



Funcas apunta a la escasez de oferta de vivienda en alquiler como el principal escollo para la emancipación de los jóvenes

- **Más del 46% de los jóvenes de entre 25 y 34 años vivía con sus padres el año pasado, casi diez puntos más que hace una década**
- **La edad de emancipación de los jóvenes españoles supera los 30 años, tres años y medio más tarde que la media europea**
- **Tener empleo no parece ser el principal determinante: casi dos de cada tres personas de entre 25 y 34 años que viven con sus padres trabajan, un valor próximo a la media europea**

MADRID, **19/09/2023** | El problema de acceso de los jóvenes a la vivienda es particularmente acusado en España y parece haberse agravado en los últimos años. La edad de emancipación de los jóvenes españoles no ha dejado de aumentar -ya supera los 30 años-, distanciándose de la media europea, que se ha estabilizado en 26,4 años. El porcentaje de jóvenes que viven con sus padres se ha incrementado de manera acusada, sobre todo para el tramo de edad entre 25 y 34 años: más del 46% vivía con sus padres el año pasado, casi diez puntos más que hace una década.

El elevado volumen de demanda latente que proviene de jóvenes que no pueden emanciparse, unido a la subida de los precios, apunta a la escasez de oferta como principal escollo, según explica **Funcas** en una nota que analiza [la posición de los jóvenes ante el mercado inmobiliario](#) en comparación con otros países de nuestro entorno.

Raymond Torres, autor del artículo, recuerda que tras el pinchazo de la burbuja inmobiliaria, la construcción de inmuebles residenciales ha crecido a un ritmo inferior al de la demanda. Desde 2015, se han iniciado una media de 75.000 viviendas cada año, frente a los casi 120.000 nuevos hogares que se formaron anualmente en el mismo periodo. Además, la oferta se ha concentrado en el segmento de la vivienda en propiedad, un sesgo que afecta especialmente a los jóvenes.

Un análisis basado en datos de Eurostat muestra que la disponibilidad de un parque de vivienda en alquiler abundante y a precios asequibles -vía de emancipación preferida de los jóvenes europeos- es

la principal carencia en España. A principios de los años 2000, casi seis de cada diez jóvenes residían en una vivienda en propiedad, frente a uno de cada cuatro que vivía de alquiler. En la actualidad, solo el 30% de jóvenes vive en propiedad por el desplome de la oferta y los cambios en las condiciones de financiación desde el estallido de la burbuja inmobiliaria. La situación se agrava, además, con las últimas subidas de los tipos de interés.

Casi dos de cada tres personas de entre 25 y 34 años que viven con sus padres tienen un empleo, un porcentaje ligeramente inferior a la media europea. Por tanto, el hecho de conseguir un puesto de trabajo no parece ser el principal determinante –si bien, por supuesto, un incremento salarial ayudaría a asumir el coste de una vivienda.

La insuficiencia de la oferta se refleja en la carestía de los alquileres, que han registrado una tendencia ascendente ininterrumpida en los últimos años. A modo de ejemplo, entre 2015 y 2022, el precio medio del alquiler en Madrid ha subido un 39%, frente al 26% de media en las otras capitales europeas. El resultado es que hoy el precio medio del alquiler en Madrid supera al de otras grandes ciudades como Berlín, Bruselas o Roma. En consecuencia, cuatro de cada diez inquilinos dedican ya más del 40% de su renta disponible al pago del alquiler, casi el doble de la media europea.

La nota pone de manifiesto la correlación que existe entre la densidad del parque inmobiliario de alquiler y el porcentaje de jóvenes que se han emancipado. En los países nórdicos y de Europa central, con un mercado del alquiler relativamente abundante, la inmensa mayoría de los jóvenes tienen acceso a una vivienda. Por el contrario, los jóvenes tienen mayores dificultades para emanciparse cuando el parque de alquiler es estrecho, como en el caso de España y otros países del sur de Europa.

La solución habitacional pasa por tanto por el incremento de la oferta, en especial en el segmento del alquiler. En este sentido, el artículo repasa algunas iniciativas internacionales orientadas a ese segmento que se están instrumentando en incentivos que doten de mayores posibilidades de acceso y elección a los jóvenes. Estas iniciativas encuentran su justificación en la necesidad de actuar con celeridad, y ante las restricciones presupuestarias para liderar el aumento de oferta exclusivamente desde el gasto público, o mediante la concesión de subvenciones y avales destinados a promover la vivienda en propiedad.

Estas experiencias internacionales sugieren para el caso de España que un enfoque de la política de vivienda que potencie al segmento del alquiler puede ser de gran ayuda para facilitar la emancipación de los jóvenes, sin tener un impacto significativo para las cuentas públicas y con una mayor eficacia que otras ayudas.