



►El elevado coste de la vivienda impulsa la exclusión cada vez mayor de este grupo social del mercado inmobiliario, tanto de compraventa como de alquiler

# Los precios impiden crear 311.000 hogares de jóvenes con empleo

Roberto L. Vargas. MADRID

Que el empleo ya no es suficiente para garantizar la emancipación de miles de jóvenes españoles era un hecho ya conocido. Lo que hasta ahora no se había cuantificado es cuántos hogares jóvenes se dejan de crear cada año porque los elevados precios tanto de la compraventa como del alquiler excluyen a este grupo de edad del mercado inmobiliario. Y eso es lo que han hecho los autores del estudio «El déficit de vivienda de emancipación: cuantificación y caracterización de la demanda joven de vivienda».

Publicado por ICE, la revista del Ministerio de Economía, el estudio define y cuantifica lo que denomina «déficit de vivienda de emancipación», que entiende como la brecha entre la cantidad de jóvenes que, dadas sus condiciones socioeconómicas y las pautas socioculturales predominantes, tendría la posibilidad y la expectativa de vivir de forma independiente y la cantidad de jóvenes que efectivamente ha logrado abandonar el hogar parental. Y el

resultado es que, en 2024, el número de jóvenes trabajadores que, aun cumpliendo con los criterios tradicionales de estabilidad, no pueden permitirse comprar una vivienda o alquilarla alcanzó los 311.000 hogares, equivalentes a 436.000 personas.

La cifra, extraída a partir del análisis de microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida del Instituto Nacional de Estadística (INE), evidencia que «los precios de venta y, especialmente de alquiler, se han disparado muy por encima de la capacidad adquisitiva media», asegura el documento. Según los datos recogidos en el trabajo, mientras que entre 2014 y 2024 los salarios de los jóvenes se han incrementado un 30%, desde los 14.098 euros hasta los 18.338, el precio de la vivienda ha subido un 65% y del alquiler, un 82%.

Esta evolución ha provocado que el déficit de vivienda de eman-

Los precios de venta y alquiler se han disparado muy por encima del poder adquisitivo medio

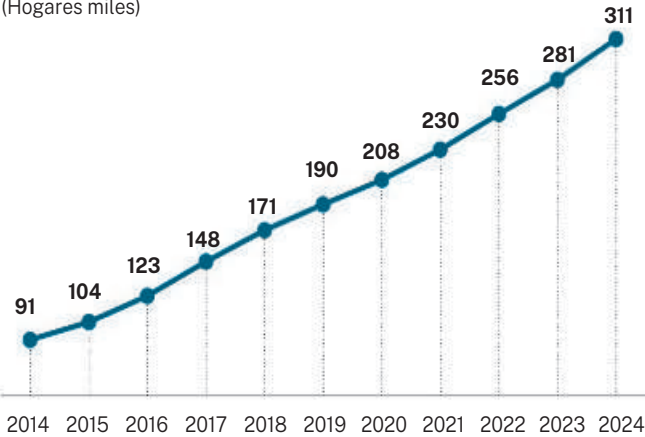
cipación se haya ido incrementando con el paso de los años. Entre 2017 y 2019 se produjo una escalada pronunciada, alcanzando casi 236.000 hogares en 2019. Tras un retroceso entre 2020 y 2021, ligado al impacto de la pandemia, la tendencia volvió a repuntar con fuerza en 2022 y 2023, hasta culminar en 2024 con la cifra más alta de la serie. Este comportamiento en forma de «V» coincide con la contracción económica del periodo de la Covid-19 y la posterior recuperación parcial, pero, como dice el informe, deja entrever que los problemas estructurales no han hecho más que agravarse.

El déficit se concentra en las comunidades con mayor tensión inmobiliaria –Cataluña, Madrid y Andalucía–, donde el incremento sostenido de los precios del suelo y la escasez de vivienda en alquiler han convertido el mercado residencial en «un espacio excluyente para buena parte de los jóvenes. Esta situación, además, amplía la brecha intergeneracional y territorial, deteriorando la cohesión social», según advierte el análisis.

Cataluña lideró el déficit en 2024, con más de 71.000 hogares no emancipados, lo que representa casi una cuarta parte del total

## OBSERVATORIO DE LA EMANCIPACIÓN

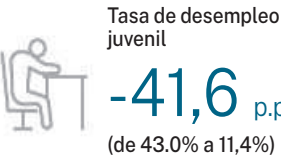
Evolución del déficit habitacional de emancipación (Hogares miles)



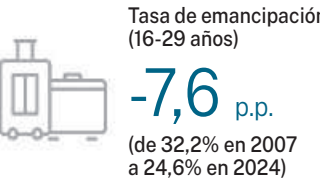
El déficit se ha más que triplicado desde 2014  
(+242 mil hogares; +265%)

### La paradoja del mercado laboral

MEJORAN LOS INDICADORES LABORALES JÓVENES (2007-2024)



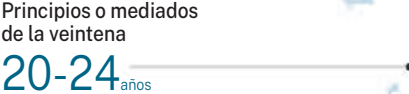
PERO LA EMANCIPACIÓN SIGUE EN CAÍDA



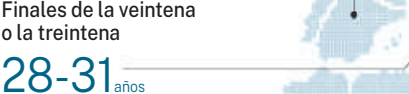
El mercado de la vivienda es el principal cuello de botella; tener empleo e ingresos ya no garantiza poder acceder a una vivienda

### La paradoja del mercado laboral

NORTE Y CENTRO DE EUROPA



SUR Y ESTE DE EUROPA





nacional. Le siguieron Madrid y Andalucía, que en los últimos años han acumulado aumentos considerables (57.000 y 34.000 hogares respectivamente en 2024). Otras regiones con cifras destacadas son Castilla-La Mancha, Comunidad Valenciana, Región de Murcia o Castilla y León, lo que sugiere según los autores que «el problema, aunque a escala menor, no es exclusivo de los grandes núcleos urbanos, sino que también afecta a territorios con menor dinamismo económico».

**En busca de soluciones**

El cóctel de factores identificados como responsables de esta situación es bien conocido por el sector: escasez de vivienda asequible, aumento muy rápido de los alquileres, dificultad para ahorrar la entrada de una hipoteca, restricciones bancarias más duras tras la crisis financiera e insuficiente crecimiento de la oferta de vivienda. Una combinación que, además, desemboca en lo que los investigadores denominan «la trampa del alquiler»: los jóvenes, al verse incapaces de comprar, se ven obligados a alquilar, lo que aumenta la demanda de alquiler y provoca que los precios sigan subiendo.

El texto también revisa las medidas que se han aplicado en la UE para atajar el problema del acceso a la vivienda de los jóvenes, como los incentivos a la construcción de vivienda asequible, vivienda pública y social, ayudas al alquiler y compra, regulación de precios del alquiler o simplificación urbanística y liberación de suelo, y concluye que las ayudas a la demanda (bonos, subvenciones) son insuficientes si no aumenta la oferta de vivienda. «Las experiencias europeas ponen de manifiesto que las políticas de apoyo a la vivienda de los jóvenes resultan limitadas cuando se concentran únicamente en incentivar la demanda».