/dos-expertos-ven-indicios-nueva-burbuja-inmobiliaria-1015921>

https://cincodias.elpais.com/cincodias/2021/10/18/economia/1634555134_965149.html

<https://theobjective.com/economia/2021-11-21/por-que-la-ley-de-vivienda-puede-estimular-el-mercado-negro-de-alquiler/>