

116

Juventud excluida y desplazada: cómo el sistema de vivienda español está fallando a la población joven

Youth exclusion and displacement: how Spain's housing system is failing young people

Almudena Martínez-del-Olmo⁽¹⁾

(1) Profesora Ayudante Doctora. Universidad Rey Juan Carlos (URJC)
almudena.martinez@urjc.es; <https://orcid.org/0000-0001-9865-9257>

Resumen

El artículo examina cómo ha influido la continua promoción de vivienda libre en propiedad, como elemento central de un sistema residencial basado en activos, en la actual crisis de acceso a la vivienda en España. Para ello se aplica un análisis cuantitativo, complementado con técnicas de geoprocесamiento, que evalúa los cambios en las condiciones de acceso a la vivienda de la población joven en la ciudad de Madrid en el periodo 2010-2022. Los resultados muestran cómo el nuevo ciclo inmobiliario, caracterizado por una inversión privada en el alquiler y una escasa oferta, han agravado el estrangulamiento que sufre la juventud en su acceso a la vivienda. Esto ha conllevado un desplazamiento de esta población, principalmente hacia la periferia sur, agudizándose su exclusión residencial y las brechas socioespaciales existentes.

Palabras clave

Vivienda Jóvenes Alquiler Madrid
Desplazamiento

Abstract

This article examines how the continuous promotion of free-market homeownership, as a central element of an asset-based housing system, influences the current housing access crisis in Spain. To this end, a quantitative analysis is applied, complemented by geoprocessing techniques, which evaluates changes in housing access conditions for young people in the city of Madrid in the period 2010-2022. The results reveal how the new real estate cycle, characterized by private investment in rental housing and a scarce supply, has aggravated the housing squeeze experienced by young people. This has led to a displacement of this population, mainly towards the southern periphery, further exacerbating their residential exclusion and existing socio-spatial disparities.

Keywords

Housing Youth Rental Housing
Madrid Displacement

1 INTRODUCCIÓN

La actual crisis de acceso a la vivienda en España y su especial manifestación en el mercado de alquiler ha generado un intenso debate sobre sus causas y consecuencias. Entre los factores explicativos más citados se encuentran el auge de la vivienda de uso turístico, la insuficiente producción de vivienda, o la escasez de suelo. Al respecto y, con el objetivo de aportar un marco de comprensión que ayude a interpretar y caracterizar las bases de esta problemática, el presente estudio se centra en analizar y explicar el impacto que tiene sobre la actual crisis de vivienda una promoción sostenida en el tiempo de vivienda libre en propiedad como pilar fundamental de un modelo de bienestar residencial basado en activos (DOLING y ROLAND, 2010).

La tesis central es que este modelo ha mostrado graves limitaciones en el contexto español, generando un desequilibrio estructural y creciente entre las formas de provisión de vivienda y las necesidades residenciales de la población. Una de sus manifestaciones más directas y preocupantes son las actuales dificultades para acceder a una vivienda digna y asequible, sobre todo entre los grupos sociales más vulnerables entre los que se sitúa la población joven y para la que el alquiler constituye una alternativa cada vez menos viable. En contraste a los principios de universalidad, libertad e igualdad que parte de la literatura científica asocia a los sistemas de vivienda basados en activos (SAUNDERS, 1990; YUN y EVANGELOU, 2016; KOHL, 2020), se sostiene cómo en el caso español las dinámicas del mercado que dominan este modelo han amplificado y agudizado los procesos de exclusión residencial, afectando a los segmentos de población de menos recursos, que han visto aún más restringidas y precarizadas sus condiciones residenciales.

Para su desarrollo el presente artículo centra su análisis en la población joven residente en la Ciudad de Madrid en el periodo 2010-2022, proponiéndose, en primer lugar, evaluar el efecto de la subida del precio de la vivienda en alquiler en relación con el poder adquisitivo de población en función de su edad. Este análisis permitirá responder a preguntas sobre el grado de accesibilidad a esta tenencia que, de forma fundamental canaliza el acceso a la vivienda en este grupo poblacional, así como su evolución en el tiempo y su posicionamiento con respecto al resto de grupos de edad. Al respecto se parte de la hipótesis de que la población joven se enfrenta a un proceso expulsión del mercado del alquiler mucho más acentuado que en el resto de grupos de edad, lo que se traduce en un aumento de su exclusión residencial y social ante la falta de otras alternativas asequibles, conllevoando a su vez una creciente fragmentación intergeneracional.

El segundo de los objetivos se centra en analizar y caracterizar el modo en el que las dinámicas del mercado de la vivienda, en las que el alquiler constituye una variable fundamental, se trasladan al espacio y su impacto sobre la accesibilidad a la vivienda en los y las jóvenes. De este modo, se pretende poner de relieve no sólo la magnitud de las restricciones residenciales y espaciales a las que se enfrenta la juventud sino también el tipo de procesos de desigualdad territorial que se desencadenan en base a la articulación del mercado de la vivienda en el espacio de acuerdo a un modelo neoliberal.

Por último, el tercero de los objetivos mide la relación entre los procesos de desigualdad espacial en el acceso a la vivienda en alquiler que afectan a la población joven y los cambios en la

movilidad residencial de este grupo poblacional. De esta forma se trata de responder a preguntas sobre si puede existir un desplazamiento residencial directo de la población joven hacia otras áreas (MARCUSE, 1985) y, si es así, qué características sociales y residenciales presentan dichas áreas. En este sentido, se parte de la hipótesis de que los procesos de revalorización central están actuando como eje articulador de una nueva geografía socio-residencial que sustenta y refuerza la tesis sobre la precarización de la periferia (SORANDO y ARDURA, 2021; ARIZA et al. 2024) ampliándola al modo en el que se artican otras variables, en este caso la edad.

2 MARCO TEÓRICO

2.1 Implicaciones del avance de la vivienda como activo en el contexto europeo

La vivienda, más allá de ser un simple espacio físico, es un elemento esencial para el bienestar humano y un derecho fundamental. No obstante, su incuestionable consideración como necesidad básica se ve contrarrestada por su simultánea concepción como mercancía, provocando una tensión constante e irreconciliable entre ambos extremos respecto a la que las distintas sociedades deben posicionarse. De esta forma, dependiendo de la prioridad de la que se dote a cada una de estas nociones, las políticas desarrolladas y los sistemas de vivienda resultantes diferirán entre sí considerablemente, conllevando efectos dispares sobre los comportamientos y los patrones de desigualdad residencial (ARBACI, 2007). Así lo han evidenciado buena parte de los estudios comparativos de vivienda que constatan la existencia y persistencia de una pluralidad de sistemas de vivienda, cada uno de ellos asociado a concepciones particulares del bienestar que conllevan impactos sociales diferenciados. Inspirándose en la clasificación de los regímenes de bienestar propuesta por Esping Andersen (liberal, conservador y socialdemócrata) y en función del papel que juegan el estado, el mercado, la familia y la sociedad civil en la provisión de vivienda se han identificado distintos sistemas de vivienda que difieren en función de la articulación del régimen de tenencia (KEMENY, 1995 2001), las formas de promoción (BARLOW y DUNCAN, 1994) o los mecanismos de solidaridad desplegados por la familia y la sociedad civil (ALLEN et al. 2004). La diversidad de aproximaciones teóricas centradas

en comprender y profundizar en los contextos residenciales ha permitido así conformar una clasificación de los sistemas de vivienda en Europa, reconociéndose cinco modelos que sirven como punto de partida para analizar los diversos comportamientos y necesidades residenciales de cada sociedad:

- Sistemas social-democráticos: Priorizan la vivienda social, con un fuerte control estatal sobre el suelo y la vivienda para garantizar la accesibilidad y asequibilidad.
- Sistemas corporativistas: Combinan alquiler privado con una fuerte regulación estatal para asegurar el acceso a la vivienda, manteniendo un sistema de tenencia unitario.
- Sistemas liberales: Dominados por la propiedad privada y una gestión especulativa del mercado inmobiliario, lo que dificulta el acceso a la vivienda, especialmente para los más vulnerables.
- Sistemas familiaristas: Se basan en la propiedad privada y una mínima intervención estatal, dejando a las familias como principal apoyo para acceder a la vivienda.
- Sistemas transicionales: Caracterizados por un proceso de transición hacia la propiedad privada, con una reducción de la vivienda social y un aumento de las dificultades para acceder a una vivienda.

No obstante, la diversidad que caracteriza a los distintos y dinámicos sistemas de vivienda en Europa, dados los recorridos y contextos históricos, políticos y económicos diferenciados en los que se enmarcan, confluye desde la segunda mitad del siglo XX con un aumento progresivo y bastante generalizado de la vivienda en propiedad como parte central del desarrollo de un modelo de bienestar basado en activos (WALKS, 2016). Este modelo, ligado a la ideología neoliberal y a los principios de la meritocracia, presupone que los individuos deben cuidar y ser dueños de su propio bienestar en lugar de depender de las transferencias sociales del estado, lo que en el ámbito de la vivienda se traduce en una promoción e idealización de la propiedad, entendida como la tenencia que asegura la estabilidad y la seguridad económica frente a un futuro incierto, permitiendo además acumular riqueza y optar a un mayor bienestar social (DOLING y RONALD, 2010). Unas pensiones menguantes o los crecientes riesgos que plantea el mercado laboral pueden así ser contrarrestados cuando la vivienda es en propiedad. De este modo, la vivienda, considerada tradicionalmente como el pilar tambaleante del sistema de

bienestar (TOGERSTEN, 1987) pasa a ser concebida como la piedra angular del mismo de acuerdo con una creciente lógica neoliberal que justifica así su mercantilización y privatización (RONALD, 2006; GROVES et al. 2007).

Bajo este discurso buena parte de los sistemas de vivienda más redistributivos y regidos por el principio de un bienestar social colectivo, han girado hacia un modelo más liberal que supone una creciente mercantilización de la vivienda en la que las políticas públicas adoptan un rol activo que exime al estado de una responsabilidad económica y social a la hora de garantizar el bienestar residencial de su población (DOLING y RONALD, 2010). Un caso ilustrativo de este cambio de paradigma es el de Inglaterra en donde el gobierno de Thatcher marcó un punto de inflexión a principios de los años 80 que llevó a considerar la propiedad de la vivienda como la puerta hacia la libertad justificando así las políticas sobre Right to Buy, los beneficios fiscales a la adquisición de viviendas, la residualización y el desmantelamiento de un parque de vivienda pública en alquiler.

Sin embargo, el entusiasmo que durante décadas ha causado la noción de que una sociedad de propietarios era alcanzable y sinónimo de autonomía, libertad, igualdad, seguridad y movilidad social, se desvanece por las crecientes voces que, desde el ámbito científico, discuten la validez y el éxito de este modelo allí dónde domina o ha ganado terreno, señalando como el aumento de la desigualdad en la vivienda, los riesgos, la inseguridad y la falta de asequibilidad se configuran como rasgos cada vez más distintivos del mismo (STEPHENS et al. 2015; WHITEHEAD, 2016). En este sentido, los hallazgos de ARUNDEL y RONALD (2021) son particularmente destacables ya que, al analizar tres sociedades dominadas por la propiedad de la vivienda (EE.UU., Australia y Reino Unido), evidencian un aumento significativo en la desigualdad en la concentración de la riqueza inmobiliaria y una creciente inseguridad en la tenencia de la vivienda, lo que les lleva a calificar el bienestar asociado a la propiedad como una “falsa promesa”. A este respecto son varias las investigaciones que destacan como, lejos de generar oportunidades y funcionar como un mecanismo redistributivo, la noción de un bienestar residencial basado en la promoción de la propiedad es susceptible de reproducir los desequilibrios sociales cuando no de acentuarlos, dada la exposición de la población a las dinámicas del mercado inmobiliario y su especial impacto nocivo en los grupos sociales más vulnerables (ZHU, 2018). Bajo este

modelo, la estratificación social existente tiene de como mínimo a reproducirse en la esfera residencial ya que los que disponen de mayor capital económico, cultural y social son los que concentran mayores posibilidades de acumular patrimonio inmobiliario, obtener ganancias y sufrir en menor medida las presiones alcistas de precios y los condicionantes del mercado financiero. Esto implica que, aun cuando es posible un acceso generalizado a la propiedad, las divisiones sociales dentro de este régimen de tenencia persisten o se acentúan manifestándose a través de las condiciones hipotecarias, los niveles de endeudamiento y riesgos adquiridos, pero también a partir de la localización y las características de las viviendas o la adecuación de las mismas a las necesidades del hogar (ELsinga y HOEKSTRA, 2015; RONALD y DEWILDE, 2017). Dentro de esta casuística destaca además la marginación residencial y social que sufren los estratos sociales para los que la compra no es una opción, pues las alternativas a la misma se vuelven más precarias y/o costosas.

Pero especialmente paradójica y alarmante es la situación que se plantea en la actualidad, cuando los propios sistemas basados en la promoción de vivienda como activo no posibilitan el acceso de la población a la compra, convirtiendo al alquiler en una fuente clave de inversión y extracción de rentas que merma aún más la accesibilidad a la vivienda, ante un menguante parque social de vivienda. La consecuencia es una sociedad más fragmentada entre aquellos que disponen de propiedades y pueden extraer más beneficios de estas frente a la población que no puede acceder a la propiedad por sus menores recursos acabando, en el mejor de los casos, haciendo frente a rentas y requisitos abusivos que minan su bienestar residencial y social en beneficio de inversionistas (HOCHSTENBACH et al. 2025). La vivienda actúa por tanto como un motor clave de desigualdad social que condiciona cada vez más las divisiones de clase (REX y MOORE, 1967; HOCHSTENBACH, 2022; PIKKETY, 2014) pero también las divisiones en función de otras variables, entre las que la edad ha adoptado un carácter fundamental. Uno de los grupos sociales más vulnerables al fomento de la propiedad como forma de bienestar, son los y las jóvenes entre quienes los ahorros son escasos y las condiciones laborales precarias, lo que merma su capacidad de acceso a la vivienda, implicando la adopción de mayores riesgos y desventajas que se manifiestan no sólo mediante el mayor esfuerzo económico que afrontan en su acceso a la vivienda o en sus condiciones residenciales sino también mediante la reducción

de las tasas de emancipación (SRINIVAS, 2019; BOBEK et al. 2020). De este modo, aún cuando las transferencias familiares puedan haberse mantenido en el tiempo, las implicaciones sobre la vivienda del desmantelamiento del estado de bienestar en Europa parecen haber profundizado las desigualdades intergeneracionales pues el acceso a la vivienda y a la propiedad fueron en su día más favorables entre los y las jóvenes de generaciones anteriores, lo que ha conllevado que éstas, ahora en edades más avanzadas, concentren una riqueza patrimonial que contrasta con el creciente empobrecimiento de la población joven, sentenciada a alquilar de forma precaria o a prolongar su estancia en el hogar paterno (RONALD y DEWILDE, 2017; RONALD et al. 2015). El empeoramiento de la posición residencial de la juventud actual viene a su vez acompañada de un agravamiento de la desigualdad intrageneracional en donde los condicionantes de clase siguen siendo fundamentales tal y como constata MARTÍNEZ-DEL-OLMO (2024) cuando revela un mayor retroceso de la emancipación en los espacios de menor renta, en ciudades como Madrid y Barcelona, o cuando HOCHSTENBACH y ARUNDEL (2021) confirman como el descenso de la propiedad entre la población joven de Países Bajos es más acentuado entre las rentas bajas.

2.2 La variante española de la noción de vivienda como activo

En contraste a los países del centro y del norte de Europa, en donde el impulso de la vivienda como activo comenzó a desarrollarse en las décadas de 1970 y 1980 sobre la base de unos sistemas de vivienda redistributivos, en España este enfoque comenzó a gestarse en la etapa franquista de los años 50 y en ausencia de un parque público de vivienda social. Ya en aquella época la propiedad de la vivienda fue concebida como un eje central para la estabilización y consolidación del Régimen, así como para la promoción de un modelo de bienestar basado en la economía de mercado (LEAL-MALDONADO y MARTÍNEZ-DEL-OLMO, 2021; FERNÁNDEZ-CARBAJAL, 2003). Tanto es así que la modalidad más relevante y cercana a la tipología clásica de vivienda social en Europa, la vivienda de protección oficial, se articuló fundamentalmente en base a este régimen de tenencia, lo que conllevó desde un inicio su privatización y, por consiguiente, la ausencia de cualquier mecanismo de rotación a fin de destinarla a la población más necesitada. Este tipo de vivienda ha estado además

condicionada por otros dos mecanismos fundamentales que han pervertido su supuesta función social. Por un lado, la posibilidad de descalificar su régimen de protección pasado un plazo de tiempo y, por otro, la discrecionalidad y liberalidad de las instituciones públicas para adelantar dichos plazos (TRILLA-BELLART y BOSCH-MEDA, 2018). Por si fuera poco, su liberalización ha conducido además a un proceso especulativo ante la expectativa de su revalorización al perder su calificación.

De esta forma, se fundamenta que la provisión de vivienda en España dependa casi exclusivamente del mercado y que la presencia de un parque de vivienda social en alquiler sea irrelevante en contraste con otros países como Suecia, Holanda o Dinamarca. Del mismo modo que sucede en otros países del sur europeo, en España, la preeminencia del mercado, frente a la debilidad de un estado que garantice el bienestar residencial de la población, ha otorgado un papel fundamental a la familia, que ha cumplido las necesidades residenciales derivadas de los condicionantes y obstáculos de un sistema liberal que hacía ver el acceso a la propiedad como un sinónimo de seguridad y estabilidad frente a un alquiler costoso, precario y asociado a la incertidumbre y el derroche (PAREJA-EASTAWAY y SÁNCHEZ-MARTÍNEZ, 2011). El problema es que este modelo, denominado familiarista, además de desarrollarse a través de cauces informales que tienden a reproducir las desigualdades residenciales (CABELLO y PONCE DE-LEÓN, 2013), está afectado por cambios significativos en la concepción y configuración de la familia contemporánea que ponen en entredicho su capacidad de brindar apoyo solidario (FLAQUER, 2004). La reducción de su tamaño, el énfasis en la independencia individual y la dispersión geográfica en las grandes ciudades han debilitado su relevancia y su alcance, sobre todo en lo que respecta a las ayudas no monetarias para acceder a la vivienda pero también las ayudas familiares monetarias a la vivienda se han visto limitadas, dada la precariedad laboral, el endeudamiento financiero y la reducción de la capacidad de ahorro de las familias (LEAL-MALDONADO Y MARTÍNEZ-DEL-OLMO 2021).

Con todo, las fragilidades crecientes que se derivan este sistema de vivienda no se ponen del todo en evidencia hasta el estallido de la crisis de 2008, pese a que los cambios que merman la función solidaria de la familia o la llegada de una inmigración laboral tendente al alquiler, ponían ya en entredicho la capacidad

de garantizar un bienestar residencial basado en un impulso de la vivienda libre en propiedad sostenido en un crédito hipotecario que superaba con creces las posibilidades de los hogares (MÉNDEZ-GUTIÉRREZ-DEL-VALLE, 2021).

2.2.1 La Gran Recesión y el fin del sueño prometido de la propiedad

Por el contrario, el aumento de los hogares ocasionado por estos cambios sociodemográficos fue visto como una oportunidad para seguir fomentando un crecimiento económico basado en la producción de vivienda para su adquisición, pues conllevaban un aumento considerable de la demanda de vivienda que podía sostenerse gracias a la laxitud del sistema financiero y a las ayudas directas e indirectas a la propiedad desde las políticas de vivienda. Sin embargo, la pérdida de expectativas de revalorización provocó que la demanda comenzara a retenerse lo que revirtió la etapa alcista desencadenando una crisis financiera y económica que impactó de lleno en un mercado laboral sostenido en base a la industria de la construcción. La pérdida y la precariedad de los puestos de trabajo complicó hacer frente a las hipotecas contraídas lo que, bajo un modelo de mercado, supuso la pérdida de la vivienda y de los ahorros destinados a su adquisición.

De esta forma la seguridad y estabilidad prometida o asociada a la adquisición de vivienda se vio truncada para amplios sectores de la población que aspiraban a comprar o que, animados por las posibilidades que ofrecían las condiciones financieras y un mercado de trabajo en auge, asumieron un endeudamiento desproporcionado con consecuencias devastadoras. Los desahucios, muchas veces con la exigencia de tener que pagar la deuda restante contraída, fue la manifestación más evidente de un riesgo escondido que contrasta con el camino al bienestar al que teóricamente debía conducir la adquisición de vivienda, poniendo de relieve los efectos de la individualización de los riesgos sociales que se deriva de este sistema frente a otro colectivista (KÖPPE, 2015). Además, la Gran Recesión, motivada por el colapso del sistema financiero, conllevó un endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito, la eliminación de incentivos fiscales y un aumento del desempleo, lo que frenó aún más el acceso a la vivienda en propiedad, desencadenándose finalmente un cambio en la articulación del régimen de tenencia y un nuevo ciclo inmobiliario volcado en el alquiler.

2.2.2 El alquiler, nuevo paradigma de inversión y punta de lanza de la exclusión

El freno en el acceso a la propiedad desencadenado por estas circunstancias conllevó necesariamente una presión sin precedentes sobre un mercado privado de alquiler escasamente desarrollado, precario y costoso que ya se hallaba en ascenso desde principios del siglo XXI, como consecuencia de la llegada de una población inmigrante en situación precaria y del crecimiento del número de hogares jóvenes (MÓDENES y LÓPEZ-COLÁS, 2014). Pero fue sobre todo a consecuencia de la crisis financiera de 2008 cuando los intereses lucrativos que rigen los sistemas de vivienda basados en activos vieron en el arrendamiento la nueva frontera de la financiarización (BELOTTI y ARBACI, 2021) que permitía obtener grandes rentabilidades, sobre todo en las grandes ciudades, debido a que su mayor dinamismo laboral y económico hacía que concentraran también el grueso de la demanda de alquiler, tensionando especialmente esta tenencia. Bajo esta lógica, la oferta privada de vivienda en alquiler se ha visto desde entonces incrementada a través de la movilización de parte las viviendas vacías que dejó la crisis, viviendas secundarias bien localizadas, reposiciones de los bancos a partir de los desahucios o viviendas procedentes de herencias y donaciones, pues el sector de la construcción se hallaba fuertemente contraído a raíz de la crisis (LÓPEZ-RODRÍGUEZ y MATEA, 2019). Sin embargo, el aumento de la oferta privada de vivienda en alquiler no ha conllevado una mayor asequibilidad, no sólo porque opera bajo un entorno residencial ya construido e insuficiente frente a unas necesidades crecientes sino por la búsqueda de beneficios que la motiva y que justifica el creciente dominio y concentración del mercado de alquiler en determinadas sociedades y fondos de inversión que favorecen un control y una fijación de precios al alza (GIL, 2019; MÉNDEZ-GUTIÉRREZ-DEL-VALLE, 2021).

El desmesurado incremento de los precios del alquiler que se deriva de esta situación y su impacto nocivo sobre la accesibilidad a la vivienda ha encontrado además otro motivante en la reciente y simultánea vía de inversión sustentada en los alquileres vacacionales, que operan en perjuicio del uso residencial de la vivienda (LÓPEZ-RODRÍGUEZ y MATEA, 2019). La escasa regulación y protección de la vivienda que se deriva de su concepción como activo ha conducido a la obtención de altas rentabilidades basadas en los intensos procesos de turistificación que afectan sobre todo a las grandes ciudades y

al litoral mediterráneo. Esta forma de extracción de rentas ha generado consecuentemente una presión añadida al alza en los precios de la vivienda en alquiler habitual debido no sólo al efecto de arrastre que generan las altas rentas procedentes del uso turístico (CABREROZ et al. 2016; DÍEZ, 2017) sino también al efecto menguante que potencialmente provocan sobre la oferta para uso residencial, tanto de forma directa (reconversión de usos) como indirecta (inhibición de la oferta que potencialmente podría destinarse a vivienda habitual (ARDURA et al. 2020). La actual crisis de accesibilidad se ha topado además con el agravante de que, sobre todo tras la pandemia y a raíz de la creciente llegada de inmigración extranjera, se asiste a un crecimiento de las necesidades residenciales frente a una escasa producción que responde en buena medida a las condiciones desfavorables que rodean al sector privado de la construcción del que depende la provisión de vivienda, tales como una escasez de mano de obra, el aumento de los costes de construcción o la falta de inversiones para desarrollar suelo (HERNÁNDEZ-DE-COS, 2024).

Una de las consecuencias que plantea el nuevo ciclo inmobiliario es una fragmentación social creciente entre los propietarios y quienes quedan al margen de esta ecuación, viéndose expuestos y destinados a situaciones de precariedad residencial ante un mercado de alquiler cada vez más prohibitivo y excluyente (GIL et al. 2024). Especialmente preocupante es la situación de los segmentos poblacionales de menores recursos que tradicionalmente se concentraban en el alquiler pues han visto aún más cercadas sus posibilidades residenciales ante la ausencia de una vivienda social o asequible en alquiler. Es concretamente el caso la población joven, cuyas tasas de emancipación no han dejado de disminuir desde el estallido de la crisis¹ al tiempo que su peso en el alquiler ha crecido de forma mucho más notable que en el resto de grupos de edad y a costa del desarrollo de estrategias de subsistencia que minan su bienestar residencial y social con consecuencias devastadoras para el conjunto de la sociedad (TORRES, 2023; ECHAVES y ECHAVES, 2024).

En conclusión, bajo este recorrido se fundamenta cómo una prolongada concepción de la vivienda como activo en España, basada en la promoción libre de la propiedad y en ausencia

de un parque de vivienda asequible y social, ha generado una exposición permanente y más extrema a las fluctuaciones y mutaciones del mercado, implicando desigualdades, riesgos y restricciones residenciales que no han hecho más que agravarse. La reducción de la función solidaria de la familia, unida a una creciente financiarización de la vivienda, con el alquiler como fuente principal de extracción de rentas, ha conducido a un contexto ante el que la población tiene cada vez menor capacidad de respuesta, viéndose como consecuencia cada vez más estrangulada y excluida del acceso a una vivienda asequible y digna, más cuanto menores son los recursos disponibles (PIKETTY, 2014).

3 METODOLOGÍA Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para examinar el impacto del sistema de vivienda español sobre la accesibilidad a la vivienda de la juventud el presente estudio toma como unidad de análisis la Ciudad de Madrid ya que, además de ser un referente en la aplicación del modelo residencial español basado en activos (JANOSCHKA, 2016; GARCÍA-CALDERÓN y ABELLÁN, 2016), es también el reflejo de las problemáticas residenciales que se concentran principalmente en las grandes ciudades ya que, al ser los lugares más dinámicos económica y laboralmente, son los que reúnen también más necesidades de vivienda (DOMÍNGUEZ-PÉREZ et al. 2021).

La metodología empleada discurre a través de un análisis cuantitativo bivariado y multivariado complementado con técnicas de geoprocесamiento que son aplicadas al periodo comprendido entre 2010 y 2022.

Con el fin de desarrollar el primero de los objetivos, evaluar el efecto de la subida del precio de la vivienda en alquiler en relación con el poder adquisitivo de la población joven, se elabora un indicador de esfuerzo teórico de acceso a la vivienda en alquiler en función de la edad, expresado como el porcentaje del salario bruto mensual que una persona debería destinar para cubrir los pagos mensuales de un arrendamiento:

Esfuerzo de acceso al alquiler = (precio medio mensual del alquiler / salario bruto mensual por edad) *100

¹_De acuerdo con la Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC), en España la población joven entre 18 y 34 años que vive emancipada ha pasado de un 47% en 2008 a un 34% en 2023.

Para obtener la fórmula se utiliza, por un lado, la Encuesta de Estructura Salarial cuatrienal realizada por el Instituto Nacional de Estadística, ya que aporta cifras salariales desagregadas por edad para el conjunto de la Comunidad de Madrid, contemplando los siguientes intervalos de edad: menores de 25 años, de 25 a 34, de 35 a 44, de 45 a 54, 55 y más años. En cuanto a los precios de la vivienda en alquiler, es importante señalar la falta de una fuente oficial que proporcione datos basados en transacciones durante un tiempo prolongado y de forma desagregada en el territorio. En consecuencia, se recurre a los datos sobre los precios unitarios medios de alquiler que proporciona el portal inmobiliario Idealista, ya que ofrece la posibilidad de analizar datos que se remontan al 2010 de forma detallada en el territorio. Esta posibilidad permite a su vez desarrollar el segundo de los objetivos, analizar y representar en el espacio los cambios en el mercado de la vivienda y sus efectos sobre en la accesibilidad al alquiler entre los y las jóvenes. Para su consecución se aplica, en primer lugar, un análisis de conglomerados basado en el procedimiento k-medias, lo permite realizar una caracterización y clasificación espacial basada en los cambios socio-residenciales acontecidos en los distritos madrileños en el periodo analizado. Para su elaboración se tienen en cuenta las dinámicas acontecidas en base a las siguientes variables, las cuales tratan de ceñirse, en función de la disponibilidad de los datos, al periodo analizado (2010-2022):

VARIABLE	PERÍODO	FUENTES DE INFORMACIÓN
Renta neta media por persona	2015	Atlas de distribución de la renta de los hogares. Instituto Nacional de Estadística (INE)
Incremento relativo de la renta neta media por persona	2015-2022	Atlas de distribución de la renta de los hogares. Instituto Nacional de Estadística (INE)
Precio medio de la vivienda en alquiler	2010	Idealista
Incremento relativo del precio de la vivienda en alquiler	2010-2022	Idealista
Porcentaje de vivienda en alquiler	2011	Censo 2011 (INE)
Variación porcentual del peso de la vivienda en alquiler	2011-2021	Censos 2011 y 2021 (INE)
Visados de nuevas viviendas	2010-2022	Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid (COAATM)
Establecimientos turísticos	2016	Ayuntamiento de Madrid
Incremento del número de establecimientos turísticos	2016-2022	Ayuntamiento de Madrid

FIG. 1. Variables incluidas en el análisis de conglomerados k-medias

Fuente: Elaboración propia

Una vez establecidas las tipologías espaciales se procede, en segundo lugar, a analizar la relación entre las mismas y los cambios en los niveles de esfuerzo de acceso al alquiler entre los jóvenes en los distintos distritos madrileños, aplicando en este sentido, un coeficiente ajustado de esfuerzo de acceso al alquiler, formulado de la siguiente manera:

$$\text{Coeficiente ajustado de esfuerzo de acceso al alquiler} = ((\text{Esfuerzo de acceso al alquiler normalizado} * 0.7) + (\text{Cambio Relativo} * 0.3)) * 100$$

donde:

Esfuerzo de acceso al alquiler normalizado

= conversión de los porcentajes de esfuerzo de 2022 en una escala de 0 a 100, donde 100 representa el distrito con el mayor esfuerzo. A estos valores se les asigna un peso del 0,7.

Cambio relativo= incremento o disminución porcentual del esfuerzo en alquiler entre 2010 y 2022 para cada distrito, asignando al resultado un peso del 0,3.

Para el tercero de los objetivos, medir la relación entre los procesos de desigualdad espacial en el acceso a la vivienda y los cambios sociodemográficos en el espacio, se evalúa la correlación entre los resultados sobre los cambios en el esfuerzo de acceso a la vivienda de la población joven en los distintos distritos de Madrid (coeficiente de esfuerzo ajustado) y las pautas de movilidad residencial acontecidas en este grupo poblacional en el interior de la Ciudad de Madrid. Para el análisis de los procesos de movilidad residencial se recurre a la Encuesta de Variaciones Residenciales elaborada por el Ayuntamiento de Madrid, obteniendo, a partir de la misma una tasa de movilidad residencial que resulta del cociente entre los saldos de movilidad residencial entre 2010 y 2022 y la población joven al inicio del año 2010:

$$\text{Tasa de movilidad residencial (2010-2022)} = \text{altas-bajas/población joven 2010}$$

Por último, tras el cálculo de ambos indicadores se procede a evaluar el grado y el tipo de correspondencia entre los mismos en tres pasos distintos, primero, mediante el cálculo del coeficiente de correlación de Pearson, segundo, mediante la elaboración de diagramas de dispersión y, por último, a través de la representación espacial de los resultados obtenidos mediante sistemas de información geográfica (SIG).

4 RESULTADOS

4.1 La privación de un acceso a la vivienda cada vez más desigual

Los resultados que arroja la aplicación del esfuerzo teórico de acceso al alquiler en función de la edad revelan cómo el contexto alcista que vive el exiguo mercado de alquiler ha estrechado aún más las escasas posibilidades de acceso a la vivienda de una población joven golpeada permanentemente por la precariedad laboral (LÓPEZ, 2018). En el periodo 2010-2022, el esfuerzo medio de acceso al alquiler para una persona menor de 25 años pasó de un 66% a un 73% y para una situada entre los 25 y los 34 años de un 41% a un 43%. Así, al inabordable y arriesgado acceso a la propiedad se une la creciente imposibilidad de acceder a un alquiler dominado por la lógica del mercado, lo que implica una mayor restricción en las oportunidades de emancipación de la juventud y agrava la precariedad de las condiciones residenciales y vitales de las personas ya emancipadas (DÍAZ y MEJÍAS, 2025). Esta tendencia se inscribe además en un contexto de creciente desigualdad intergeneracional pues no sólo la población joven, sobre todo la menor de 25 años, enfrenta niveles de esfuerzo bastante superiores al

resto de grupo de edad sino que además éstos aumentan en mayor proporción situándose así en una posición de creciente desventaja, sobre todo con respecto a los intervalos de mayor edad, que son además los que concentran mayor patrimonio inmobiliario. El resultado es por tanto el de una juventud sin capacidad de acumular patrimonio inmobiliario y con unos recursos cada vez más limitados para acceder a una vivienda en alquiler frente a una población de mayor edad que acumula propiedades y dispone de mayores ingresos (LEAL y DOMÍNGUEZ, 2008; BENITO, 2019).

A su vez, la desagregación del esfuerzo de acceso al alquiler entre la población joven según percentiles salariales permite reflejar con mayor nivel de detalle la magnitud del problema y la creciente incapacidad del sistema de vivienda para resolver las necesidades residenciales de este grupo social. Por un lado, todos los percentiles, a excepción del percentil 90 del intervalo situado entre los 25 y 34 años, reflejan la exigencia de asumir un esfuerzo muy por encima de sus capacidades individuales², tanto en 2010 como en 2022. Por otro lado, si bien en este periodo se asiste a un crecimiento generalizado del esfuerzo en todos los percentiles salariales, éste tiende a ser bastante más débil en los percentiles superiores lo que implica un aumento

² El umbral de esfuerzo considerado comúnmente aceptable no debería de sobrepasar el 30% de los ingresos.

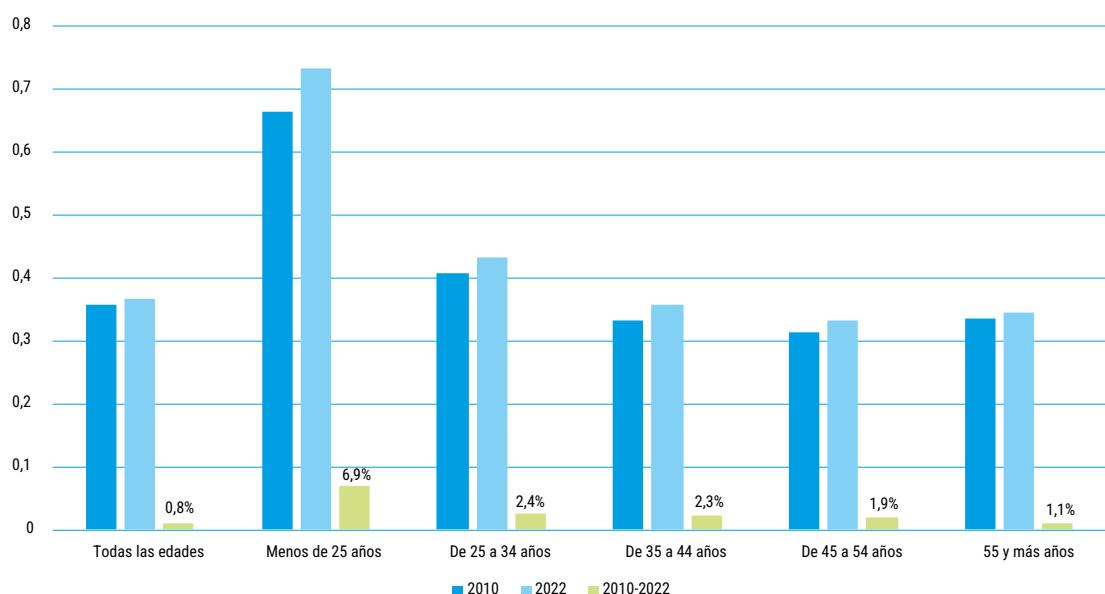


FIG. 2. Cambios en el esfuerzo de acceso a la vivienda por edad en el Municipio de Madrid
Fuente: Encuesta de Estructura Salarial Cuatrienal e Idealista

de la desigualdad residencial intrageneracional que confirma las disparidades económicas crecientes que se producen también entre la juventud.

4.2 Patrones espaciales de exclusión en el acceso a la vivienda de la población joven

A partir de las variables socio-residenciales seleccionadas, el análisis de conglomerados basado en el procedimiento de K-medias, ha resultado en la identificación de cuatro tipologías espaciales bien diferenciadas, tal como refleja la siguiente figura:

- **Conglomerado 1: Enclaves residenciales cada vez más elitistas.** Constituye el epicentro de la desigualdad residencial desde arriba en la Ciudad, concentrando las zonas tradicionalmente más elitistas, privilegiadas y excluyentes que, además se refuerzan en su proceso de elitización. Estos distritos, caracterizados por unos precios de vivienda cada vez más exorbitantes, niveles de renta muy superiores a la media y un auge de la actividad turística, evidencian un empuje hacia una creciente segmentación socioeconómica del espacio. Al mismo tiempo, registran los niveles más bajos de visados de nuevas viviendas, lo que guarda relación con la gran consolidación urbanística y residencial de los distritos nobles que integran esta tipología: Chamberí, Salamanca, Retiro, Moncloa y Chamartín.
- **Conglomerado 2: Áreas reconvertidas e inaccesibles.** designaría aquellas áreas de la Ciudad que han sido sometidas a una intensa y profunda transformación socio-residencial y urbanística, resultando en unos elevados precios de alquiler que obedecen a la promoción de procesos de gentrificación que se solapan con una enorme presión de la actividad turística, sobre todo en las zonas más centrales. En estos distritos, la magnitud de los visados de nueva obra es más significativa lo que responde a los procesos de reconversión industrial y rehabilitación acontecidos dado el mayor deterioro y abandono urbanístico de los distritos que integran esta tipología: Centro, Arganzuela, Tetuán, Fuencarral, Ciudad Lineal, Hortaleza y Barajas.
- **Conglomerado 3: Áreas periféricas bajo la presión del “rent gap”.** identifica a los distritos de la periferia sur más deprimidos en términos económicos en donde la vivienda en alquiler es de partida más accesible, pero en dónde se encarece a mayor ritmo como consecuencia de la desbordada presión sobre los

precios que afecta a los distritos de los conglomerados anteriores, caracterizados tradicionalmente por un mayor peso del alquiler. El mayor ascenso de los precios del alquiler se produce en consonancia con el mayor incremento que presenta la actividad turística en los distritos integrados en esta tipología: Usera, Puente de Vallecas y Villaverde.

- **Conglomerado 4: Áreas periféricas con mayor asequibilidad.** Caracteriza a los distritos de la periferia sureste y suroeste en donde la vivienda en alquiler presenta mayor asequibilidad pues los precios de la vivienda son de partida más bajos y, a diferencia del conglomerado anterior, es dónde éstos experimentan un menor incremento, al tiempo que aumenta sustancialmente la proporción de vivienda en alquiler. Estas tendencias suceden en consonancia con una menor presión turística y una mayor promoción de vivienda nueva, lo que obedecería a procesos de rehabilitación, pero también de expansión urbanística acontecidos en los distritos que integran esta tipología: Latina, Carabanchel, Moratalaz, Villa de Vallecas, Vicálvaro y San Blas.

La identificación de las distintas tipologías espaciales, de acuerdo con sus dinámicas socio-residenciales y urbanísticas, permite caracterizar su relación con los obstáculos en el acceso a la vivienda en alquiler en la población joven y explicar así los distintos niveles de esfuerzo que debe asumir en los diferentes distritos madrileños. Tal como refleja la siguiente tabla y su mapificación, los distritos en donde los y las jóvenes de los intervalos de edad analizados presentan menor capacidad de acceso a la vivienda coinciden en gran medida con los situados al norte y en la almendra central de la Capital, designando respectivamente a los enclaves residenciales cada vez más elitistas (conglomerado 1) y a las áreas reconvertidas e inaccesibles (conglomerado 2), con la excepción del distrito de Hortaleza, que presenta una mayor asequibilidad que podría responder a la mayor variedad de precios que se deriva de la mezcla de zonas más populares con otras de nueva promoción. Por contra, los distritos más accesibles para los y las jóvenes se situarían en mayor medida en la periferia sur, sumándose a éstos el distrito de San Blas. No obstante, cabe señalar que, dentro de este patrón, los casos de Latina y Puente de Vallecas son los que muestran una mayor desviación pues sus niveles de asequibilidad son ya bastante equiparables a los de los distritos englobados en las áreas reconvertidas e inaccesibles (conglomerado 2).

PERCENTILES SALARIALES	MENORES DE 25 AÑOS			ENTRE 25 Y 34 AÑOS		
	2010	2022	2010-2022	2010	2022	2010-2022
Percentil 10	141,8%	191,9%	50,1%	87,6%	87,6%	0,0%
Percentil 25	89,0%	118,8%	29,8%	64,9%	67,4%	2,5%
Percentil 50	68,3%	76,3%	8,0%	46,9%	50,4%	3,2%
Percentil 75	52,7%	55,7%	2,9%	32,9%	34,4%	1,5%
Percentil 90	47,7%	45,2%	-2,5%	24,3%	25,5%	1,1%

FIG. 3. Cambios en el esfuerzo de acceso a la vivienda de la población joven por percentiles salariales en el Municipio de Madrid

Fuente: Elaboración propia a partir de Encuesta de Estructura Salarial Cuatrienal e Idealista

VARIABLES	CONGLOMERADOS			
	1	2	3	4
Precio medio de la vivienda en alquiler 2010	863,80	743,71	603,67	615,00
Incremento relativo del precio de la vivienda en alquiler 2010-2022	18,18	18,17	21,27	15,75
Porcentaje de vivienda en alquiler 2011	22,51	23,20	16,04	15,21
Variación porcentual del peso alquiler 2011-2021	3,40	2,27	6,17	5,39
Renta neta media por persona 2015	22262,20	16389,29	9434,67	12127,17
Incremento relativo de la renta neta media por persona 2015-2022	23,78	24,16	21,70	21,82
Visados de nuevas viviendas 2010-2022	258,00	631,29	763,67	805,83
Establecimientos turísticos 2016	79,80	254,29	6,33	15,00
Incremento del número de establecimientos turísticos 2016-2022	536,60	642,57	1648,33	421,00

FIG. 4. Centro de los conglomerados finales resultantes del análisis de conglomerados k-medias

Fuente: Elaboración propia

CONGLOMERADOS	DISTRITOS	ESFUERZO AJUSTADO -25	ESFUERZO AJUSTADO 20-34
Enclaves residenciales cada vez más elitistas	Retiro	62,4	61,0
	Salamanca	72,8	71,4
	Chamartín	61,9	60,6
	Chamberí	70,3	68,9
	Moncloa	57,8	56,5
Áreas reconvertidas e inaccesibles	Centro	62,2	61,0
	Arganzuela	62,0	60,6
	Tetuán	61,2	59,9
	Fuencarral	51,9	50,5
	Ciudad Lineal	53,3	51,9
	Hortaleza	49,3	48,0
	Barajas	51,7	50,4
Áreas periféricas bajo la presión del "rent gap"	Usera	48,0	46,7
	Puente de Vallecas	52,8	51,3
	Villaverde	42,5	41,3
Áreas periféricas en desarrollo y con mayor asequibilidad	Latina	51,0	49,6
	Carabanchel	48,1	46,8
	Moratalaz	47,9	46,5
	Villa de Vallecas	38,7	37,5
	Vicálvaro	40,6	39,4
	San Blas	43,8	42,6

FIG. 5. Correspondencia entre las tipologías espaciales y los índices de esfuerzo ajustado en los jóvenes según su edad

Fuente: Elaboración propia

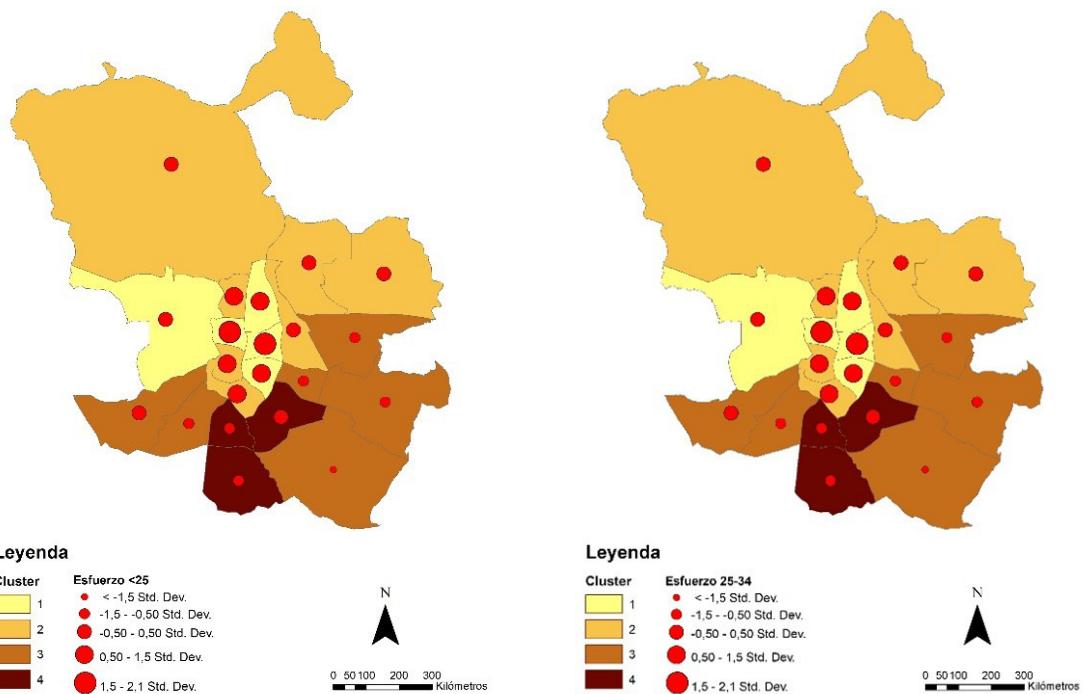


FIG. 6. Correspondencia entre las tipologías espaciales y los índices de esfuerzo ajustado en los y las jóvenes según su edad (menores de 25 años y de 25 a 34 años)

Fuente: Elaboración propia

		TASA DE MOVILIDAD RESIDENCIAL 2010-2022	INDICADOR DE ESFUERZO AJUSTADO
Tasa de movilidad residencial 2010-2022	Correlación de Pearson	1	-,859**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	21	21
Indicador de esfuerzo ajustado	Correlación de Pearson	-,859**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	21	21

**. La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

FIG. 7. Coeficiente de Correlación de Pearson entre el indicador ajustado de esfuerzo y los saldos de movilidad espacial en menores de 25 años. 2010-2022

Fuente: Elaboración propia

		TASA DE MOVILIDAD RESIDENCIAL 2010-2022	INDICADOR DE ESFUERZO AJUSTADO
Tasa de movilidad residencial 2010-2022	Correlación de Pearson	1	-,808**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	21	21
Indicador de esfuerzo ajustado	Correlación de Pearson	-,808**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	21	21

**. La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

FIG. 8. Coeficiente de Correlación de Pearson entre el indicador ajustado de esfuerzo y los saldos de movilidad espacial entre 25 y 34 años. 2010-2022

Fuente: Elaboración propia

4.3 Desplazados/as a la periferia sur

Una vez caracterizada la relación entre las dinámicas residenciales en el espacio y el grado de accesibilidad a la vivienda en alquiler de la juventud en la Ciudad de Madrid, se evalúa a continuación, la posible correlación entre indicador ajustado de esfuerzo y los saldos de movilidad residencial por distritos entre 2010 y 2022 en los intervalos de edad analizados.

Tal como se desprende de las siguientes tablas el valor de la correlación de Pearson es de -0,859 para el caso de la población menor de 25 años y de -0,808 para la comprendida entre los 25 y los 34 años, lo que confirma en ambos casos una correlación negativa fuerte entre las dos variables. Esto es, un mayor esfuerzo de acceso a la vivienda se correlaciona con un saldo por variación residencial negativo y viceversa. En ambos intervalos de edad, el valor de significatividad (*p*-valor) es de 0,000, lo que indica que la correlación es estadísticamente significativa al nivel de 0,01. Esto significa que es muy poco probable que esta correlación se deba al azar y que existe una relación real y fuerte entre las dos variables.

La adecuación de las correlaciones establecidas se corrobora mediante la representación de los siguientes gráficos de dispersión, los cuales demuestran cómo los distritos de la periferia sur madrileña, más asequibles, ubicados en la parte superior del gráfico y situados en su mayoría en las áreas periféricas bajo la presión del “rent gap” y las áreas periféricas en desarrollo y con mayor asequibilidad al alquiler (conglomerados 3 y 4), son los que tienden a presentar un saldo migratorio positivo entre los y las jóvenes. En contraste en los distritos en dónde el acceso a la vivienda en alquiler es más complicado y excluyente, ubicados en la parte inferior del gráfico y situados mayormente en los enclaves residenciales cada vez más elitistas y en buena parte de las áreas reconvertidas e inaccesibles (conglomerados 1 y 2), los saldos entre la juventud tienden a convertirse en negativos. Se demuestra así, como la vivienda actúa también como un mecanismo fundamental para explicar los procesos de desigualdad social que afectan al territorio y que en el caso de la juventud supone una restricción creciente de su derecho a la ciudad que profundiza sus procesos de exclusión residencial y social.

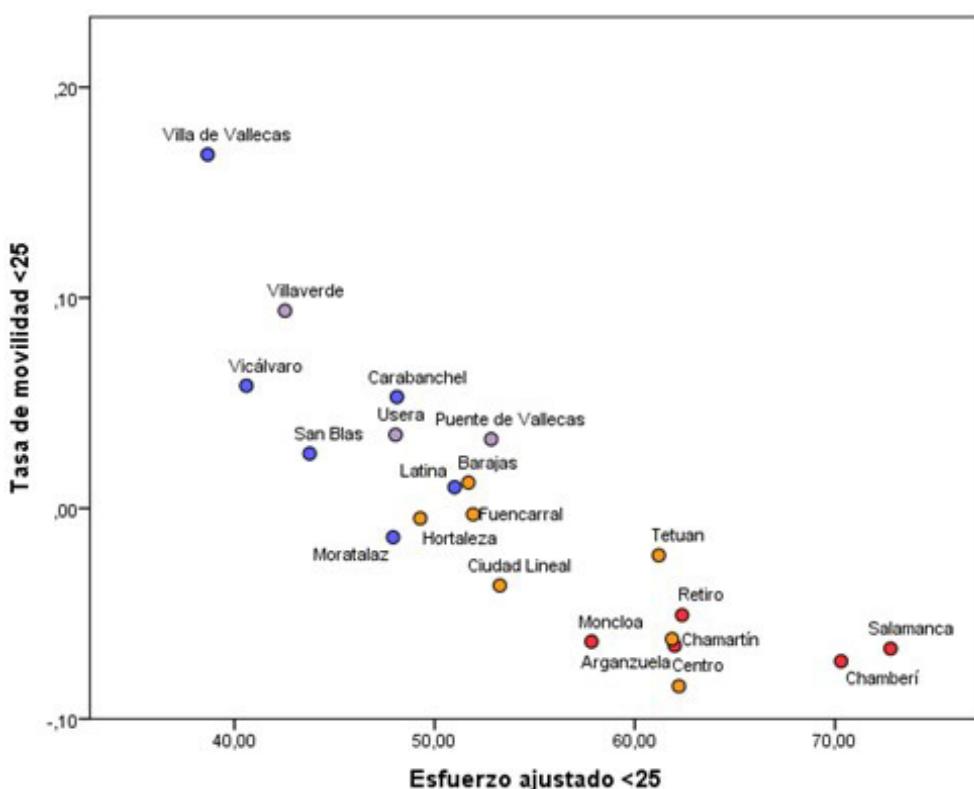


FIG. 9. Relación entre el indicador ajustado de esfuerzo y los saldos de movilidad espacial en menores de 25 años. 2010-2022
Fuente: Elaboración propia

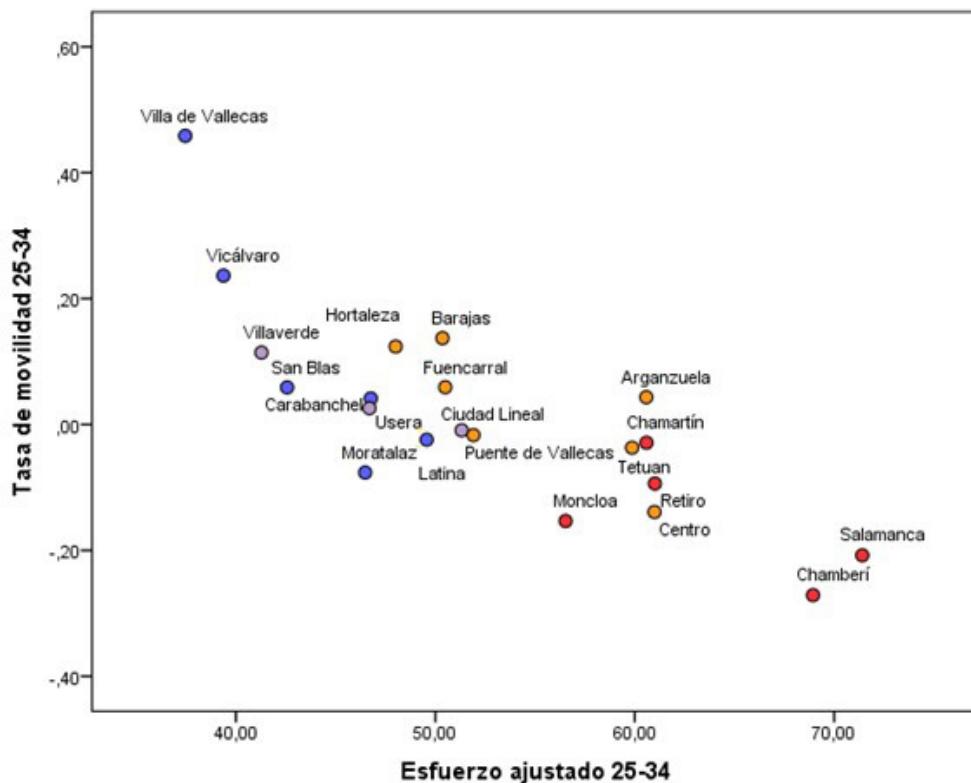


FIG. 10. Relación entre el indicador ajustado de esfuerzo y los saldos de movilidad espacial entre 25 y 34 años. 2010-2022
Fuente: Elaboración propia

5 CONCLUSIONES

Los resultados alcanzados en la Ciudad de Madrid evidencian la creciente ineeficacia de un sistema centrado en la promoción de vivienda como activo a la hora de garantizar el bienestar residencial, sobre todo en los segmentos de población más vulnerables, entre los que se encuentra la juventud.

Tras la falsa promesa de un acceso universal a la propiedad sin aparentes riesgos (ARUNDEL y RONALD, 2021), desde 2008 se asiste a un nuevo ciclo inmobiliario marcado por un intenso giro poblacional hacia un régimen de alquiler exiguo, desregulado y lucrativo sobre el que la inversión ha fijado su interés. El imparable y brutal encarecimiento del alquiler derivado de esta situación, alimentado además por una escasez de oferta que se fundamenta en buena medida en la depresión que arrastra el sector privado promotor desde la Gran Recesión, ha afectado con especial severidad a las ya reducidas posibilidades de acceder a una vivienda digna entre la población joven (UCEDA-NAVAS, 2024). Su alternativa habitual a la propiedad se ha visto cada vez más obstaculizada por unos fuertes y ascendentes niveles de esfuerzo de acceso al alquiler, constatando la creciente

exclusión residencial a la que se enfrentan y que les distancia cada vez más del resto de grupos de edad. Este aumento de la desigualdad intergeneracional convive a su vez con una acentuación de la desigualdad intrageneracional, pues son los y las jóvenes situados en los percentiles salariales más altos los que, desde su posición de desventaja, sufren menos el incremento de los precios.

El estrangulamiento residencial generalizado al que se enfrenta la juventud en su acceso a la vivienda es por ende imprescindible, cuando no determinante, para explicar el descenso continuo de las tasas de emancipación desde 2008 (MARTÍNEZ-DEL-OLMO, 2024) y las estrategias de subsistencia residencial que los y las jóvenes han de desplegar en su creciente e intensa concentración en el régimen de alquiler. Dichas estrategias implican no sólo asumir condiciones contractuales cada vez más abusivas o una mayor precariedad habitacional (DÍAZ y MEJÍAS, 2025) sino también sufrir procesos segregativos que no son contemplados con tanta asiduidad.

Tal como se constata en esta investigación la creciente expulsión de la juventud en su acceso a la vivienda contiene una dimensión territorial no menos importante que demuestra el impacto social que

conlleva la expresión espacial de las dinámicas de un mercado de vivienda neoliberal. El fuerte encaramiento de la vivienda en alquiler en los enclaves residenciales tradicionalmente más elitistas y consolidados y los intensos procesos de revalorización residencial ocurridos en zonas céntricas y del norte, al calor de una inversión que impulsa procesos de gentrificación y turistificación, han hecho cada vez más inviable el acceso a la vivienda para los y las jóvenes en esas zonas, tal como refleja su fuerte correlación con los niveles de esfuerzo. A su vez, la fuerte relación entre los mismos y los procesos de movilidad y la forma en la que éstos acontecen revelan cómo se asiste a un desplazamiento directo y forzoso de la población joven desde las zonas más privilegiadas, encarecidas y por tanto excluyentes hacia otras más periféricas y asequibles, un proceso que sustenta y refuerza la tesis de la suburbaniización de la pobreza (HOCHSTENBACH y MUSTERD, 2021) y de la precarización de la periferia (ARIZA et al. 2024), con la particularidad de que tienden a ser las zonas desfavorecidas de la periferia sur las principales receptoras de los flujos de población joven. Este tipo de desplazamiento se vuelve así especialmente relevante ya que no sólo repercute sobre el bienestar residencial adquirido, conllevando una pérdida de vínculos sociales, de sentido de pertenencia o un acceso deficiente a los servicios (DOMÍNGUEZ-PÉREZ et al. 2021); sino porque además acentúa las brechas socioespaciales sobre las que ha crecido la Capital (RODRÍGUEZ-SUAREZ et al. 2023) y sobre las que se hace urgente aplicar unas políticas de vivienda redistributivas que contemplen la dimensión territorial como como mecanismo fundamental para lograr un mayor bienestar social y residencial y una mayor cohesión territorial.

6 BIBLIOGRAFÍA

- ALLEN, J., BARLOW, J., LEAL, J., MALOUTAS, T. & PADOVANI, L. (2004): *Housing and Welfare in Southern Europe*. Blackwell Publishing Oxford.
- ARDURA, A., LORENTE-RIVEROLA, I. & RUIZ, J. (2020): Platform-mediated short-term rentals and gentrification in Madrid. *Urban Studies*, 57(15), 3095-3115. <https://doi.org/10.1177/0042098020918154>
- ARIZA, J., SORANDO, D. & BARAÑANO, M. (2024): La precarización de la periferia. Movilidad y desigualdad residencial en Madrid (2013-2019). *Revista EURE - Revista De Estudios Urbanos Regionales*, 50(151). <https://doi.org/10.7764/EURE.50.151.11>
- ARBACI, S. (2007): Ethnic Segregation, Housing Systems and Welfare Regimes in Europe. *European Journal of Housing Policy*, 7(4), 401-433. <https://doi.org/10.1080/14616710701650443>
- ARUNDEL, R. & RONALD, R. (2021): The false promise of homeownership: Homeowner societies in an era of declining access and rising inequality. *Urban Studies*, 58(6), 1120-1140. <https://doi.org/10.1177/0042098019895227>
- BARLOW, J. & DUNCAN, S. (1994): *Success and Failure in Housing Provision*. Pergamon Press.
- BELOTTI, E. & ARBACI, S. (2021): From right to good, and to asset set: The state-led financialisation of the social rented housing in Italy. *Environment and Planning C: Politics and Space*, 39(2), 414-433. <https://doi.org/10.1177/2399654420941517>
- BENITO, J. E. C. (2019): Necesidad de un pacto intergeneracional para frenar la desigualdad. CLEMENTE, M. & MORENO J.M. (coords.). *Inseguridades y desigualdades en sociedades complejas*, Uno Editorial, pp. 305-320.
- BOBEK, A., PEMBROKE, S. & WICKHAM, J. (2020): Living in precarious housing: non-standard employment and housing careers of young professionals in Ireland. *Housing Studies*, 36(9), 1364-1387. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1769037>
- CABELLO, S. A. & DE-LEÓN-ROMERO, L. P. (2013): Rompiendo la hucha familiar: Estado de bienestar y familia en España, en un escenario de crisis sistémica. *Trabajo social hoy*, 69, 7-20.
- CABRERIZO (2016)
- DÍAZ, R. & MEJÍAS, M. (2025): *Un problema como una casa. Informe sobre las condiciones de la juventud emancipada en España*. Madrid, España, Consejo de la Juventud de España (CJE)
- DOLING, J. & RONALD, R. (2010): Home ownership and asset-based welfare. *Journal of Housing and the Built Environment*, 25 165-173. <https://doi.org/10.1007/s10901-009-9177-6>
- DOMÍNGUEZ-PÉREZ, M., LEAL-MALDONADO, J. & BARAÑANO-CID, M. (2021): Vivienda, transformaciones urbanas y desigualdad socioespacial en las grandes ciudades españolas. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 53(M), 5-12. <https://doi.org/10.37230/CvTET.2021.M21.00>
- 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
- ELsinga, M. & HOEKSTRA, J. (2015): The Janus Face of Homeownership-Based Welfare. *Critical Housing Analysis* 2 (1), 32-41. <https://doi.org/10.13060/23362839.2015.2.1174>
- FERNÁNDEZ-CARBAJAL, A. (2003): La política de vivienda en España durante el franquismo. *Ciudad y Territorio XXXV* (138)
- FLAQUER, L. (2004): La articulación entre familia y Estado de bienestar en los países de la Europa del sur. *Papers: Revista de sociología*, 27-58.
- GARCÍA-CALDERÓN, I. & ABELLÁN, J. (2016): El problema de la vivienda en el Madrid neoliberal. Políticas públicas y luchas por la vivienda en el contexto de la crisis urbana. Working Paper Series, Contested_Cities.
- GIL, J. (2019): La subida de los alquileres: ¿falta de oferta o fondos buitre?. *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*, (148), 85-95.
- GIL, J., MIGUEL, G. D., VIDAL, L. & MARTÍNEZ, M. A. (2024): *El mercado de alquiler: fuente de desigualdad social*. Madrid: GECU.
- GROVES, R., MURIE, A. & WATSON, C. (2007, in press): *Housing and the New Welfare State: Examples from East Asia and Europe*, Aldershot, Ashgate
- HOCHSTENBACH, C. & ARUNDEL, R. (2021): The unequal geography of declining young adult homeownership: Divides across age, class, and space. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 46(4), 973-994. <https://doi.org/10.1111/tran.12466>
- HOCHSTENBACH, C. & MUSTERD, S. (2021): A regional geography of gentrification, displacement, and the suburbanisation

- of poverty: Towards an extended research agenda. *Area*, 53(3), 481-491. <https://doi.org/10.1111/area.12708>
- HOCHESTENBACH, C. (2022): Landlord Elites on the Dutch Housing Market: Private Landlordism, Class, and Social Inequality. *Economic Geography*, 98(4), 327-354. <https://doi.org/10.1080/00130095.2022.030703>
- HOCHESTENBACH, C., KADI, J., MAALSEN, S. & NETHERCOTE, M. (2025): Housing as an engine of inequality and the role of policy. *International Journal of Housing Policy*, 25(1), 1-17.
- JANOSCHKA, M. (2016): El problema de la vivienda en la ciudad neoliberal. Políticas públicas y luchas por la vivienda. *Contested Cities*.
- KÖPPE, S. (2015): Housing Wealth and Asset-Based Welfare as Risk. *Critical Housing Analysis* 2 (1), 42-51. <https://doi.org/10.13060/23362839.2015.2.1175>
- KEMENY, J. (1995): *From Public Housing to the Social Market*, London: Routledge
- KEMENY, J. (2001): comparative housing and welfare: theorising the relationship. *Journal of housing and the built environment*, 16, 53-70. <https://doi.org/10.1023/A:1011526416064>
- KOHL, S. (2020): The political economy of homeownership: a comparative analysis of homeownership ideology through party manifestos. *Socio-Economic Review*, 18(4), 913-940.
- LEAL, J. & DOMÍNGUEZ, M. (2008): Transformaciones económicas y segregación social en Madrid. *Ciudad y territorio. Estudios territoriales*, 158 703.
- LEAL-MALDONADO, J. & MARTÍNEZ-DEL-OLMO, A. (2021): El ocaso de un modelo de vivienda de difícil reemplazo. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 53(M), 43-60. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.M21.03>
- LÓPEZ, E. S. (2018): Jóvenes, crisis y precariedad laboral: una relación demasiado larga y estrecha. *Encrucijadas: Revisa Crítica de Ciencias Sociales*, (15), 3.
- LÓPEZ-RODRÍGUEZ, D. & MATEA, M. R. (2019): Evolución reciente del mercado de alquiler, *Boletín Económico del Banco de España*, Artículos Analíticos n.º 3/2019.
- PIKETTY, T. (2014): *Capital in the Twenty-First Century*. Cambridge, MA: Belknap Press of Harvard University.
- MARCUSE, P. (1985): Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. *Wash. Uj Urb. & Contemp. L.*, 28 195.
- MARTÍNEZ-DEL-OLMO, A. (2020): El sistema de vivienda del Sur de Europa: ¿continuidad o ruptura? *RES. Revista Española de Sociología*, 29(1), 153-180. <https://doi.org/10.22325/fes.res.2020.10>
- MARTÍNEZ-DEL-OLMO, A. (2024): Less Access and More Inequality: Evidence of and Responses to the Housing Affordability Crisis Faced by Young People in Spain's Larger Cities. *Critical Housing Analysis*, 11 (2): 229-241. <https://doi.org/10.13060/23362839.2024.11.2580>
- MÉNDEZ-GUTIÉRREZ-DEL-VALLE, R. (2021): Financiarización urbana y burbuja del alquiler en España: tendencias y contrastes en perspectiva multiescalar. *Documents d'anàlisi geogràfica*, 67 (3), 441-463. <https://doi.org/10.5565/rev/dag.664>
- PAREJA-EASTAWAY, M. & SÁNCHEZ-MARTÍNEZ, T. (2011): El alquiler: una asignatura pendiente de la Política de Vivienda en España. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 167, 53-70.
- RODRÍGUEZ-SUÁREZ, I., ÁLVAREZ-DEL-VALLE, L. , FERNÁNDEZ-RAMÍREZ, C. & HERNÁNDEZ-AJA, A. (2023): El imposible acceso a la vivienda en Madrid: cuando los precios superan a las rentas. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 55 (215), 61-76. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2023.215.4>
- RONALD, R. (2006): Convergence? Home ownership and asset-based welfare regimes. *International workshop: Home ownership in Europe: policy and research issues*, Delft, The Netherlands, November 23-24 2006. Delft University of Technology, OTB Research Institute for the Built Environment.
- RONALD, R., KADI, J. & LENNARTZ, C. (2015): Homeownership-based welfare in transition. *Critical Housing Analysis*, 2(1), 52-64.
- RONALD, R. & DEWILDE, C. (2017): *Housing Wealth and Welfare*. Edward Elgar.
- SAUNDERS, P. (1990): *A Nation of Home Owners*. Unwin Hyman, London.
- STEPHENS, M., LUX, M. & SUNEGA, P. (2015): Housing: Asset-based Welfare or the 'Engine of Inequality'? *Critical Housing Analysis*, 2(1), 22-31.
- SORANDO, D. & ARDURA, A. (2021): Desplazamiento: la gentrificación como proceso de expulsión en Madrid. *Documentación social*, 1(1), 1.
- SRINIVAS, V. (2019): Explaining the Increase in Young Adults Living with Parents. *Journal of Economic Issues*, 53(4), 1017-1028. <https://doi.org/10.1080/00213624.2019.1664237>
- TORRES, R. (2023): El acceso de los jóvenes a la vivienda. *Cuadernos de Información Económica*, 296, 25-32.
- TORGERSEN, U. (1987): Housing: The wobbly pillar under the welfare state. *Scandinavian Journal of Housing and Planning Research Supplement*, 4(1), 116-127.
- TRILLA-BELLART, C. & BOSCH MEDA, J. (2018): *El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo*. Fundación Alternativas.
- UCEDA-NAVAS, P. (2024): Se alquila vivienda, se hipoteca la vida: el difícil escenario de los hogares frente a los precios del alquiler en España. *Documentación Social*, 15. VI Etapa.
- WALKS, A. (2016): Homeownership, asset-based welfare and the neighbourhood segregation of wealth. *Housing Studies*, 31(7), 755-784. <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1132685>
- WHITEHEAD, C. (2016): Housing as Asset Based Welfare: A Comment. *Critical Housing Analysis*, 3 (1): 10-18. <https://doi.org/10.13060/23362839.2016.3.1249>
- YUN, L. & EVANGELOU, N. (2016): *Social benefits of homeownership and stable housing*. National Association of Realtors, Research Division.
- ZHU, L. (2018): Intergenerational housing asset transfer and the reproduction of housing inequality in urban China. *Chinese Journal of Sociology*, 4(4), 453-480. <https://doi.org/10.1177/2057150X18792835>

7 AGRADECIMIENTOS

La autora agradece las críticas constructivas recibidas, comentarios y sugerencias realizados por las personas evaluadoras anónimas, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original.

Este artículo está dentro del programa de actividades del proyecto "Vivienda, Arraigos y Vulnerabilidad en ciudades españolas" (VIARVU - PID2022137639NB-10) financiado por el Ministerio de Innovación y Ciencia de España.

