

Los hogares jóvenes ante los retos de la independencia: el filo de la exclusión

Luis Cortés Alcalá y Carlos Martínez López*

Juventud y emancipación

Desde la sociología de la juventud se han articulado diversas corrientes de gran interés (y quizás complementarias) que han tratado de definir y delimitar qué es juventud y ser joven. Sin embargo, no parece existir en la actualidad una unidad de criterio para abordar esta cuestión. Muchas de las investigaciones y artículos optan por homogeneizar el concepto de juventud, introduciendo en él una trama de edades fisiológicas a modo de cajón desastre. Es obvio que para definir la juventud y a los jóvenes debemos tener presente el momento en el que nacieron, pero esto es una aproximación muy tosca en cuanto a sus resultados¹. Para complementar ese primer paso del análisis se le deben unir otras “condiciones sociales” que permitan objetivar las grandes diferencias que se producen dentro del concepto de juventud. Tener una edad concreta no te hace igual al resto de miembros de tu generación, la procedencia social, el ser mujer u hombre, tener estudios, estar en paro, residir en un lugar u otro etc. juegan su papel. Las vigencias generacionales no son normas rígidas y compartidas por todos los individuos, ya que la posición social de la familia de origen de cada individuo dentro de la estructura condiciona de una forma clara.

Por otra parte, no todos los individuos tienen que enfrentar las mismas macro-estructuras, en el caso que nos ocupa, el mercado residencial, es un ejemplo evidente de ello. No se puede hablar de un mercado residencial unitario para el conjunto de España, muy al contrario, la diversidad de precios (como se verá posteriormente) es abismal; incluso descendiendo en el territorio, comunidad autónoma o provincia, se pueden observar. Otro ejemplo de las diferencias estructurales que se pueden encontrar es el mercado laboral, con tasas de paro y de temporalidad diversas en el territorio. Sin embargo, no todos los individuos pueden enfrentarse del mismo modo a estas estructuras, y es precisamente, junto con las condiciones sociales ya citadas, lo que hace que no podamos hablar de juventud en un sentido homogéneo. Además, no hay que olvidar que los individuos son sujetos históricos, y que por tanto están sometidos al cambio de las diversas variables que determinan el proceso.

El concepto de emancipación, trata de hacer referencia al proceso que la mayor parte de los individuos desarrollan para dejar la juventud y entrar en el mundo adulto. En definitiva, alcanzar la consideración de agente social pleno e independiente de los progenitores. Para ello se deben ir cubriendo etapas que no coinciden en el tiempo (o no tienen porque coincidir), la formación, el logro de un empleo y la residencia. Se deben añadir otras variables que tienden a quedar en un segundo escalón, la autoadministración y la autonomía personal. No obstante, son cruciales ya que tienen mucho que ver con el cómo se organiza y se mantiene el alojamiento una vez que se es independiente. Debe quedar claro que no se trata sólo de alcanzar una situación determinada, sino que ésta sea la conveniente y que pueda perdurar en el tiempo. Para rizar el lazo de la complejidad del fenómeno, no podemos olvidar el papel que juegan las familias de los individuos que están en pleno proceso de emancipación. Ésta tiene una doble dirección, por un lado apoyando materialmente a los jóvenes en el momento de dar el salto a la independencia y durante un tiempo indeterminado después del abandono del hogar de origen; pero también condicionando la forma y los modos del proceso. Es innegable que dentro del grupo familiar se producen situaciones que buscan constreñir determinadas ideas o estrategias no deseadas. No se

* Luis Cortés Alcalá es profesor titular de la facultad de Ciencias Políticas y Sociología de la Universidad Complutense de Madrid.

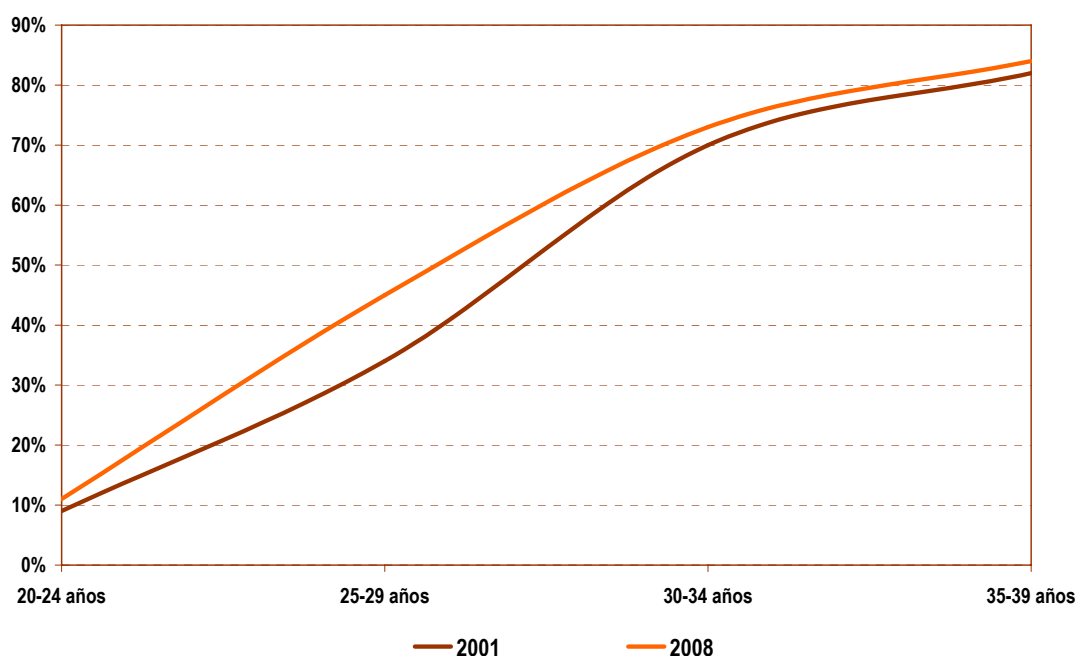
Carlos Martínez López es licenciado en sociología.

¹ Por las limitaciones de espacio en este artículo se desarrolla un análisis superficial basado en las edades, lo cual no contradice la propuesta de ir más allá de las delimitaciones por edad, en los trabajos que lo permitan.

puede obviar que las familias intentan que sus miembros no pierdan posiciones dentro de la estructura social (BOURDIEU, 1991) a la que pertenecen o que la mejoren (se da una lucha entre las familias por el posicionamiento social de los vástagos), lo cual en muchos casos es complicado, aunque se cuente con la complicidad de los progenitores o tutores. Estas cuestiones alcanzan mayor complejidad cuando el proceso de emancipación no se desarrolla de forma individual, sino que se estructura sobre las decisiones de una pareja, elección mayoritaria entre los individuos jóvenes a la hora de abandonar el “nido”.

Está muy extendido el pensar que todos los jóvenes desarrollan el proceso del mismo modo y en los mismos tiempos, sin embargo existe una diversidad significativa en el calendario y la intensidad del fenómeno como se puede ver en el **Gráfico I**. Además, se pueden observar diferencias entre los dos años que aquí se muestran, lo cual indica que el proceso varía en el tiempo, y está sujeto a situaciones concretas e históricas tal y como se explicó previamente. Si se pudiera contar con series longitudinales mayores, se aclararían muchas de las hipótesis que existen sobre este fenómeno.

Gráfico I. Porcentaje de personas emancipadas por grupos de edad en España 2001-2008



Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta de Población Activa (Instituto Nacional de Estadística).

El tema de la intensidad y del calendario es de gran importancia ya que, entre otras cuestiones, se relaciona directamente con las estrategias de acceso a la vivienda que los individuos o las parejas deciden desarrollar, ya comprando ya alquilando. Por otra parte, permite desmontar la idea de que el proceso es uniforme y que todos los jóvenes optan por las mismas estrategias. Es evidente que se podría hablar de un cierto modelo tipo, pero con matices de cierta consideración.

Para poder comprender en que marco se está desarrollando el proceso de emancipación, y en concreto en sus últimas etapas, cuando se entra en contacto con el mercado residencial, es imprescindible que se conozcan con cierta claridad cuales son las características del sistema de provisión residencial y los mecanismos de acceso a la vivienda de España; dentro de un contexto económico de recesión, donde el paro está produciendo estragos en todos los estratos sociales, cebándose con cierta contundencia en los jóvenes. Es en estas dos esferas donde se juega la última partida dentro del proceso de emancipación.

Sistema de provisión residencial

Cada sociedad articula sus propios sistemas en la búsqueda de solucionar la cuestión del alojamiento de sus ciudadanos. La base de estos sistemas se encuentra en la aceptación de que la vivienda es una necesidad social básica que resulta imprescindible para que cualquier persona pueda vivir en condiciones de normalidad dentro de su propia sociedad. Existe un acuerdo unánime sobre que el alojamiento² se considera una necesidad de carácter universal (DOYAL; GOUGH, 1994), lo que viene a significar que constituye un elemento imprescindible para la vida de cualquier persona. No obstante, esta necesidad universal se cubre y soluciona de distintas maneras, dependiendo de los contextos sociales, económicos y culturales de cada grupo o individuo (SCHOENAUER, 1984).

Existe una enorme diversidad en los modelos que cada sociedad utiliza para resolver las necesidades residenciales de sus habitantes. Normalmente éstos evolucionan en el tiempo, aunque guardan una relación directa con el tipo de sociedad y con su estructura económica, aunque también otros factores influyen de manera muy considerable, a saber, los sistemas políticos, la distribución territorial de la población, las estructuras familiares, la articulación de competencias de las distintas instituciones y Administraciones y los sistemas de propiedad del suelo. En cualquier caso, la cuestión de determinar el sistema de provisión residencial que utiliza la sociedad española no es baladí en modo alguno. Éste es siempre un producto social, en el que se determina la relación que el propio sector de la vivienda guarda con el resto de componentes que determinan nuestra organización social. En la organización del modelo de provisión se articula una parte fundamental de la estructura económica de nuestro país, y de sus instituciones, debido al enorme peso que estos sectores juegan en nuestra sociedad. Empero, la cuestión del modelo de provisión no puede limitarse sólo a estos niveles macroeconómicos de análisis, sino que debe entrar en la influencia que ejerce sobre la realidad cotidiana de los hogares que residen en esta sociedad.

En la sociedad española actual, el sistema de provisión residencial se organiza a través de los mecanismos económicos que fija el mercado. El acceso al alojamiento se produce mayoritariamente a través del mercado de la vivienda, muy profesionalizado y con multitud de agentes involucrados que refuerzan su lógica mercantil. En este sentido, el argumento clave es que el precio siempre expresa un valor que se construye en la relación mercantil a través de lo que alguien está dispuesto a pagar. Esta argumentación se ha extendido socialmente, constituyendo uno de los rasgos centrales de lo que se puede definir como cultura residencial española. Estas ideas justifican y legitiman el modelo de provisión y las prácticas residenciales de la mayoría de los habitantes que residen en este país, sin prestar atención a las contradicciones que producen en el acceso y mantenimiento del alojamiento para determinados perfiles sociales, entre los que están los jóvenes que no pueden utilizar ningún patrimonio.

Lo sustancial para la definición del sistema de provisión residencial en relación con la estructura del parque residencial, es el reforzamiento de la idea de la vivienda como un bien inversión, que puede experimentar fuertes revalorizaciones a lo largo del tiempo, y que es utilizada, por tanto, con un objetivo meramente inversor. En esta idea, que constituye uno de los ejes organizadores de los comportamientos sociales frente a la vivienda, subyace una revalorización social de su valor de cambio, y por el contrario, una depreciación ostensible de su valor de uso. Por ello, no es extraño que el sistema residencial español se haya articulado de manera mayoritaria en el régimen de propiedad, frente a otras alternativas como el alquiler, que en la actualidad está en porcentajes similares al año 2001 y muy por de bajo de la tasa de alquiler de 1970.

² El concepto de vivienda hace referencia a los aspectos más físicos del alojamiento, y en parte a un cierto modelo del mismo. Sin embargo, con la idea de alojamiento se intenta expresar una concepción más global de lo que podría ser denominado como hecho social de habitar, en donde se condensan las prácticas residenciales en las que se resumen todas las funciones sociales que el alojamiento debe cubrir en nuestra sociedad. Este concepto no debe confundirse con la definición censal de alojamiento en la que se incluyen todos los recintos y lugares habitados no incluidos en la clasificación de vivienda familiar.

**Tabla I. Evolución de la tasa de viviendas en alquiler en España
1970-2006**

	1970	1981	1991	2001	2006	2007
Tasa de alquiler	24,5	18,8	14,9	11,4	10,4	11,2

Fuente: Censos de Población y Viviendas y Encuesta de Condiciones de Vida 2006 (Instituto Nacional de Estadística) y Ministerio de Vivienda.

En resumen, el modelo de provisión de viviendas en España en los últimos años es una profundización del camino seguido por las políticas franquistas de vivienda que se iniciaron a finales de los años cincuenta. La mercantilización de la vivienda se ha convertido en uno de sus rasgos esenciales, lo que ha contribuido a la reducción de las alternativas de acceso a la misma, en gran medida a los jóvenes, a la vez que se aumentaba la propiedad como régimen de tenencia mayoritaria y dominante. Es esta forma de acceso a la vivienda la que marca en esencia la base del modelo, ajustado en torno a la lógica del mercado que considera justificable y deseable la obtención del máximo beneficio. Por ello, el sistema se ha socializado en el conjunto de nuestra sociedad, teniendo un peso esencial el mercado de vivienda usada desarrollado desde cada propietario individual. Este marco provoca un modelo cada vez más exclusivo, en el que las condiciones de acceso van evolucionando haciéndose cada vez más difíciles de cubrir. Las exigencias de financiación encarecen de manera notable el pago de la vivienda, introduciendo además un elemento que distorsiona y hace aumentar la fragilidad de los jóvenes compradores (aunque no sólo de ellos) ante los cambios de coyuntura económica. Además, esto produce diferencias entre los hogares en cuanto a las condiciones residenciales³, no sólo ante el acceso.

Acceso a la vivienda

Cualquier proceso de resolución de las necesidades de alojamiento de una población debe iniciarse con el acceso al sistema de provisión residencial (PEZEU-MASSABUAU, 1988). Para ello se tienen que cumplir dos requisitos básicos: que haya viviendas suficientes que se puedan ocupar y que se puedan cubrir los requisitos necesarios marcados por los agentes sociales que disponen de estas viviendas (CORTÉS; PLAZA; FERNÁNDEZ, 2003).

La primera exigencia depende esencialmente de la capacidad de producción de nuevas viviendas, y del propio dinamismo del mercado de viviendas usadas. Es evidente que tiene que haber vivienda ofertada suficiente para solucionar las nuevas necesidades que toda sociedad va generando en su proceso de evolución y desarrollo. Sin embargo, esta cuestión no fue resuelta en el pasado de manera adecuada por dos razones fundamentales: *la primera*, porque no siempre se produjo o se sacaron viviendas al mercado donde era más necesario. Hubo, y sigue habiendo, una proporción sustancial de nuevas viviendas que se están localizando en otros espacios con menores necesidades básicas, a saber, municipios costeros, municipios cercanos a las regiones metropolitanas y algunas otras grandes ciudades. Una parte sustancial de la producción de nuevas viviendas se había dirigido a resolver una demanda de inversión que resulta paradójica en un contexto en el que existían graves carencias de viviendas. Esta demanda de inversión en vivienda respondía a los deseos de algunos grupos sociales españoles y extranjeros que ya poseían su propia vivienda, pero que apostaban por tener otra en un lugar distinto, a la vez que la utilizan como inversión. En los últimos años se ha producido un exceso tremendo de producción en muchos municipios que han optado por planes urbanísticos muy expansivos, en un afán vertiginoso de crecimiento y desarrollo para aumentar su influencia en la comunidad autónoma a la que pertenece, incrementando de esta manera sus inversiones públicas y sus servicios. El urbanismo expansionista ha transformando radicalmente la configuración urbana de

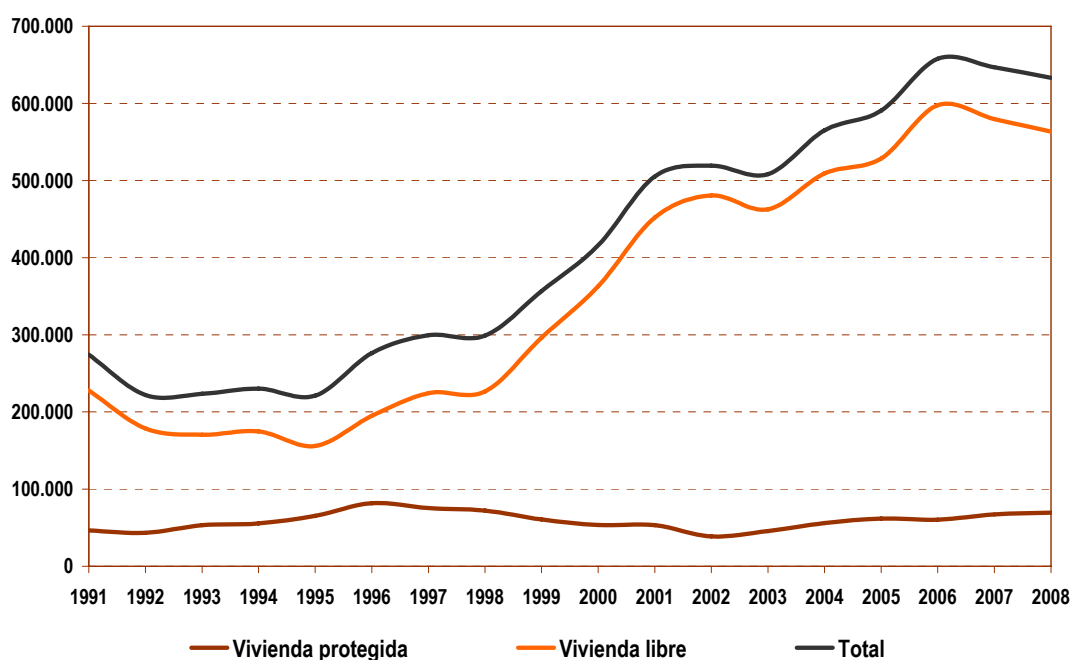
³ Este aspecto es determinante ya que no se trata sólo de ver cómo logran la emancipación, sino las condiciones en la que esta se produce. Siempre se presta atención a los pasos que se deben ir dando para lograr la independencia, pero se deja de lado el resultado final del mismo, que es de gran interés para comprender las trayectorias, sin olvidar, obviamente, las diferencias que se producen entre ese conjunto heterogéneo que es la juventud.

muchos municipios cercanos a otros de mayor tamaño, generando un nuevo modelo de desarrollo muy discutible desde el punto de vista medioambiental y social, por las consecuencias que impone a sus habitantes. De esta manera las necesidades nunca se pueden ajustar a nivel local, sino que acaban dependiendo de las capacidades municipales para atraer otros grupos sociales de personas no residentes en estos municipios.

La segunda razón del desajuste en el acceso fue consecuencia de que las viviendas ofertadas no se ajustaban a las necesidades y características de los demandantes. En el caso de los jóvenes en España se ha venido produciendo una situación de elevados precios, que con el nuevo contexto económico, (donde parecen haber bajado los precios de las viviendas) el problema actual es la imposibilidad de gestionar créditos hipotecarios. Además, la planificación de viviendas es realizada de manera muy deficiente por la mayoría de las Administraciones, y al final todo acaba quedando en manos del mercado, que tiene que reajustarse progresivamente para lograr los equilibrios necesarios para su funcionamiento.

En la actualidad, en España, la oferta de viviendas no parece ser un problema, al menos en lo que se refiere a la producción inmobiliaria (**Gráfico II**) del sector, que incluso hace pensar que se ha elevado por encima de los niveles que serían deseables dado el volumen de necesidades residenciales básicas que esta sociedad está generando, encontrándose el mercado con un stock de vivienda vacía que no tiene posibilidades de ser vendida. La fuerte crisis que está sufriendo el mercado residencial muestra un cambio de tendencia desde el año 2006, aunque con porcentajes todavía muy altos, se ve como la producción está disminuyendo en vivienda libre y aumentando ligeramente en la vivienda protegida. De la evolución de la vivienda con algún tipo de protección dependerán gran parte de las opciones de acceso de los jóvenes. Otro de los inconvenientes a los que se enfrenta el joven que busca dar el salto, es la paralización del mercado de segunda mano. Esta cuestión es importante ya que si este submercado funcionara sin limitaciones, permitiría insertar a los jóvenes dentro de la trama urbana ya construida (al menos en muchos casos), evitando que fueran expulsados a los nuevos barrios que se están construyendo en la periferia de las ciudades. Espacios sociales que generan un modelo muy segregado de ciudad, en lugar de potenciar la recuperación de espacios centrales de las ciudades por colectivos diversos.

Gráfico II. Evolución de las viviendas terminadas en España 1991-2008



Fuente: Estadística de viviendas terminadas (Ministerio de Vivienda).

Sin embargo, existen otros factores (algunos ya se han mencionado) que se relacionan con estos procesos y que generan numerosas distorsiones en el proceso de satisfacción de estas necesidades para algunos sectores sociales. Por tanto, el principal problema al que deben enfrentarse los jóvenes es a los elevados precios de la vivienda, que es lo que está generando la verdadera crisis en el acceso. Uno de los factores que permiten valorar esta cuestión es si existen viviendas baratas suficientes, tanto en el mercado de nuevas viviendas como en el de usadas. No obstante, tampoco se trata de vivir en cualquier lugar y en las condiciones que sea por el hecho de que la vivienda sea barata, se deben exigir unos mínimos básicos que permitan desarrollar todas las funciones que se le suponen al alojamiento en el momento actual. Además, y sumada a la cuestión anterior, está la dificultad del mantenimiento de la residencia como consecuencia de los problemas en el mercado laboral. Ambas variables configuran situaciones que se podrían considerar como de exclusión residencial.

Sobre lo que si se puede discutir es si la producción de vivienda con algún tipo de protección ha sido suficiente. De cara a los perfiles con menos capacidad económica es claro que la respuesta es no, o bien por que se ha producido menos vivienda que la demandada o porque los criterios de adjudicación no están dando cobertura a los individuos que más lo necesitan. Lo realmente preocupante, es que en la actualidad haya jóvenes que son adjudicatarios de vivienda protegida que tienen que renunciar a ella por la imposibilidad de lograr un crédito hipotecario, lo que es consecuencia de la rigidez de las instituciones bancarias, los precios que tienen las viviendas protegidas y la situación laboral de los jóvenes.

La segunda exigencia viene marcada ya no por la oferta de viviendas y su volumen, sino por sus principales características, y sobre todo, por los requisitos que son necesarios cubrir para poder acceder al mercado, ya sea para compra o para alquiler. Efectivamente, en los últimos años se ha asistido a un endurecimiento progresivo de las condiciones que se debían cubrir para acceder a las viviendas ofertadas. El principal inconveniente es su coste, que ha alcanzado en la mayoría de las ocasiones niveles desorbitados. Utilizando el sistema de cálculo que maneja el Banco de España⁴, el esfuerzo teórico de accesibilidad anual sin deducciones⁵ se sitúa según esta entidad en un 46,1% para el segundo trimestre del año 2008, mientras que para el año 2001 fue estimada en un 32,3%. Estos porcentajes alcanzan niveles más altos en algunas ciudades y regiones españolas, especialmente en aquellas zonas en las que los precios están en los niveles más elevados. La Encuesta Financiera de las Familias, que realizó en el año 2005 por segunda vez el Banco de España, refleja con intensidad la variación del esfuerzo económico que supone el pago de la vivienda en función de la capacidad económica. Según los datos de esta encuesta, el porcentaje de hogares que tenía deudas derivadas de la compra de la primera vivienda ascendía al 26,1% del conjunto de los hogares⁶. Esta proporción variaba de manera notable en función del nivel de renta (6,9% para el percentil menor de 20 y 36,6% para el percentil entre el 80 y 90), la edad de la persona de referencia del hogar (46,6% para los menores de 35 años, 48% para los de 35-44 años, pero sólo el 3,7% para los de 65-74 años). La variabilidad en el acceso al endeudamiento hipotecario puede significar en algunos casos una imposibilidad real de acceso a la vivienda, aunque en otros casos estas diferencias se explican por las distintas condiciones residenciales de los hogares, lo cual no significa que hayan resuelto adecuadamente sus necesidades residenciales.

Lo que sin embargo sí parece obvio, y se debería tratar de estimar en términos reales, es que una parte sustancial de los hogares con sus actuales ingresos económicos no podrían acceder al mercado residencial que existe en estos momentos en la sociedad española. Esta situación genera dos problemáticas esenciales, por un lado la conformada por los jóvenes que se deberían emancipar para

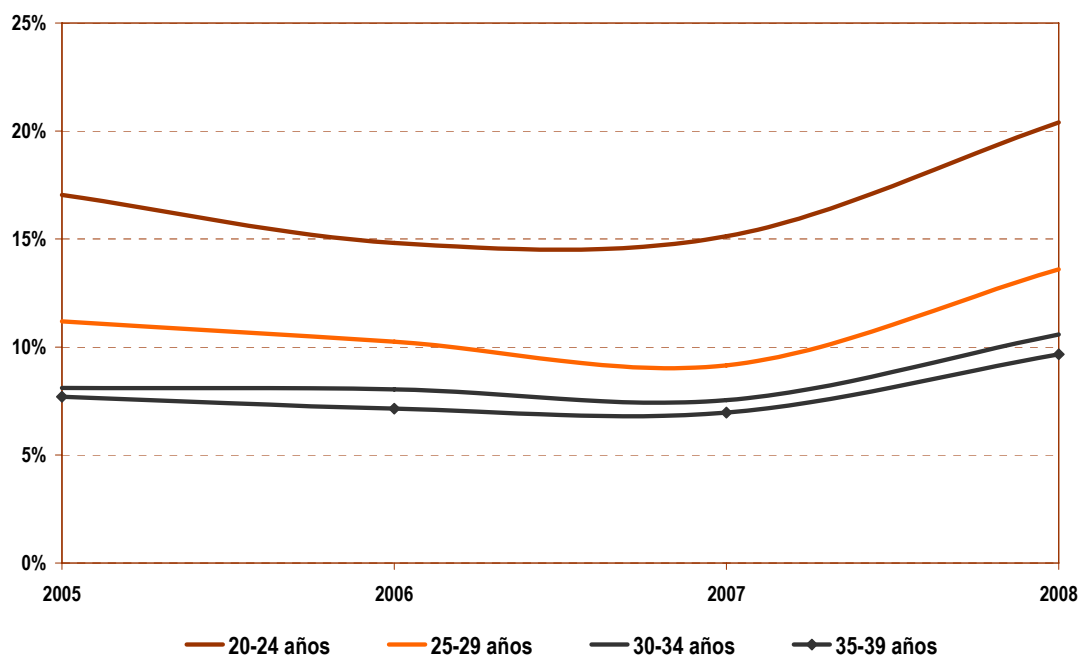
⁴ Por ejemplo, Julio Rodríguez ha calculado esta tasa de accesibilidad para el segundo trimestre del año 2007 y la ha evaluado en un 51,1% para un crédito hipotecario con un tipo de interés nominal del 5,1% y un plazo de 25 años. Este esfuerzo varía por comunidades autónomas desde un nivel máximo del 65,9% en el País Vasco (por encima del 60% están también las comunidades autónomas de Illes Balears y Madrid) y un mínimo del 32% en Extremadura (también se mantiene por debajo del 40% Navarra) (RODRÍGUEZ LÓPEZ, 2007).

⁵ Esta ratio de esfuerzo que publica el Banco de España mide el importe bruto de las cuotas a pagar por el hogar mediano, en el primer año tras la adquisición de una vivienda tipo financiada con un préstamo estándar por el 80% del valor del piso, en porcentaje de la renta anual disponible del hogar (MULLOR, 2007).

⁶ Este porcentaje sólo era del 21,6% en el año 2002.

constituir su propio hogar pero que no lo pueden hacer porque no tienen capacidad económica suficiente, y es por lo que deben mantener su residencia en casa de sus padres, aunque en muchos casos no lo deseen. La situación del colectivo de los jóvenes en el mercado laboral es particularmente preocupante, y sus tasas de paro son superiores a las que se pueden observar en otros colectivos, aunque estas se reducen cuanto mayor es el tiempo que se lleva en el mercado laboral. Lo que es preocupante es como han ido evolucionando estas tasas desde el año 2005, lo cual viene a confirmar la idea de que las condiciones necesarias para acceder al mercado residencial no se estén cumpliendo, o en el caso en que se cubran deje a los hogares en unas condiciones de vulnerabilidad evidentes.

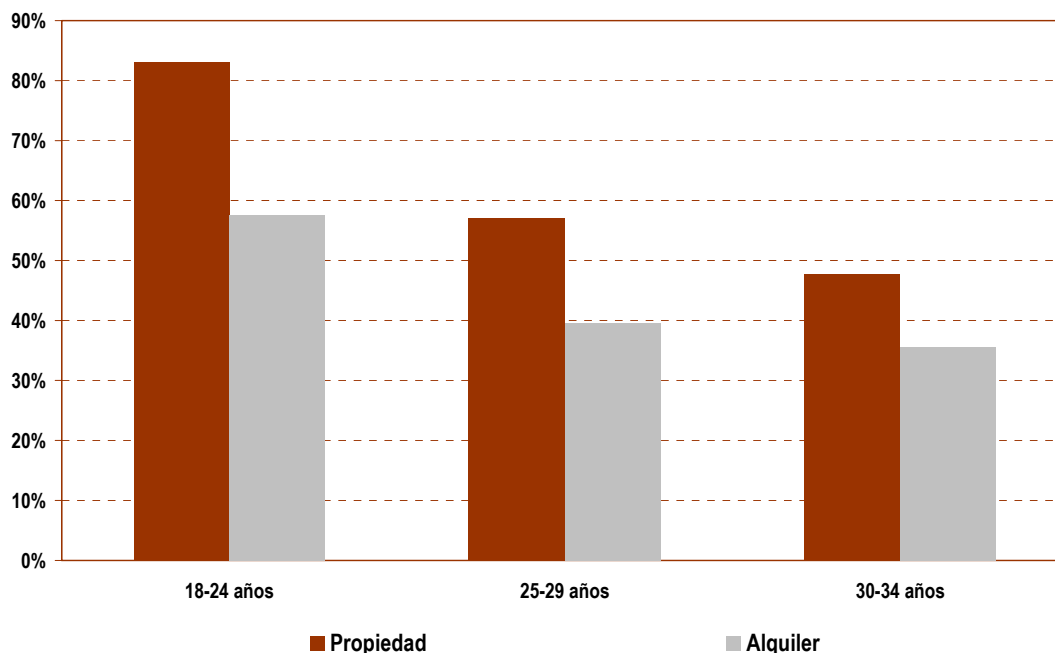
Gráfico III. Evolución de las tasas de paro por grupos de edad 2005-2008



Fuente: Encuesta de Población Activa (Instituto Nacional de Estadística).

En el último estudio realizado por el Observatorio Joven de Vivienda en España (OBJOVI) se ofrecen algunos datos al respecto que permiten vislumbrar con enorme claridad las dificultades que está teniendo este colectivo para poder acceder con garantías al mercado de la vivienda y lograr de esta manera su emancipación. Las dificultades de financiación que están encontrando los compradores en la coyuntura actual y los elevados precios de los alquileres afectan especialmente al colectivo de los jóvenes. Su estructura salarial y de renta, sin patrimonio inmobiliario previo que puedan capitalizar, supone un grave inconveniente para el cumplimiento de los requisitos de solvencia que impone actualmente el mercado inmobiliario. Según los propios cálculos del OBJOVI, el precio máximo tolerable de los hogares jóvenes en función de su nivel de renta era en este primer trimestre de 123.025 euros, aunque para los jóvenes de 18-24 años se situaba en 75.287 euros, en 110.310 euros para los de 25-29 años, y finalmente, en 132.288 euros para los de 30-34 años. El coste de acceso a la propiedad para los hogares jóvenes era de 51,2% de su renta, el 83,1% para los de 18-24 años, el 57,1% para los de 25-29 años y del 47,7% para los de 30-34 años, niveles todos ellos muy superiores a los que serían deseables. El acceso al alquiler parece ser una solución adecuada, aunque por ahora parece ser una alternativa de mayor viabilidad. El coste de acceso al alquiler se situaba en el 35,5% para los hogares jóvenes, el 57,6% para los de 18-24 años, el 39,6% para los de 25-29 años y en 35,5% para los de 30-34 años. En función de los ingresos, la renta máxima tolerable para un hogar joven se situaba en 579,62 euros.

Gráfico IV. Coste de acceso a la propiedad y el alquiler de los hogares jóvenes Primer trimestre de 2008



Fuente: Observatorio Joven de Vivienda en España (Consejo de la Juventud de España).

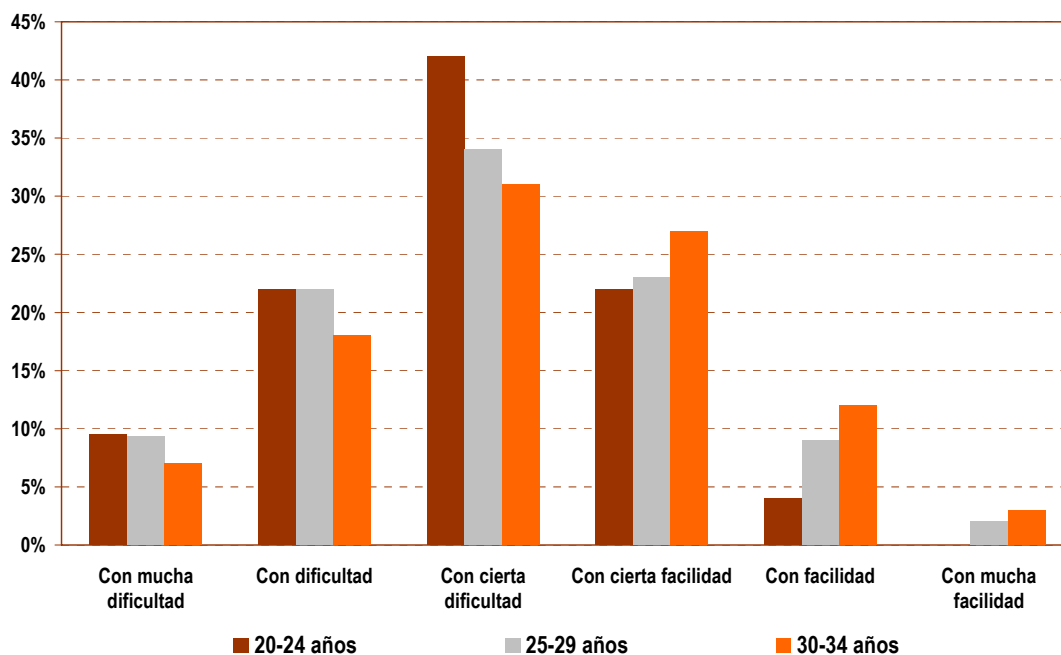
Desde los diversos Planes de Vivienda, tanto el Estatal como los Autonómicos, se está dando un gran empuje a las políticas encaminadas al alquiler para jóvenes como una alternativa asequible a la compra. Estas iniciativas tienen que ver tanto con la construcción de vivienda protegida, como con ayudas directas para rebajar los alquileres o el desarrollo de agencias para el alquiler. En el caso de las ayudas directas no son los jóvenes los principales beneficiarios, sino que los propietarios de los inmuebles suelen ser, en última instancia, los que de un modo u otro obtendrán mayores ganancias con el arrendamiento. En el caso de las viviendas construidas para el alquiler habría que valorar los criterios de adjudicación que existen en la actualidad y adaptarlos a las nuevas situaciones que se han generado como consecuencia de la grave situación económica que sufre la economía de mercado.

Aunque evidentemente la situación de la vivienda no es el único factor que está influyendo en los comportamientos residenciales de los jóvenes, no cabe duda de que su contribución es alta (MARTÍNEZ GOYTRE, 2007; MIRET, 2007), y no solamente como factor persuasivo para que muchos jóvenes retrasen su emancipación, sino, y esto es muy importante, como vehículo permanente de tensión familiar e individual. La frustración que se puede encontrar es doble, por un lado la de los progenitores que comprueban que no han sido capaces de dotar de las herramientas adecuadas a sus hijos para acceder al mundo adulto siguiendo unas estrategias aceptadas socialmente, lo que les obliga a permanecer en el hogar; sin olvidar la necesidad de los padres de disponer de más tiempo y espacio para ellos mismos. Por otro lado, está la desidia en la que entran los propios afectados por el bloqueo, que observan la imposibilidad de independizarse en unas condiciones dignas. Hemos de señalar, que en otros casos, la convivencia entre unos y otros se acepta con cierta normalidad. Los padres flexibilizan las normas de convivencia y dejan libertad a los hijos, que por otro lado gozan de ciertas comodidades y una protección que de otro modo quizás no tendrían.

Las posibilidades del acceso a la vivienda pasan en muchas circunstancias por una autoexploración laboral que se concreta en la “aceptación” obligada de condiciones de trabajo muy malas en las que no queda más remedio que utilizar todos los recursos laborales del hogar. Aun así, en muchas ocasiones los ingresos alcanzados por el hogar no son suficientes, lo que provoca grandes dificultades para llegar a final de mes (**Gráfico V**) teniendo que recurrir continuamente al apoyo familiar, y al endeudamiento⁷.

⁷ Para poder acceder a una vivienda tipo al precio medio del mercado se debería tener un sueldo de 3.300 euros al mes. Sin embargo el sueldo de los hogares jóvenes se sitúa alrededor de los 2.336 euros, lo que supone una diferencia del 70,81%

Gráfico V. Capacidad de los hogares jóvenes para llegar a final de mes



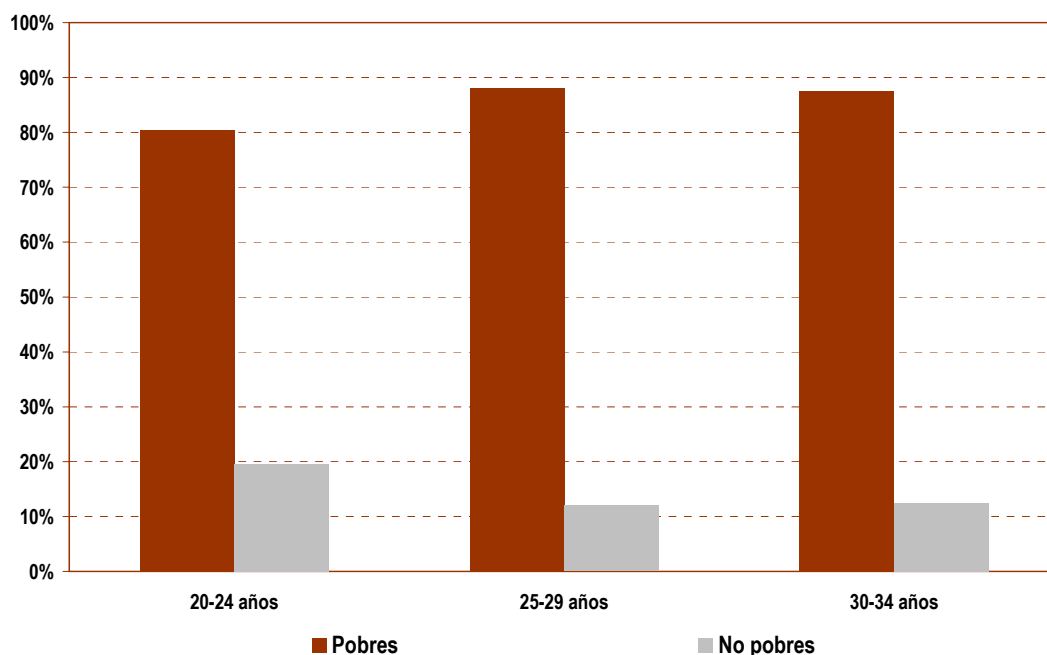
Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida 2006 (Instituto Nacional de Estadística).

La segunda problemática esencial, y que afecta como se ha planteado de manera muy intensa a los propios jóvenes, está constituida por aquellos hogares que sí han logrado acceder al mercado residencial en otros momentos, pero que actualmente encuentran enormes dificultades para poder mantener las condiciones que hicieron posible esta situación. Este problema está aumentando con elevada intensidad en los últimos años, y es muy posible que se incremente en los próximos debido a la incertidumbre del mercado de trabajo, y al incremento de los índices de referencia para el tipo de interés aplicado a los créditos hipotecarios. No se puede perder de vista que los gastos de un hogar no son sólo aquellos que se refieren al pago de la hipoteca o del alquiler; se tienen que cubrir otras necesidades básicas como son la alimentación, la seguridad o el pago de recibos que se generan del uso normal de una vivienda entre otros. Según la Encuesta de Condiciones de Vida de 2006, el 4% de los hogares encabezados por un joven de 20 a 34 años, tuvieron problemas para pagar los recibos de agua, luz o gas los doce meses anteriores a la encuesta. Pero no se trata únicamente de tener dificultades para pagar algunas facturas, los hogares deberían tener la capacidad de ahorro que le diera cierta seguridad y estabilidad frente a situaciones imprevistas. Según la citada encuesta, un 62,5% de los hogares encabezados por jóvenes de 20 a 24 años no tendrían la capacidad de hacer frente a gastos no previstos.

La vulnerabilidad social de estos hogares es muy grande, lo que se refleja (*Gráfico VI*) en los porcentajes tan elevados, un 20%; de hogares que están encabezados por jóvenes de entre 20 y 24 años que son pobres. Y lo más alarmante es que estos son datos del año 2006, lo que lleva a pensar, que estos hogares que están en esta situación habrán aumentado y seguirán incrementándose por el empeoramiento de las condiciones económicas y laborales. Las diferencias con el resto de hogares que se muestran en el gráfico son significativas, y están estrechamente relacionadas con la posición dentro del mercado laboral. Estos hogares, aunque en menor medida, están también sometidos a la presión que supone verse con unos ingresos inferiores a los necesarios para no ser considerados como pobres. No por el simple hecho de que se les denomine como pobres, sino por las consecuencias tan negativas que lleva aparejada esta situación.

de lo que sería necesario. Esta distancia es mayor en algunas comunidades autónomas como Baleares (99,9%), Canarias (85,2%), Ceuta y Melilla (87,7%), Madrid (78,5%) y el País Vasco (113,00).

Gráfico VI. Pobreza relativa (pobres/no pobres) de hogares encabezados por jóvenes, por grupos quinquenales



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida 2006 (Instituto Nacional de Estadística).

El joven que no se ha marchado tiene la posibilidad de retrasar el proceso, sin embargo, el emancipado ha iniciado un camino que en la mayor parte de los casos no tiene un retorno fácil. Tampoco se debe pensar que quedarse en el hogar de origen garantiza no caer en un proceso de empobrecimiento, muchos jóvenes no emancipados viven en hogares pobres, de donde no son expulsados por el concepto que existe en España de la familia como agente de bienestar (las dificultades se pasan mejor en familia).

Reflexión final

La situación actual que viven determinados jóvenes con respecto a su acceso al mercado residencial es preocupante, y las previsiones no parecen ser muy halagüeñas de cara al futuro. Además, existe el problema con aquellas familias que una vez que han logrado dar el paso a la independencia, se ven sometidos a grandes presiones para poder mantenerse. El problema no se podrá solucionar sólo desde las Administraciones Públicas, aunque ellas tengan parte de los instrumentos que faciliten la entrada de los hogares jóvenes en el mercado residencial. Las entidades bancarias son un agente central en todo el proceso, ya que son ellas las que deciden conceder o no créditos hipotecarios.

Los responsables públicos deben hacer un esfuerzo por ajustar sus iniciativas políticas a la realidad concreta que se vive en cada momento, para lo cual tendrían que revisar todos los baremos de adjudicación de vivienda pública. En el caso de los jóvenes se tiene que tener presente la variabilidad de situaciones que se pueden dar dentro de un colectivo tan heterogéneo, ya que no todos tendrán los mismos problemas y dificultades de acceso. La realidad muestra que hay determinados jóvenes que están siendo beneficiarios de vivienda pública, cuando por sus ingresos y situación familiar podrían comprar en el mercado libre. Además, es imprescindible trabajar sobre los hogares jóvenes emancipados con un gran riesgo de exclusión, para evitar que caigan en procesos de los que será complicado salir posteriormente. Ya en la actualidad los hogares encabezados por personas jóvenes suponen unos porcentajes muy elevados con respecto a la pobreza, y difíciles de asumir por el conjunto de la sociedad.

Sería conveniente que se lograra un cambio en la conceptualización de la vivienda, y que el peso que tiene como bien de cambio se fuera corrigiendo en la medida de lo posible. La realidad es que se está

ante una cuestión estructural y aceptada socialmente, lo que lleva a pensar que tal reformulación será compleja, ya que los propios afectados están legitimando en cierto modo el sistema. Si no se logran los cambios, habrá jóvenes que se encuentren en una situación de riesgo de exclusión residencial debido a la imposibilidad del acceso.

Bibliografía

BOURDIEU, P. *El sentido práctico*. Madrid: Taurus, 1991.

CORTÉS, L.; PLAZA, P.; FERNÁNDEZ, C. "Vivienda y Exclusión social". EN: AGUILAR, M.; LAPARRA, M.; PÉREZ, B. coords. *Investigaciones de base para la elaboración del Plan de Lucha contra la Exclusión Social en la Comunidad de Madrid*. Madrid: Comunidad de Madrid-Consejería de Servicios Sociales y Universidad Pública de Navarra, 2003; 285-405.

DOYAL, L.; GOUGH, I. *Teoría de las necesidades humanas*. Madrid: Icaria-Fuhem, 1994.

MARTÍNEZ GOYTRE, E. "Emancipación y estrategias residenciales de los jóvenes en Madrid". *Revista Arquitectura, Ciudad y Entorno* (2007), núm. 5; 361-380.

MIRET, P. "Vivir en casa o tener casa propia: emancipación residencial en España, 1976-2007". *Revista Arquitectura, Ciudad y Entorno* (2007), núm. 5; 301-330.

MULLOR, L. *Estudio sobre los diferentes indicadores de accesibilidad a la vivienda*. Madrid: Ministerio de la Vivienda, 2007. Disponible en línea: <http://www.mviv.es> [Consulta: 6 de diciembre de 2007].

PEZEU-MASSABUAU, J. *La vivienda como espacio social*. México: Fondo de Cultura Económica, 1988.

RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. "La nueva coyuntura del mercado de la vivienda". *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales* (2007), núm. 154; 757-774.

SCHOENAUER, N. *6.000 años de hábitat. De los poblados primitivos a la vivienda urbana en las culturas de oriente y occidente*. Barcelona: Gustavo Gili, 1984.