

Vivienda protegida en alquiler y oportunidades de emancipación residencial en España. Aproximación metodológica por provincias

Subsidized rental housing and residential emancipation opportunities in Spain. Methodological approach by provinces

Antonio Echaves

Universidad de Sevilla, España

aechaves@us.es

Carlos Echaves

Universidad Complutense de Madrid, España

cechaves@ucm.es

Recibido: 13/10/2023

Aceptado: 17/01/2024

Formato de citación:

Echaves, A., Echaves, C. (2024). “Vivienda protegida en alquiler y oportunidades de emancipación residencial en España. Aproximación metodológica por provincias”. *Aposta. Revista de Ciencias Sociales*, 101, 46-65, <http://apostadigital.com/revistav3/hemeroteca/cechaves2.pdf>

Resumen

Utilizando distintas fuentes estadísticas secundarias en España, el presente artículo confirma el incremento de jóvenes que residen en alquiler, pero a la vez, un empeoramiento de las dificultades de acceso para este régimen de tenencia debido a precios muy elevados, lo que acaba provocando esfuerzos difícilmente asumibles. Esto, sumado a la poca importancia de la vivienda protegida y a la escasa promoción de vivienda protegida en alquiler, perfila un contexto residencial que entorpece y dificulta la emancipación residencial de los jóvenes en nuestro país. Sin embargo, una mayor presencia de alquiler a precio reducido podría hacer que los procesos de emancipación se vuelvan más tempranos y rápidos. Para contrastar esta hipótesis se ha elaborado un indicador de *oportunidades de emancipación residencial* por provincias, concluyendo que una mayor presencia de vivienda protegida en alquiler en la provincia en la que se reside afecta positivamente al estado de la emancipación.

Palabras clave

Alquiler a precio reducido, esfuerzos de acceso, autonomía residencial, necesidades de vivienda, política de vivienda.

Abstract

Using data from different statistical sources in Spain, the following article confirms an increase of young people in rental housing, but at the same time, a generalized worsening of the difficulties of access for this tenure regime due to very high prices, that would be reflected through the growing effort rates to access rental housing. Together with the low importance of subsidized housing (compared to free market) and the little promotion of subsidized rental housing, in our country the residential context hinders the emancipation of young people. However, a greater presence of Reduced-price rent can make emancipation processes earlier and faster. To contrast this hypothesis, an indicator of residential emancipation opportunities by provinces has been developed, concluding that a greater presence of subsidized rental housing in the province in which one resides positively affects the state of residential emancipation

Keywords

Below rental market housing price, effort rates to access, residential autonomy, housing needs, housing policy.

1. Introducción. El sistema de provisión de vivienda como elemento condicionante del proceso del emancipación residencial juvenil

La pandemia del COVID-19 ha tenido graves consecuencias económicas, políticas, sociales y psicológicas sobre los hogares y los individuos (García Calavia *et al.*, 2020). Su efecto y aunque generalizado, ha sido no obstante diferencial si se analiza a la población por grupos sociales. Sin duda uno de los colectivos más afectados (como en otras crisis pasadas) es el de los jóvenes (Benedicto, 2021; Simón, 2021), inmersos en trayectorias precarias, como la laboral (Echaves y Echaves, 2017), y con verdaderas dificultades para transitar a la vida adulta. En ese tránsito hacia la vida adulta uno de los hitos fundamentales o clave es la emancipación residencial (Cardenal de la Nuez, 2006; Moreno *et al.*, 2012), que supone el abandono del domicilio (de forma irreversible o no) en el que se residía con los padres, para formar un hogar independiente. Es el “momento clave de ruptura de la dependencia, y momento también, de cristalización de los procesos de adquisición social desarrollados” (Casal, 2000: 55 en Cardenal de la Nuez, 2006: 20). Y para la conformación de este nuevo hogar, el soporte físico indispensable será la vivienda. Pero en nuestro país la vivienda se constituye como uno de los problemas sociales más importantes, y esto es debido a que existe un profundo desequilibrio entre las necesidades (de vivienda) y su satisfacción (Leal y Cortés, 1995; Echaves, 2018), de ahí la importancia de su análisis y comprensión.

La noción de necesidad aplicada a la vivienda tiene un sentido social que solo puede ser entendido dentro de un contexto determinado y en una etapa concreta de desarrollo de la sociedad. Y si la vivienda es una necesidad social es porque sin ésta no se podrían cumplir una serie de exigencias sociales a través de las cuales se plasman y desarrollan los procesos de socialización y normalización de cada sociedad. La vivienda va más allá de su función de cobijo, es una de las bases para la integración social en el medio social en el que se vive. El no satisfacer determinadas necesidades sociales en un momento dado puede suponer una retirada de los sujetos que plantean esas necesidades, además de la frustración que ello implica. En el caso de los jóvenes y la vivienda este proceso se manifestaría en la retirada del mercado inmobiliario debido a los elevados precios, que no suponen sino un excesivo coste de acceso, ya sea en propiedad o en alquiler (Echaves y Martínez-Del Olmo, 2021). De esta manera, los jóvenes retrasarían el

momento de la emancipación residencial como estrategia ante determinadas coyunturas, y a la espera de circunstancias más favorables que les permitan acceder a una vivienda adecuada a sus necesidades y acorde a sus posibilidades económicas (Echaves y Echaves, 2022).

Como se decía antes, la pandemia del COVID-19 ha tenido consecuencias en muy diversos ámbitos, entre ellos el ámbito residencial y procesos entorno a él, como es el proceso de emancipación residencial, impactando en los indicadores que miden este fenómeno: tasas de emancipación, esfuerzos de acceso a la vivienda y regímenes de tenencia «escogido por los jóvenes». Pero más allá de los efectos de ciertas coyunturas, el problema de los jóvenes y de la vivienda ha sido (y es) estructural: serios problemas para emanciparse residencialmente (Ballesteros y Sanmartín, 2017). Efectivamente, al margen de lo acontecido en lo que llevamos de siglo XXI, en España la vivienda se entiende como una mercancía, es un bien que se produce y que se consume, demandado y ofertado dentro de una lógica que conecta a individuos y hogares con los agentes encargados de proveer de este bien a la sociedad. La primacía de esta visión, la hegemonía de los elementos económicos y la función residual que se otorga a la vivienda social (Pareja y Sánchez, 2012) dan lugar a situaciones de monopolio y a un mercado especializado en el que quedan fuera ciertos colectivos, como es el de jóvenes, que para la lógica mercantil no forman parte de una demanda solvente. Se genera de esta manera una crisis para los jóvenes en el acceso a la vivienda, que para el caso del alquiler (también para la propiedad) se traducirá en esfuerzos excesivos, y que es urgente resolver. No obstante, no se trata de una crisis novedosa, pues la mayor vulnerabilidad residencial de los jóvenes españoles puede entenderse como endémica a nuestro Sistema de Bienestar y a nuestro Sistema de Provisión de Vivienda –en adelante SPV– (Echaves, 2018; Martínez-Del Olmo, 2013 y 2019).

Existen diferentes marcos interpretativos que, desde la sociología, han indagado en la relación entre vivienda y sociedad (Leal, 2018). Una producción científica cuyo objeto es entender los fenómenos residenciales como hechos sociales inherentes a los aspectos cotidianos y estructurales de la realidad, siendo esta realidad social y sus atributos los que determinarán entornos habitacionales con características concretas. En muchas sociedades occidentales el acceso a la vivienda es un problema estructural que impacta en la provisión y en la satisfacción de la necesidad de este bien, lo que constituye la base y da lugar al análisis de fenómenos en los que se recurre a la vivienda y sus diferentes tipologías, tenencias o costes, para explicar procesos de segregación, exclusión, movilidad o desigualdad residencial entre distintos grupos sociales (Módenes y López, 2012). Una de estas perspectivas sociológicas que han analizado la vivienda y su conexión con la sociedad es aquella que pone el foco en los usuarios, residentes, esto es, en la demanda residencial y sus comportamientos. Sin duda, uno de los máximos exponentes es el sociólogo Kemeny (1992) y su función de “habitar”, quién estudia la relación de los individuos con sus viviendas (hogares) y sus prácticas residenciales y espaciales. Otra de las perspectivas es la del estudio de la provisión de vivienda y los agentes que intervienen en su producción (Preteceille, 1971). Dentro de este gran marco se incluyen, a su vez, los análisis sobre las distintas formas en las que el Estado interviene sobre la vivienda (Bassett y Short, 1980); un enfoque político que asigna a las estructuras políticas verdadera capacidad para ejercer influencia en los fenómenos residenciales (Allen *et al.*, 2004; Pareja, 2010; Pareja y Sánchez, 2012). Estos trabajos, además, confirmarán la relación entre los anteriormente mencionados desequilibrios residenciales y necesidades de vivienda no satisfechas, y un mercado (de vivienda) que persigue intereses propios en un entorno problemático, lo que requerirá la intervención estatal de los modos de producción y de acceso a la vivienda. Así, la perspectiva

político-institucional en el análisis sociológico de la vivienda es necesaria y oportuna, al considerar al SPV el escenario donde surgirán intereses contrapuestos y se definan políticas institucionales concretas. Son estos factores estructurales y estructurantes (políticas institucionales), como tratará de evidenciarse en el presente artículo, los que determinarán distintos comportamientos habitacionales (Jurado, 2003 y 2006) y fenómenos como el de la emancipación residencial juvenil (Echaves, 2017).

Sea como fuere, resulta sugerente analizar la relación de la vivienda desde su producción u oferta con el comportamiento residencial de los hogares, esto es, tratar de comprender los efectos que determinadas formas de producción tienen sobre las prácticas residenciales de los hogares en términos de acceso, usos, tenencia o localización (Leal, 2004 y 2008; Martínez-Del Olmo, 2019; Módenes y López, 2021; Echaves y Martínez-Del Olmo, 2021).

El comportamiento residencial de los jóvenes en España tiene lugar en un SPV muy concreto y característico. Nuestro país se encuentra ubicado en aquellas clasificaciones donde predomina la propiedad como régimen de tenencia (Nasarre, 2017), con elevada bancarización y financiación de la compra mediante crédito hipotecario (Echaves y Navarro, 2018). Esto, junto a bajas tasas de viviendas en alquiler (preponderancia del mercado privado en detrimento del alquiler social/protegido), altos porcentajes de vivienda secundaria y el papel fundamental de la familia en la provisión de bienestar, permite sustentar las tesis de la divergencia de dichos sistemas de provisión (Boelhouwer y Van der Heijden, 1994; Haffner *et al.*, 2009; Hoekstra, 2010) y con ello, la elaboración de tipologías diferenciales para los países del sur de Europa (Allen *et al.*, 2004; Leal, 2004), con Estados o regímenes de bienestar propios (Ferrera, 1995).

El desequilibrio entre la propiedad y el alquiler en España no ha sido ajeno a procesos como el de la emancipación residencial y acceso a la vivienda por parte de los jóvenes (Leal, 1997; Patón Casas, 2007; Cortés y Martínez, 2009), además de determinar las formas de hogar –familiares y no familiares– (Jurado, 2003 y 2006; Echaves, 2018). En nuestro país el alquiler ofrece insuficientes garantías, y a pesar de ello, esta forma de apropiación de la vivienda (alquiler) puede estar representando la única salida existente para buena parte de los jóvenes y sus hogares, en un contexto, no olvidemos, de fuerte paro juvenil, aumento de la precariedad laboral y devaluación salarial (Echaves y Echaves, 2017). Por tanto, debemos partir del convencimiento de que existe una proporción de la demanda de alquiler por parte de los jóvenes que no está siendo satisfecha o serlo, pero de forma poco satisfactoria, debido a las condiciones que presenta el mercado: escasez de oferta (y aún menos alquiler protegido o social) y elevado precio, lo que finalmente genera elevados esfuerzos de acceso y retrasos en los procesos de emancipación residencial. Sin embargo, el alquiler social o a precio reducido (en España vivienda protegida en alquiler) representaría una opción apropiada para la independencia habitacional juvenil, haciendo que el proceso de emancipación residencial sea temprano; realidad propia del norte de Europa que contrasta, claramente, con los países del área mediterránea, como es el caso de España, en donde “(...) el sistema de bienestar se corresponde con un determinado régimen de propiedad... con una emancipación juvenil muy tardía (y) la presencia del alquiler es mínima... viniendo a reforzar el marco explicativo (del) retardo en la emancipación residencial de los jóvenes” (Patón Casas, 2007: 540). En este sentido, los recursos disponibles y las expectativas materiales (traducidos en políticas de acceso a la vivienda) podrían explicar la naturaleza de los fenómenos transicionales como el de la emancipación residencial. Por ello será necesario mostrar algunos datos sobre la actuación política en materia de vivienda en nuestro país, mediante un indicador concreto de oportunidades de emancipación residencial que, más allá de la especificidad

de modelo español y su ubicación en las clasificaciones europeas, de cuenta de las disparidades territoriales que existen en España en cuanto al esfuerzo que realiza cada región en materia habitacional.

2. Objetivos, fuentes y metodología

El presente artículo estudia el comportamiento residencial de los jóvenes y sus hogares (en evolución y hasta 2021), poniendo el foco en dos fenómenos como son la emancipación y el acceso a la vivienda, recurriendo para ello a fuentes estadísticas como la Encuesta de Población Activa (EPA), la Encuesta de Condiciones de Vida, ambas del INE, y el Observatorio de Emancipación (Consejo de la Juventud en España). Una vez fundado el hogar joven, medido en el presente trabajo a través de las tasas de emancipación y de principalidad, el análisis se centra en una de las variables clave de los comportamientos residenciales, a saber: el régimen de tenencia «escogido» por dichos hogares, constatando así el aumento progresivo del alquiler. Aquí se observa un cambio en nuestro país en las formas de apropiación de la vivienda por parte del colectivo juvenil, derivado a su vez de cambios demográficos y de los tipos de hogar (Módenes y López, 2014). Pero, sin duda, la evolución de los hogares en alquiler en los últimos años es consecuencia también de la última gran crisis económica y financiera (2008), del impacto que tuvo en las condiciones de acceso a la vivienda (Martínez-Del Olmo, 2018), lo que acabará repercutiendo en los comportamientos residenciales. Como consecuencia de la crisis económica, la demanda de vivienda (los hogares) en propiedad se vio fuertemente retraída en beneficio del alquiler, un alquiler, no obstante, tradicionalmente poco atractivo y escasamente desarrollado, algo, por otra parte, propio del SPV de nuestro país. En un mal contexto económico, de fuerte paro y precariedad laboral, la única opción residencial para muchos ha sido y seguirá siendo el alquiler, pero especialmente para los hogares jóvenes.

De esta manera, otro objetivo específico del artículo consistirá en analizar las condiciones de acceso a la vivienda para este colectivo. Primero a través de los precios de la vivienda y de la elaboración de un indicador de esfuerzo, evidenciando que a pesar del aumento observado de hogares jóvenes que residen en alquiler, el mercado del alquiler está provocando un deterioro de dichas condiciones, debido a los altos precios, lo que provoca a su vez esfuerzos de acceso muy elevados, generándose así procesos de desigualdad residencial. Después, observando en evolución (tomando las Estadísticas de Vivienda del actual Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) el número de viviendas construidas según tipo de promoción (libres y protegidas) y diferenciando también según el régimen de tenencia.

Con todo ello se quiere evidenciar un SPV que no facilita los procesos de emancipación residencial. No en vano, España es uno de los países de la UE (de los 27) en donde mayor es la edad media de los jóvenes en el momento del abandono del hogar de los padres, según datos de Eurostat (en 2021) esa edad media para la UE (27) es de 26,5 años, mientras que para España se eleva hasta los 29,8 años. Así, y como ya se ha dicho más arriba, nuestro país ocupa un lugar característico en las tipologías de los SPV de nuestro entorno Europeo: elevado porcentaje de viviendas y hogares en propiedad, bajas tasas de viviendas principales en alquiler con costes elevados (predominio del mercado privado en detrimento del alquiler protegido), y procesos de emancipación residencial tardíos, tipologías propias del sur del continente. Ahora bien, esta divergencia no solo es aplicable entre países, también es posible establecer rasgos diferenciales a escalas territoriales menores, como, por ejemplo, y para el caso de España, por Comunidades Autónomas tal y como han demostrado investigaciones recientes (Echaves y Navarro, 2018; Echaves y Martínez-Del Olmo, 2021). Estos y

otros trabajos miden la relevancia específica de los regímenes o sistemas de provisión de vivienda en la independencia habitacional juvenil en nuestro país a través de una comparativa autonómica, pero, ¿es posible establecer diferencias y matices a una escala territorial aún menor? Contestar a esta pregunta es el último de los objetivos del presente artículo, introduciendo como novedad, un análisis por provincias.

Es cierto que en nuestro país la intervención en materia de vivienda no puede entenderse sin comprender antes el cambio de un modelo centralizado a otro descentralizado basado en un Estado de autonomías, que se inicia con la Constitución del 78 y se cristaliza con la aprobación de los estatutos de autonomía de cada comunidad. Son éstas (las Comunidades Autónomas) las que tienen capacidad de desarrollar sus propias políticas de vivienda con cargo a sus presupuestos, por lo que son muy oportunos los análisis, de investigaciones ya citadas, que establecen divergencias internas en un contexto de descentralización de las competencias a favor de dichas comunidades autónomas (Echaves y Navarro, 2018). No obstante, un análisis por provincias de esa intervención en materia de vivienda tiene sentido e interés, puesto que en cada plan de vivienda autonómico las necesidades residenciales se traducen en actuaciones y viviendas por provincias (Echaves, 2016), en base a criterios como, por ejemplo, los poblacionales. No en vano, todos los datos, estadísticas y series que proporciona el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre estimaciones del parque de viviendas, viviendas protegidas y libres, rehabilitación, etc., están desagregados a nivel provincial.

Aunque en España como uno de los rasgos característicos de nuestro SPV el alquiler social tiene poca relevancia (en nuestro país vivienda protegida en alquiler), se parte de la hipótesis de que es claramente una opción adecuada para impulsar institucionalmente las aspiraciones juveniles de una vida habitacional independiente, por tanto, a medida que aumente esta forma de tenencia, los procesos de emancipación pueden tornarse más tempranos y rápidos. Para comprobar esta hipótesis se ha construido, utilizando las Estadísticas de Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, un indicador (tasa) de *oportunidades de emancipación residencial* para cada una de las provincias españolas, concretamente «% de viviendas protegidas en alquiler respecto al total de viviendas protegidas», en evolución desde 2005 hasta 2021 para así aproximarse al stock acumulado y cuya fórmula es la siguiente:

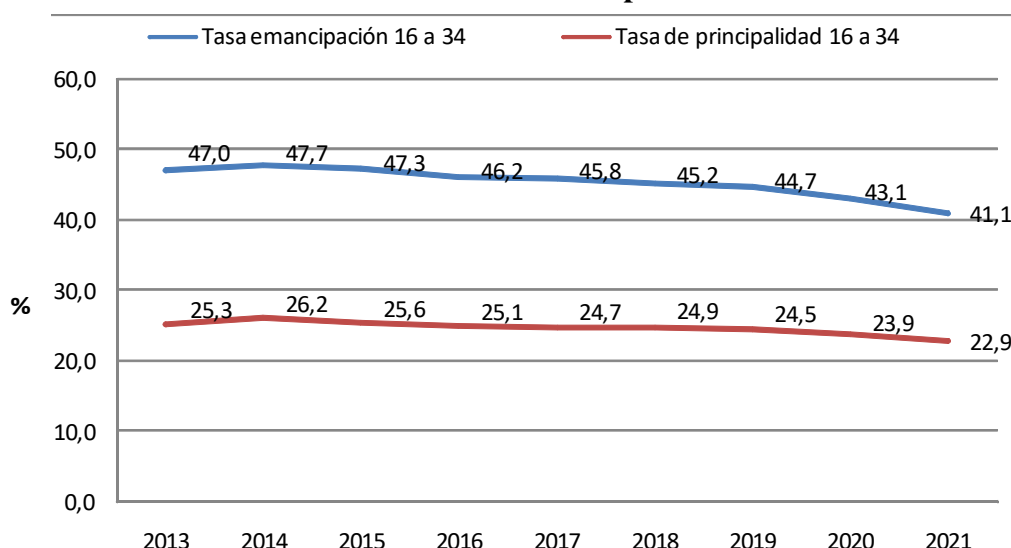
$$\text{IOER Prov. 2005-2021} = \frac{(\text{Viviendas proteg. alquiler 2005} + \dots + \text{Viviendas proteg. alquiler 2021})}{(\text{Total Viviendas protegidas 2005} + \dots + \text{Total Viviendas protegidas 2021})} \times 100$$

Este indicador de *oportunidades de emancipación residencial* por provincias, que entronca con la literatura científica europea (vivienda social-protegida-en alquiler) para diferenciar distintos regímenes de provisión de vivienda (Boelhouwer y Van der Heijden, 1994; Harloe, 1995; Kemeny, 1995; Haffner *et al.*, 2009; Hoekstra, 2010), se incluirá en un modelo logístico multivariado (como aproximación metodológica) para ver el posible efecto que tiene sobre la probabilidad de los jóvenes de estar emancipados, esperando encontrar que a mayor tasa o porcentaje de vivienda protegida en alquiler, mayor es la probabilidad de estar emancipado. Esto llevaría a la presunción de que se asiste a sistemas de provisión más o menos favorables al proceso de emancipación residencial y de condiciones de acceso diferenciales (mejores y peores) según provincias españolas.

3. Estado de la emancipación residencial juvenil, condiciones de acceso a la vivienda y características del sistema de provisión

Como primera aproximación en el análisis del comportamiento residencial de los jóvenes, se ha elaborado la tasa de emancipación de 16 a 34 años (% de jóvenes emancipados, que son clasificados como persona de referencia del hogar, cónyuge/pareja o persona no emparentada sobre el total de jóvenes de esa misma edad) y la tasa de principalidad (% de hogares jóvenes). En evolución desde el año 2013 (figura 1), las tasas más elevadas tienen lugar en los años 2014 y 2015 y se mantienen más o menos estables hasta 2017-2018, momento a partir del cual comienzan a descender progresivamente. Tal y como se observa en el gráfico, y como era de esperar, la pandemia del COVID-19 y sus consecuencias económicas y sociales han impactado en la emancipación y en el ritmo de formación de hogares jóvenes (como en crisis anteriores), haciendo que los porcentajes descieran hasta situarse en 2021 en 41,1% en el caso de la tasa de emancipación, y 22,9% en el de la tasa de principalidad.

Figura 1. Evolución tasa de emancipación y tasa de principalidad de los jóvenes de 16 a 34 años en España

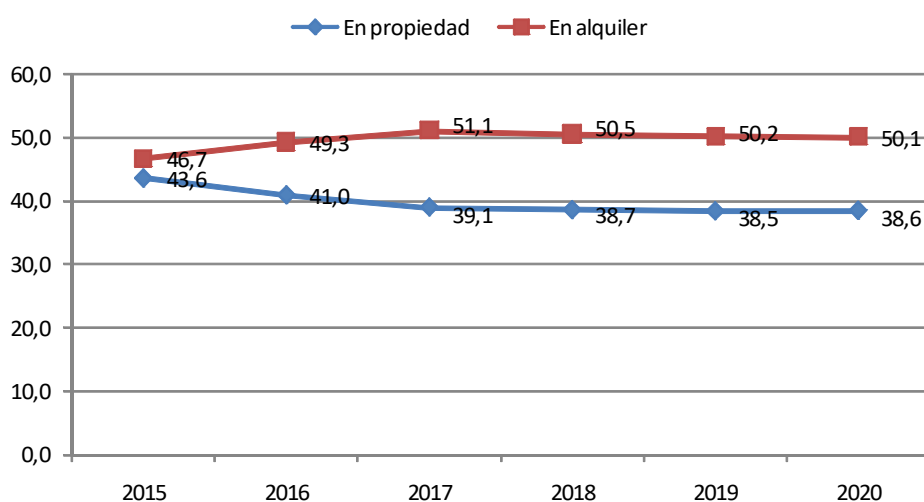


Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Población Activa (EPA), INE, datos al II trimestre.

El fenómeno de la emancipación residencial, y no solo en nuestro país, es sensible a crisis económicas, sociales y sanitarias. Más allá de ciertas coyunturas, la emancipación residencial en España ha sido y es un problema social de primer orden con un carácter estructural y que nos aleja de la realidad de los países de nuestro entorno europeo. Los jóvenes españoles (en términos comparativos) retrasan la salida del hogar de los padres, a edades más avanzadas (haciendo que las tasas de emancipación sean más reducidas), lo que demora la formación del nuevo hogar; es una característica diferencial ampliamente estudiada (Requena, 2002 y 2006; Vinuesa, 2008; Melo y Miret, 2010; Miret, 2010). Disparidades entre los países en sus estructuras sociales y económicas, en los marcos institucional y normativo, explicarían estas diferencias (Molgat, 2007). Más allá de los atributos individuales de los jóvenes que influyen en el estado de la emancipación (como la edad, el sexo, el estado civil, nacionalidad, nivel de estudios o la situación laboral), uno de esos factores contextuales es el SPV que, con características diferenciales, incide en el comportamiento residencial de los jóvenes españoles.

Una vez se produce la emancipación residencial, los jóvenes forman un hogar en una vivienda independiente bajo un régimen de tenencia determinado. A partir de 2008 en nuestro país el aumento de los hogares que residen el alquiler surge “como consecuencia directa del fatal desenlace que supuso el boom inmobiliario basado en la compra de vivienda” (Martínez-Del Olmo, 2018: 114). Así, en la última década se asistirá a un incremento notable de la población que reside en sus viviendas en alquiler, para el conjunto de hogares pero especialmente en los hogares jóvenes (Echaves, 2018). Si atendemos a la figura 2, el porcentaje de hogares jóvenes en España que residían en alquiler en 2015 ascendía al 46,7%, una cifra que aumenta progresivamente en 2016 (49,3%) y que alcanza en 2017 un 51,1%. A partir del 2018 parece estabilizarse hasta situarse en 2020 en 50,1%. Paralelamente el peso relativo de los que habitan sus viviendas en propiedad disminuye, desde el 43,6% en 2015 hasta el 38,6% en 2020.

Figura 2. Porcentaje de hogares jóvenes (16 a 34 años) según régimen de tenencia. España, 2015-2020



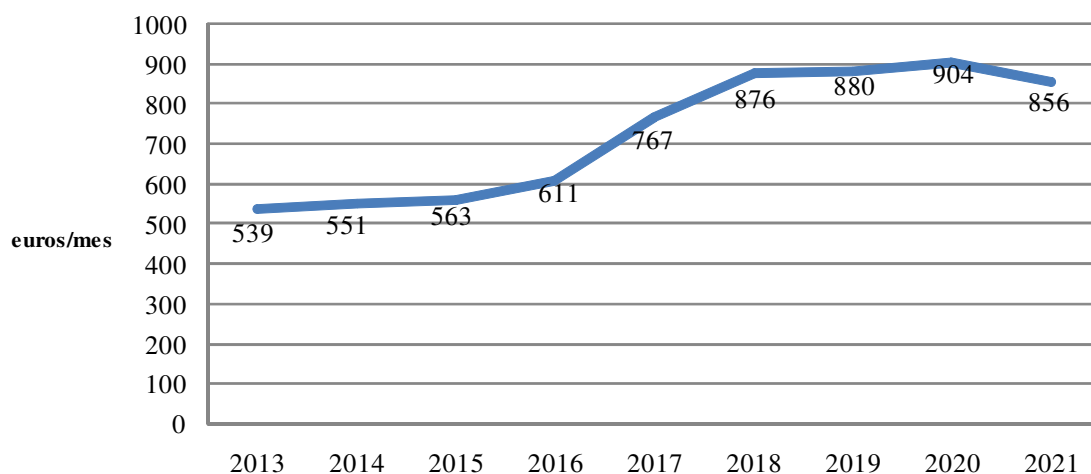
Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida (ECV), INE.

El aumento de la demanda de alquiler es el resultado de la conjunción de distintos elementos relacionados entre sí y contiguos en el tiempo. Por un lado, tras la crisis de 2008, el alquiler se convierte en un régimen de uso que supone menos riesgos y compromisos a medio y largo plazo y que permite desplegar ciertas estrategias ante situaciones económicas adversas. Paralelamente, el acceso a la propiedad se complejiza debido a una financiación escasa, lo que unido al endurecimiento de las condiciones para la concesión de la hipoteca (Rodríguez, 2017), hará que los hogares opten en mayor medida por el alquiler. Más allá de tipos de interés que se mantienen bajos durante más de una década y al menos hasta 2021, cuando se habla de endurecimiento de las condiciones se hace referencia al dinero con el que deben contar los individuos para acceder a la compra: 20% del total del importe de venta para la entrada más la suma de todos los impuestos y gastos, como por ejemplo gastos de gestoría, tasación y notaría¹. Por último, la demanda de alquiler se ha visto impulsada como consecuencia del efecto que la inestabilidad laboral, la precariedad y la evolución de los salarios tienen sobre el acceso a la vivienda; una realidad laboral, por otra parte, más presente en

¹ Tomando como ejemplo una vivienda media cuyo precio de venta es 150.000 euros, la cantidad de la que hay que disponer para acceder a la hipoteca asciende a 45.000 euros, de los cuales 30.000 suponen ese 20% (del total del precio de venta) para la entrada y 15.000 representan la suma de impuestos y gastos, según el portal inmobiliario Idealista.

los jóvenes (Jurado y Echaves, 2017). Así, muchos jóvenes no podrán acceder a la compra, convirtiéndose el alquiler en la única opción posible, un régimen de tenencia, no obstante, que puede ser más adecuado para un colectivo que inicia su camino en el ciclo del hogar, más tendente a la movilidad e instaurado en una mayor precariedad e inestabilidad laboral.

Figura 3. Evolución del precio medio mensual del alquiler (euros/mes). España, 2014-2021



Fuente: Observatorio de Emancipación, Consejo de la Juventud en España

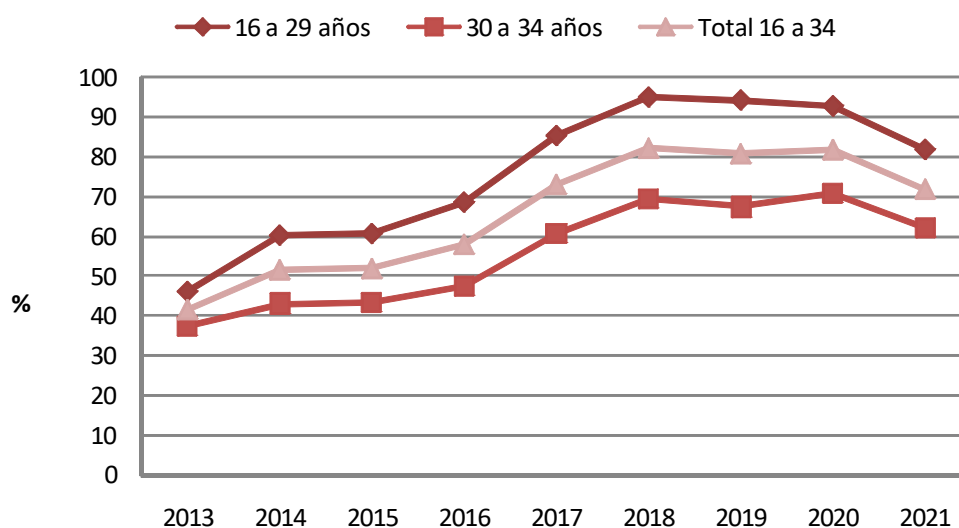
¿Cómo son las condiciones de acceso al alquiler para los jóvenes? Dicho acceso dista mucho de ser razonable debido a dos cuestiones: precios muy elevados y salarios que se estancan, lo que genera finalmente esfuerzos o costes excesivos. La figura 3, evolución del precio mensual del alquiler, muestra un crecimiento constante y muy significativo, desde los 539 euros al mes en 2013 hasta los 856 euros/mes en 2021, alcanzando el nivel máximo en el año 2021 (904 euros/mes). Si bien es cierto que de 2020 a 2021 se produce un descenso que en términos relativos representa un 5,6%, la serie arroja incrementos relativos anuales en torno al 3%, 7%, del 20,3% en 2016-2017 y del 12,4% en 2017-2018. Y mientras los precios del alquiler suben, los salarios de los jóvenes descenden. Así, y según datos del Observatorio de Emancipación en España, el salario medio para un joven de entre 16 a 34 años pasa de los 15.236 euros (netos anuales) en 2013 a los 14.553 euros netos al año en 2021.

Precios al alza y salarios bajos provocan, tal y como se ha dicho antes, costes de acceso al alquiler elevados (figura 4). El coste de acceso a la vivienda es un indicador clave para entender la problemática de los jóvenes y el acceso a la vivienda, ya que como dato relaciona dos de los aspectos más relevantes y principales obstáculos para la emancipación residencial y formación del nuevo hogar: el precio de la vivienda y la renta de individuos y hogares. Además, es un indicador residencial que tiene una naturaleza híbrida, puesto que reúne aspectos o características de la demanda como son la edad y el poder adquisitivo de las personas/hogares, con otros elementos relacionados con la oferta residencial, tales como el precio o el régimen de tenencia de las viviendas². En la siguiente figura muestra costes de acceso al alquiler diferenciales según grupo de edad, de tal manera que a menor edad, para los jóvenes de 16 a 29 años, el coste de acceso es mayor (81,9 % de los ingresos en 2021 y alcanzando el 95,1% en 2018),

² Para el caso del coste de acceso al alquiler, su resultado se expresa en términos relativos y se interpreta como el porcentaje de los ingresos que los jóvenes destinan a la renta mensual.

mientras que para los jóvenes de 30 a 34 años el esfuerzo es menor (62% de los ingresos destinados al alquiler mensual para 2021). Estas diferencias son comprensibles si tiene en cuenta que los individuos con el paso de los años –normalmente– ven aumentar su capacidad adquisitiva, procedente de las rentas del trabajo, y la situación laboral se vuelve menos precaria e insegura.

Figura 4. Coste de acceso en alquiler para un joven asalariado según grupos de edad, España, 2013-2021



Fuente: Elaboración propia a partir del Observatorio de Emancipación, Consejo de la Juventud en España

Más allá de las diferencias según la edad de los jóvenes, la evolución del coste de acceso al alquiler para el conjunto de los jóvenes españoles (16 a 34 años) guarda estrecha relación con la evolución de los precios del alquiler. En 2013 el coste de acceso se sitúa en 41,7% para a continuación aumentar de manera significativa hasta el 52% en 2014 y 2015. Entre los años 2016 y 2020 los incrementos registrados son aún mayores, alcanzándose unos alarmantes 82,3% en 2018, 80,9% en 2019 y 81,9% en 2020³. En 2021 el esfuerzo de acceso para los jóvenes de 16 a 34 años desciende hasta el 72% como consecuencia directa de la bajada de los precios del alquiler (recordar figura 3) y de unos salarios que aumentan ligeramente desde los 13.502 euros netos anuales en 2020 a los 14.553 euros en 2021 (según datos del Consejo de la Juventud en España).

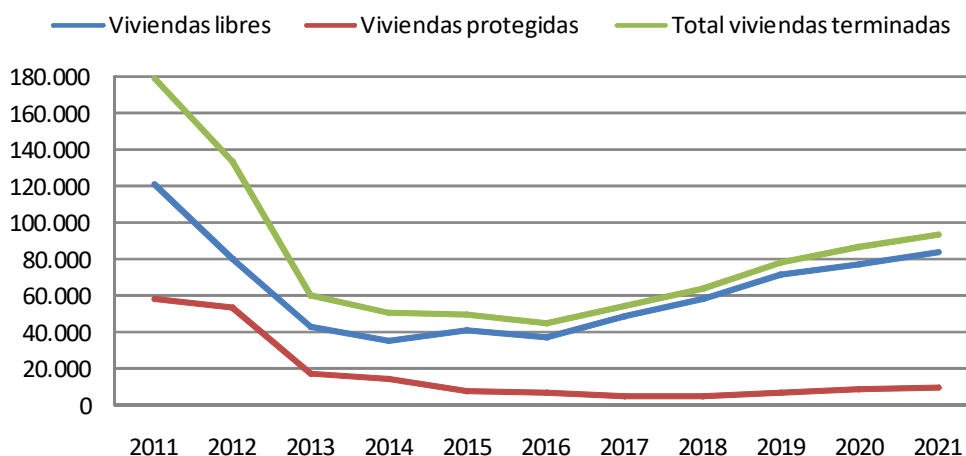
En el proceso de emancipación residencial el SPV constituye un factor objetivo fundamental para explicar el retraso en el abandono del hogar familiar en España (Jurado, 1997 y 2003; Echaves 2017; Echaves y Navarro, 2018). Es más, en el presente artículo se persigue contrastar la hipótesis de que el alquiler a precio reducido puede ejercer un efecto positivo en el estado de la emancipación (estar o no emancipado). Pero antes de eso, será necesario mostrar más datos que nos hablen de las características del SPV en nuestro país en los últimos años, siendo una de esas características el número de viviendas que se construyen (se terminan) según tipo de promoción.

En España, desde 1996 hasta 2006, asistimos a un ciclo expansivo del mercado inmobiliario. Según datos del actual Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (antiguo M° de Fomento), entre 1996 y 2006 se iniciaron en España más de tres millones de viviendas, terminándose alrededor de 2,6 millones. A partir de 2007 el ritmo

³ Estos costes se sitúan, por tanto, muy por encima del límite máximo tolerable cifrado en un 30-35% de los ingresos.

de viviendas que se inician y se terminan desciende fuertemente (aquí el efecto de la crisis económica y financiera de 2008 es evidente), situándose entre 2013-2016 en niveles característicos de principios de los noventa del siglo XX (ver figura 5). Se inician y se terminan menos viviendas, pero esto no significa que exista menos oferta, al contrario, todas las viviendas que se han construido a lo largo de estos años se han ido acumulando en el parque residencial y forman parte del stock actual, con un tamaño tal que en teoría debería responder a las necesidades residenciales de nuestro país.

Figura 5. Evolución del número de viviendas libres terminadas y protegidas (calificaciones definitivas, planes estatales y autonómicos). España, 2011-2021



Fuente: *Estadísticas de Vivienda* del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

A partir de 2016 el total de viviendas terminadas, como se aprecia en el gráfico 5, aumenta progresivamente hasta alcanzar en 2021 las 94.048 unidades; un crecimiento que se debe fundamentalmente a la promoción libre y que para el último año de la serie se sitúa en 84.091 viviendas (libres) terminadas. Quizás se trate, con independencia de la crisis del COVID-19, de un nuevo ciclo expansivo del mercado inmobiliario. Sea como fuere, el gráfico revela (especialmente desde 2013) la escasa importancia de la vivienda de protección respecto a la vivienda libre. A pesar del incremento del número de viviendas que se construyen (desde 2016 hasta la actualidad), los altos precios están dejando fuera del mercado a los jóvenes que, debido a las características de la oferta, acuden a la vivienda libre cuando en realidad requerirían una mayor oferta de protección en el acceso a la vivienda, debido a los problemas que tienen para emanciparse, su menor poder adquisitivo y mayores tasas de desempleo. Los niveles de vivienda de protección son mínimos, y desde 2013 el número de viviendas protegidas terminadas desciende. Así, en 2017 del total de viviendas terminadas, 54.274, tan solo 4.938 corresponden a viviendas protegidas y, de igual manera en 2021, únicamente se terminan 9.957 viviendas protegidas de un total de 94.008 viviendas, lo que supone un insuficiente 10,6% (el resto, 89,4%, son libres).

Los bajos niveles de vivienda protegida tienen su origen en el suelo, concretamente, en su carestía y escasez (Roger, 2010), lo que hace que los límites superiores establecidos como precio básico por metro cuadrado (a nivel nacional) para este tipo de viviendas sean poco realistas. Aunque la Administración pública es dueña de suelo, en España no pocos propietarios privados (empresas y personas) poseen el derecho de explotación de los terrenos. Este sistema de monopolio por los titulares del suelo ha sido propiciado tradicionalmente por la legislación urbanística, como fue la primera Ley de

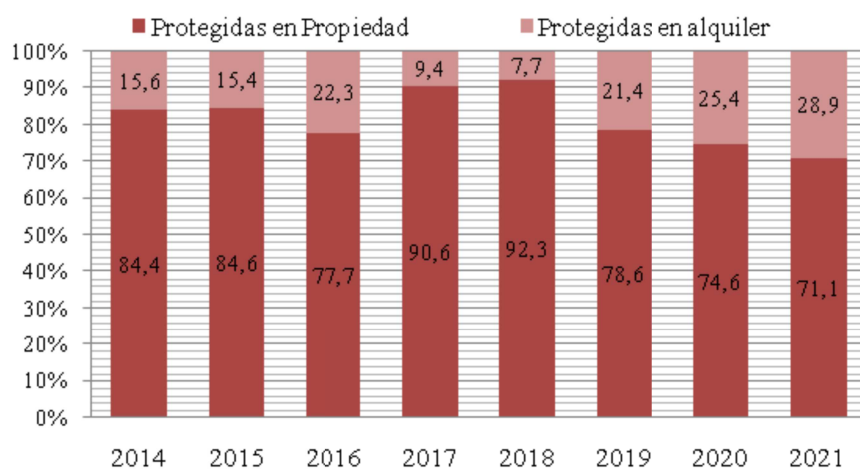
Suelo del año 1956, o más adelante las Leyes de 1998 y de 2003 (esta última especialmente), en la que se consolida la atribución de derechos individuales a los propietarios y la privatización de las plusvalías generadas (Roger, 2010).

De esta forma, el sistema de producción de vivienda protegida de nuestro país es de los más liberales del continente europeo (Trilla, 2010), ya que, más allá de las actuaciones públicas, deja en manos de los promotores privados la posibilidad de poner en marcha o no programas de vivienda protegida, no estableciendo además convenios que duren en el tiempo y que garanticen unos niveles de provisión suficientes para este tipo de vivienda. Así, los promotores privados renuncian a la producción de viviendas protegidas en fases alcistas del ciclo económico, objetando que el precio base (precio máximo de venta de la vivienda protegida que por normativa establece la administración central) no se revaloriza de la misma forma que los precios del mercado, por lo que no resulta rentable. Este ha sido tradicionalmente la función de la vivienda protegida en nuestro país: en periodos alcistas del ciclo económico e inmobiliario la vivienda protegida es anecdótica, tendiendo ligeramente a aumentar en periodos de crisis o recesión económica (Echaves, 2018)

Lo cierto es que las fuertes subidas de los precios de vivienda invaden el mercado del suelo, lo que genera situaciones en las que es muy difícil obtener suelos en el mercado privado libre a un coste que encaje con los precios máximos de venta de las viviendas con protección oficial (Rodríguez, 2010). La propia dinámica del mercado libre, junto a estas dificultades para disponer de suelo para vivienda protegida, hacen decantarse a los promotores de privados hacia la promoción libre (debido esta última a sus expectativas de revalorización), dejando la promoción protegida en manos exclusivas de los promotores públicos y promotoras sin ánimo de lucro que operan fundamentalmente sobre suelo público, un suelo por otra parte, desafortunadamente escaso.

Ahondando un poco más en las características de nuestro SPV, ¿Cómo se distribuyen las viviendas protegidas según el régimen de tenencia? Es más, ¿los últimos planes estatales de vivienda han podido afectar al volumen e intensidad de la vivienda de protección en régimen de alquiler? La figura 6 muestra, en evolución desde 2014 hasta 2021, la distribución porcentual de las viviendas protegidas (el total de las calificaciones definitivas, esto es, la suma de los planes estatales más los autonómicos) según su régimen de uso.

Figura 6. Evolución del porcentaje de viviendas protegidas (calificaciones definitivas, planes estatales y autonómicos) según uso/tenencia. España, 2014-2021



Fuente: *Estadísticas de Vivienda* del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Como puede observarse, en todos y cada uno de los años de la serie la vivienda de protección es mayoritariamente en régimen de propiedad, con porcentajes respecto al total de viviendas protegidas del 84,4% en 2014, del 90,6% y 92,3% en 2017 y 2018 respectivamente, descendiendo hasta el 71,1% en 2021. La vivienda protegida en alquiler, por contra, nunca llega a suponer el 30% respecto del total, llegando a mínimos en 2017 y 2018 (9,4% y 7,7% respectivamente). No obstante, es cierto que se producen incrementos importantes de la vivienda de protección en régimen de arrendamiento de 2015 a 2016 y desde el 7,7% en 2018 al 21,4% en 2019, aumentando progresivamente hasta suponer el 28,9% respecto al total de viviendas protegidas en 2021. Aquí quizá se refleje el efecto de dos Planes Estatales de Vivienda que durante ese marco temporal apostaron por el alquiler, concretamente, el Plan Estatal de 2013-2016 de *fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas*, y el Plan Estatal de Viviendas 2018-2021 que, si bien introduce algunas modificaciones que tratan de ajustar algunos planteamientos del anterior plan, mantiene la apuesta por fomentar el alquiler (además de la rehabilitación con carácter prioritario).

Sea como fuere, y más allá de ciertos esfuerzos «normativos», el panorama descrito es el siguiente: elevados precios y esfuerzos de acceso excesivos, predominio de vivienda libre, poca relevancia de la vivienda protegida y escasa promoción de vivienda protegida en alquiler, lo que sin duda está entorpeciendo el proceso de emancipación residencial. El alquiler protegido en nuestro país sigue siendo insuficiente dadas las dificultades de los jóvenes para acceder a una vivienda, aún más, es necesario su mayor promoción si se evidencia que la mayor presencia del alquiler protegido o social podría tener un efecto positivo en el estado de la emancipación; a esto precisamente está dedicado el siguiente y último apartado.

4. Resultados. Efectos de la vivienda protegida en alquiler en el estado de la emancipación residencial

Dado que a continuación se quiere explicar el estado de la emancipación residencial mediante un conjunto de características que actúen como variables predictoras o independientes, es adecuado implementar un análisis multivariado de dependencia (Cea, 2004). Para este trabajo y puesto que la variable dependiente es cualitativa (estar o no emancipado), se ha optado por un modelo de regresión logística, más concretamente, por una regresión logística binaria o dicotómica sobre la probabilidad de estar emancipado para un joven en España en el año 2021, incluyendo variables independientes demográficas y socioeconómicas (atributos individuales) como el sexo, la edad, la nacionalidad, estado civil, nivel de estudios, relación con la actividad, tipo de contrato y condición socioeconómica, e introduciendo en los microdatos de la EPA (como variable contextual del SPV y asignando a los jóvenes) los valores correspondientes al porcentaje de vivienda protegida en alquiler (respecto al total de vivienda protegida) de cada una de las provincias españolas. Se trataría de esta manera de una primera aproximación metodológica que, al aplicar a cada uno de los jóvenes de la muestra sus correspondientes valores provinciales de la tasa de viviendas protegidas en alquiler, no permitiría establecer una causa-efecto evidente ni inferir resultados concluyentes, pero en cambio sí supone un acercamiento novedoso a la problemática planteada y admitiría realizar ciertas afirmaciones.

Tras la debida comprobación de los supuestos (requisitos) que deben cumplirse para realizar la regresión logística (tamaño muestral elevado, para este caso N: 36.420, variables independientes relevantes, variables predictoras continuas, ausencia de multicolinealidad entre las variables predictoras/independientes), los resultados del modelo de regresión aparecen en la tabla 1.

Tabla 1. Regresión logística de la probabilidad de estar emancipado para jóvenes, incluyendo tasas de viviendas protegidas en alquiler respecto al total de protegidas 2005-2021 (stock acumulado) por provincias. España, 2021.

VARIABLES EXPLICATIVAS	Coefficientes B	Error típico	Wald	Significatividad estadística	Exp (B)
SEXO					
Varón (*)					
Mujer	,367	,042	75,138	,000	1,435
GRUPO DE EDAD					
16 a 19 años	-1,098	,179	37,681	,000	,315
20 a 24 años (*)					
25 a 29 años	,695	,061	130,673	,000	2,004
30 a 34 años	2,009	,059	1152,104	,000	6,089
NACIONALIDAD					
Española (*)					
Extranjera	,772	,068	127,626	,000	2,064
ESTADO CIVIL					
Casado (*)					
Soltero	-,544	,120	20,691	,000	,424
NIVEL DE ESTUDIOS					
Sin estudios	,600	,198	9,146	,035	1,618
Estudios primarios	-,153	,099	2,676	,102	,867
Secundarios obligatorios	,168	,049	11,659	,001	1,170
Estudios de Bachillerato (*)					
Estudios universitarios	-,156	,053	8,782	,011	,962
RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD					
Ocupados	,300	,049	37,267	,000	1,379
Parados (e inactivos) (*)					
TIPO DE CONTRATO					
Temporal (*)					
Indefinido	,725	,046	244,980	,000	2,120
CONDICIÓN SOCIOECONÓMICA					
Trabajadores manuales/operarios (*)					
Puestos Intermedios	,137	,060	5,155	,061	1,101
Directivos, Gerentes y Profesionales	,302	,063	22,931	,000	1,321
CONTEXTO VIVIENDA					
% Viviendas protegidas en alquiler respecto al total de protegidas 2005-2021 (stock acumulado) por provincias	,320	,055	33,538	,000	1,350

* Indica las categorías de referencia incluidas en la constante.

La **negrita** indica que el coeficiente es significativo para un nivel de confianza del 95% (N: 36.420).

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Población Activa (EPA), INE, datos al II trimestre de 2021 y *Estadísticas de Vivienda* del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 2021.

Sabiendo que los *Coefficientes de pendiente B* expresan incrementos (signo positivo) o disminución (signo negativo) en Logit (Y), la probabilidad para un joven de estar emancipado residencialmente en España en el año 2021 aumenta si: se es mujer (en comparación a la categoría de referencia “varón”), si se tiene más edad (frente a las cohortes más jóvenes), si se es extranjero (frente a los españoles), si se está casado (frente a los solteros), si no se tienen estudios (en comparación a los que poseen estudios de bachillerato), si eres ocupado (frente a los parados e inactivos), si se tiene un contrato indefinido (frente a los que poseen un contrato temporal) y si se es directivo, gerente y profesional (frente a los trabajadores manuales/operarios). Por contra, la probabilidad de estar emancipado residencialmente disminuye si se es varón, si el grupo de edad desciende, si se es español, si se está soltero, si se poseen estudios universitarios, si se está parado o inactivo, si se tiene un contrato temporal y, finalmente, si el joven es trabajador manual/operario. Además, la gran mayoría de los coeficientes B de regresión de las variables predictoras son significativos estadísticamente ($p < 0,05$), no siéndolo únicamente en las categorías de “estudios primarios” y “puestos intermedios”, tal y como puede apreciarse en la tabla 1.

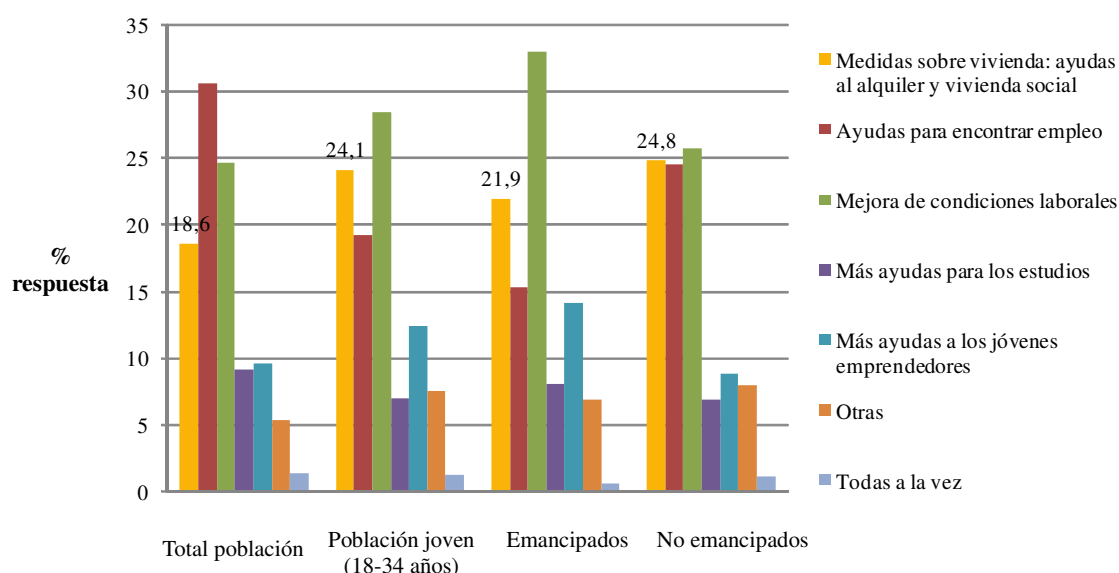
Ahora bien, ¿cuáles son las características, atributos individuales, que más hacen aumentar la probabilidad de estar emancipado? Para responder a esta pregunta debemos prestar atención a la columna de los exponentes de cada uno de los coeficientes B (Exp.B), que proporcionan el efecto concreto de cada variable independiente en la probabilidad de ocurrencia de Y. En España, en 2021, las características de los jóvenes que más hacen aumentar su probabilidad de estar emancipados son: tener entre 30 y 34 años, con un aumento del 509% $(6,089-1)*100=508,9$; poseer un contrato indefinido, con un aumento de la probabilidad del 112% $(2,120-1)*100=112$; y ser extranjero, con un aumento del 106,4% $(2,064-1)*100=106,4$. Por otro lado, tener entre 16 y 19 años y ser soltero son las características que más hacen disminuir la probabilidad de estar emancipado residencialmente, -68,5% y -57,6% respectivamente.

Más allá de las características individuales de los jóvenes que hacen aumentar o disminuir la probabilidad estar emancipado en España en 2021, ¿qué efecto tiene el SPV en dicha probabilidad? ¿Cuál es el posible efecto del indicador de *oportunidades de emancipación residencial*? ¿Se puede afirmar que una mayor presencia de vivienda protegida en alquiler en la provincia en la que se reside (stock acumulado 2005-2021) hace aumentar la probabilidad de estar emancipado? Como puede observarse en la tabla anterior, el coeficiente de regresión parcial (positivo) de la variable «% *Viviendas protegidas en alquiler respecto al total de protegidas 2005-2021*» (tasa provincial) es significativo para un nivel de confianza del 95% ($p < 0,05$) resultando un exponencial B igual a 1,350, pudiéndose interpretar que ante el aumento del porcentaje de vivienda protegida en alquiler en la provincia (la que fuere) en la que se vive en el año 2021, la probabilidad de estar emancipado residencialmente aumenta un 35%, $(1,350-1)*100=35$. Una magnitud, por otra parte, comparable al impacto que sobre la probabilidad de estar emancipado tienen algunas características de los jóvenes, como estar ocupado o ser directivo, gerente y profesional. Siendo cautos y teniendo en cuenta que se trata de una primera aproximación metodológica, se observa un posible efecto del indicador del SPV elaborado, pudiendo afirmarse que una mayor presencia de vivienda protegida en alquiler en la provincia en la que se reside podría estar actuando en la intensidad con la que los jóvenes ponen en marcha sus proyectos residenciales independientes, con un efecto positivo en el momento en el que se produce la emancipación residencial.

5. Conclusiones

En los últimos años en nuestro país se ha producido un aumento de los hogares jóvenes que habitan sus viviendas en alquiler, aunque no precisamente por una mejora de las condiciones de acceso ni por las características de la oferta de este régimen de tenencia. Al contrario, y pese a que esta forma de tenencia puede ser la única opción realista para una mayoría de jóvenes y adecuado para el momento en el que se produce la emancipación residencial y se forma el nuevo hogar, las condiciones de acceso distan mucho de ser idóneas, a saber: precios muy elevados, lo que unido a salarios bajos o que se estancan, generan costes de acceso muy por encima de los máximos tolerables. A esto hay que añadirle la poca presencia de vivienda protegida y la escasa promoción de alquiler protegido o a precio reducido. El problema no es la falta de vivienda, pues existe un stock residencial cuya dimensión debería resolver las necesidades residenciales de la población en general y del colectivo juvenil en particular; el problema es la falta de fomento de vivienda cuyas características faciliten e impulsen la independencia residencial de los jóvenes. Más allá de los atributos individuales de los jóvenes que influyen en el estado de la emancipación, son estas condiciones de acceso a la vivienda lo que convierten al proceso de emancipación residencial en nuestro país en un problema social de primer orden. Además los jóvenes, como sujetos de la acción del proceso aquí estudiado, son conscientes de sus dificultades para acceder a la vivienda y del problema que ello comporta, por lo que demandan a la Administración Pública medidas específicas sobre vivienda, concretamente ayudas al alquiler y vivienda social (ver figura 7).

Figura 7. Medidas que las AAPP deberían tomar para ayudar a los jóvenes en la actualidad. Porcentaje de respuesta para el conjunto de la población, para los jóvenes y para jóvenes emancipados y no emancipados. España, 2021



Fuente: Elaboración propia a partir del Barómetro del CIS nº 3329, *Infancia y Juventud ante la pandemia de la COVID-19* (2021).

Tal y como se puede observar en la anterior figura, y si bien es cierto que el conjunto de la población percibe la vivienda como problemática en nuestro país y en consonancia demanda a las administraciones públicas ayudas al alquiler y más vivienda social, dicha demanda es mayor en la población joven (24% respecto al total de medidas) y aún mayor en la población joven no emancipada. Es decir, es precisamente en este colectivo,

jóvenes no emancipados, donde las ayudas al alquiler y vivienda social son las medidas más demandadas (y equiparables a las medidas que tienen que ver con el empleo y las condiciones laborales).

Aunque se trata de una primera aproximación metodológica, lo que hace que en futuras investigaciones puedan aplicarse modelos estadísticos más precisos como el *análisis multinivel* para así separar los efectos de los factores individuales y los contextuales y además establecer con ello tipologías provinciales, el presente artículo ha mostrado el posible efecto beneficioso de una mayor presencia de vivienda protegida en alquiler en el estado de la emancipación residencial juvenil, lo que llevaría a evidenciar la necesidad por parte de la Administración Pública de su mayor fomento a través de políticas concretas que queden reflejadas en las futuras Leyes y Planes Estatales de Vivienda.

6. Bibliografía

- Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T., y Padovani, L. (2004). *Housing and Welfare in Southern Europe*. Blackwell Publishing. London, Reino Unido.
- Ballesteros, J. C. Y Sanmartín, A. (2017). Emancipación en tiempos de crisis. *Revista de Estudios de Juventud*, 116, 143-154. <http://www.injuve.es/observatorio/formacion-empleo-y-vivienda/revista-de-estudios-de-juventud-116-jovenes-y-vivienda>
- Bassett, K. y J. Short (1980). *Housing and Residential Structure: Alternative Approach*. Routledge & Kegan Paul. London, Reino Unido.
- Benedicto, J. (2021). Los impactos de la pandemia en la vida de los jóvenes. En *Sociología en tiempos de pandemia: impactos y desafíos sociales de la crisis del COVID-19*. Salido-Cortés, O. y Massó, M. (Coords.) Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, 129-138.
- Boelhouwer. P. y Van der Heijden, H. (1994). Social Housing in Western Europe in the Nineties. *Neth. Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 9 (4), 331-342
- Cardenal de la Nuez, M. E. (2006). *El Paso a la Vida Adulta. Dilemas y estrategias ante el empleo flexible*. Colección Monografías, núm. 230, Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), Madrid, España.
- Cea D' Ancona, M^a A. (2004). *Análisis multivariable. Teoría y práctica en la investigación social*. Editorial Síntesis, Madrid
- Cortés, L. y Martínez, C. (2009). *Los hogares jóvenes ante los retos de la independencia: el filo de la exclusión*, en Observatorio joven de la vivienda en España (OBJOVI), Consejo de la Juventud de la Juventud en España. <http://www.cje.org/descargas/cje2357.pdf>
- Echaves, A. (2016). *Juventud, emancipación residencial y sistema de provisión de vivienda: las divergencias autonómicas del modelo español*. Tesis Doctoral, E-Prints Biblioteca de la UCM, Facultad de Ciencias Políticas y Sociología. <https://eprints.ucm.es/35557/>
- Echaves, A. (2017). Emancipación residencial y sistema de provisión de vivienda: la heterogeneidad autonómica del modelo español. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas* (REIS), 159, 51-72. <https://doi.org/10.5477/cis/reis.159.51>
- Echaves, A. (2018). *Emancipación residencial y sistema de provisión de vivienda en España. Hacia un análisis explicativo comparado por comunidades autónomas*. Politeya, Estudios de Política y Sociedad. CSIC. 33. Madrid, España.
- Echaves, A., y Echaves, C. (2017). Jóvenes aún más precarios: crisis económica y desigualdad laboral en España. *Cuadernos de Investigación en Juventud*, 2, 1-19. <https://doi.org/10.22400/cij.2.e007>

- Echaves, A., y Echaves, C. (2022). Acercamiento Cualitativo a la Emancipación Residencial en Periodos de Crisis. *ANDULI, Revista Andaluza De Ciencias Sociales*, (21), 29-53. <https://10.12795/anduli.2022.i21.02>
- Echaves, A. y Martínez-Del Olmo, A. (2021). Emancipación residencial y acceso de los jóvenes al alquiler en España: un problema agravado y su diversidad territorial. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, Vol. LIII, N.º Monográfico 2021, 27-42. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.M21.02>
- Echaves, A. y Navarro, C. J. (2018). Regímenes de provisión de vivienda y emancipación residencial: análisis del esfuerzo público en vivienda en España y efecto en las oportunidades de emancipación desde una perspectiva autonómica comparada. *Política y Sociedad*, 55(2), 615-638. <https://doi.org/10.5209/POSO.56719>
- Ferrera, M. (1995). Los estados de bienestar del sur en la Europa social. En: Sarasa, S. y Moreno, L. (eds.). *El Estado de Bienestar en la Europa del Sur*, Madrid, Consejo Superior de Investigaciones Científicas.
- García Calavia, M. Á., Cárdenas, J., y Barbeito Iglesias, R. L. (2020). Presentación del debate: Impactos sociales de la COVID-19: un nuevo reto para la sociología. *Revista Española de Sociología*, 29 (3), 689-691. <http://dx.doi.org/10.22325/fes/res.2020.42>
- Haffner, M., Hoekstra, J., Oxley, M. & Van Der Heijden, H. (2009). Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries? *Housing and Urban Policy Studies* nº 33. Delft University of Technology. <https://center4affordablehousing.org/wp-content/uploads/2019/01/Bridging-the-Gap-Between-Social-and-Market-Rented-Housing-in-Six-European-Countries.pdf>
- Harloe, M. (1995). *The People's Home: social rented housing in Europe and America*. Blackwell, Oxford.
- Hoekstra, J. (2010). Divergence in European welfare and housing systems. *Sustainable Urban Areas* nº 38. Delft University of Technology. <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid:245c6847-0573-4f30-bee2-f676551865ec/datastream/OBJ/download>
- Jurado, T. (2003). La vivienda como determinante de la formación familiar en España desde una perspectiva comparada. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 103, 113-157. <https://doi.org/10.2307/40184555>
- Jurado, T. (2006). El creciente dinamismo familiar frente a la inflexibilidad del modelo de vivienda español. *Cuadernos de Información Económica*, 193, 117-126. <http://e-spacio.uned.es/fez/view/bibliuned:23037bibliuned:23037>
- Jurado, T. y Echaves, A. (2017). La situación social de los jóvenes. Trayectorias educativas y relación con el mundo del trabajo. En Benedicto, J. (Coord.) *Informe de la Juventud en España 2016*, 55-189, Madrid, Instituto de la Juventud. <http://www.injuve.es/sites/default/files/2017/24/publicaciones/informe-juventud-2016.pdf>
- Kemeny, J. (1992). *Housing and social theory*, Londres, Reino Unido, Routledge.
- Kemeny, J. (1995). *From Public Housing to the Social Market*, London: Routledge.
- Leal, J. y Cortés, L. (1995). *La dimensión de la ciudad*. Colección Monografías, núm. 145, Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), Madrid, España.
- Leal, J. (1997). Emancipación y vivienda, en Vergés, R. (ed.). *La edad de emancipación de los jóvenes*. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona
- Leal, J. (2004). El diferente modelo residencial de los países del sur de Europa. El mercado de viviendas, la familia y el Estado. *ARXIUS, Arxius de Ciències Socials*, 10, 11-37.

- Leal, J. (2018). El nuevo modelo residencial inducido por la crisis económica: el caso de Madrid. *ANDULI, Revista Andaluza de Ciencias Sociales*, 17, 89-108. <https://doi.org/10.12795/anduli.2018.i17.05>
- Martínez-del Olmo, A. (2013). *Sistemas de vivienda y comportamiento residencial: ¿hacia una convergencia europea?*, Tesis Doctoral. Facultad de Ciencias Políticas y Sociología, Universidad Complutense de Madrid, España. <https://eprints.ucm.es/id/eprint/23204/>
- Martínez-del Olmo, A. (2018). La explosión del alquiler y las desigualdades residenciales en Madrid. *ANDULI, Revista Andaluza de Ciencias Sociales*, 17, 109-132. <https://doi.org/10.12795/anduli.2018.i17.06>
- Martínez-del Olmo, A. (2019). El sistema de vivienda del sur de Europa: ¿continuidad o ruptura? *Revista Española de Sociología*, 29 (1), 153-180. <http://dx.doi.org/10.22325/fes/res.2020.10>
- Melo, J. y Miret, P. (2010). Transición a la vida adulta en España: una comparación en el tiempo y en el territorio utilizando el análisis de entropía. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 131, 75-107. https://reis.cis.es//REIS/PDF/REIS_131_031277971684661.pdf
- Miret, P. (2010). Emancipación juvenil a través de la formación de la pareja. Una comparación entre los censos de 1991 y de 2001. *Papers. Revista de Sociología*, 95, 757-777. <http://dx.doi.org/10.5565/rev/papers.50>
- Módenes, J. A. y López-Colás, J. (2012). El sistema residencial: un esquema conceptual para entender la relación dinámica entre población y vivienda en España. *Papers de Demografia, Centre d'Estudis Demogràfics*, 400, 1-30. https://ddd.uab.cat/pub/worpaper/2012/221088/papersdemografia_a2012n400.pdf
- Módenes, J. A. y López-Colás, J. (2014). Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial? *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 148, 103-134. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4839983>
- Molgaat, M. (2007). “Do transitions and social structures matter? How ‘emerging adults’ define themselves as adults”. *Journal of Youth Studies*, 10, 495-516. <https://doi.org/10.1080/13676260701580769>
- Moreno, A., López, A., y Segado, S. (2012). *La transición de los jóvenes a la vida adulta. Crisis económica y emancipación tardía*. Colección Estudios Sociales, nº 34, Obra Social “La Caixa”, Barcelona, España.
- Nasarre, S. (2017). Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea. Madrid: *Cuadernos de Relaciones Laborales* 35(1), págs.43-69
- Pareja, M. (2010). El régimen de tenencia en España, en Leal, Jesús (coord.) *La Política de vivienda es España* (pp. 94-122). Fundación Pablo Iglesias. Madrid, España.
- Pareja, M. y Sánchez, M. T. (2012). La Política de Vivienda en España: lecciones aprendidas y retos de futuro. *Revista Galega de Economía*, 21 (2), 1-32.
- Patón Casas, J. M. (2007). Emancipación juvenil y políticas de vivienda en Europa, *Arquitectura, Ciudad y Entorno*, año II, núm. 5, págs. 523-553. https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/3709/DEF16_paton.pdf?sequence=1
- Preteceille, E. (1971). *La production des grands ensembles*. CSU Centre de Sociologie Urbaine. París, Francia.
- Requena, M. (2002). Juventud y dependencia familiar en España. *Revista de Estudios de Juventud*, 58,19-32. <http://www.injuve.es/gl/observatorio/familia-pareja-e-igualdad-de-genero/no-58-emancipacion-y-familia>

- Requena, M. (2006). Familia, convivencia y dependencia entre los jóvenes españoles. *Panorama Social*, 3, 64-77. <https://www.funcas.es/wp-content/uploads/2020/12/003art06.pdf>
- Rodríguez, J. (2017). Las viviendas que pudieron hundir la economía española. La caída del mercado de la vivienda y sus consecuencias. *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1), 71-99. <https://doi.org/10.5209/CRLA.54984>
- Rodríguez, J. (2010). La oferta de vivienda en España. En Leal, J. (coord.) *La Política de vivienda es España*. Madrid: Fundación Pablo Iglesias, 66-93.
- Roger, G. (2010). La producción de suelo. En Leal, J. (coord.) *La Política de vivienda es España*. Madrid: Fundación Pablo Iglesias, 160-184
- Simón, P. (2021). El impacto de la pandemia en los jóvenes: una aproximación multidimensional. *Panorama Social*, 33, 109-125. <https://www.funcas.es/wp-content/uploads/2021/07/Simon.pdf>
- Trilla, C. (2010). Una reflexión sobre el modelo español de política de vivienda. En Leal, J. (coord.) *La Política de vivienda es España*. Madrid: Fundación Pablo Iglesias, 123-159.
- Vinuesa, J. (2008). Propuesta de un método para el análisis demográfico de la emancipación de los jóvenes. *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 12, 256-280. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-266.htm>

* * *

Antonio Echaves (<https://orcid.org/0000-0001-5217-5003>) es Doctor en Sociología por la Universidad Complutense de Madrid. Profesor Titular del Departamento de Sociología de la Universidad de Sevilla y miembro del equipo de investigación del Grupo Sociología Política y Políticas Locales (SEJ345) de la UPO. Coautor del Informe Juventud en España 2016 del Injuve, sus líneas de investigación y numerosas publicaciones en revistas de impacto versan sobre la emancipación residencial, la juventud y la vivienda, desde la perspectiva de la Sociología Urbana y del Territorio.

Carlos Echaves (<https://orcid.org/0000-0002-7004-4696>) es Doctor en Sociología por la Universidad Complutense de Madrid y Profesor del Departamento de Sociología Aplicada de dicha Universidad, así como de la Universidad de Nebrija. Ha sido Profesor de Sociología en la UPO e Investigador en el IEGD-CSIC. Su Tesis Doctoral (2019) fue una de las ganadoras en los IV Premios de Investigación sobre Economía Urbana (Ayuntamiento de Madrid). Sus líneas de investigación y publicaciones versan sobre la vulnerabilidad y la estratificación sociales desde la perspectiva de la Sociología Urbana.