

**CONGRESO
FAMILIAS Y EMANCIPACIÓN JUVENIL**

Madrid 24 a 26 de octubre de 2012

**CONDICIONAMIENTOS ESTRUCTURALES DE LA
EMANCIPACIÓN
Mesa Redonda II**

**La independencia residencial de los jóvenes,
la vivienda y la política de alquiler
España 1996-2011**

**Teresa Jurado Guerrero
UNED**

1. Introducción

Esta intervención versa sobre el mercado y la política de vivienda, en particular, la vivienda de alquiler, como uno de los factores que explican la reciente evolución de la independencia residencial. El objetivo es mostrar hasta qué punto el aumento de la oferta y el fomento de la vivienda en alquiler ha promovido la emancipación juvenil durante los años del boom económico y ha frenado su posterior caída durante la crisis.

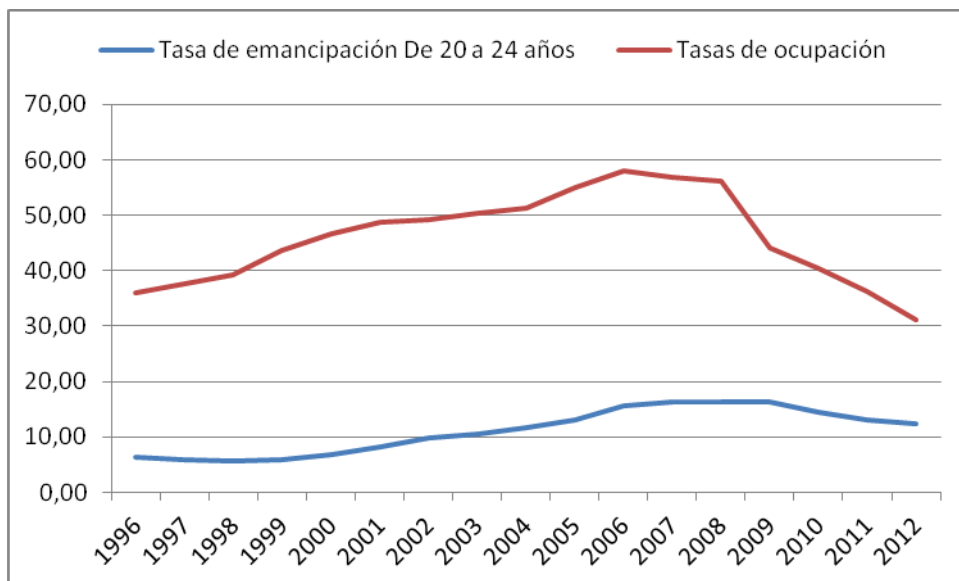
2. La evolución de la independencia residencial de los jóvenes

El retraso de la independencia juvenil desde los años 80 es uno de los fenómenos sociológicos más recurrentes en los medios de comunicación española, por su persistencia y su diferencia con los países del norte de Europa. Los dos factores más relevantes que explican una independencia residencial más temprana o tardía son la situación del empleo y de la vivienda. Por ello se observa que entre 1989 y 1998 aumenta la proporción de jóvenes que viven con sus padres en el hogar debido al aumento del paro juvenil y por el encarecimiento de la vivienda (Requena 2002). Las tasas de dependencia de los jóvenes se mantienen elevadas hasta que en 2002 empiezan a descender. Esta disminución ocurre en un contexto de elevados precios de la vivienda, pero de una disminución de los intereses hipotecarios y de un aumento de la ocupación entre la población joven (Requena 2005).

Diversos estudios han mostrado que la emancipación en España está ligada no sólo al acceso a un empleo, sino también a la estabilidad en el empleo y a unos ingresos adecuados. Además la salida del hogar familiar se realiza mayoritariamente en pareja. En cuanto a la importancia del acceso a una vivienda para la salida del hogar de origen, se puede observar una relación entre emancipación temprana y Comunidades Autónomas con un mercado de la vivienda con precios más bajos y mayores tasas de viviendas en alquiler (Garrido y Requena 1996, Jurado 2003, Hidalgo y Pérez 2004, Martínez y Ruiz-Castillo 2002, Aassve et al. 2002). Observemos la relación entre tasa de ocupación y tasa de emancipación a lo largo del tiempo. Si nos centramos en los jóvenes que tienen entre 20 a 24 años, en parte aún estudiantes, y en los de 25 a 29 años, podemos observar claramente como la tasa de emancipación (jóvenes que en la EPA son persona de referencia, cónyuge o pareja o persona no emparentada) muestra un aumento de la emancipación a partir de 1998 para los más jóvenes y desde 2004 para los más mayores

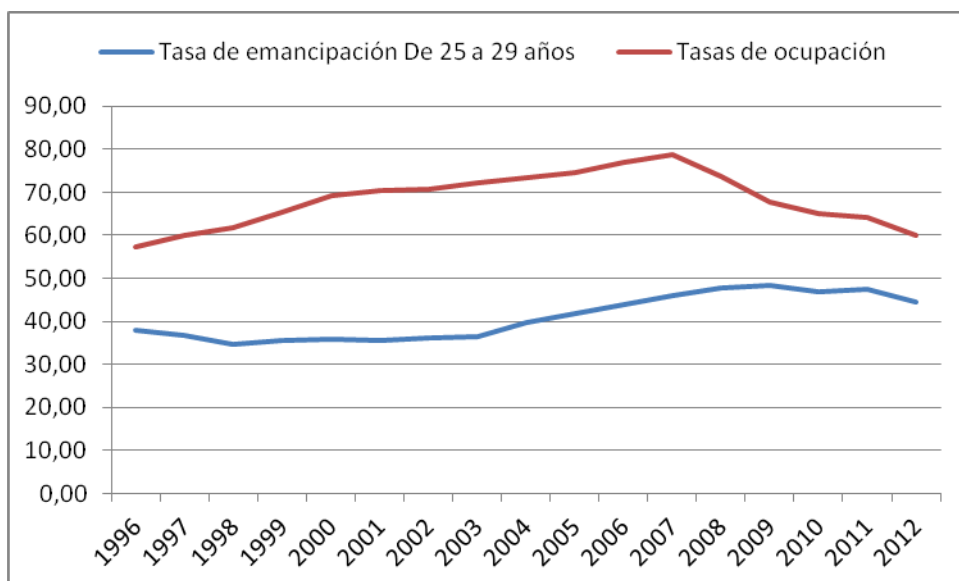
(gráfico 1 y gráfico 2). Para los más jóvenes se pasa de una tasa de emancipación del 6% en 1996 al 16% en 2009, es decir una diferencia de 10 puntos porcentuales.

Gráfico 1: Emancipación y ocupación, jóvenes entre 20 y 24 años, 1996-2012



Fuente: Encuesta de la Población Activa, II trimestres.

Gráfico 2: Emancipación y ocupación, jóvenes entre 25 y 29 años, 1996-2012



Fuente: Encuesta de la Población Activa, II trimestres.

Las tasas de emancipación entre los más mayores varían desde un 38% a un 48% en el mismo lapso de tiempo, lo que de nuevo equivale a 10 puntos porcentuales de diferencia. En ambos casos, el aumento de la tasa de emancipación va precedido de un aumento de la tasa de ocupación de los jóvenes. Esto corrobora la importancia del empleo como factor

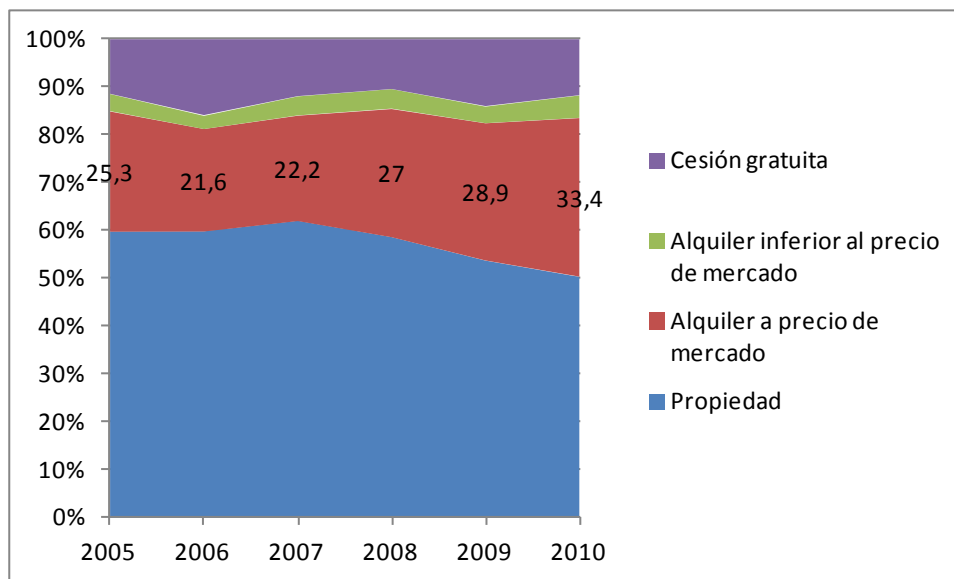
que favorece la emancipación residencial de los jóvenes tal como se ha demostrado con otro tipo de datos a nivel individual para los años 1980/90 (Jurado 2001). La actual crisis no hace más que confirmar este hecho, ya que desde la caída del empleo en 2008 las tasas de emancipación se han mantenido estables primero y después han iniciado un lento descenso. De todas formas llama la atención que la caída de la independencia residencial no haya sido mayor dada la fuerte disminución de la ocupación juvenil. Por una parte, esto era de esperar, ya que el aumento de la tasa de ocupación en la fase del boom económico fue mayor que el aumento de las tasas de independencia residencial. De todas formas, al menos hasta 2012 la tasa de emancipación no ha vuelto al mismo nivel que en 2006.

La relativamente menor caída de las tasas de emancipación puede estar ligada a factores relacionados con la vivienda. ¿Se podría quizás explicar la lenta caída de la tasa de emancipación con un aumento del alquiler frente a la propiedad? Si el alquiler facilita la independencia residencial, se podría esperar un aumento de los jóvenes que a partir del año 2004, que es cuando empiezan a subir las tasas de emancipación, viven en alquiler. Los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida permiten conocer el régimen de tenencia de las viviendas cuya persona de referencia o aquella responsable de la vivienda tiene entre 16 y 29 años y entre 30 y 44 años para el periodo que va de 2005 a 2010. Efectivamente, se puede observar como el alquiler, ya sea a precios inferiores de mercado¹ o a precios de mercado va ganando terreno entre los jóvenes emancipados, ya que aumenta la proporción de hogares encabezados por jóvenes que viven en alquiler a precio de mercado, incluso durante la crisis. La proporción de estos jóvenes entre 2005 y 2010 ha pasado de un 25% a un 33% (Gráfico 3 y 4)².

¹ Estas se refieren básicamente a las viviendas de renta antigua.

² En la encuesta sobre juventud y vivienda de 2010 las cifras de jóvenes que viven de alquiler son incluso bastante más altas. En 2010 un 46% de los jóvenes entre 18 y 34 años emancipados dicen vivir de alquiler comparado con un 32% en 2005 (INJUVE 2006, 2010).

Gráfico 3: Hogares jóvenes (16-29 años) según régimen de tenencia, 2005-2010



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida, 2005-2010. Nota: persona de referencia entre 16 y 29 años.

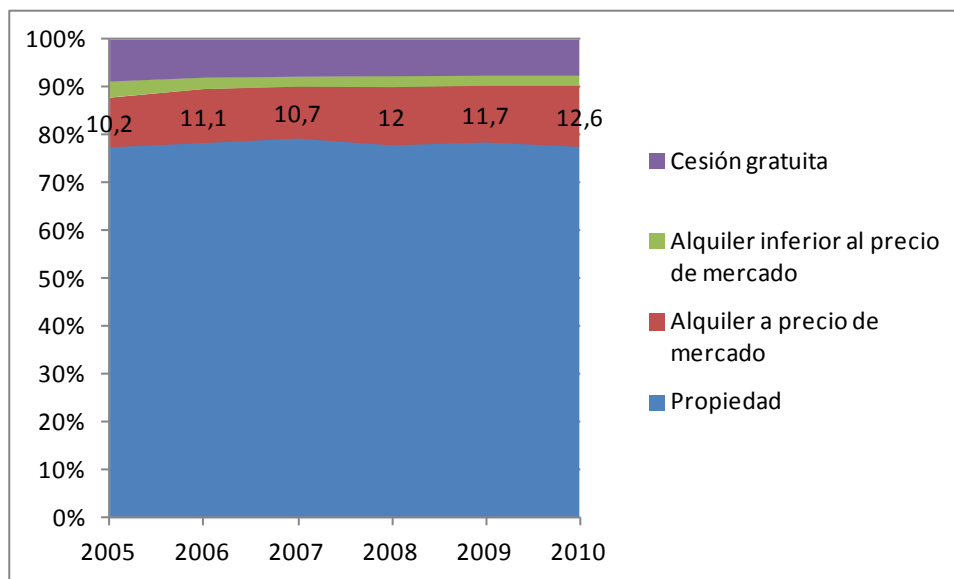
Esto se explica quizás por la caída de los precios de alquiler a partir del estallido de la crisis según varias fuentes no oficiales (Sociedad Pública del Alquiler, 2008-2010, y el portal fotocasa.es)³. Otro posible factor que explique el aumento de hogares jóvenes en alquiler habría que buscarlo en las ayudas directas y fiscales para los jóvenes que viven en alquiler, como la Renta de Emancipación o las deducciones fiscales que existen en algunas CCAA para determinados colectivos, en particular jóvenes y hogares con ingresos bajos (ver más abajo). Por último, no hay que olvidar que ha aumentado el número de jóvenes que viven de forma informal, es decir en piso compartido o en pareja de hecho, que constituyen hogares tienen una mayor propensión al alquiler que los hogares constituidos por matrimonios jóvenes. En 2002 había un 5% de jóvenes entre 19 y 29 años viviendo en piso compartido, mientras que en 2007 y 2010 estos ascendían a 8% (Instituto de la Juventud 2002, 2007 y 2010). Además en 2008 entre los jóvenes de 18 a 34 años el 38% vivían en una unión consensual en España, una proporción muy similar a la de los respectivos jóvenes del norte de Europa, como p.ej. los alemanes. En cambio, entre los jóvenes-adultos, aquellos que tienen entre 30 a 44 años, la proporción que alquila ha aumentado muy poco (gráfico 4)⁴. De lo cual se puede deducir que la propensión a alquilar sigue disminuyendo con la edad durante los años entre 2005 y 2010,

³ Hay que destacar que en nuestro país no existe una estadística oficial sobre los precios de los alquileres. Existen dos encuestas sobre juventud y vivienda, en las que se le pregunta a los jóvenes que viven en alquiler por el precio del mismo. En 2005 el precio medio indicado por estos jóvenes entre 18 a 34 años era de 425€ y en 2010 era de 544€. Si descontamos la inflación entre 2005 y 2010, la cifra de este último año asciende a 446€, por lo que en términos reales el alquiler pagado por los jóvenes no parece haber variado sustancialmente (INJUVE 2006, 2010).

⁴ Según los mencionados estudios del INJUVE (2006 y 2010), en cambio aparece un aumento del alquiler entre los jóvenes que tienen entre 30 y 34 años.

probablemente porque entre los más jóvenes hay más independencia residencial informal (en piso compartido y con pareja de hecho), que se convierte después en una formación familiar más formal o que para los más tardíos es su forma de salir del hogar familiar y ésta va ligada en España a una vivienda en propiedad. Por ello en este grupo de edad el interés se tiene que centrar en el mercado de la vivienda en propiedad y en los precios de ésta.

Gráfico 4: Hogares jóvenes (30-44 años) según régimen de tenencia, 2005-2010



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida, 2005-2010. Nota: persona de referencia entre 30 y 44 años.

La relativamente menor caída de la tasa de emancipación de los jóvenes más maduros comparado con la tasa de ocupación, debería estar menos relacionada con el precio del alquiler que con el precio de la vivienda en propiedad. Es decir la caída del empleo se vería compensada por la caída del precio de la vivienda. Según el nuevo Índice de Precios de Vivienda elaborado por el INE desde 2007, los precios han bajado entre 2007 y 2012 en un 13% para la vivienda nueva y un 30% para la vivienda de segunda mano. Tal vez la caída de los precios de la vivienda en propiedad puede estar facilitando la emancipación de aquellos jóvenes que han conseguido mantener su empleo. En el siguiente apartado se profundiza en este tema de la evolución de la accesibilidad a la vivienda para los jóvenes.

3. La accesibilidad a la vivienda en España desde los años 90

Según las estadísticas que publica el Observatorio Joven de Vivienda (OBJOVI), en España ha habido varias “**crisis de acceso**” a la vivienda para los jóvenes. Este observatorio estima el coste de acceso a una vivienda en propiedad para jóvenes de entre 18 y 34 años desde el año 1992 y para una vivienda en alquiler desde el año 2008. El indicador que usa OBJOVI se ha ido refinando a lo largo de estos años y no deja de tener algunas limitaciones, pero en cualquier caso es válido para aproximarse a la evolución de la accesibilidad a la vivienda del colectivo joven. Este indicador para la vivienda en propiedad expresa la relación entre la capacidad económica/salarios medios de un hogar joven de dos sustentadores o de un hogar joven de un sustentador y el pago de un préstamo hipotecario bajo ciertos supuestos⁵. Por lo tanto el indicador se ve influenciado tanto por la evolución de los salarios, de los precios de las viviendas como de los tipos de interés hipotecarios. En cambio, el indicador para una vivienda en alquiler refleja la evolución de los salarios juveniles y de los precios de alquiler, pero sólo de aquellos gestionados por la Sociedad Pública de Alquiler (SPA). Por ejemplo, el indicador del coste de acceso a una vivienda en propiedad para el segundo trimestre de 2005 muestra que un hogar joven de **dos sustentadores** tenía que pagar un 36% de sus ingresos para la cuota mensual de un préstamo hipotecario equivalente al 80% del precio de venta de la vivienda, a 25 años, al tipo medio de interés de referencia del mercado hipotecario (3,194%) y para un hogar **de un sustentador** el pago era de 53% de los ingresos (CJE 2006 y gráfico 5). Los expertos aconsejan que el pago por vivienda no supere el 30% de los ingresos. A este esfuerzo se añade la necesidad de aportar un ahorro previo, que puede oscilar entre 6 y 13 años de ahorro o ayudas familiares equivalentes (CES 2002). Por lo tanto cuando el coste de acceso supera el 30% de los ingresos, se puede hablar de una **crisis de acceso** a la vivienda en propiedad.

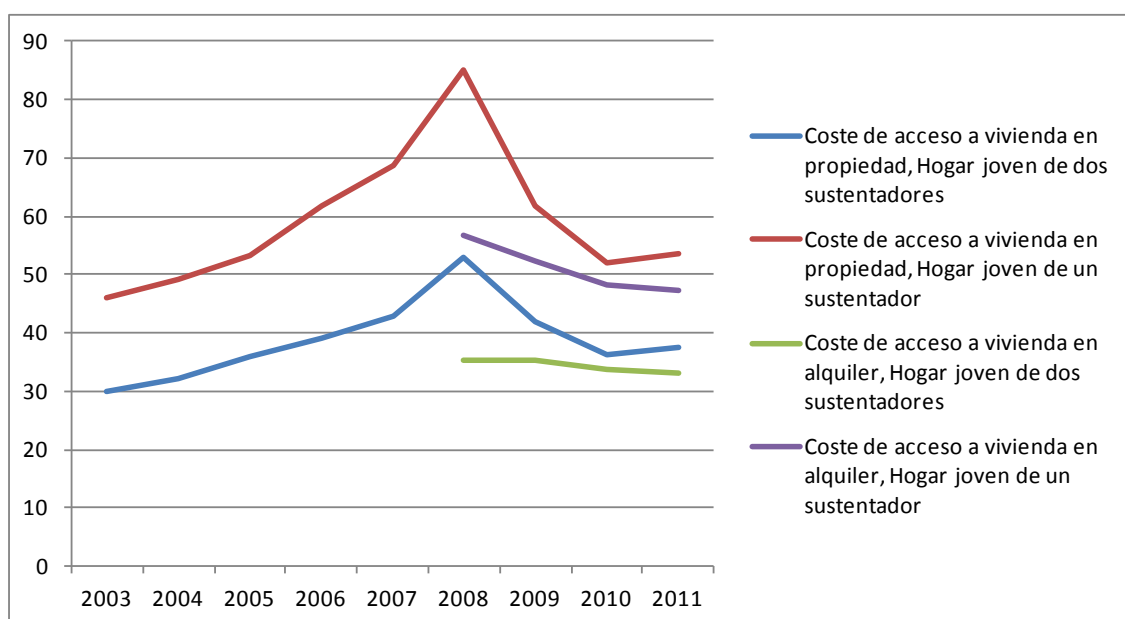
Según el indicador de OBJOVI hubo una **primera crisis de acceso** a la vivienda en propiedad a principios de los años 90⁶. Ésta coincide con el anterior boom inmobiliario que tuvo su pico, si se mide por los precios de la vivienda, en 1991/92 cuando además los intereses de los préstamos hipotecarios eran aún comparativamente altos (alrededor del

⁵ En 2011 este indicador refleja la relación entre la capacidad adquisitiva de una persona joven o de un hogar joven ya existente y el pago inicial de un préstamo hipotecario equivalente al 80% del precio de venta de una vivienda libre, al tipo de interés de referencia del mercado hipotecario para el conjunto de entidades publicado por el Banco de España y según el plazo de amortización estándar en cada momento que recoge el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. No se incluyen ni las bonificaciones ni las deducciones fiscales.

⁶ Para 1992 se estima el coste de acceso para un hogar joven con dos sustentadores en un 70% y para un hogar con un sustentador en 110% (CJE 2003, p. 48).

15%) (Requena 2002). Después la crisis fue atenuándose hasta que el coste de acceso a una vivienda alcanzó su punto más bajo entre 1997 y 1999, debido en parte a una atenuación de los precios de la vivienda y una caída importante de los intereses hipotecarios a finales de los años 90. Estos últimos siguieron bajando hasta niveles alrededor del 4% después de la entrada de España en la moneda común del Euro. Esta mejora del acceso a la vivienda a mediados de los 90 coincide también con la recuperación del empleo juvenil a partir de 1996. Ahora bien, durante estos años la tasa de emancipación no aumenta, quizás por un efecto del empleo retardado (necesidad de ahorro) o porque en realidad no es tanto la vivienda en propiedad como la vivienda en alquiler la que influye más en el aumento de la emancipación a partir de 2003. Finalmente, vuelve a producirse una **segunda crisis de acceso** entre 2005 a 2008, coincidiendo con el final del boom inmobiliario en España (Gráfico 5). Desde 2005 hasta 2008 el coste de acceso a una vivienda para jóvenes ha seguido subiendo continuamente para situarse en ese último año en un 53% para un hogar de dos sustentadores y en un 81% para uno. Sólo a partir de esa fecha empieza a caer el esfuerzo que tienen que realizar los jóvenes para acceder a una vivienda en propiedad volviendo en el tercer trimestre de 2011 más o menos al nivel de 2005. La caída del coste de acceso podrían explicar, al menos en parte, que la tasa de emancipación haya caído relativamente poco en el periodo entre 2009 y 2011 para los jóvenes entre 25 a 29 años (véase gráfico 2).

Gráfico 5: El coste de acceso a la vivienda para jóvenes, 2003-2011



Fuente: OBJOVI, Anuarios 2005 a 2009, IV trimestre 2010 y III trimestre 2011.

¿Puede la evolución de accesibilidad a una vivienda en alquiler explicar la relativamente suave caída de la tasa de emancipación de los jóvenes entre 20 a 24 años? En cuanto a la **accesibilidad de una vivienda en alquiler**, que es una vía de acceso a una vivienda que requiere mucho menos ahorro previo, hay que recordar que en España la vivienda en alquiler ocupa una proporción muy baja entre el total de viviendas. A esta limitada oferta se opone **una demanda de alquiler por parte de los jóvenes que supera a la de los adultos**. Según una encuesta representativa a jóvenes realizada en 2005 (INJUVE 2006), de los jóvenes entre 18 y 34 años que estaban emancipados en 2005, un 32% vivía en alquiler. Esta proporción sube a un 58% entre los jóvenes de 20 a 24 años, lo que muestra la mayor adecuación del alquiler como primera vivienda para los más jóvenes y también para las parejas de hecho frente a matrimonios jóvenes como se ha mostrado en otro lugar (Jurado 2003)⁷.

En cuanto al nivel de los alquileres y según encuesta de 2005, los jóvenes de 20 a 24 años emancipados que vivían en alquiler pagaban una media de 451 € al mes, mientras que sus coetáneos emancipados en un vivienda en propiedad con hipoteca pagaban 436 € mensuales por la vivienda (INJUVE 2006). Estos datos confirman otra comparación anterior para el año 1999 que mostraba que para los jóvenes alquilar es igual o incluso más caro que pagar una hipoteca (CES 2002). Los precios de la vivienda alquiladas a través de Bolsas de Vivienda Joven en Alquiler también oscilaban alrededor de los 448 € mensuales en 2005 (CJE 2006). Por lo tanto se puede concluir que a principios del nuevo milenio el coste de acceso a una vivienda de alquiler no difería mucho del coste de acceso a una vivienda en propiedad, aunque sí lo hacía, por supuesto, en términos de necesidad de ahorro previo.

Esto cambia con posterioridad. Desde 2008 OBJOVI ofrece también estimaciones sobre el coste de acceso a una vivienda en alquiler. Como se puede apreciar en el gráfico 5, éste ha estado desde 2008 hasta 2011 por debajo del coste de acceso a una vivienda en propiedad, es decir la relación entre ambos ha cambiado. El esfuerzo de acceso en 2011 se situaba en 33% de los ingresos de un hogar joven de dos sustentadores y en 47% para uno⁸. También según la encuesta “Jóvenes y Vivienda” de 2010, alquilar era algo más económico (544 €) que pagar una hipoteca (595 €) (INJUVE 2010). Comparado con el

⁷ Esta mayor preponderancia del alquiler entre los más jóvenes es válida también para 2010 (INJUVE 2010).

⁸ En 2011 este indicador refleja la relación entre la capacidad adquisitiva de una persona joven (o de un hogar joven ya existente) y el importe mensual de un alquiler de mercado. No se incluyen las bonificaciones y las deducciones fiscales ni las garantías exigidas para la suscripción de un contrato del alquiler (fianzas, avales, etc.).

coste de acceso para una vivienda en propiedad, podemos concluir que durante la crisis económica el coste medio de acceso a una vivienda en alquiler se sitúa algo por debajo del coste de acceso a una vivienda en propiedad. Si además tenemos en cuenta las dificultades de acceso al crédito, se puede afirmar que el acceso de los jóvenes al alquiler es ahora y por primera vez en muchas décadas más fácil que el acceso a la propiedad. Asimismo esto podría explicar la relativa suave caída de la tasa de emancipación de los más jóvenes, entre 20 y 24 años, y sobre todo el aumento de la proporción de jóvenes que alquilan, incluso durante la crisis. El coste de acceso sólo refleja la capacidad de acceso de los jóvenes por sus propios medios, en particular, sus salarios, pero no tiene en cuenta que además en los últimos años se han implementado nuevas políticas públicas para favorecer el alquiler.

4. Los cambios en las políticas del alquiler y la emancipación residencial

¿Pueden explicar los cambios acaecidos en las políticas dirigidas a promocionar el alquiler a jóvenes el aumento de la independencia juvenil desde principio del 2000 y la caída amortiguada durante la crisis? La regulación e intervención de las administraciones públicas en el mercado de vivienda español es un determinante muy poderoso de la estructura el régimen de tenencia dominante. El predominio del régimen en propiedad en el mercado inmobiliario español está determinado en buena parte por la regulación y las políticas de vivienda de las administraciones públicas y en menor medida por una preferencia cultural de los españoles hacia la propiedad (Jurado 2006).⁹ La regulación del mercado de las viviendas en alquiler no favorece la oferta de éstas y además desde el Estado se incentivan las viviendas en propiedad.

Las medidas liberalizadoras en el sector del alquiler privado iniciadas con la ley de arrendamiento urbano de 1985, sus sucesivas reformas y las agencias públicas del alquiler actuales no han conseguido incentivar a los propietarios de viviendas desocupadas a sacarlas al mercado durante los años 80 y 90. Muy probablemente porque hay una importante falta de seguridad jurídica para los arrendadores como apuntan los expertos del sector. Por otro lado, el sector del alquiler sigue estando dominado casi por completo por pequeños propietarios, hecho que no han logrado cambiar los estímulos fiscales concedidos a las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria (Jurado 2003).

⁹ Otros factores que se encuentran en la literatura para explicar el sesgo del mercado español hacia la propiedad se refieren a la coincidencia histórica entre urbanización y desarrollo del Estado de Bienestar, al papel de la construcción como instrumento contra-cíclico de la política económica y al amplio apoyo familiar entre generaciones.

La intervención directa de las administraciones públicas en la oferta inmobiliaria se realiza casi exclusivamente en régimen de propiedad. En los planes de vivienda existentes desde 1955 y en la democracia desde 1981, las viviendas en alquiler han constituido un número muy reducido de las viviendas de protección oficial, es decir de las viviendas subsidiadas. En los planes de 1992-95 y 1996-99 se fijaban actuaciones dirigidas al alquiler, pero muy pocas de estas actuaciones se llevaron a la práctica (Sánchez 2002). En los planes posteriores, el número de actuaciones para viviendas en régimen de alquiler aumentaron, pero se situaban en tan solo un 2% de todas las actuaciones del Plan de Vivienda 1998-2001 (CES 2002) y del 5% de todas las actuaciones en 2004 dentro del Plan de vivienda 2002-2005 (Rodríguez 2005).

Ahora bien, a partir de mediados de 2000 se percibe un ligero cambio, ya que se pasa de una tasa de alquiler de alrededor del 11% en 2003 a una tasa del 17% en 2011, que se debe en exclusiva al aumento del alquiler de renta privada (EUROSTAT 2012). Probablemente los cambios más significativos en la política de alquiler dirigida a los jóvenes haya que buscarlos en las **deducciones fiscales para el alquiler** de una vivienda para la población juvenil que se empezaron a implementar a nivel estatal y de las CCAA desde el inicio de 2000 (CJE 2007) y además en 2009 se crea una desgravación fiscal por alquiler para todo el Estado, aunque con límites de renta (Pareja-Eastway y Sánchez-Martínez 2010). El Plan de Vivienda 2005-2008 introduce también algunas innovaciones importantes¹⁰. Se crea una **Sociedad Pública de Alquiler (SPA)** para promover la oferta de viviendas en alquiler mediante ciertas ayudas, dirigidas a que los propietarios obtengan mayor seguridad a la hora de ofrecer un piso. La SPA ha tenido más bien poco éxito medido en relación a los alquileres tramitados. Otra medida, ésta más importante, es la creación en 2008 de una prestación estatal, la **Renta Básica de Emancipación**, para facilitar el alquiler en el mercado a jóvenes entre 22 y 29 años (CJE 2010). En julio de 2011 un total de 300 mil jóvenes habían recibido durante algún tiempo esta ayuda. De los jóvenes encuestados en 2010, emancipados y dependientes, un 50% de los que conocían alguna ayuda para el alquiler conocía la RBE mientras que las ventajas fiscales y las ayudas de las CCAA sólo las conocían alrededor del 4 al 9% de éstos (INJUVE 2010). Ahora bien, sólo un 9% de los jóvenes que según la encuesta vivían de alquiler habían recibido alguna ayuda económica de la Administración Pública

¹⁰ También se ofrecen ayudas directas para el alquiler para jóvenes hasta 35 años que tengan ingresos bajos y ayudas a la promoción de viviendas en alquiler para jóvenes (CJE 2005).

(central, autonómica o local) y la media de ésta ascendía a 209 €. Aunque este porcentaje es bajo, sí ayuda a explicar, unido a la disminución del coste de acceso al alquiler (Gráfico 5), que los jóvenes que viven en alquiler hayan ido en progreso durante estos últimos años de la crisis. En consecuencia este podría ser un factor que explique la relativa baja caída de la tasa de emancipación hasta ahora. En diciembre de 2011 el gobierno decidió terminar con esta nueva ayuda al alquiler, probablemente la de más alcance, y no aceptar nuevas solicitudes de RBE. Por lo tanto sólo seguirán cobrando esta ayuda aquellos jóvenes que hayan adquirido el derecho a ella con anterioridad a 2012. Esto afectará a los jóvenes negativamente en su capacidad de independizarse del hogar familiar mediante el alquiler.

5. Referencias

- Aassve, Arnstein, Francesco C. Billari, Stefano Mazzucco, and Fausta Ongaro. 2002. "Leaving Home. A Comparative Analysis of ECHP Data." *Journal of European Social Policy* 12, 4, pp. 259-76.
- CES. 2002. *Estudio sobre la emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*. Madrid: Consejo Económico y Social.
- CJE. 2003. *Boletín del Observatorio Joven de Vivienda en España*, Anuario 2003.
- CJE. 2005. *Boletín del Observatorio Joven de Vivienda en España*, Anuario 2005.
- CJE. 2006. *Boletín del Observatorio Joven de Vivienda en España*, Anuario 2006.
- EUROSTAT 2012. *EU-Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC)*.
http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/income_social_inclusion_living_conditions/introductio.
- Garrido, Luis y Requena, Miguel. 1996. *La emancipación de los jóvenes en España*. Madrid: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.
- Hidalgo Vega, Álvaro y Pérez Camarero, Santiago. 2004. *Aspectos salariales de los jóvenes trabajadores*. Madrid: Instituto de la Juventud.
- INJUVE 2006. *Juventud y Vivienda. Sondeo de opinión y situación de la gente joven 2005*, (3ª encuesta). Tablas de Resultados y Conclusiones", www.injuve.mtas.es/injuve/.
- INJUVE 2010. *Jóvenes y Vivienda. Sondeo de opinión Estudio INJUVE*, EJ 148, www.injuve.es/sites/default/files/viviendaSondeo%202010_1b.pdf
- JURADO GUERRERO, Teresa. 2001. *Youth in Transition. Housing, Employment, Social Policies and Families in France and Spain*. Aldershot: Ashgate.
- JURADO GUERRERO, Teresa. 2003. "La vivienda como determinante de la formación familiar en España desde una perspectiva comparada". *Revista Española de Estudios Sociológicos*, 103, pp. 113-157.
- Jurado, Teresa 2006. "El creciente dinamismo familiar frente a la inflexibilidad del modelo de vivienda español". *Cuadernos de Información Económica*, 193, Pp. 117-126.
- Martínez Granado, Maité y Ruiz-Castillo, Javier. 2002. "The Decisions of Spanish Youth: A Cross-section Study", en *Journal of Population Economics*, 15, pp. 305-330.
- Pareja-Eastway. Montserrat y Sánchez-Martínez, María Teresa. 2010. "El alquiler: una asignatura pendiente de la política de vivienda en España". *Ciudad y Territorios. Estudios Territoriales*, Vol. XLIII, cuarta época, 167, pp. 53-70.
- Requena, Miguel 2002: "Juventud y dependencia familiar en España". *Revista de Estudios de Juventud*, 56, pp. 19-32.
- Requena, Miguel 2006. Familia, convivencia y dependencia entre los jóvenes españoles, *Panorama Social*, 3, pp. 64-77.
- Rodríguez López, Julio. 2005. "Accesibilidad y política de vivienda". *Economistas*, 103, pp. 102-115.
- Sánchez Martínez, María Teresa. 2002. *La política de vivienda en España. Análisis de sus efectos redistributivos*. Granada: Universidad de Granada.