

# irrealista



## Personas jóvenes: precariedad y dificultad de acceso a la vivienda

30 ENERO 2025



# CONTENIDO

## 1. Introducción

## 2. Condiciones de trabajo en jóvenes: mejora insuficiente

2.1 Crece el empleo, pero la precariedad persiste

2.2 Salarios escasos, incompatibles con la emancipación

## 3. El acceso a la vivienda: un rompecabezas imposible

3.1 Emancipación tardía

3.2 Vivienda en propiedad, cada vez más difícil

3.3 Dificultades para pagar el alquiler

## 4. Conclusiones finales

# 1. INTRODUCCIÓN

En los últimos años, las posibilidades de emancipación de la población juvenil se han visto fuertemente condicionadas por la propia evolución de la economía española, la mejora insuficiente de las condiciones laborales y las crecientes dificultades existentes en materia habitacional.

En el plano económico, la etapa de expansión abierta tras la pandemia ha llevado a la creación de empleo juvenil a niveles históricos. En este aspecto, la reforma laboral de 2021, si bien ha mejorado su situación laboral, aumentando el empleo indefinido y reduciendo la temporalidad, no ha solucionado el problema estructural de inestabilidad y precariedad que sufren los jóvenes; pues aún persisten unos niveles de desempleo, temporalidad y parcialidad superiores a los del conjunto de la economía, imposibilitándoles percibir unos ingresos salariales estables y compatibles con la emancipación.

A la vez, la escalada de precios que se ha desarrollado a raíz de la crisis inflacionista ha encarecido el coste de la vida y ha dificultado el acceso a productos tan básicos como la energía o los alimentos. En este contexto, el escaso incremento de los salarios percibidos por la población joven, ya de por sí bajos, ha sido insuficiente para asegurarles una mejora de su capacidad adquisitiva, haciendo muy difícil afrontar los gastos del día a día y empeorando aún más sus posibilidades de acceder a una vivienda digna.

En lo respectivo a la emancipación, el crecimiento desorbitado de los precios de la vivienda, conjuntamente a la inestabilidad laboral y salarial, motivan que la única alternativa válida para los jóvenes pase por vivir de alquiler en régimen compartido. Por una parte, la escasa capacidad de ahorro, producto de los bajos salarios, hace prácticamente imposible hacer frente al coste de las hipotecas, con cuotas mensuales promedio que alcanzan los valores más altos de los últimos años. Por otra parte, la burbuja de precios en las grandes ciudades causa que la mayoría de jóvenes deban dedicar una gran parte de su salario al pago del alquiler, imposibilitándoles alquilar una vivienda por sí solas, con todas las implicaciones que ello conlleva para su bienestar presente, pero también futuro, al verse obligados a retrasar sus proyectos vitales de manera indefinida en el tiempo.

En este informe se realiza un análisis de los principales factores que dificultan la emancipación de la población joven<sup>1</sup>, poniendo el foco en dos cuestiones: por un lado, las condiciones de trabajo, caracterizadas por la persistente precariedad y los bajos salarios, y, por otro lado, el acceso a la vivienda, cada vez más difícil en cualquiera de sus formas. Dos dimensiones que, unidas, imposibilitan a la gran mayoría de jóvenes reunir las condiciones necesarias para emanciparse cuando deseen, o bien les condenan a vivir emancipadas a costa de un esfuerzo económico excesivo, consolidando la emergencia habitacional como uno de los principales problemas de este colectivo.



## 2. CONDICIONES DE TRABAJO EN JÓVENES: MEJORA INSUFICIENTE

La etapa de expansión que está experimentando la economía española tras la recuperación pos-COVID está permitiendo crear empleo hasta niveles nunca conocidos anteriormente, especialmente entre las personas jóvenes. Además, a raíz de la reforma laboral de 2021, esta creación de empleo se está llevando a cabo, mayoritariamente, mediante la contratación indefinida, más estable y de mayor calidad, reduciéndose la tasa de temporalidad juvenil a mínimos históricos.

Aun así, a pesar de la mejoría, la población trabajadora joven aún sufre con mayor severidad los estragos del desempleo y la temporalidad laboral, con tasas que se mantienen muy por encima de las registradas por el resto de la economía. Estas problemáticas, conjuntamente con la parcialidad involuntaria, se muestran como los principales elementos de precariedad laboral para los jóvenes, con salarios bajos e insuficientes, incompatibles con la emancipación y el desarrollo de proyectos de vida a largo plazo.

### 2.1. CRECE EL EMPLEO PERO LA PRECARIEDAD PERSISTE

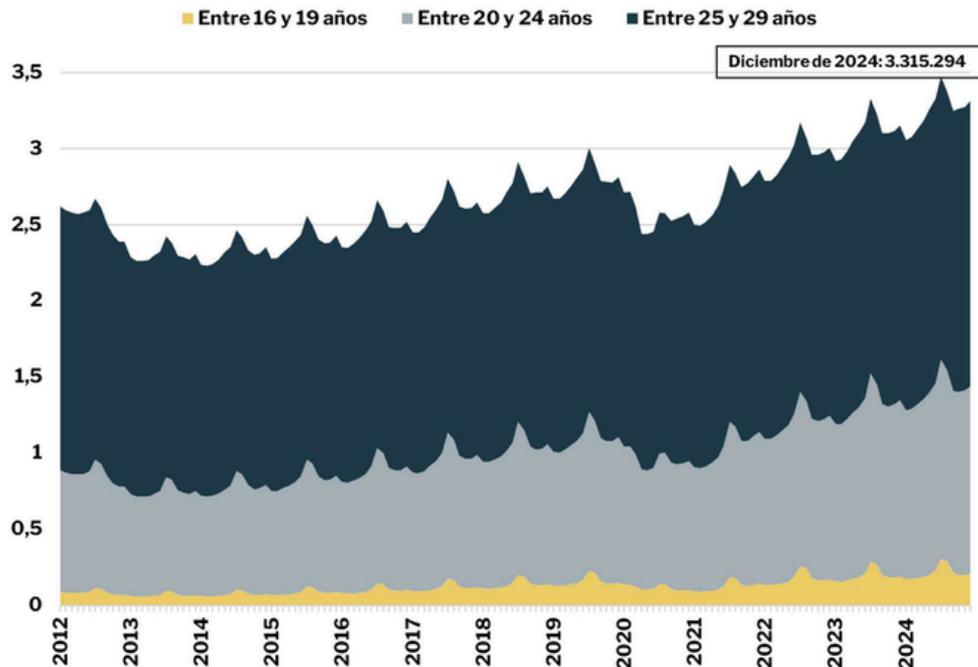
Tras la pandemia, el número de personas jóvenes afiliadas a la Seguridad Social ha ido creciendo de manera continua y sostenida, llegando a **alcanzar el récord de empleo** en julio de 2024, **con 3.475.739 jóvenes menores de 30 años afiliados a la Seguridad Social**. Al cierre del año, el volumen de afiliados y afiliadas fue algo menor (-160 mil) respecto a julio, aunque con una tasa de crecimiento anual (5,1%) que duplica la de la población general (2,4%).

#### La creación de empleo está en niveles récord

Analizando por grupos de edad, se observa que el 46,1% de ese crecimiento se está llevando a cabo en los jóvenes de 20 a 24 años, con 74 mil más que hace un año, contabilizando un total de 1,23 millones de jóvenes afiliados (el 37,1% de los menores de 30 años). En segundo lugar, se encuentra el tramo entre 25 y 29 años, con 70 mil jóvenes afiliados más que en diciembre de 2023 (el 43,4% de la creación de empleo), tratándose del grupo más numeroso, con 1,88 millones de jóvenes afiliados (un 56,6% del conjunto). Por último, los jóvenes afiliados entre 16 y 19 años, que aumentan en 16,9 mil, suponiendo el 10,5% de la creación de empleo y un total de 208,7 mil jóvenes afiliados a la Seguridad Social (el 6,3% de los menores de 30 años).

## G1 – Afiliación a la Seguridad Social por grupos de edad

En millones, enero 2012 - diciembre 2024



### El desempleo ha disminuido aunque aún se mantiene en valores elevados

Con datos de la EPA, **la tasa de paro de los menores de 30 años se situó en el 19,1%** en el último trimestre de 2024, **la más baja desde 2008**, reduciéndose en 2,1 puntos con respecto al mismo periodo de 2023. Comparando con el cuarto trimestre de 2019, antes del COVID, cuando la tasa de paro se situaba en el 23,8%, la caída es mayor, concretamente de 4,7 puntos. **Una reducción superior a la mostrada por la población general**, cuya tasa de paro ha decrecido en 3,2 puntos en este periodo hasta situarse en el 10,6%.

Por grupos de edad, hay diferencias muy significativas entre los distintos tramos, **afectando más el desempleo a la población más joven**. Así, para las personas de 16 a 19 años, el grupo de asalariados menos numeroso (con 299,9 mil activos y 116,3 mil en desempleo), presenta una mayor tasa de paro (38,8%). El subconjunto de 20 a 24 años, con 1,44 millones de personas activas y 318,1 mil en desempleo, registra una tasa de paro del 22%. Por último, el tramo de 25 a 29 años, con 2,21 millones de activos y 324,4 mil en desempleo, una tasa del 14,6%. **Unos porcentajes que, en cualquier caso, son muy superiores a los registrados por la tasa de paro para el conjunto de la economía.**

## **Aumenta el empleo indefinido y cae la temporalidad, aunque continúa siendo dos veces superior a la del conjunto de la economía**

En el caso de las personas jóvenes, la reforma laboral de 2021 ha conseguido aumentar la contratación indefinida y reducir la tasa de temporalidad a mínimos históricos. Sin embargo, como se ha comentado, ésta aún se encuentra en unos niveles superiores a los del conjunto de la economía.

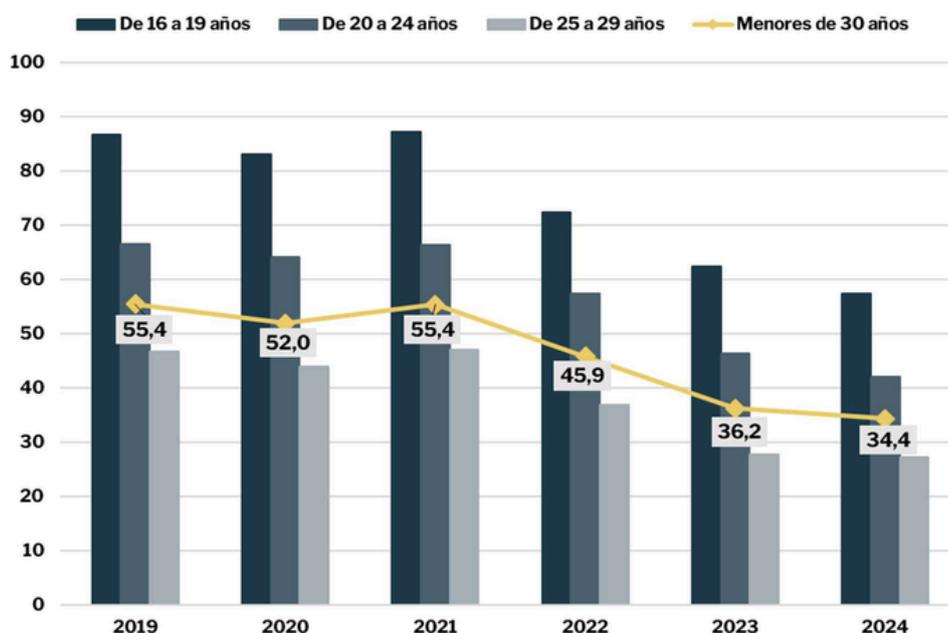
Con datos de afiliación, se observa que en diciembre de 2024 **hay 2.340.283 millones de jóvenes menores de 30 años con un contrato indefinido**, 1,13 millones más que en el mismo mes de 2021 (un 94% más), cuando entró en vigor la reforma laboral. Lo más destacado de este aumento es que se ha debido mayoritariamente al **incremento en la afiliación indefinida a tiempo completo**, con 534 mil jóvenes más que en el mismo mes de 2021, pasando a suponer el 53,1% del total de afiliación juvenil. Le siguen la afiliación indefinida a tiempo parcial, que supone el 27,1% del total, y la fija discontinua, con el 11,6%.

Por su parte, las personas jóvenes afiliadas con un contrato temporal se han reducido en 684.498 (un -52,5%), gracias sobre todo a la caída que ha experimentado la afiliación temporal a tiempo parcial (361 mil jóvenes menos), la más precaria, y la temporal a tiempo completo (294 mil menos); seguida de la contratación de formación y prácticas (28 mil menos). Así, actualmente, **la tasa de temporalidad de la afiliación juvenil se encuentra en el 20,9%, 31 puntos por debajo de la registrada en diciembre de 2021**. Una caída muy notable pero insuficiente, pues el peso del empleo temporal de las personas jóvenes es notablemente superior al del conjunto de la economía, cuya tasa es del 12,8%.

Utilizando datos de la EPA, se obtienen resultados muy similares: **el porcentaje de personas asalariadas jóvenes con un contrato temporal se situó en 2024 en el 34,4%**; 21 puntos menos que la tasa de temporalidad registrada en 2021, pero 18,9 puntos más que la tasa de temporalidad actual del conjunto de la economía. Por edades, **el grupo más joven (de 16 a 19 años) presenta una tasa de temporalidad mayor (57,4%)**, seguido del siguiente grupo en edad (de 20 a 24 años), con un 42% y, por último, de los jóvenes de entre 25 a 29 años, con una tasa del 27,3%.

## G2 – Tasa de temporalidad por grupos de edad

En porcentaje, 2019 - 2024



**Se mantiene el empleo parcial: los más jóvenes lo compaginan con los estudios y, el resto, no encuentra un trabajo a tiempo completo**

Con respecto a la parcialidad, en 2024 el **25,3% de los jóvenes tenía un empleo a tiempo parcial** (11,7 puntos por encima de la media nacional), reduciéndose tan sólo en 0,9 puntos desde 2021. Este porcentaje, además, se incrementa al 53,7% para el caso de los jóvenes entre 16 a 19 años, al 35,2% para los de 20 a 24 años y cae hasta el 16,4% para las personas entre 25 y 29 años.

Si se atienden a los motivos de esta parcialidad, se observa que la gran mayoría de jóvenes tienen **un trabajo a tiempo parcial por dos razones**: o bien por tener que **compaginarlo con sus estudios** (el 40,2%, algo que una década atrás sólo afectaba al 18,7% de los jóvenes) o bien por **no encuentra un trabajo a tiempo completo** (el 43,3%, una cifra muy elevada pero que ha ido reduciendo su peso paulatinamente desde 2014, cuando se situaba en el 68,4%).

Sin embargo, se encuentran diferencias entre los distintos tramos de edad. Para los dos grupos más jóvenes (de 16 a 19 años y de 20 a 24 años) la principal causa de parcialidad se debe a la realización de cursos de enseñanza o formación (un 60,9% y un 48,0%, respectivamente, de los que trabajan a tiempo parcial), de forma que el no haber podido encontrar un trabajo de jornada completa afecta al 25,7% y al 38,1%, respectivamente, de los más jóvenes. Por su parte, para los que tienen entre 25 y 29 años, esta última es la principal razón para tener un empleo a tiempo parcial, afectando al 55,8% de las personas jóvenes; un porcentaje incluso superior registrado en el conjunto de la economía (45,6%).

Ambas razones, en cualquier caso, dan buena cuenta de **la precarización a la que se ha visto sometida las condiciones de vida de la población juvenil**. En la primera, debido a que el aumento del coste de vida hace que cada vez sea **más difícil para las personas más jóvenes dedicarse por completo a su formación**, teniendo que compaginar esta etapa con algún trabajo a tiempo parcial. Por otro lado, para más de la mitad de la población de 25 a 29 años parece **imposible encontrar un trabajo a tiempo completo**, debiendo conformarse con empleos a tiempo parcial que conllevan una merma de recursos económicos incompatibles con la emancipación y la realización de proyectos de vida a largo plazo.

## **2.2. SALARIOS ESCASOS, INCOMPATIBLES CON LA EMANCIPACIÓN**

Los salarios son una pieza clave de cualquier proyecto de emancipación dado que, para poder consolidar una independencia económica, es preciso tener ingresos suficientes con los que sufragar los gastos básicos. Por tanto, los reducidos salarios que perciben las personas jóvenes suponen un fuerte impedimento para la emancipación, representando uno de los principales factores explicativos del retraso de la edad en la que las personas jóvenes abandonan el hogar familiar.

### **Los salarios de las personas jóvenes ni siquiera representan tres cuartas partes del salario medio**

La evolución de los salarios de las personas jóvenes tras la pandemia ha tenido un comportamiento diferenciado en dos períodos en cuanto a su relación con los precios. De un lado, en 2021 y 2022 los salarios crecieron muy por debajo de los precios, sufriendo una importante pérdida de poder adquisitivo (-3,8 puntos porcentuales). Por contra, 2023 ha sido un ejercicio muy positivo para las rentas salariales en general, y en especial para las más bajas (entre las que se encuentran las de las personas jóvenes, como se ha explicado antes), que han crecido mucho más que el IPC, con lo que han ganado 4,5 puntos porcentuales, recuperando lo perdido en el bienio anterior.

### G3 – Variación de los salarios en menores de 30 años y del IPC

En porcentaje, 2020 - 2023



Sin embargo, a pesar del buen dato de 2023, lo cierto es que las personas jóvenes siguen percibiendo un salario muy bajo con relación a la media nacional. Así, el salario bruto medio en ese año fue de 1.686,7 euros al mes, supuestas doce pagas, lo que equivale, en términos anuales, a 20.240,3 euros brutos, frente a 2.273 euros al mes de la media nacional, 27.276 al año. Esto supone que **el salario de los y las jóvenes es inferior en un 25,8% a la media o, lo que es lo mismo, no llega a representar ni tres cuartas partes del salario medio de la población en su conjunto.**

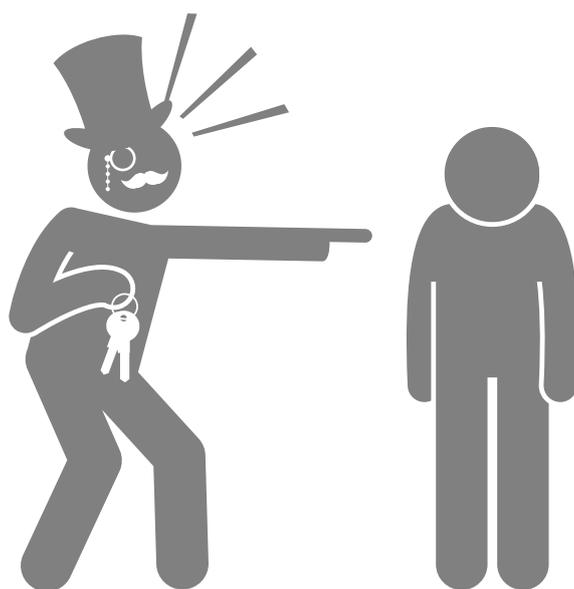
En este contexto, la mejora de las condiciones laborales, sobre todo la reducción de la temporalidad, han tenido un impacto indudablemente positivo sobre la población joven, pero el difícil conjunto de circunstancias sociolaborales que enfrenta impide que mejore significativamente su nivel de ingresos y, por tanto, su capacidad de gasto. De hecho, el mayor nivel de desempleo, temporalidad y parcialidad que sigue padeciendo la población joven explica que, según datos de la Agencia Tributaria de 2023, casi 8 de cada 10 personas menores de 26 años no declaren ingresos superiores al SMI anual equivalente a tiempo completo (15.120 euros en aquel año); y hasta un 55% se sitúe entre 0 y 0,5 SMI. En el caso de la población entre 26 y 35 años, los porcentajes descienden al 39,7% y al 21,1%, respectivamente.

## Una de cada cinco personas jóvenes estaba en riesgo de pobreza en 2023

Por otro lado, también se puede apreciar que los niveles de pobreza son más desfavorables en las personas jóvenes que en el conjunto de la población, en parte explicado por sus bajos salarios y por sus peores condiciones laborales. A este respecto, la última Encuesta de Condiciones de Vida (2023)<sup>4</sup> refleja algunos datos preocupantes, como **la elevada tasa de riesgo de pobreza entre las personas menores de 30 años, que asciende al 20,1%, en contraste con el 17,4% de la media nacional.** De este modo, una de cada cinco personas jóvenes estaba en riesgo de pobreza en 2023, amenazando la satisfacción de sus necesidades básicas y generando una enorme incertidumbre en sus proyecciones de futuro.

Asimismo, también cabe destacar cómo el **41,7% de la población joven no tiene la capacidad de afrontar gastos imprevistos, mientras que un 36,4% no puede permitirse al menos una semana de vacaciones.** En ambos casos, los porcentajes están por encima de la media nacional, del 37,1% y 33,1%, respectivamente.

En definitiva, las personas jóvenes se ven sujetas a unos salarios muy inferiores a la media y, por lo tanto, están más expuestas ante las subidas de los precios. Además, la dificultad de acceso a empleos bien remunerados y con buenas condiciones de trabajo tiene un impacto determinante en sus condiciones de vida, lo que ha derivado en que tengan mayor probabilidad de caer en la pobreza o de sufrir carencias materiales.



## 3. EL ACCESO A LA VIVIENDA: UN ROMPECABEZAS IMPOSIBLE

La emergencia habitacional, si bien resulta una problemática de primer orden que afecta de forma transversal al conjunto de la sociedad, se hace especialmente manifiesta entre la población joven. Así, la todavía persistente precariedad e inestabilidad laboral que sufren, junto al prohibitivo precio de la vivienda, provoca que el acceso a la misma en condiciones dignas y asequibles sea una quimera, lo que termina atrasando la edad de emancipación, superior en España respecto a los países de nuestro entorno.

Además, la inestabilidad laboral y los bajos salarios hace que los jóvenes no tengan capacidad de ahorro suficiente para poder hacer frente a una hipoteca, por lo que vivir en un piso de alquiler acaba siendo la vía más plausible para la mayoría. No obstante, la burbuja de precios en las grandes ciudades y las fuertes barreras de entrada ha generado que los jóvenes cada vez tengan más dificultades para vivir solos en régimen de alquiler, de forma que acaban compartiendo piso con otras personas, en muchos casos desconocidas, con las implicaciones que ello conlleva en términos de privacidad, bienestar o salud mental.

### 3.1. EMANCIPACIÓN TARDÍA

Como se ha mencionado, la tardía emancipación de la población joven representa uno de los principales problemas que tienen que enfrentar. La precaria inserción en el mercado laboral a una edad temprana y la consecuente escasez de ahorros genera que buena parte de los jóvenes no puedan emanciparse cuando desean, encontrando ya no solo dificultades para firmar una hipoteca, sino también para acceder a un piso en alquiler.

Así, según el último informe del Observatorio de Emancipación elaborado por el Consejo de la Juventud de España (en adelante, CJE), en el primer semestre de 2024 (último dato disponible) **solamente el 14,8% de la población joven residente en España vivía emancipada**, la peor cifra desde 2006. Por franjas de edad, la tasa de emancipación de 16-24 años es del 3,8%, mientras que de 25 a 29 años asciende al 34,6%. Respecto a las diferencias por sexo, como es habitual, las mujeres siguen registrando una tasa de emancipación superior (17,1%) a la de los hombres (12,6%).

## **La edad media de emancipación en Europa es 4 años inferior a la de España**

Por su parte, la comparación con los países de nuestro entorno acerca de la edad media de emancipación revela cómo, a pesar de tener una de las economías más prósperas de la UE, los jóvenes en nuestro país tienen más dificultades para conformar un proyecto de vida independiente. En este sentido, en 2023 la edad media de emancipación en España se situó en 30,4 años (Eurostat), lo que significa que **los jóvenes solo pueden emanciparse, simplemente, cuando dejan de serlo**. Además, se trata del segundo valor más alto en las últimas dos décadas, solo superado por el promedio registrado en 2022 (30,5 años). En contraste, **la edad media de emancipación en los países de la UE se reduce en 4,1 años (26,3)** y solamente Grecia (30,6), Eslovaquia (31) y Croacia (31,8) presentan un promedio superior.

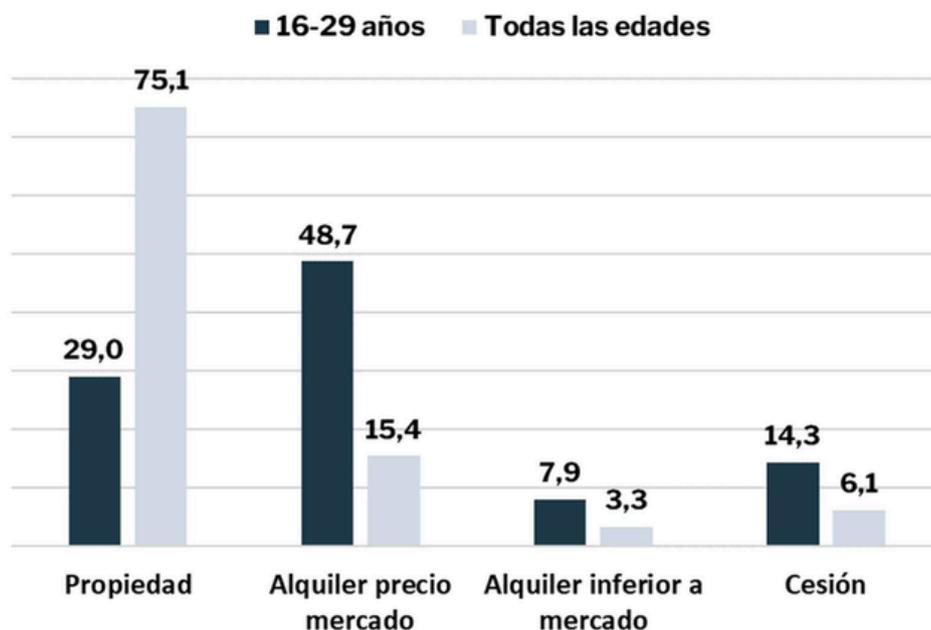
Por otro lado, **el nivel de estudios tampoco supone una garantía determinante a la hora de favorecer una emancipación más temprana**. Según el informe de la CJE, solo el 22,9% de las personas jóvenes con estudios superiores vivían emancipados durante la primera mitad de 2024, seguido de aquellos y aquellas sin estudios o solo con estudios primarios (21,8%), si bien se trata de un colectivo que se incorpora más pronto al mercado laboral.

## **El 56,6% de las personas jóvenes vive de alquiler, 8,1 puntos más que hace una década**

En cuanto al tipo de vivienda en el que residen, según la Encuesta de Condiciones de Vida, **un 56,6% viven en pisos de alquiler** (a precio de mercado o inferior a éste), un porcentaje que ha crecido notablemente en los últimos tiempos, **situándose 8,1 puntos por encima de hace una década y hasta 17,6 puntos con respecto a hace dos**. También contrasta con el porcentaje de la población general que vive bajo régimen de alquiler, en tanto esta opción solo representa un 18,7% de los casos. Por su parte, solamente un 29% de los jóvenes vive en un piso en propiedad (con o sin hipoteca), ostensiblemente por debajo del porcentaje que se registra en la población general (75,1%); mientras que solo un 6,1% vive en viviendas cedidas.

## G4 – Régimen de tenencia en jóvenes y población general

Porcentaje sobre el total, 2023



Para concluir, y volviendo a los datos proporcionados por el informe del CJE, cabe destacar también cómo **hasta un 27,9% de los jóvenes que viven en alquiler se ven abocados a compartir piso con personas ajenas a su núcleo familiar**, un porcentaje que se dispara hasta el 66,4% en el caso de quienes tienen entre 16 y 24 años. Así, más allá del coste que supone pagar una hipoteca o alquiler en relación con los ingresos, lo cierto es que la emancipación de las personas jóvenes se produce tarde y/o de forma precaria, por lo que solo el apoyo familiar (mediante fórmulas como la cesión de vivienda) garantiza que puedan crear un proyecto de futuro estable y asequible en términos económicos.

### 3.2. VIVIENDA EN PROPIEDAD, CADA VEZ MÁS DIFÍCIL

El acceso a una vivienda en propiedad representa un horizonte muy lejano para la mayoría de los jóvenes, en tanto la inestabilidad laboral y los reducidos ingresos provocan que la capacidad de ahorro sea insuficiente para, si quiera, plantearse firmar una hipoteca.

## Los ahorros de la población joven se han recortado un 26% desde 2020

En este sentido, la última Encuesta Financiera de las Familias (2022), elaborada por el Banco de España, muestra incluso una caída acentuada del ahorro en los últimos años: en 2022 (último dato disponible), los hogares cuyo cabeza de familia era una persona joven (en este caso, menor de 35 años) registraban una **riqueza neta de 20.000 euros, lo cual supone un recorte del 26% respecto a 2020** y de hasta un 72% respecto a hace dos décadas, cuando el patrimonio neto ascendía hasta los 72.370 euros.

En consecuencia, **solamente un 32% de estos hogares eran dueños de su casa en 2022**, un porcentaje que se ha reducido en más de la mitad respecto a hace dos décadas (66%), mientras que la cuota sobre la deuda total en vivienda ha disminuido del 40% al 6% en el mismo periodo, según datos del Banco de España. Así, no es que los jóvenes prefieran vivir en alquiler y compartir piso con otras personas, sino que su precaria realidad material le conduce a ello.

A la tendencia decreciente en los ahorros de las personas jóvenes se le suman otros factores coyunturales que temporalmente pueden complicar, aún más si cabe, el acceso a la vivienda bajo esta fórmula. En este sentido, cabe destacar los incrementos repentinos del coste de las hipotecas a tipo variable. Así, **el Euríbor** (la referencia más utilizada en préstamos hipotecarios) **llegó a alcanzar un valor de 4,16 puntos en octubre de 2023**, el máximo desde noviembre de 2008 (4,35 puntos), tras la crisis económica.

Esto ha llegado a suponer  **aumentos en la cuota mensual de casi 300 euros** para una hipoteca promedio, un sobrecoste repentino y excesivo que muchos hogares no pudieron asumir, además del efecto disuasorio en términos de emancipación que ha podido provocar entre la población joven.

En el momento actual, el descenso de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo (de los 4,5 puntos en septiembre de 2023 a los 3,15) ha generado, en consecuencia, una progresiva disminución del Euríbor (hasta los 2,5 puntos a inicios de este año), rebajando con ello la presión financiera sobre los hogares hipotecarios. Sin embargo, **el coste medio de las cuotas hipotecarias sigue siendo elevado**, alcanzando un promedio de casi 750 euros en el tercer trimestre de 2024 (el máximo desde el inicio de la serie en 2014, según el último boletín estadístico de la Asociación Hipotecaria Española)

## La entrada para pagar un piso supone 4,4 salarios anuales

El informe del CJE también pone de relieve el elevado coste inicial que supone para las personas jóvenes acceder a una vivienda en propiedad. Así, **el importe promedio para la entrada se sitúa en 56.868 euros, que supone 4,5 veces el salario anual** de una persona joven; mientras que el pago promedio del préstamo bancario coparía hasta el 74,5% del salario de una persona joven, 6,3 puntos porcentuales más respecto al primer semestre de 2023. Igualmente, el CJE sitúa los ingresos mínimos anuales para acceder a una vivienda libre en 31.245 euros, también por encima del salario medio que registran los jóvenes.

Por si no fuera suficiente, al evidente sobreendeudamiento que padecen las personas jóvenes para acceder a una vivienda en propiedad hay que añadir la presión presupuestaria que ha supuesto la crisis inflacionista, afectando a productos básicos como los alimentos o los productos energéticos. En este sentido, según los últimos datos del IPC (diciembre de 2024), **los alimentos se han encarecido un 26% en los últimos tres años**, aunque productos básicos como el aceite de oliva lo han hecho hasta en un 83%. Por su parte, **la electricidad también es más cara, un 18% más que hace un año**, mientras que **el precio de los carburantes y combustibles se sitúa un 14% por encima de los niveles alcanzados antes de la pandemia** (diciembre de 2019).

Todo ello genera que poder hacer frente al pago de una hipoteca y los gastos diarios sea casi una misión imposible para la población más joven, en tanto ya no solo se parte de una situación de sobreendeudamiento a largo plazo, sino que las dificultades para poder llegar a fin de mes, especialmente ante cambios repentinos en el importe de la cuota mensual, son cada vez más elevadas.

### 3.3. DIFICULTADES PARA PAGAR UN ALQUILER

Como se ha expuesto anteriormente, pagar un alquiler supone la opción más extendida entre la población joven con capacidad para emanciparse. Sin embargo, la burbuja en los precios de alquiler, especialmente en grandes ciudades, ha provocado que esta fórmula cada vez sea menos viable en términos económicos, ganando peso así la necesidad de tener que compartir la vivienda con otras personas.

En este sentido, el Sistema Estatal de Referencia del Precio de Alquiler, elaborado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana con la explotación de fuentes tributarias (por lo que se excluye Navarra y País Vasco), certifica la preocupante tendencia alcista de los precios.

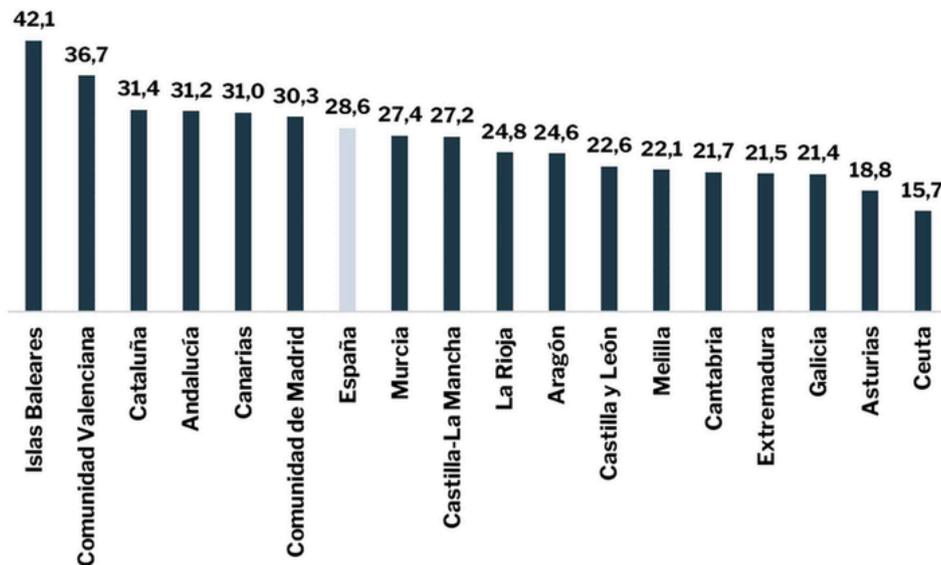
#### **El precio de los alquileres subió un 28,6% entre 2015 y 2022**

En los últimos años (entre 2015 y 2022, según la última serie publicada por el Ministerio) se han producido incrementos notables en la mayoría de territorios: **desde el 15,7% en Ceuta hasta el 42,1% en Islas Baleares, con una variación media en el conjunto de España del 28,6%**. Destaca también el encarecimiento en algunas provincias como Málaga (40,6%), Valencia (40,5%), Barcelona (33,5%), Castellón (33,5%) o Santa Cruz de Tenerife (33,4%). Para el año 2023 (para el cual aún no hay datos oficiales del Ministerio), algunos portales inmobiliarios como Fotocasa (con precios de oferta) contabilizan un encarecimiento anual del 5,7% en el conjunto del país, lo que supondría la segunda subida más alta desde 2019.



## G6 – Evolución renta media alquiler (€ / m<sup>2</sup>)

Variación porcentual, 2015-2022



En este contexto, la Ley Estatal de Vivienda (aprobada en el BOE en mayo de 2023), introdujo restricciones para tratar de frenar el alza de precios, como las limitaciones de los valores máximos en zonas declaradas como tensionadas. No obstante, su aplicación depende de los gobiernos autonómicos (donde residen la mayor parte de las competencias de vivienda), y hasta ahora solo se ha implementado en algunos municipios de Cataluña.

Asimismo, la normativa estatal también recogía otras medidas para contener los precios, como la limitación en las actualizaciones anuales del alquiler (del 2% en 2023 y del 3% 2024), aplicables con carácter general en todo el territorio español. A ello se le ha unido, recientemente, el nuevo índice de referencia aplicable a los alquileres firmados tras la entrada en vigor de la Ley, que marca también un nuevo porcentaje máximo de actualización en las renovaciones anuales. Sin embargo, el problema de asequibilidad de los alquileres persiste, en tanto estas medidas plantean variaciones sobre niveles de precios base ya de por sí elevados.

Además, las personas jóvenes que quieren firmar un nuevo contrato de alquiler también deben contar con un ahorro financiero importante para hacer frente a las fuertes barreras de entradas que, por lo general, se solicitan: desde el pago de una mensualidad por adelantado, la fianza o el importe por garantías adicionales, hasta los honorarios que reciben las agencias (generalmente equivalente a un mes de alquiler), que se siguen demandando (reformulando el nombre de dicho concepto) a pesar de que ley estatal lo prohíbe.

### **Alquilar un piso equivale al 92,1% del salario mediano de una persona joven**

Así, con indiferencia del nivel de ahorros demandado, las personas jóvenes se ven obligadas a gastar una parte de su sueldo en el alquiler, si bien en algunas ciudades los precios son directamente inalcanzables. En este sentido, según el informe de la CJE, **la mediana de precios del alquiler de un piso en España asciende a los 968 euros (77 euros más que hace un año), una cantidad que supone el 92,1% del salario medio neto mensual de una persona joven**, lo que imposibilita la emancipación. Alquilar solo una habitación también implica un esfuerzo económico importante, en tanto supone de media el 36,2% del salario, por encima del umbral de gasto máximo recomendado por los principales organismos internacionales (situado en el 30%).

En cuanto al análisis del esfuerzo económico por provincias, los datos de la consultora CoHispania5 ofrecen resultados muy alarmantes. **El ratio registrado en 8 provincias supera el umbral del 100%**, es decir, el alquiler medio equivale a más de un sueldo entero. Este es el caso de Baleares (185%), Málaga (152%), Barcelona (120%), Madrid (114%), Girona (114%), Santa Cruz de Tenerife (104%), Cádiz (107%) o Alicante (101%)

Por su parte, si contrastamos la asequibilidad de la vivienda en alquiler a precio de mercado, España ocupa una posición muy desfavorable. Según los últimos datos de Eurostat (2023), **el 30,6% de los inquilinos e inquilinas en nuestro país** (en buena parte, personas jóvenes) **dedican más del 40% de sus ingresos al pago del alquiler**, 10,3 puntos por encima de la media Europa. Esta sobrecarga de los costes de la vivienda provoca que hasta un 42,8% de la población inquilina se sitúe en riesgo de pobreza y/o exclusión social, un porcentaje que, de nuevo, supera notablemente al promedio europeo (31,5%).

Como solucionan a estos problemas, un parque público de viviendas a precio asequible, del que se destinase un porcentaje amplio al alquiler, podría no solo ofrecer una alternativa viable a muchos colectivos, entre ellos los jóvenes, sino que además ejercería de contrapeso a las tensiones inflacionistas del mercado privado, cuya oferta residencial se está viendo cada vez más limitada por el fenómeno creciente de los pisos turísticos y de temporada.

Sin embargo, el actual número de viviendas públicas del que disponemos es muy reducido, ya que apenas alcanza el 2,5% sobre el parque total, frente al 9,3% que registra la media europea (según datos del Observatorio de Vivienda y Suelo). Por ello, se requieren esfuerzos ambiciosos y sostenidos en el tiempo si queremos reducir la brecha existente respecto a la media europea, en tanto **deberíamos ampliar el parque actual en más de 1,2 millones de viviendas.**

En definitiva, la juventud atraviesa muchas dificultades para emanciparse, desde la falta de ahorros para acceder a un piso en propiedad hasta la sobrecarga que supone poder hacer frente al pago de un alquiler. Tampoco hay que desestimar el número de jóvenes que, directamente, sufren **exclusión residencial: hasta 6.045 personas entre 16 y 29 años**, según la última 'Encuesta sobre las personas sin hogar (INE, 2022). Las medidas desplegadas hasta ahora no están teniendo todo el efecto positivo esperado, por lo que hay seguir implementado políticas eficaces con impacto a corto y medio plazo, permitiendo que las personas más jóvenes puedan vislumbrar un horizonte de futuro con mayor certidumbre e ilusión.



## 4. CONCLUSIONES FINALES

La reforma laboral de 2021 ha supuesto un impulso del empleo y un cambio en las condiciones laborales de la clase trabajadora, beneficiando especialmente a los colectivos más precarizados, como las personas jóvenes. Respecto al volumen de empleo, la tasa de paro en menores de 30 años alcanza el nivel más bajo desde 2008, disminuyendo con más intensidad que en el caso de la media de la población general; mientras que los datos de afiliación a la Seguridad Social muestran un récord histórico en el número total de jóvenes con contrato indefinido.

Igualmente, la tasa de temporalidad en personas jóvenes presenta resultados positivos, en tanto que ha disminuido 21 puntos desde la entrada en vigor de la reforma; un recorte que también se observa en la parcialidad, aunque en menor proporción, disminuyendo solo 0,9 puntos porcentuales. Ahora bien, a pesar de toda esta serie de avances que no conviene desvalorizar, como se ha expuesto en el documento, la población joven sigue registrando una mayor precariedad en el empleo, con tasas de paro, temporalidad y parcialidad superiores a la media nacional.

A la mayor inestabilidad laboral hay que sumarle la precariedad salarial que sufren en sus primeros años de andadura dentro del mercado laboral, a pesar de que las continuas subidas del SMI han resultado especialmente beneficiosas para elevar su suelo de ingresos. El aspecto más negativo se pudo ver con la subida general de precios entre 2020 y 2022, que resultó en una pérdida de poder de compra de 3,8 puntos porcentuales para las personas jóvenes. Sin embargo, en 2023 el incremento de los salarios reales ha permitido recuperar ese poder adquisitivo. Con todo, el salario medio de los trabajadores y trabajadoras menores de 30 años es un 25,8% inferior a la media nacional. Además, los bajos salarios y la mayor intermitencia en la actividad laboral provocan que 8 de cada 10 personas menores de 26 años no alcancen el SMI anual equivalente a tiempo completo, un porcentaje que desciende al 39,7% para la población de 26 a 35 años.

Estos resultados, junto a un mercado de vivienda cada vez más tensionado (especialmente en grandes ciudades), complican sobremanera la emancipación entre las personas jóvenes, de forma que solo un 14,8% de las mismas vive fuera del núcleo familiar. Además, a pesar de contar con una de las economías más prósperas de la UE, la edad de emancipación en España se sitúa hasta 4 años por encima del promedio europeo, lo que refleja la existencia de un problema estructural que urge enfrentar.

En cuanto a las fórmulas de acceso, la vivienda en propiedad ya no solo exige un nivel de ahorros difícilmente alcanzable entre la población más joven, sino que además está ligado a unas cuotas hipotecarias cada vez más elevadas, como resultado del intenso crecimiento del Euríbor en los últimos dos años. Por ello, y a diferencia de las generaciones pasadas, poseer un piso en propiedad se ha vuelto un sueño utópico entre la juventud.

Por su parte, vivir en alquiler, si bien representa una opción más factible, tampoco ofrece muchas garantías en términos de asequibilidad. La burbuja de precios experimentada en los últimos años genera que las personas jóvenes que quieran alquilar un piso solas tengan que dedicar -en muchas ciudades- hasta un salario íntegro para poder hacer frente al pago de una mensualidad. Por ello, cada vez es más recurrente que la única opción posible acabe siendo compartir piso con personas desconocidas, aunque esto suponga también un gasto que represente una parte excesiva de los ingresos.

En definitiva, la población joven sigue teniendo muchas dificultades para proyectar horizontes de futuro estables y dignos. Las mejoras laborales aun no son lo suficientemente sólidas como para facilitar la emancipación, sobre todo ante la tendencia al alza de los precios dentro del mercado inmobiliario. Por ello, desde RUGE reivindicamos que es necesario implementar todas las políticas que estén a nuestro alcance para reequilibrar los precios de la vivienda a los ingresos de este colectivo, de forma que el acceso a la vivienda no suponga un esfuerzo económico excesivo y desproporcionado.

En este sentido, consideramos que aplicar la regulación de los precios máximos en zonas tensionadas y trazar un ambicioso plan de ampliación del parque público de viviendas siguen siendo las políticas más eficaces y garantistas para lograr estos objetivos, sin menospreciar tampoco la necesidad de seguir mejorando la regulación del mercado inmobiliario y reforzar el esfuerzo presupuestario y la cobertura de ayudas como el bono joven de alquiler.



# Personas jóvenes: precariedad y dificultad de acceso a la vivienda

30 ENERO 2025

