

# Un problema como una casa

Informe sobre las condiciones de la juventud emancipada en España



# Un problema como una casa

**Informe sobre las condiciones de la  
juventud emancipada en España**

## **Edición**

Consejo de la Juventud de España (CJE)  
info@cje.org  
www.cje.org

## **Coordinación e investigación**

Rubén Díaz Grano de Oro  
Manuel Mejías Leiva

## **Maquetación**

Macarena Ramos Ruiz  
Manuel Mejías Leiva

# ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>RADIOGRAFÍA DE UNA JUVENTUD EMANCIPADA: UNA GENERACIÓN INQUILINA</b>	<b>6</b>
	<i>Condiciones socioeconómicas de la juventud</i>	6
	<i>Alquiler o propiedad</i>	8
	<i>¿Por qué, cuándo y cómo se emancipa la gente joven?</i>	8
<b>3</b>	<b>¿CÓMO ES LA VIVIENDA DE LA JUVENTUD EMANCIPADA?</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>DIFICULTADES ECONÓMICAS Y COSTE DE LA VIVIENDA</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>EL PROCESO DE ACCESO A LA VIVIENDA</b>	<b>20</b>
	<i>El proceso de alquilar</i>	20
	<i>El proceso de pagar una hipoteca</i>	23
<b>6</b>	<b>CONCLUSIONES</b>	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>FICHA TÉCNICA</b>	<b>27</b>

# INTRODUCCIÓN

---

Las personas jóvenes han sufrido cuatro grandes crisis en los últimos años: la Gran Recesión, la pandemia de la COVID-19, la inflación y la actual crisis de acceso a la vivienda; las cuales han deteriorado progresivamente sus condiciones socioeconómicas y limitado sus perspectivas de futuro. Según los datos más recientes de la Encuesta de Condiciones de Vida del INE, más de uno de cada cuatro jóvenes (27,4%) se encuentra en riesgo de pobreza o exclusión social. Aunque la tasa de pobreza en la población joven sigue siendo particularmente alta, se ha reducido aproximadamente en nueve puntos porcentuales desde 2016, pese al ligero repunte registrado tras la crisis de la COVID-19.<sup>1</sup>

Desde una perspectiva generacional, el crecimiento económico a lo largo del curso de la vida muestra un panorama especialmente desfavorable para las generaciones más jóvenes. Por ejemplo, las personas jóvenes nacidas en los 2000 (generación Z), experimentan, a los 20 años, un crecimiento económico un 40% inferior al que disfrutaron quienes nacieron en los 60 a su misma edad. Además de crecer en un contexto marcado por un menor crecimiento económico, sucesivas crisis han acabado por mermar su patrimonio significativamente, reduciéndose en un 50% en los últimos.<sup>2</sup>

En su ensayo *Vivienda. La nueva división de clase*, Lisa Adkins, Melinda Cooper y Martijn Konings argumenta que los nuevos ejes de conflicto social han cambiado: ya no se dan entre patrón y trabajador/a, sino en la división entre propietarios/as e inquilinos/as. Asimismo, argumentan que la posición dentro del mercado laboral ha perdido peso como indicador de clase social ya no es tan definitoria de la posición de clase social, siendo ahora determinante el ser o no propietario de uno o más activos.<sup>3</sup>

---

1 Encuesta de Condiciones de Vida (2023) del INE.

2 La maldición de la eterna juventud (Consejo de la Juventud de España y Oxfam Intermón).

3 *Vivienda. La nueva división de clase*.

Esta tesis también encuentra una lectura clara en grandes núcleos urbanos del Estado español, donde 7 de cada 10<sup>4</sup> habitantes de Madrid y Barcelona no espera poder comprar o heredar una vivienda en el futuro. Además, el acceso a una vivienda en solitario resulta prácticamente inalcanzable para la juventud, ya que una persona joven en España debe destinar más del 100% de su salario para alquilar una vivienda en solitario.<sup>5</sup>

Las condiciones de precariedad y la creciente desigualdad que enfrentan las personas jóvenes, tanto en términos de renta como, especialmente, de riqueza patrimonial, no solo impactan negativamente en sus condiciones materiales de vida, sino también en su estado de salud. En particular, los problemas de salud mental y bienestar emocional tienen una mayor prevalencia entre la juventud en situación económica desfavorable y con carencia material severa, afectando de manera más significativa a las mujeres que a los hombres.<sup>6</sup>

Este contexto, marcado por sucesivas crisis que están degradando las condiciones de vida de la población joven, invita a reflexionar y profundizar en el análisis sobre el camino que tienen que recorrer las personas jóvenes desde que dejan el hogar de origen y forman uno propio. Por último, es importante señalar que, aunque este estudio se centra en la población joven emancipada, las personas jóvenes que efectivamente han logrado emanciparse representan a una parte minoritaria dentro del total de la juventud en España.

Este informe tiene como objetivo principal profundizar en el conocimiento sobre cómo son y cómo piensan las personas jóvenes que actualmente se encuentran emancipadas en España. Este estudio pretende ir más allá de la radiografía sobre la emancipación juvenil que ya realiza el Observatorio de la Emancipación del Consejo de la Juventud de España de manera semestral, para investigar las razones, opiniones y motivaciones de la población joven con respecto a su proceso de emancipación residencial.

Para ello, el presente informe se estructura de la siguiente manera. En primer lugar, se realiza una radiografía de la situación de la población joven emancipada en España, indagando sobre sus condiciones económicas, el acceso a la vivienda y las principales motivaciones que mencionan respecto a su situación de emancipación residencial. En segundo lugar, se aborda el análisis de las características de las viviendas habitadas por jóvenes que ya no residen con sus progenitores. En tercer lugar, se examinan los condicionantes económicos que influyen en la capacidad para afrontar gastos en vivienda. En cuarto lugar, se profundiza sobre el proceso que siguen las personas jóvenes para acceder a una vivienda, ya sea en régimen de alquiler o en propiedad. Finalmente, el informe se concluye con unas breves reflexiones desde el Consejo de la Juventud de España.

---

4 De propietarios a inquilinos. Informe sobre la creciente desigualdad en el acceso a la propiedad.

5 Observatorio de Emancipación (1º semestre 2024) del Consejo de la Juventud de España.

6 Equilibristas: las acrobacias de la juventud para sostener su salud mental en una sociedad desigual.



# RADIOGRAFÍA DE LA JUVENTUD EMANCIPADA

## UNA GENERACIÓN INQUILINA

### Condiciones socioeconómicas de la juventud<sup>7</sup>

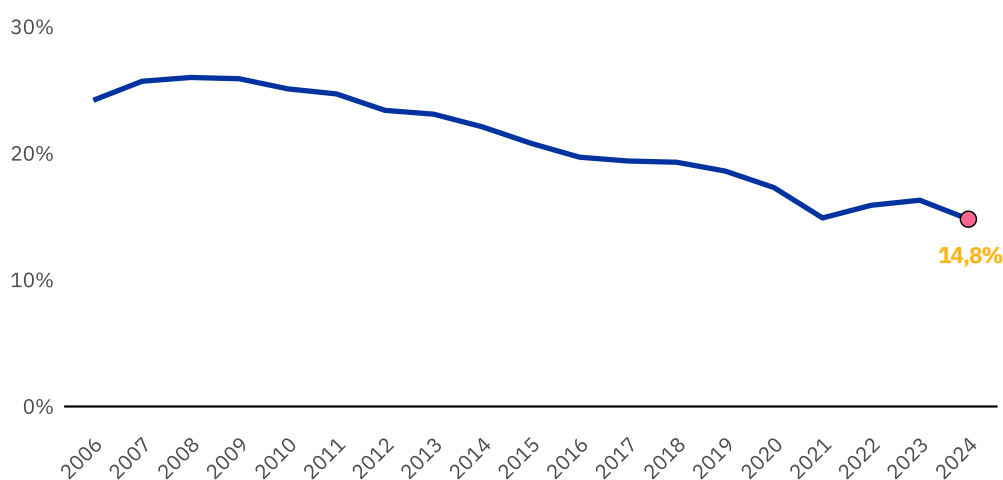
La juventud se encuentra en una encrucijada definida por el difícil acceso a la vivienda, la precariedad en el empleo, la desigualdad de renta y riqueza y las elevadas cifras de riesgo de pobreza. Estas dinámicas sociales son interdependientes y dibujan un escenario altamente adverso para que las personas jóvenes puedan completar el proceso de abandonar el hogar de origen para formar uno propio. Esto implica que España sea uno de los países europeos donde las personas jóvenes se independizan más tarde del hogar de origen, con una edad promedio de 30,4 años en 2023, en comparación con el promedio europeo (26,3 años) o con países como Dinamarca y Suecia (ambos con 21,8 años), donde las personas jóvenes dejan el hogar de sus progenitores mucho antes.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Los datos comentados en esta sección provienen del Observatorio de Emancipación (1º semestre 2024) del Consejo de la Juventud de España.

<sup>8</sup> Eurostat (yth\_demo\_030)

El último dato disponible por el Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España muestra que **solo el 14,8% de las personas jóvenes en España se habían emancipado en el primer semestre del 2024**. Esta es la peor cifra de emancipación para un semestre desde, al menos, 2006; en otras palabras, hay alrededor de 62.458 personas jóvenes menos que hace un año viviendo fuera de su hogar de origen. Esta bajada en la tasa de emancipación se da a pesar del descenso del paro juvenil y de la subida del salario mediano. Ahora bien, este mal dato de emancipación va acompañado de los incrementos en el primer semestre de 2024 en los precios de las viviendas, tanto en alquiler (+13,6% en comparación con el año anterior) como en régimen de compraventa (+5,7% en comparación con el año anterior).

**Gráfico 1. Tasa de emancipación joven en España (2006-2024)**



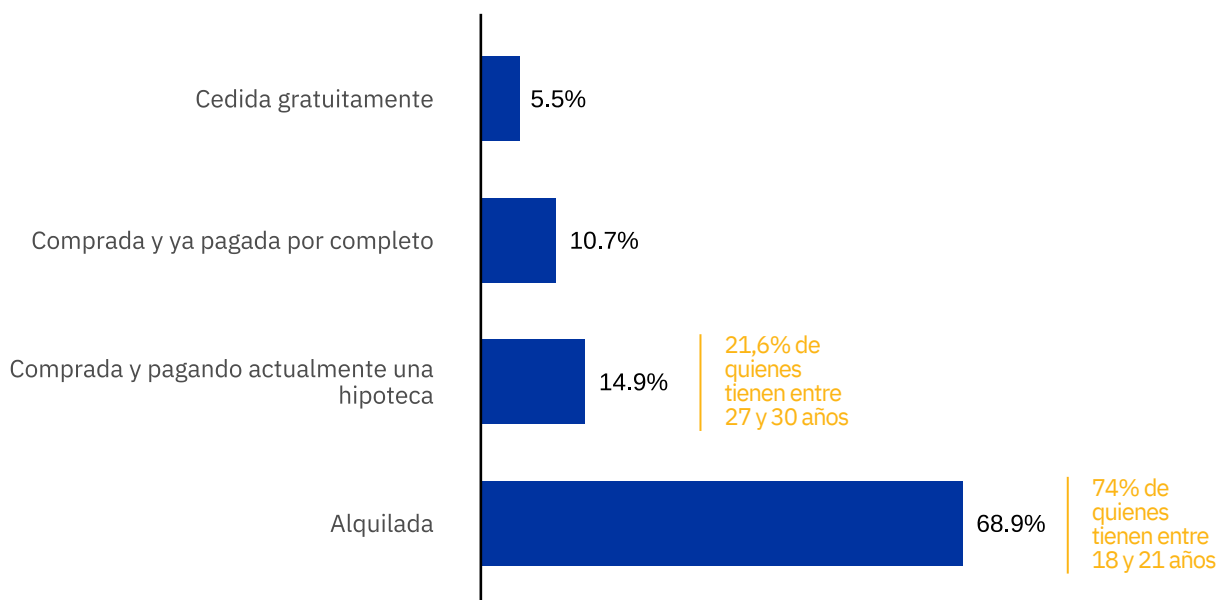
Fuente: Observatorio de Emancipación, Consejo de la Juventud de España

Si se tienen en cuenta las diferentes características sociodemográficas de la población joven, se observa que las tasas de emancipación varían sustancialmente tanto por género, nivel de estudios y origen étnico. En concreto, **la tasa de emancipación femenina es superior a la masculina en el primer semestre de 2024** (4,5 puntos porcentuales más), siendo las mujeres más propensas a emanciparse en pareja que en solitario o compartiendo piso. Relacionado con el nivel educativo, **el mayor porcentaje de personas jóvenes emancipadas se daba entre quienes tenían estudios superiores**. Esto tiene sentido, debido a que las personas jóvenes con alto nivel educativo tienen, por lo general, mayores recursos económicos, sociales y culturales para formar un hogar propio que sus homólogos que no consiguen ese mismo capital humano. Por último, **las tasas de emancipación residencial también eran sustancialmente mayores entre las personas jóvenes nacidas en otros países que entre las personas que habían nacido en España**. Esto se debe a que, en muchas ocasiones, las personas jóvenes migrantes no pasan tantos años de su vida en el sistema educativo y se incorporan al mercado laboral de manera prematura. Esto facilita su proceso de emancipación, aunque lo suelen hacer en condiciones precarias.

## Alquiler o propiedad

Las personas jóvenes que han abandonado el hogar de origen para formar uno propio lo hacen de manera mayoritaria en alquiler: **casi siete de cada diez personas jóvenes emancipadas residencialmente viven de alquiler**. Esta cifra es ligeramente mayor para el grupo de edad de 18 a 21 años, donde alrededor del 74% se encuentran emancipados/as en régimen de alquiler. Por su parte, tres de cada diez personas jóvenes emancipadas residencialmente viven en una vivienda comprada o cedida gratuitamente. Dentro de este último grupo, un 10,7% de jóvenes tienen casa en propiedad ya pagada por completo; cerca de un 15% están pagando hipoteca (sube al 21,6% para aquellas personas de entre 27 y 30 años); y alrededor de un 5,5% residen en una vivienda cedida gratuitamente.

Gráfico 2. Régimen de vivienda

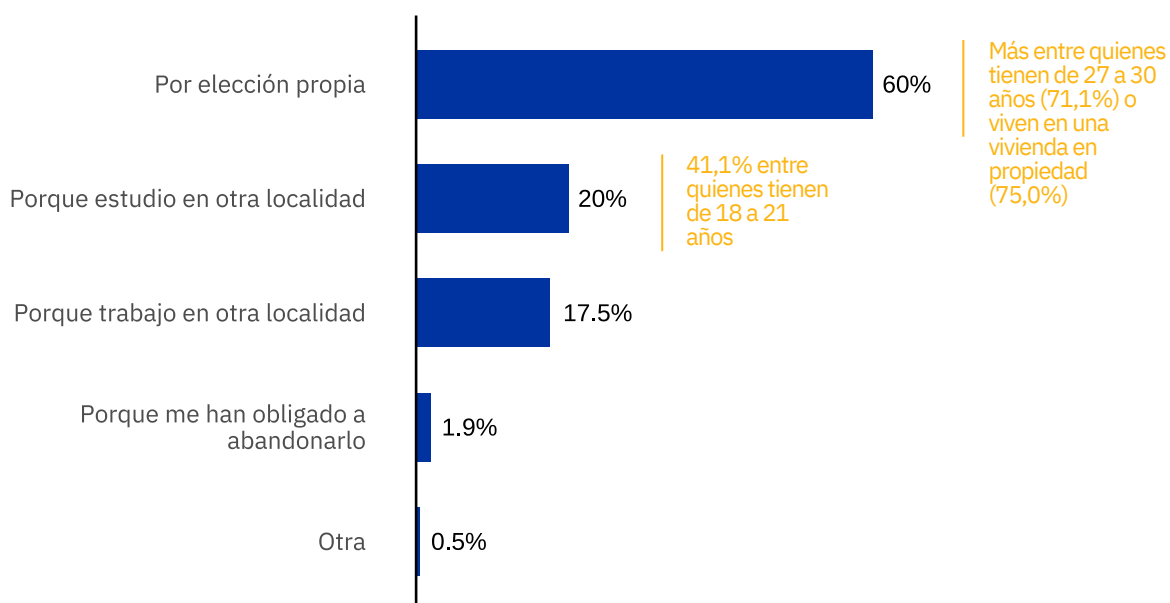


## ¿Por qué, cuándo y cómo se emancipa la gente joven?

La principal razón por la que las personas jóvenes deciden vivir en un hogar diferente al de sus progenitores es por **elección propia** (60%). Este motivo es ligeramente mayor para las personas jóvenes que tienen entre 27 y 30 años (71,1%) o para las que residen en una vivienda en propiedad (75%). Asimismo, dos de cada tres no residen con sus progenitores porque estudian en otra localidad, siendo esta proporción sustancialmente mayor (cuatro de cada diez) entre quienes tienen entre 18 y 21 años. Por otra parte, los que mencionan que residen fuera del hogar de origen por razones de trabajo en otra localidad representan el 17,5% del total de población joven emancipada.

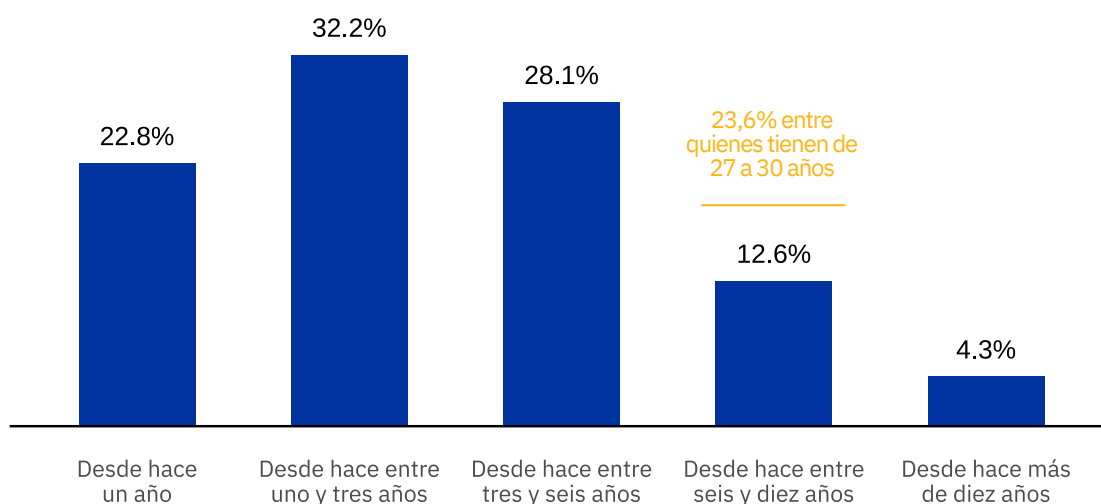


Gráfico 3. Motivo de la emancipación



Si se toma en consideración el espacio temporal que las personas jóvenes llevan residiendo fuera de su hogar de origen, se observa que casi **ocho de cada diez llevan al menos un año emancipadas**. Por el contrario, quienes están emancipados/as desde hace menos de un año representan aproximadamente el 23%. Sin embargo, es importante destacar que las personas jóvenes que reportan estar emancipadas entre 6 y 10 años son el 12,6%, aunque esta proporción es sustancialmente mayor para aquellas personas jóvenes que tienen entre 27 y 30 años (23,6%).

Gráfico 4. Tiempo desde la emancipación



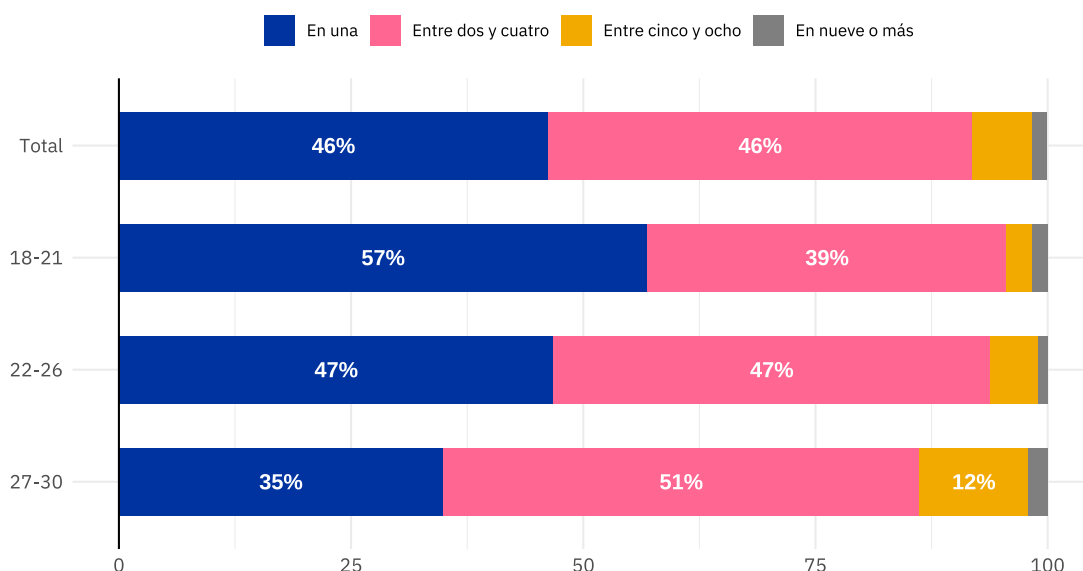
**El rito de paso que realizan muchas personas jóvenes de abandonar el hogar de origen para formar uno propio está fuertemente condicionado por una alta inestabilidad residencial.** Para el total de la población joven emancipada, alrededor de un 46% han vivido en una sola vivienda desde que no residen en el domicilio de sus progenitores. En una proporción similar, **las**

**personas jóvenes que han vivido entre 2 y 4 viviendas distintas desde que se marcharon del domicilio de sus progenitores representan el 45,7%.** Asimismo, las personas jóvenes que han vivido en 5 o más viviendas desde que están emancipadas representan el 8%.

No obstante, la elevada inestabilidad residencial que afecta directamente al proceso de emancipación presenta una fuerte heterogeneidad en función de la edad de las personas jóvenes. Especialmente preocupante es que **la mitad de las personas jóvenes emancipadas de 27 y 30 años han vivido entre 2 y 4 viviendas distintas desde que no residen en el domicilio de sus progenitores.** Además, alrededor del 14% de las personas jóvenes que componen este mismo grupo etario han residido en 5 o más viviendas desde que salieron de casa de sus progenitores. Estos resultados correspondientes a las personas jóvenes en el tramo de edad de entre 27 y 30 años, evidencian que las trayectorias de emancipación de una gran mayoría de jóvenes en España están fuertemente marcadas por continuos cambios residenciales.

Para el grupo de edad de 22 y 26 años las cifras son significativamente similares a las de la población joven en general, mientras que para las personas jóvenes de entre 18 y 21 años el hecho de haber vivido en una sola vivienda desde que se fueron de su hogar de origen es la opción mayoritaria (56,9%).

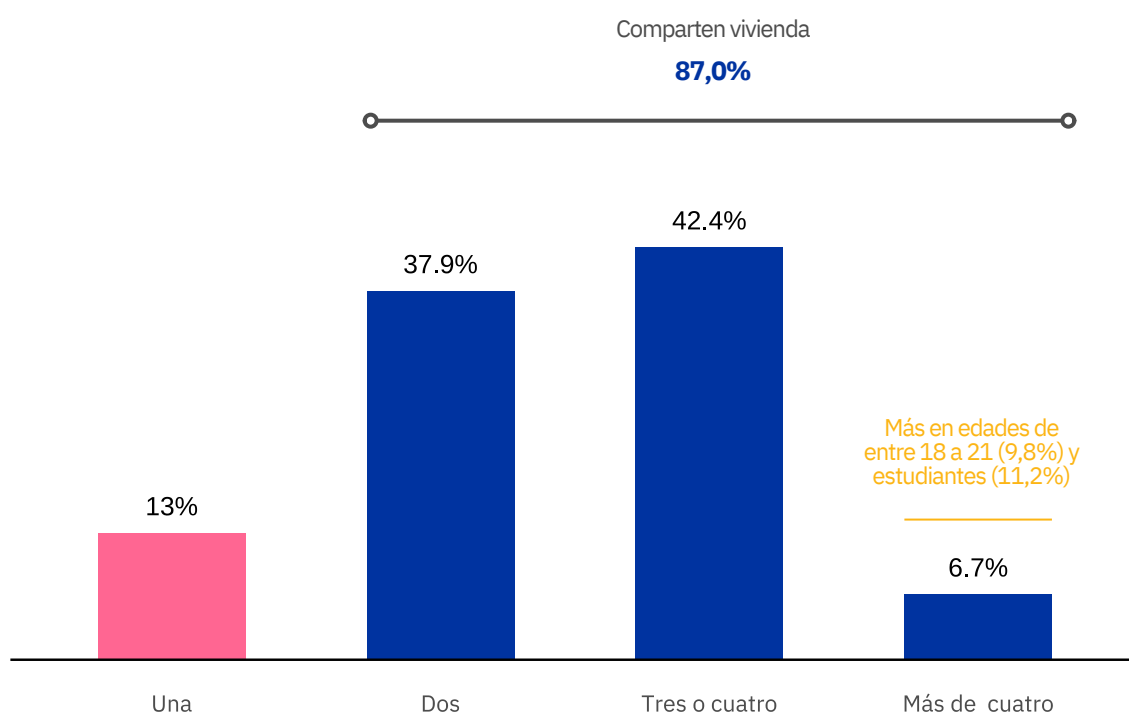
**Gráfico 5. Número de viviendas donde han vivido las personas jóvenes emancipadas tras dejar el hogar de origen**



Otro elemento clave para comprender el proceso completo de emancipación residencial de la juventud es indagar sobre cómo lo hacen. Si se atiende a los datos disponibles, se puede observar que **la mayor parte de la juventud emancipada comparte vivienda (87%),** mientras

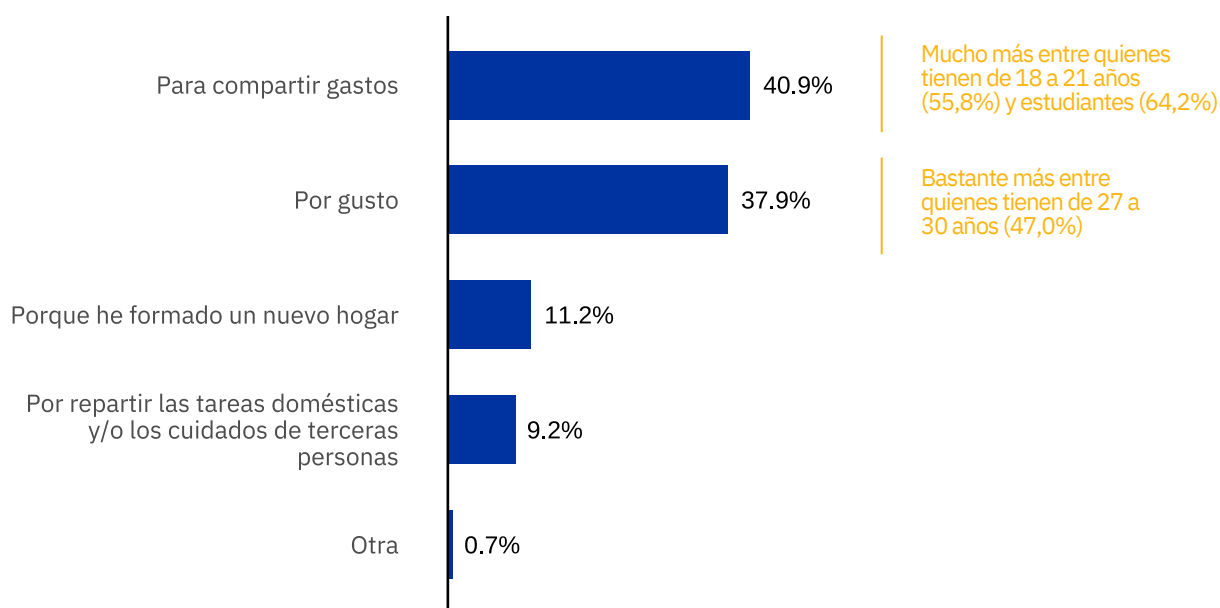
que el 13% restante lo hace en solitario. Dentro del grupo de jóvenes emancipados/as que comparten vivienda, **alrededor del 42,4% la comparten con 3 o 4 personas**, cerca del 37,9% lo hace con 2 personas y un 6,7% lo hacen con más de cuatro personas. Asimismo, el hecho de compartir vivienda con más de 4 personas es más frecuente para las personas jóvenes de 18 a 21 años (9,8%) y para los/as estudiantes (11,2%). Estos resultados sugieren que los modos de emancipación residencial se han diversificado y ahora es más frecuente hacerlo compartido con más personas.

**Gráfico 6. Número de personas que residen en la vivienda**



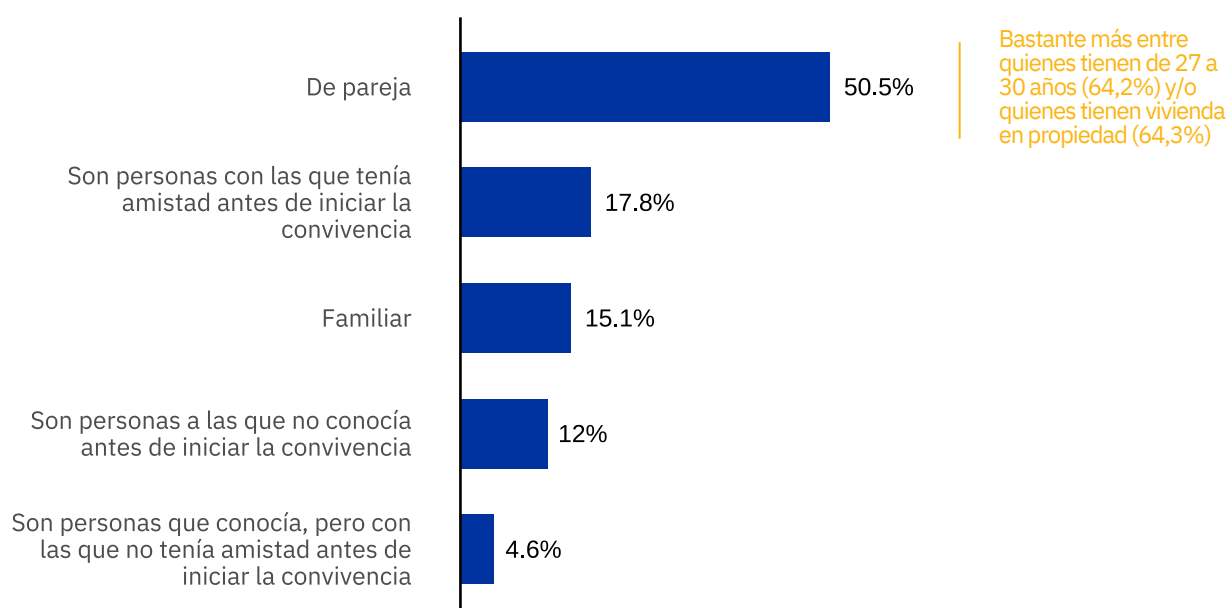
**Dividir gastos es la razón principal por la que comparte vivienda la mayoría de población joven (40,9%),** siendo esta razón más común entre quienes tienen de 18 a 21 años (55,8%) y estudiantes (64,2%). De cerca le sigue la razón de “por gusto” de hacerlo (37,9%), aunque esta opción es bastante más frecuente entre quienes tienen entre 27 y 30 años (47%). Le siguen otras razones como “porque he formado un nuevo hogar” (11,2%), “por repartir las tareas domésticas y los cuidados” (9,2%), entre otras razones (0,7%). Estos resultados evidencian que la mayoría de las personas jóvenes emancipadas no comparten vivienda por gusto, sino que lo hacen para compartir gastos, lo que sugiere que la actual crisis de acceso a la vivienda puede estar modificando los modos de emancipación juvenil.

Gráfico 7. Motivo para compartir vivienda



Los modos de emancipación residencial juvenil son cada vez más diversos, y esto tiene que ver con que **la mitad de la juventud emancipada vive con su pareja (50,5%)**, siendo esta proporción mayor entre quienes tienen entre 27 y 30 años (64,2%) y/o quienes tienen vivienda en propiedad (64,3%). En otras palabras, la mitad de la población joven recorre el camino de la emancipación residencial junto a su pareja como era típico en épocas anteriores, pero el repertorio de formas de emancipación se ha ido agrandando. En concreto, **casi dos de cada diez jóvenes emancipados/as vive con amigos/as (17,8%), más de uno de cada diez lo hace con un familiar (15%), cerca de uno de cada diez lo hace con personas no conocidas (12%)** y el resto con personas que conocía pero que no tenía amistad previa (4,6%).

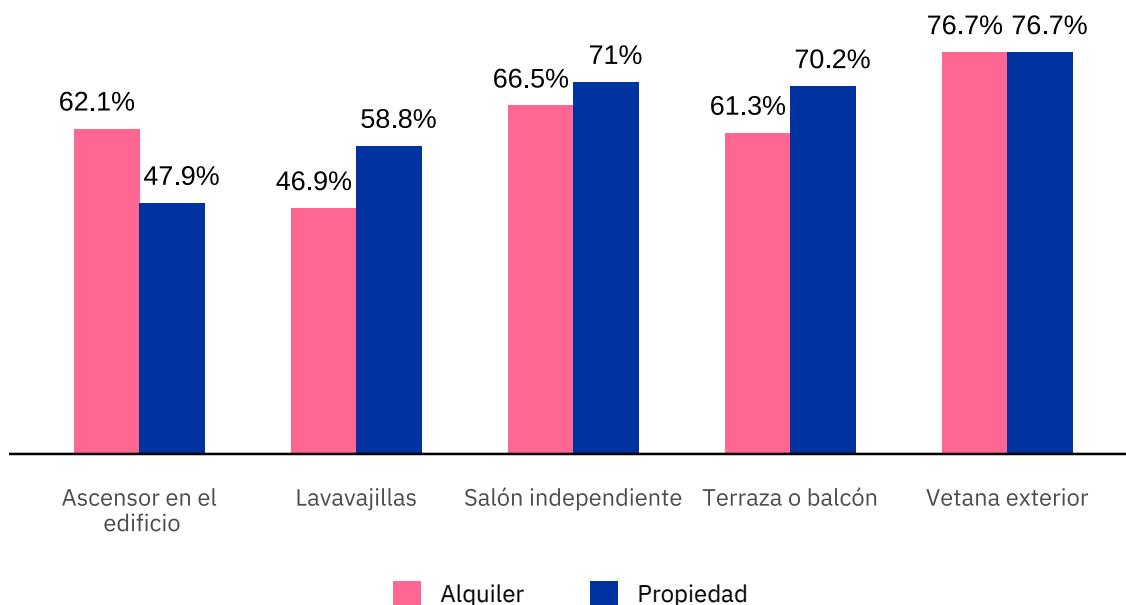
Gráfico 8. Relación con quien se comparte



# ¿CÓMO ES LA VIVIENDA DE LA JUVENTUD EMANCIPADA?

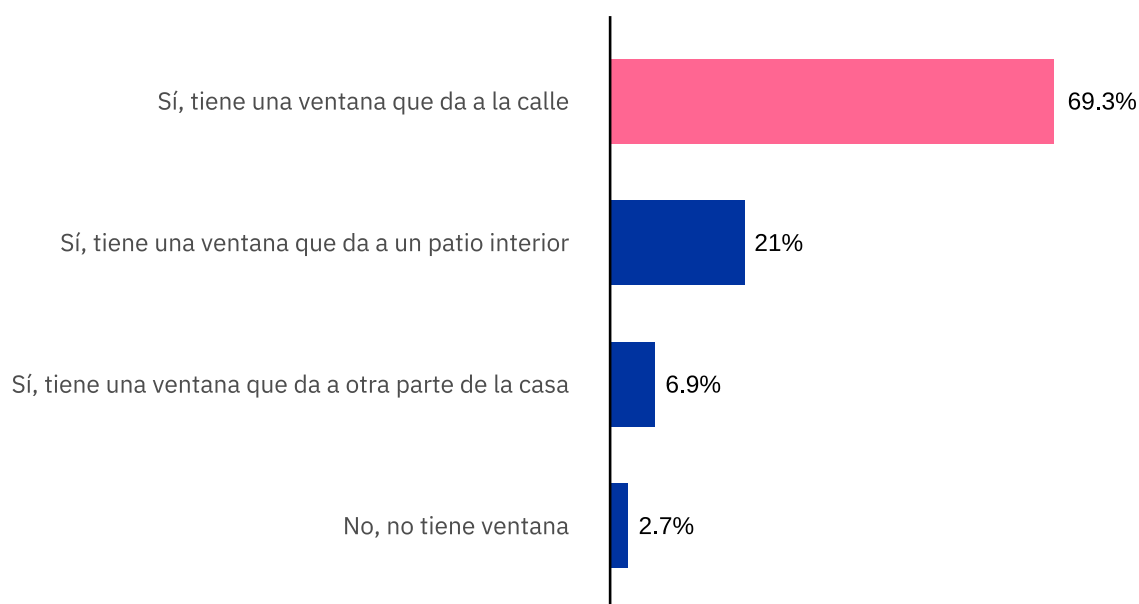
**Las viviendas de las personas jóvenes que tienen casa en propiedad presentan más comodidades en comparación con las de quienes viven de alquiler.** En concreto, tienen en mayor medida un salón independiente (66,5% para alquiler frente al 71% en propiedad), terraza o balcón (61,3% para alquiler frente al 70,2% en propiedad) y lavavajillas (46,9% para alquiler frente al 58,8% en propiedad). Esto es, la juventud inquilina reside en viviendas de peor calidad que la juventud que ha podido acceder a viviendas en propiedad.

Gráfico 9. Facilidades en viviendas de alquiler y propiedad



Otro aspecto clave para medir la calidad de la vivienda habitual es preguntar sobre si la propia habitación de las personas jóvenes dispone de ventana, terraza o balcón. En general, **tres de cada diez habitaciones de las personas jóvenes que se han emancipado no tienen ventanas a la calle**, siendo especialmente preocupante dentro de este grupo el 2,7% de personas jóvenes que mencionan que su habitación no dispone ni de ventana, terraza o balcón.

Gráfico 10. Ventanas de la habitación

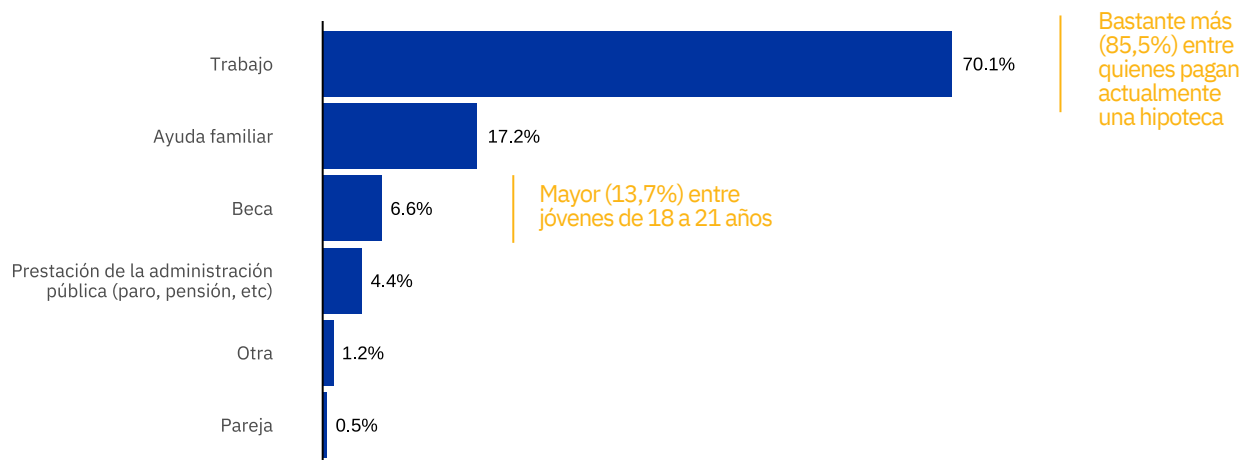




# DIFICULTADES ECONÓMICAS Y COSTE DE LA VIVIENDA

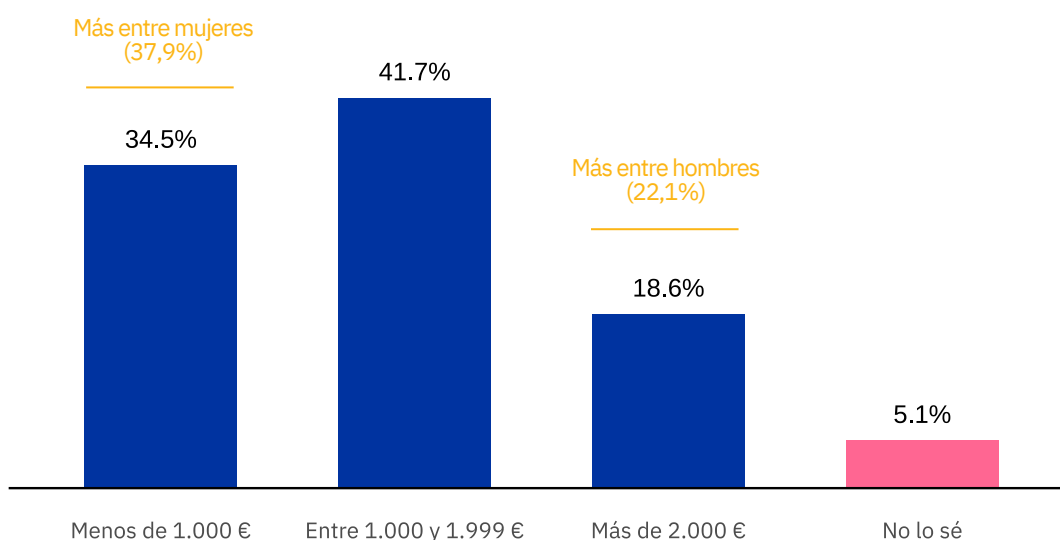
La principal fuente de ingresos de la población joven que se ha emancipado son las rentas de su trabajo. En concreto, aproximadamente **siete de cada diez jóvenes emancipados mencionan que su principal fuente de ingresos son las rentas del trabajo**, siendo esta fuente de ingresos mucho más importante para quienes actualmente pagan una hipoteca (85,5%). Esto tiene sentido, debido a que la gran mayoría de población joven no ha accedido a otro tipo de fuentes de ingresos como el patrimonio inmobiliario de la misma forma que otros grupos de edad. **La segunda fuente de ingresos más importante es la ayuda familiar (17,2%)**, lo que refleja la centralidad de las relaciones familiares para llegar ahí donde no llega el Estado de Bienestar para asegurar la protección social de la mayor parte de la población joven en España. A la ayuda familiar le siguen las becas (6,6%), teniendo mayor peso esta fuente de financiación para las personas jóvenes de 18 a 21 años (13,7%). Y, por último, la propia pareja (0,5%) y otras fuentes de financiación (1,2%).

**Gráfico 11. Principal fuente de ingresos de las personas jóvenes emancipadas**



La situación económica de la población joven está condicionada por las sucesivas crisis que han mermado su capacidad adquisitiva, principalmente por los gastos destinados a vivienda y la precariedad laboral continuada en el tiempo. **Alrededor de un 34,5% de la juventud emancipada ingresa menos de 1.000 € netos al mes.** No obstante, existe ya una brecha de género emergente durante el ciclo vital que engloba a la juventud: **la proporción de mujeres que cobran menos de 1.000 € al mes es alrededor de 4 puntos porcentuales mayor en comparación con el total de población joven.** Por el contrario, los hombres jóvenes emancipados están más sobrerrepresentados que las mujeres en el tramo de ingresos altos: **alrededor del 22,1% ingresan más de 2.000 € netos al mes, en comparación con el 18,6% del total de población joven que se ubica en este tramo de ingresos.**

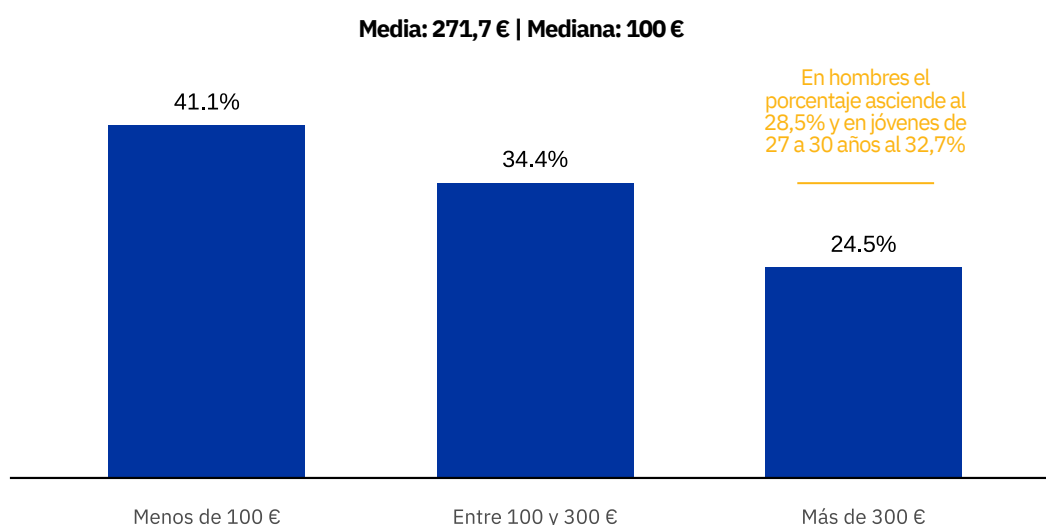
**Gráfico 12. Ingresos mensuales netos de las personas jóvenes emancipadas**





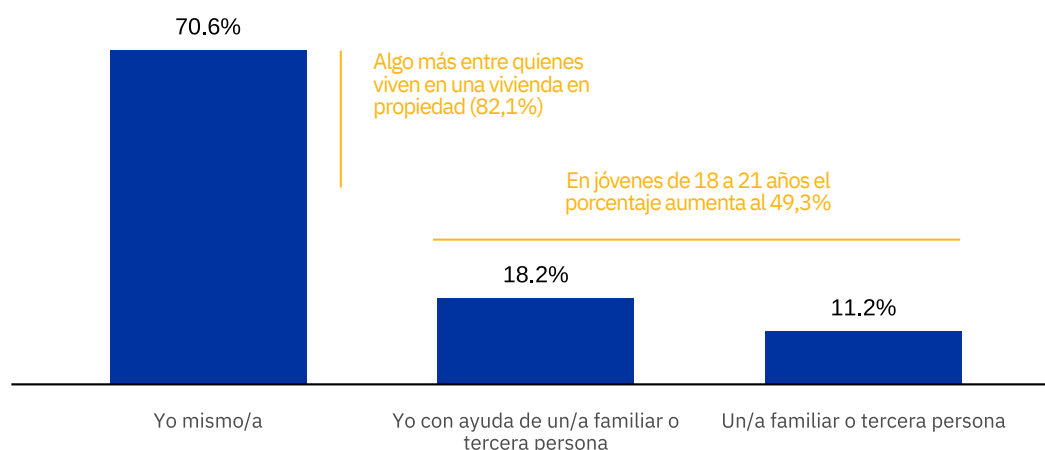
Los menores ingresos percibidos también socavan la capacidad de ahorro de la población joven. En la actualidad, una persona joven emancipada consigue ahorrar de media alrededor de 271,7€ mensuales tras el pago de su vivienda y demás gastos. No obstante, **únicamente una de cada cuatro personas jóvenes emancipadas es capaz de ahorrar más de 300 € al mes**. Este porcentaje asciende al 28,5% en hombres y al 32,7% en jóvenes de 27 a 30 años. Por el contrario, **más de siete de cada diez jóvenes consiguen ahorrar solo menos de 300 € al mes tras el pago de su vivienda y demás gastos**.

Gráfico 13. Capacidad de ahorro de las personas jóvenes emancipadas



La capacidad de ahorro de la juventud afecta directamente a sus posibilidades de hacer frente al pago de la vivienda principal. La mayoría de la juventud emancipada está pagando ella misma su vivienda (70,6% sobre quien paga vivienda), ya sea de alquiler o en propiedad. Sin embargo, entre las personas jóvenes propietarias la proporción asciende al 82,1%. Por el contrario, **cerca del 30% de personas jóvenes emancipadas necesitan del apoyo familiar para hacer frente al pago de su vivienda habitual**, mientras que este porcentaje asciende a la mitad para las personas jóvenes de 18 a 21 años.

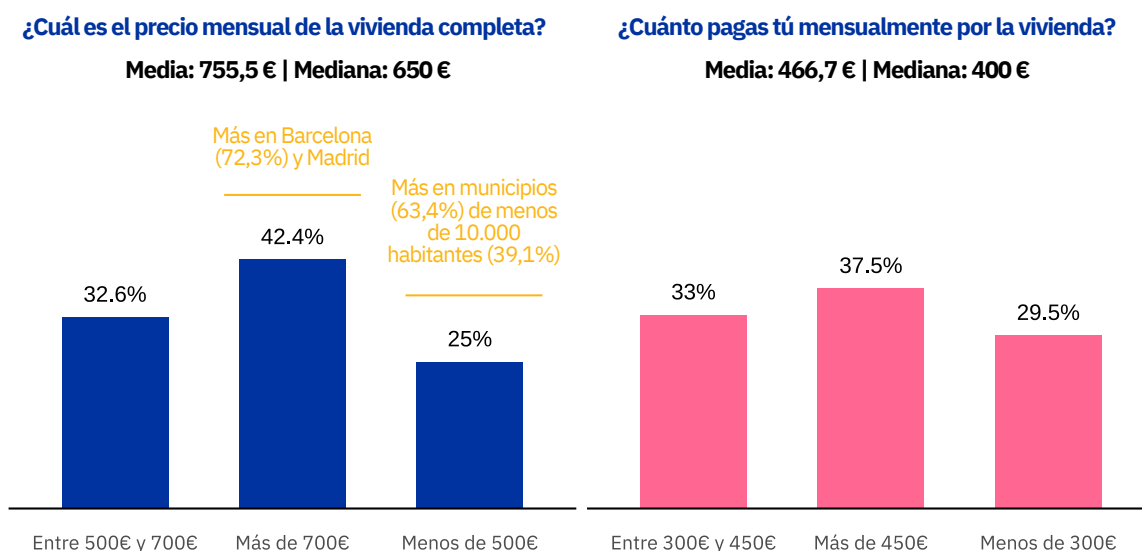
Gráfico 14. Quién paga la vivienda habitual (% sobre quien paga la vivienda)



**El coste promedio mensual de una vivienda completa para una persona joven asciende a 755,5€.** El esfuerzo económico que deben hacer las personas jóvenes emancipadas para el pago de la vivienda es mayor en las grandes ciudades: **cerca de siete de cada diez jóvenes en Barcelona y Madrid pagan mensualmente más de 700€** por su vivienda habitual. Así, cerca de cuatro de cada diez personas jóvenes emancipadas en municipios pequeños de menos de 10.000 habitantes pagan menos de 500 € por la vivienda completa.

El gasto económico que realizan las personas jóvenes en materia de vivienda también es elevado. En concreto, **una persona joven debe destinar al mes, en promedio, 466,7 € al pago por la vivienda.** Además, aproximadamente el 37,5% de personas jóvenes destinan más de 450€ mensuales, un 33% destina entre 300-450 € y un 29,5% gasta menos de 300 €.

**Gráfico 15. Precio mensual de la vivienda completa de las personas jóvenes emancipadas (% sobre quien paga la vivienda)**



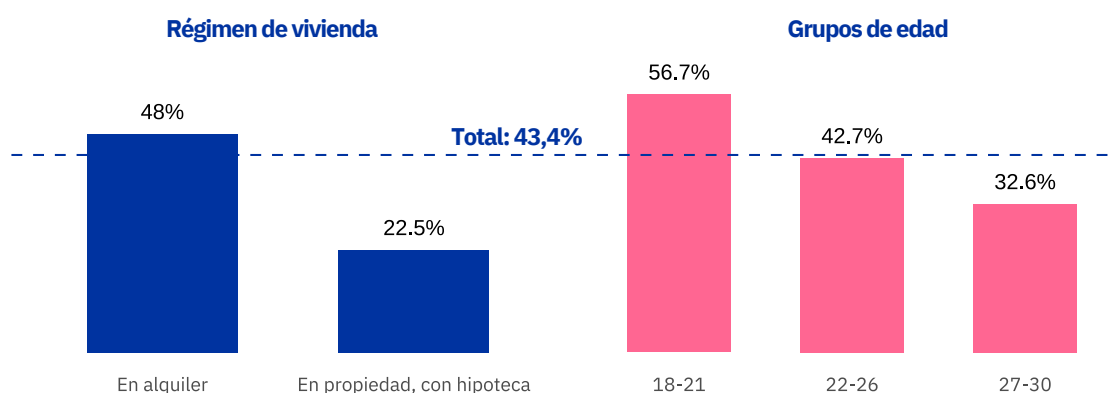
Otra manera de evaluar el esfuerzo económico que una persona joven dedica al pago de su vivienda habitual consiste en analizar el porcentaje de renta mensual que se destina al pago de la vivienda habitual. Antes de entrar en detalle, es necesario señalar que la mayoría de los organismos nacionales (Banco de España) e internacionales (OCDE) coinciden en utilizar el 40% de la renta del hogar como umbral a partir del cual el gasto en vivienda sitúa a un hogar (o persona joven, en su caso) en situación de sobreesfuerzo. Los resultados de esta encuesta muestran que **más de cuatro de cada diez personas jóvenes emancipadas dedican más del 40% de su renta mensual al pago de la vivienda principal.**

Sin embargo, la situación de sobreesfuerzo económico por el pago de la vivienda principal muestra una notable heterogeneidad en función de la edad y el régimen de vivienda de la población joven. Con relación a la edad, destaca **el 56,7% de la juventud emancipada entre 18 y 21 años que destina más del 40% de su renta disponible al pago de la vivienda.**

A este grupo le siguen las personas jóvenes emancipadas de 22 a 26 años (42,7%) y de 27 a 30 años (32,6%), las cuales también presentan tasas de sobre esfuerzo económico por el pago de la vivienda habitual altamente preocupantes.

Si se analiza el sobre esfuerzo económico que realiza la juventud para el pago de su vivienda habitual en función de si son inquilinos/as o propietarios/as, también emergen notables diferencias: **casi la mitad de las personas jóvenes emancipadas que viven de alquiler se encuentran en situación de sobre esfuerzo económico**, mientras que solo uno de cada cinco jóvenes que está pagando hipoteca se encuentra en esta situación.

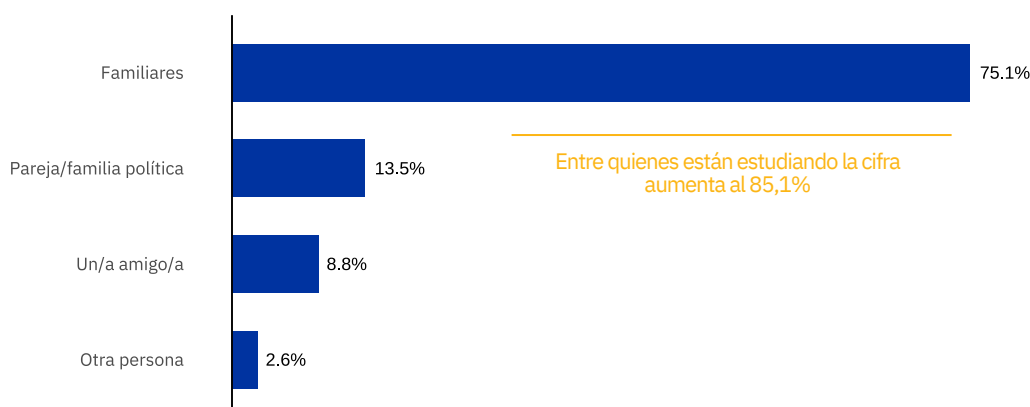
**Gráfico 16. Juventud emancipada en situación de sobre esfuerzo económico tras el pago según características sociodemográficas\***



\*Nota: El sobre esfuerzo en vivienda se define como el gasto de más del 40% del ingreso disponible en costos de vivienda

**Entre el 5,5% de la juventud emancipada que tiene una vivienda propia cedida o donada, tres de cada cuatro la recibieron por parte de algún familiar/es.** Esta cifra es aún mayor para la gente joven que se encuentra estudiando, donde más de ocho de cada diez jóvenes con vivienda propia o cedida la recibieron por parte de su familia. De nuevo, este resultado refleja la importancia de la familia para configurar la posición socioeconómica de sus descendientes, más en un contexto de difícil acceso a la vivienda donde la familia emerge como un actor central para proveer protección social.

**Gráfico 17. Juventud emancipada que tiene vivienda propia cedida o donada (% sobre personas a las que le han cedido o donado la vivienda)**



# EL PROCESO DE ACCESO A LA VIVIENDA

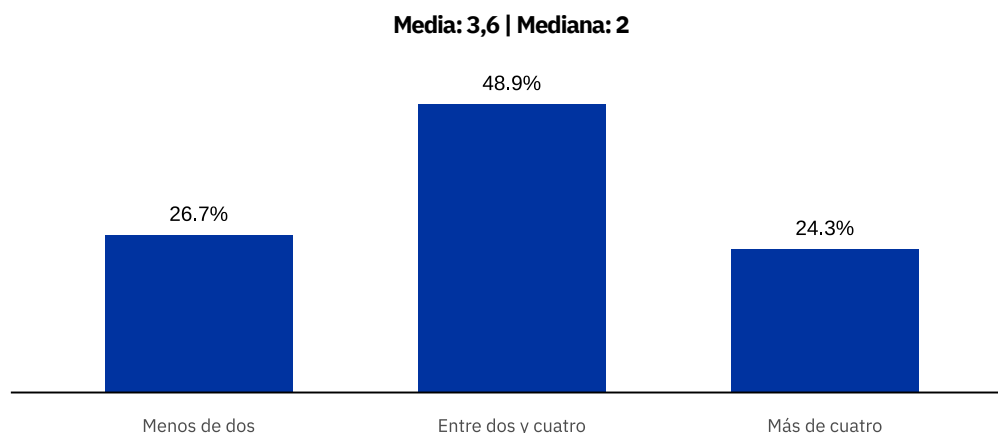
## El proceso de alquilar

---

La radiografía de la emancipación residencial de la población joven en España ha sido ampliamente estudiada. Buena parte de estos análisis han pasado por alto indagar sobre los pasos que han dado para completar el proceso de entrada a un nuevo hogar diferente al de sus progenitores. Los datos novedosos que se presentan en este informe sugieren que, en promedio, **una persona joven emancipada que vive de alquiler visita alrededor de 3,6 viviendas antes de decidirse por la vivienda en la que residen actualmente.** Además, **la mitad de las personas jóvenes emancipadas que viven de alquiler visitaron entre 2 y 4 viviendas,** y aproximadamente un cuarto llegó a visitar más de cuatro viviendas.

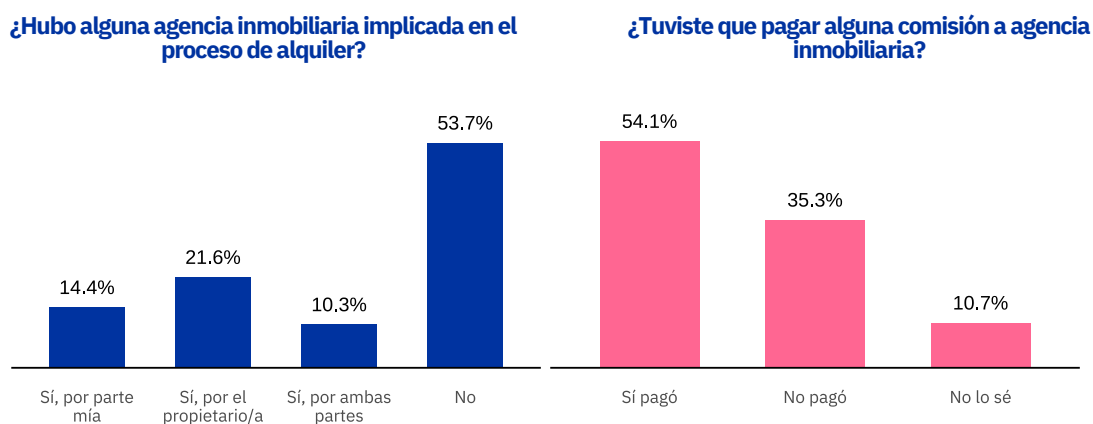


**Gráfico 18. Nº de viviendas que visitan las personas jóvenes emancipadas antes de decidirse por su vivienda habitual**



**De las personas jóvenes inquilinas, casi la mitad reportaron que hubo una agencia inmobiliaria implicada en el proceso de alquiler.** La mayoría de las veces es por parte de los propietarios (21,6%). Además, más de la mitad tuvieron que pagar comisión a alguna inmobiliaria para alquilar.

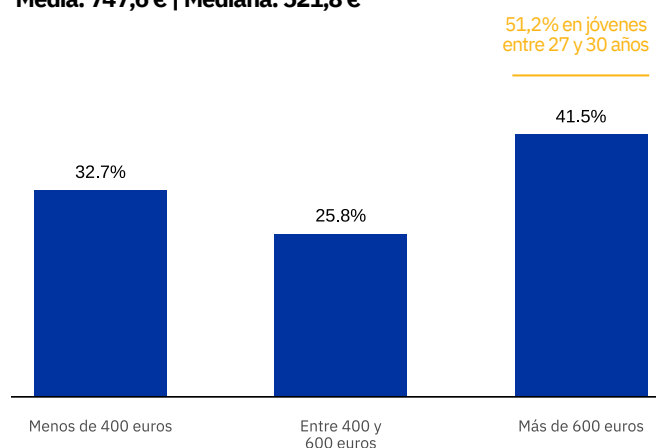
**Gráfico 19. Implicación de agencias inmobiliarias y pago de comisiones en procesos de alquiler (% sobre personas que viven de alquiler)**



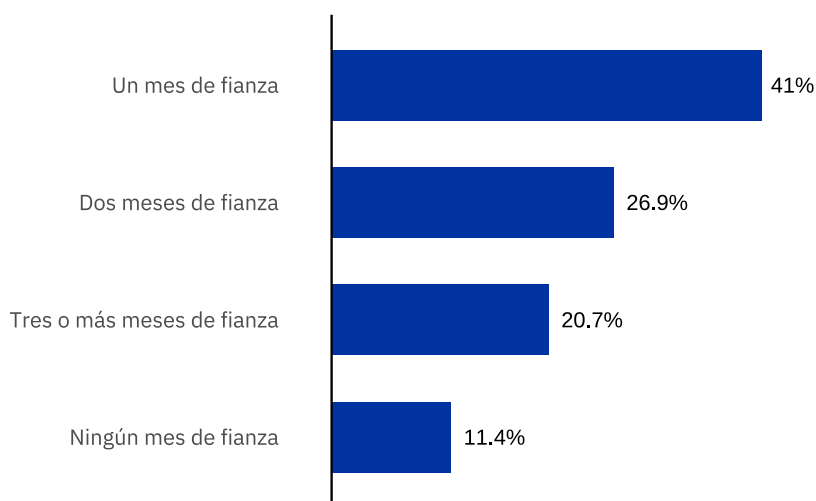
Alrededor de **siete de cada diez** tuvieron que pagar fianza por el alquiler de la vivienda. En promedio, el importe de esta fianza suele rondar los 747,6 €. Además, aproximadamente el **41,5% de las personas jóvenes emancipadas que viven de alquiler pagan una fianza por un importe superior a 600 €**, siendo esta proporción cerca de 10 puntos porcentuales mayor para los jóvenes de 27 a 30 años.

**Gráfico 20. Importe de las fianzas**

**Media: 747,6 € | Mediana: 521,8 €**



**Gráfico 21. Número de meses de fianza que paga la juventud inquilina**  
(% sobre personas que viven de alquiler)



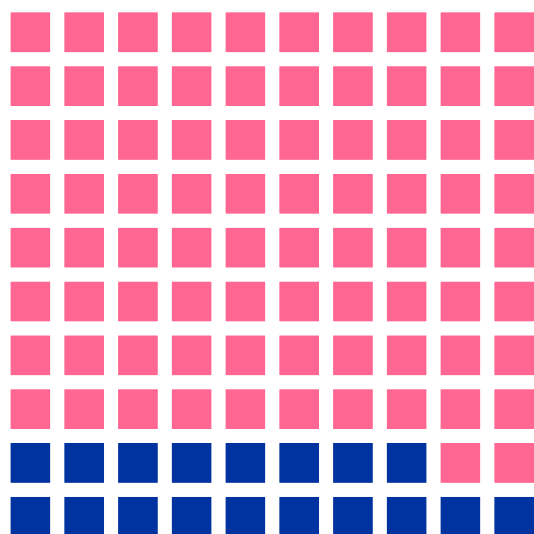
Relacionado con el esfuerzo económico que realizan las personas jóvenes en materia de vivienda suele estar el número de meses de fianza que deben pagar por adelantado. Específicamente, **casi la mitad de las personas jóvenes emancipadas que viven de alquiler han tenido que dar por adelantado 2 o más meses de fianza a su casero/a.**

**Gráfico 22. Régimen de vivienda**



**Casi la mitad de las personas jóvenes ha tenido problemas con sus caseros,** los más comunes son que no arreglas los desperfectos (17,7%), la falta de comunicación (13,7%), y el mal estado de mantenimiento de la vivienda en general (10%). Además, otros problemas mencionados hacen alusión a las subidas injustificadas del precio del alquiler (8,7%), la invasión de privacidad (6%) o asuntos con la comunidad de vecinos/as (6%).

Gráfico 23. Preferencia entre alquilar o comprar vivienda si el dinero no fuera un obstáculo



Compraría una vivienda  
81,9%

Seguiría de alquiler  
18,1%

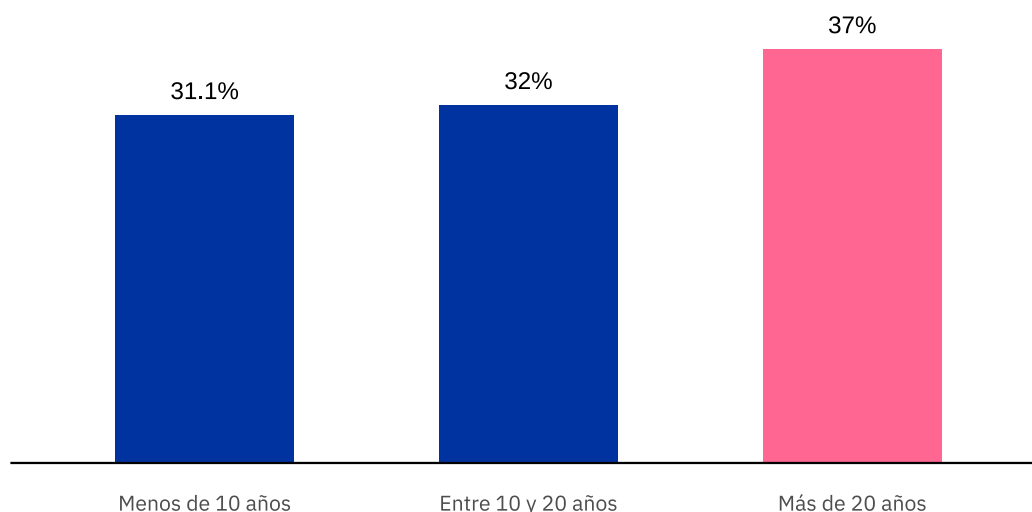
Por último, cuando se le pregunta a la juventud inquilina sobre si seguiría viviendo de alquiler o compraría una casa si pudiera, **ocho de cada diez jóvenes que se han emancipado y viven de alquiler comprarían una vivienda si tuvieran la oportunidad.**

## El proceso de pagar una hipoteca

La juventud propietaria tiene un perfil sociodemográfico diferente a la juventud inquilina, como mejores empleos y mayor renta. Sin embargo, buena parte de la población joven propietaria tampoco queda exenta de los problemas relacionados con el difícil acceso a la vivienda. **Las personas jóvenes que están pagando su hipoteca tardarán, de media, 17,7 años en pagarla. Además, casi cuatro de cada diez tardarán más de 20 años en pagarla.** Esto es, aunque cada vez hay menos jóvenes que puedan acceder a una vivienda en propiedad, aquellos que lo hacen deben destinar muchos años de su vida a pagar una hipoteca.

Gráfico 24. Tiempo restante de hipoteca

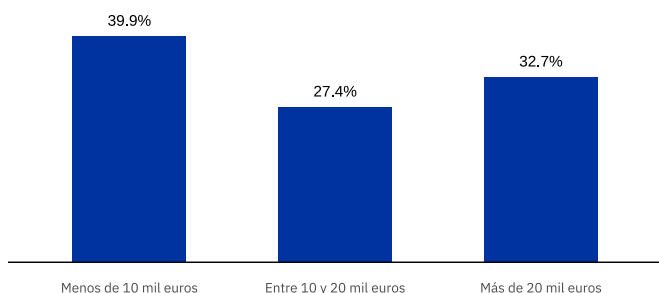
Media: 17,7 años | Mediana: 19,2



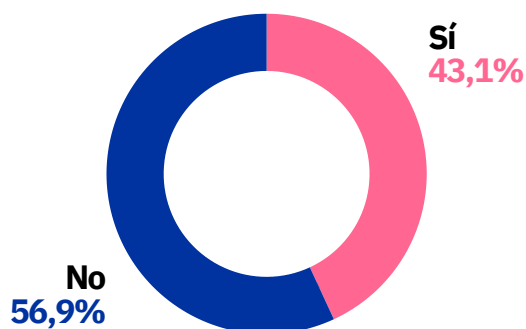
**La población joven propietaria que está pagando una hipoteca tuvo que dar, en promedio, una entrada de 21.142,5 €.** En particular, un 40% de jóvenes emancipados/as tuvo que pagar una entrada inferior a los 10.000 € (esto puede estar motivado por un sesgo de selección; esto es, puede que muchos jóvenes se estén emancipando en contextos donde la vivienda sea mucho más asequible que en grandes ciudades), un 27,4% entre 10.000 y 20.000 €, y un 32,7% más de 20.000 €. Además, es relevante señalar que cerca de **la mitad de jóvenes de 27 a 30 años tuvo que pagar una entrada de más de 20.000 €.** Por último, es relevante mencionar que **casi la mitad de quienes están pagando hipoteca necesitaron ayuda de otras personas para hipotecarse**, siendo esta cifra bastante mayor entre quienes viven en municipios menores de 10.000 habitantes (58,6%).

**Gráfico 25. Cuantía de entrada de hipoteca**

Media: 21.142,5 € | Mediana: 12.000 €



**Gráfico 25. Necesidad de ayuda para hipotecarse**





# CONCLUSIONES

El análisis de la situación en materia de vivienda de la juventud en España revela una realidad alarmante: la emancipación es cada vez más inaccesible, y, cuando ocurre, se da en condiciones precarias y de incertidumbre. O si lo queremos decir en términos coloquiales - y haciendo alusión al propio título del informe: **las personas jóvenes tenemos un problema como una casa.**

A pesar de que solo una minoría de la juventud logra emanciparse (14,8%), alcanzar este hito no implica mejorar en calidad de vida ni en estabilidad, por lo que ni siquiera puede decirse que esta tenga una buena calidad de vida o condiciones materiales suficientes para vivir dignamente. De hecho, es más al contrario: quienes logran independizarse lo hacen en un contexto de precariedad material que afecta a su bienestar.

La juventud no decide en la mayoría de los casos esta condición, sino que **se ve forzada a vivir de alquiler porque es la única opción viable.** La dificultad económica que enfrentan les obliga a **compartir gastos, lo que, lejos de ser una elección, responde a una necesidad para poder sobrevivir.** Esta precariedad es aún más grave cuando casi **la mitad de las personas jóvenes tiene que dedicar más del 40% de sus ingresos para pagar la vivienda** en la que residen.

Las condiciones de la vivienda de los jóvenes emancipados son, en general, precarias. Estas viviendas suelen ser **más pequeñas, con peores condiciones de mantenimiento y menos seguras que las que podrían optar otras franjas de población.** A menudo, estas viviendas se encuentran en mal estado **en términos de reparaciones y de instalaciones, al no cumplir con estándares básicos de habitabilidad.**

Por otra parte, los datos reflejan una **grave desprotección de la juventud en el mercado de alquiler,** debido a que muchos jóvenes enfrentan problemas con los caseros como falta de mantenimiento, reparaciones pendientes y subidas de alquiler injustificadas. Además, los gastos añadidos, como las comisiones

inmobiliarias (prohibidas desde la última reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos) o el pago de fianzas abusivas presentan una barrera económica que dificulta, aún más, el acceso a la vivienda.

Esta situación genera un entorno de inestabilidad constante, donde la movilidad se convierte en una opción frecuente, ya que **muchos tienen que mudarse varias veces debido a los altos precios, las malas condiciones o los conflictos con los caseros**. La situación no es mucho más esperanzadora si tenemos en cuenta que **una de cada tres personas jóvenes emancipadas necesita ayuda económica de sus familias para poder pagar el alquiler**, y la mayoría de ellas ingresa menos de 1.000 euros netos al mes (siendo el salario mediano de una persona joven en España de 1048€ al mes).

Por tanto, con los resultados de este informe podemos concluir que la juventud se encuentra en un momento crítico de acceso a la vivienda, no solo antes de emanciparse, sino una vez lo han hecho. Una inestabilidad y precariedad habitacional total, con una incertidumbre cada vez mayor debido a los precios elevadísimos de la vivienda.



# FICHA TÉCNICA

---

## Diseño de la muestra

Encuesta no probabilística por cuotas definidas para tener una representación correcta de género, territorio y grupos de edad.

## Recolección de datos

La encuesta ha sido realizada mediante entrevista online (CAWI), con la empresa demoscópica 40dB, a personas residentes en España (excepto Ceuta y Melilla) de entre 18 y 30 años.

Se realizó efectivamente, entre el 26 de noviembre y el 4 de diciembre de 2024, a 1.500 personas con un error muestral de 2,53% para un 95% de confianza.



**CJE**

**Consejo de la  
Juventud de  
España**



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE JUVENTUD  
E INFANCIA

**injuve**