

Nota de investigación:

LA ACCESIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS PERSONAS JÓVENES AL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA: UNA APROXIMACIÓN CUANTITATIVA

*The economical accessibility of young people to the housing
market in Spain: a quantitative approach*

Autor: **Joffre López Oller**

Entidad: HABITUS, Mataró, España

martalou@correo.ugr.es

Fecha de recepción: 31 de octubre de 2018

Fecha de aceptación: 13 de diciembre de 2018

Resumen

En pleno debate mediático sobre la existencia o no de una nueva burbuja en el mercado inmobiliario, algunos elementos estructurales que derivan de la extrema mercantilización del sistema residencial en España han quedado muy silenciados o, por ser muy perennes, prácticamente dados por sentado. Uno de estos elementos es la escasa capacidad de la mayoría de las personas jóvenes para acceder a una vivienda, una de las dimensiones que definen las trayectorias de emancipación. En este artículo se propone una metodología, basada en fuentes disponibles en abierto, para estimar la población asalariada en España que podría adquirir o alquilar una vivienda libre con menos del 30% de su salario neto, el umbral de referencia comúnmente empleado para determinar la viabilidad de una operación de compra o alquiler. De los primeros resultados obtenidos para el período 2014-2016 se desprende que contar con un empleo por cuenta ajena, independientemente de características básicas como la duración, la continuidad o el grado de protección, cada vez es menos garantía de poder acceder por primera vez a una vivienda.

Palabras clave: mercado de la vivienda, emancipación, precio de la vivienda, población joven, exclusión residencial.

Abstract

While mass media discuss nowadays about the existence of a new bubble in the real estate market, some structural elements that derive from the extreme merchandization of the housing supply system in Spain has been silenced or simply taken for granted. One of these elements is the low capacity of most young people to access housing, one of the fundamental dimensions that define the transitions to adulthood. This article proposes a methodology, based on open sources, to estimate the proportion of the employee between 16 and 29 years old in Spain that could acquire or rent a home in the free market with less than 30% of their net salary, the reference threshold commonly used to determine the viability of a purchase or rental operation. From the first results obtained for the 2014-2016 period, it is clear that having a job, regardless of basic characteristics such as duration, continuity or degree of protection, every time is less a guaranty to access affordable housing for the first time.

Keywords: real estate market, emancipation, housing price, young people, residential exclusion.

I. INTRODUCCIÓN

Por más inverosímil que pueda parecer, hoy en día no existe una manera de identificar diáfananamente con fuentes públicas cuál es el precio “real” de las viviendas en venta y alquiler y, mucho menos, el salario efectivo que percibe una persona joven. Bajo estas premisas de partida, ir más allá para escudriñar la proporción de personas jóvenes que podrían acceder al mercado de la vivienda en condiciones óptimas resulta casi una quimera o un arriesgado salto al vacío. Todas estas pesquisas se llevan a cabo para indagar en las trayectorias residenciales de las personas jóvenes¹, una de las dimensiones esenciales del proceso (o procesos) de emancipación.

En este breve artículo se propone una metodología para estimar la cifra de personas de 16 a 29 años que, trabajando como asalariadas, como máximo deberían reservar el 30% de su salario para hacer frente al pago inicial de una hipoteca o al alquiler de una vivienda libre. Este umbral del 30% es el que suele emplearse para determinar si un hogar asume o no un gasto excesivo (y poco viable a corto y medio plazo) vinculado al pago de la vivienda². Se sobrentiende, pues, que un mínimo del 70% de los ingresos se destinan a cubrir otras necesidades (manutención, suministros, salud, educación, ocio, movilidad...).

¹ En la actualidad se considera más adecuado hablar de “trayectorias” que de “transiciones a la vida adulta” para romper con la presunción de linealidad y homogeneidad (Carbajo, 2017).

² El propio Banco de España utiliza este umbral como hipótesis para estimar el esfuerzo de acceso al mercado de la vivienda en propiedad (Martínez Pagés, 2005).

Este breve enunciado lleva implícitos diversos supuestos. El primero de ellos es que el objeto de estudio se ciñe en exclusiva a la compra y el alquiler de una vivienda, obviando otras fórmulas de tenencia como la cesión de viviendas o la propiedad por herencia o donación que, a la práctica, aproximadamente atañen a dos de cada diez personas jóvenes emancipadas desde la óptica residencial (López, 2017). El tipo de ocupación efectiva es otro de los puntos relevantes soslayados, aun cuando es especialmente relevante en contextos en los que proliferan las viviendas compartidas, las familias reconstituidas (Rivas, 2013) y otros tipos de hogares que, hasta no hace demasiado, las operaciones estadísticas convencionales apenas recogían.

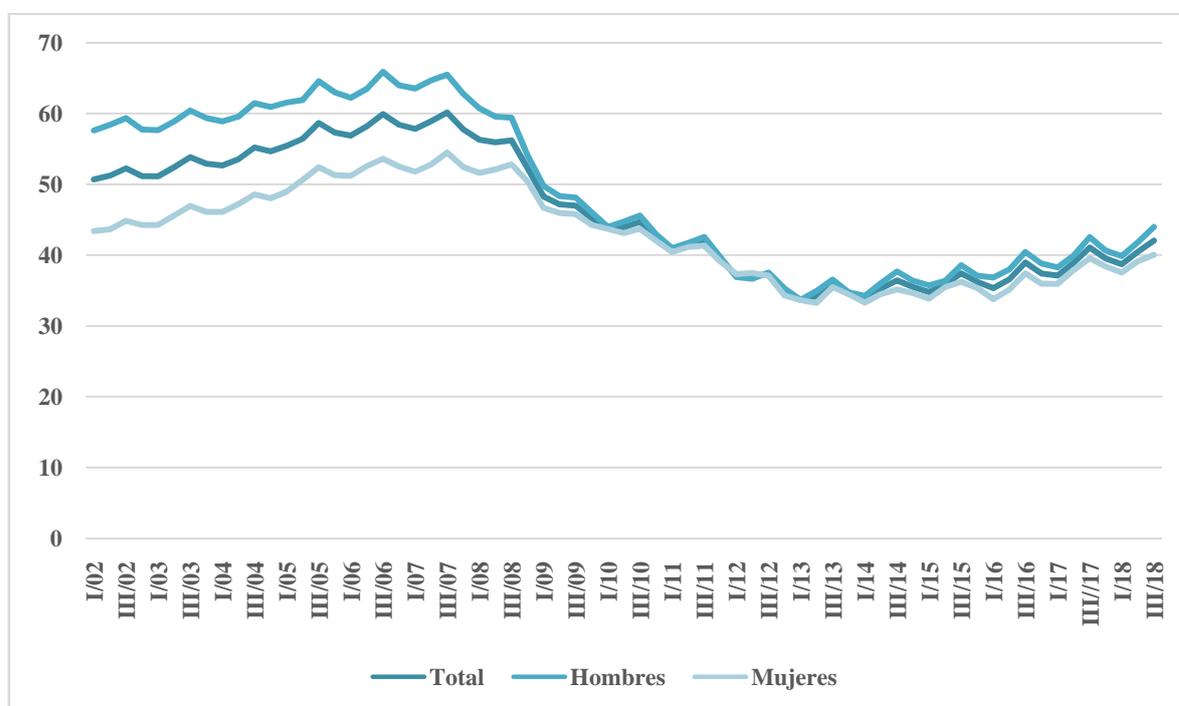
El segundo supuesto es que solo se está considerando la vivienda libre, ya que la promoción de nuevas viviendas protegidas está al borde la desaparición y el alquiler social, incluso en la acepción más generosa del término, constituye una parte irrisoria del parque residencial (Bosch y Trilla, 2018). Por consiguiente, las opciones reales de que una persona joven logre establecerse en una vivienda protegida son muy escasas y desiguales en el territorio.

El tercer supuesto tiene que ver con la vaga expresión “pago inicial”. El matiz no es baladí. Una de las dualidades más extremas en el actual mercado de la vivienda tiene que ver con el coste que asumen realmente los hogares que ya ocupan de facto una vivienda y el que deberían asumir (teóricamente) las personas que desean encontrar una vivienda por primera vez. En el caso de la población joven este contraste es más que palpable. Según el *Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España* (CJE) un hogar con personas jóvenes de 16 a 29 años en España en 2016 destinaba 444,06 euros al mes al pago de la hipoteca y 368,11 euros mensuales al pago del alquiler (López, 2017). Por el contrario, a comienzos de 2017 el alquiler medio de las viviendas libres en oferta se acercaba a los 800 euros y el precio de las viviendas libres a los 156.000 euros que, aplicando las cláusulas de una hipoteca tipo en este período, sumaría un total de 549 euros al mes. El pago inicial se refiere únicamente al importe que supondría la primera mensualidad de una hipoteca o un alquiler, sin introducir conjeturas aún más arriesgadas sobre cuál será su recorrido a lo largo de su vigencia, ya que ello implicaría al menos diseñar escenarios sobre la evolución de los tipos de interés, las estrategias de amortización, la actualización de las rentas, la capacidad adquisitiva de las personas jóvenes y las pautas de movilidad residencial. Tampoco se aborda el fuerte contraste que existe entre las dos modalidades de tenencia analizadas, compra y alquiler, en cuanto a su compromiso temporal y el grado de incertidumbre: no es lo mismo un “pago inicial” por un alquiler a tres años (en la mejor de las tesituras, dadas las actuales circunstancias) que tener la obligación de abonar los vencimientos mensuales por una hipoteca a veinticinco o treinta años. Así pues, el tiempo verbal más idóneo a la hora de enunciar este indicador sería el condicional, en la medida que no designa una casuística real sino el resultado de comparar dos variables (salarios e importe inicial de la vivienda) a nivel teórico. Vendría a ser algo parecido al estudio de viabilidad que una entidad financiera realiza cuando evalúa el grado de solvencia de una solicitud de préstamo hipotecario.

Un último supuesto deriva del uso del salario como unidad de referencia. Aun siendo extremadamente obvio, para devengar un salario hay que estar trabajando por cuenta ajena. Ello ya excluye de inicio a buena parte de la población de 16 a 29 años.

Según la Encuesta de Población Activa (EPA) que difunde el Instituto Nacional de Estadística (INE), a comienzos de 2018 menos de cuatro de cada diez personas jóvenes estaba trabajando. El clímax reciente en la creación de empleo entre los y las jóvenes se alcanzó entre 2006 y 2007, pero nunca supuso que más de siete de cada diez personas jóvenes tuviera un empleo y, eso sí, siempre con una clara estacionalidad y un marcado contraste por sexo que la posterior recesión económica se encargó de diluir (Gráfico 1), hasta tal extremo que en algunas comunidades autónomas la tasa de empleo³ de las mujeres jóvenes hoy ya supera la de los hombres. Igualmente, de la misma EPA se constata que son pocas las personas jóvenes ocupadas por cuenta propia (menos del 6% de toda la población ocupada en el primer trimestre de 2018), de modo que las posibilidades de obtener ingresos laborales que no sean fruto de un trabajo asalariado son más bien escasas.

Gráfico 1. Evolución trimestral de la tasa de empleo de la población de 16 a 29 años. España. 2002-2018.



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Encuesta de Población Activa (EPA).

Adoptando cierta cautela, habría que añadir el matiz nada desdeñable de que, especialmente cuando se trata de hallar una vivienda dentro de la maraña que dibuja el mercado libre, también es necesaria una cierta estabilidad en el puesto de trabajo o, a lo sumo, en la entrada regular y acreditable de ingresos suficientes como para afrontar el desembolso monetario continuo que implican la compra o el arrendamiento.

³ La tasa de empleo es la proporción de personas ocupadas sobre el total de personas de la misma edad. Según el *Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España*, en el primer trimestre de 2018, en el Principado de Asturias, Illes Balears, Canarias y Cataluña la tasa de empleo de las mujeres es superior a la de los hombres en la franja de edad comprendida entre los 16 y 29 años.

Las condiciones laborales de las personas jóvenes que logran trabajar no permiten cumplir muy a menudo con este requisito primordial: más de la mitad de las personas jóvenes asalariadas en España trabaja con contratos temporales; de la nueva contratación que se genera, la mayoría es de duración determinada y por plazos muy breves⁴; una tercera parte trabaja a tiempo parcial y en sectores económicos donde los salarios se sitúan muy por debajo de la media (por ejemplo, la hostelería y el comercio al por menor); sin olvidar que, desde el punto de vista de los itinerarios profesionales individuales, no es nada esporádico encadenar fases de empleo con otras de paro, inactividad o subempleo.

En construcción...

Para empezar a estimar la cantidad de personas jóvenes asalariadas que podrían permitirse comprar o alquilar una vivienda libre hay que establecer el precio de las viviendas y, en el supuesto de la adquisición mediante préstamos hipotecarios (a tenor de su poder adquisitivo medio, se podría aceptar la premisa de que son muy pocas las personas de 16 a 29 años que pueden adquirir una vivienda libre abonando directamente el precio total de compra, gracias a los ahorros previos acumulados o la venta de otros bienes inmuebles), las cláusulas de financiación. Implícitamente se asume que las viviendas movilizadas por el mercado libre, al margen de ciertos productos muy concretos, a priori están abiertas a toda la demanda (tanto personas físicas, como empresas, administraciones o entidades sin ánimo de lucro). El precio, la tipología, la ubicación y la praxis inmobiliaria ya se encargan de discriminar quienes verdaderamente pueden acceder a ellas.

Un principio elemental para garantizar la comparabilidad, exhaustividad y fiabilidad es recurrir en primera instancia a fuentes estadísticas oficiales. En el estudio del mercado de la vivienda, esta vía solo es factible muy parcialmente. El INE, la institución responsable de la formulación y desarrollo del Plan Estadístico Nacional, solo contempla el llamado Índice de Precios de Vivienda (IPV) que, como su propio nombre indica, no tiene por finalidad ofrecer datos medios unitarios sobre el precio de la vivienda (de "precio libre", según la terminología específica utilizada por el INE) sino valores de referencia para medir su evolución con unos estándares homogéneos, a semejanza del Índice de Precios al Consumo (IPC). Sin embargo, la base que utiliza el INE para calcular el IPV, el Consejo General del Notariado, puede emplearse como una alternativa coherente y legítima que descarta otras opciones posibles (como el valor tasado de las viviendas que publica el Ministerio de Fomento o la Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores de la Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España). El Consejo General del Notariado ha realizado un esfuerzo considerable para difundir en abierto los datos anonimizados del "Índice Único Informatizado Notarial", la plataforma telemática que permite a los despachos notariales comunicar al Consejo General del Notariado todos los documentos tramitados. Una de las principales ventajas de esta fuente es que recoge los precios de todas compraventas de vivienda escrituradas (y no el precio inicialmente ofertado o el que se deduce de la tasación vinculada a un préstamo hipotecario) con poco desfase temporal y que, a su vez, ofrece el desglose por tipología, superficie, precio total y precio por metro cuadrado.

⁴ Casi el 30% de los contratos temporales registrados por personas de 16 a 29 años según el Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) en 2017 tenía establecida una duración inferior a los siete días.

La serie adoptada para la definición del indicador propuesto ha sido el precio medio de un piso libre, juzgando que el “primer acceso” a la vivienda de una persona joven mediante la compra difícilmente se realiza en viviendas unifamiliares. De hecho, tres de cada cuatro compraventas de viviendas registradas en España entre 2014 y 2017 han correspondido a pisos de régimen libre. A partir de este precio de compraventa, se estima la cuota inicial que resultaría de obtener una hipoteca por el 80% del precio de venta, por un plazo de veinticinco años y al tipo de interés que mensualmente difunde el *Boletín Estadístico* del Banco de España para los préstamos hipotecarios asociados a la adquisición de viviendas libres a más de tres años⁵, que ya integra los diferenciales aplicados por las entidades financieras (Tabla 1).

Tabla 1. Evolución del precio medio escriturado de compraventa de un piso libre, de la cuota inicial de un préstamo hipotecario y de la renta media estimada de alquiler. España. 2013-2016.

	Precio medio de compraventa	Cuota mensual préstamo hipotecario	Renta media de alquiler
2013	126.897,49	500,24	544,00
2014	130.440,44	495,05	560,00
2015	132.211,21	459,32	567,51
2016	136.100,99	458,97	619,40
Variación anual (%)			
2014	2,79	-1,04	2,94
2015	1,36	-7,22	1,34
2016	2,94	-0,08	9,14

Fuente: elaboración propia a partir de la información publicada por el Banco de España, el Consejo General del Notariado y el portal Idealista.

Un gran escollo es, paradójicamente, determinar el precio de las viviendas en alquiler. Dentro de la estadística oficial no existe ninguna operación que lo facilite, a pesar de los múltiples pasos infructuosos que se han intentado dar (como el Observatorio Estatal de la Vivienda en Alquiler, promovido por la extinguida Sociedad Pública de Alquiler). Una estrategia poco heterodoxa pero irremediable es acudir a la información que ofrecen distintos portales y agencias inmobiliarias.

⁵ <<https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/a1901.pdf>>[consulta realizada el 24 de octubre de 2018].

Se han escogido los informes de precios de Idealista por su longevidad, alcance territorial (más de 50.000 anuncios analizados en un trimestre) y metodología (se descartan también las viviendas unifamiliares y todos los anuncios con valores atípicos en el precio por metro cuadrado). La renta mensual por metro cuadrado se ha transformado en renta mensual total aplicando una superficie media de ochenta metros cuadrados construidos, que vendrían a ser unos setenta metros útiles (Tabla 1). Hay que advertir que solamente se trata de la renta mensual anunciada en el portal, sin margen para dilucidar si incluye otros conceptos ajenos al alquiler de la vivienda (como los gastos de comunidad, el alta de suministros...) y prescindiendo de las comisiones y fianzas adicionales. Conceptualmente, se podría objetar que no todas las viviendas que se visualizan en la web logran alquilarse, que los portales no copan toda la oferta realmente disponible (en particular aquélla que se vehicula mediante las redes informales y de proximidad), que una misma vivienda puede aparecer en varios anuncios y que el importe del alquiler publicado no siempre tiene que ver con el importe finalmente "acordado" cuando se cierra el contrato. Las lagunas en el conocimiento riguroso y sistemático del mercado del alquiler impiden discernir estas casuísticas.

Mientras que en el alquiler los déficits de información proceden de la ausencia de fuentes públicas, con la cuantía de los salarios sucede todo lo contrario. Hay infinidad de operaciones estadísticas oficiales de las cuales se pueden extraer: los salarios percibidos y abonados que la Agencia Tributaria explota a partir de las declaraciones anuales de retenciones e ingresos a cuenta sobre rendimientos del trabajo, o la Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), la Encuesta Anual de Coste Laboral (EACL), el Índice de Precios del Trabajo (IPT), la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV), la Encuesta Cuatrienal de Estructura Salarial (ECES) y los Salarios del empleo principal de la EPA del INE. Esta abundancia de recursos, claro está, no responde a una lógica premeditada de llevar a la confusión sino que, cada una de ellos, responde a objetivos, compromisos y orígenes dispares. Un criterio de criba puede ser si se recoge la distinción entre la remuneración neta y bruta. A fin de cuentas, la capacidad económica efectiva de una persona joven depende más de la cuantía que percibe tras deducir las cotizaciones y las retenciones correspondientes que del montante total que declara como nómina su centro de trabajo. Esta simple elección ya restringe la lista a dos fuentes, la ECV y la ECES. Entre una y otra se ha optado por la ECES ya que el tamaño muestral es muy superior al de la ECV⁶ y su finalidad es estrictamente "el conocimiento de los niveles salariales, no sólo de los niveles medios, sino también de su distribución [y] la determinación de la estructura del salario, tanto desde el punto de vista de la composición como de las variables que influyen en él y la cuantía en que lo hacen" (INE, 2016, p. 4). La ECES no cubre todos los sectores de actividad (se excluyen la agricultura, la ganadería, la pesca, el personal de la administración pública fuera del régimen general de la Seguridad Social y el personal doméstico) aunque el potencial de análisis es inmenso y muy completo. Con la última edición cuatrienal de la ECES (2014) se ha calculado el salario mensual neto⁷ como la diferencia entre el salario mensual bruto y las "cotizaciones a la

⁶ En la ECV de 2016, por ejemplo, la muestra de personas asalariadas de 16 a 29 años apenas supera las 1.300 personas. Por el contrario, en la EES de 2014 es de casi 35.000.

⁷ Se ha descartado contemplar el salario anual, ya que implicaría aceptar que una persona joven trabaja todos los meses del año de manera consecutiva, supuesto que entraría en contradicción con la intensa rotación laboral que caracteriza la población joven.

Seguridad Social” y las “retenciones en el Impuesto sobre las Renta de las Personas Físicas” (IRPF).

Otro equilibrio imprescindible era establecer el sistema de actualización de los valores de 2014, ya que los microdatos para las ediciones anuales de la Encuesta de Estructura Salarial (EES) no son accesibles. La propuesta ha consistido en aplicar, en el conjunto de toda la masa salarial de las personas jóvenes, la variación interanual de la “ganancia media anual por trabajador” según edad y sexo de las EES, ponderando las franjas de edad contempladas en las tablas predefinidas del INE según la cifra de personas asalariadas de la EPA en el mismo año. El mayor riesgo de este ejercicio es asumir que, en realidad, no hay desigualdades en la evolución de los sueldos entre las distintas escalas salariales. La dualidad del mercado de trabajo es un factor plenamente vigente. El propio Banco de España ya advirtió en 2014 que, frente a la estabilidad que arrojaban las estadísticas oficiales, los salarios en España estaban disminuyendo verdaderamente porque se estaba produciendo una transformación en la “composición del empleo”⁸. En otras palabras, como la destrucción de puestos de trabajo se cebó en los segmentos más vulnerables y con menor retribución, las series estadísticas solo pueden fijarse en aquellos segmentos que han conservado su puesto de trabajo, justamente los que cuentan con mayor grado de protección, mayor antigüedad y mayor regularización (y, probablemente, también mayor edad). Cuando aparezca la ECES de 2018 podrá revisarse por completo la jerarquía salarial adoptada.

Tabla 2. Salario mensual neto mediano de una persona asalariada de 16 a 29 años en España. 2014-2016.

	Total	Mujeres	Hombres
2014	971,28	905,63	1.024,74
2015	939,45	871,79	993,31
2016	930,65	874,32	973,60

Fuente: elaboración propia a partir de la ECES y la EES.

II. LOS RESULTADOS

Cocinando todos estos ingredientes y señaladas las precauciones metodológicas anteriores, la Tabla 3 recoge los primeros resultados obtenidos. Una conclusión general es que a lo largo de todo el período analizado (2014-2016) la compra ha sido económicamente más viable que el alquiler, aunque ello signifique que, en el mejor de los escenarios (2015), tan

⁸<<https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/BoletinEconomico/14/Feb/Fich/be1402-art5.pdf>> [consulta realizada el 26 de octubre de 2018].

solo el 9,8% de la población joven asalariada podría haber suscrito un préstamo hipotecario para la compra de una vivienda libre, en caso de haber cumplido previamente con todos los requerimientos previos de solvencia que ya delimitan un escollo a menudo insuperable. Las diferencias salariales entre hombres y mujeres se traducen en el hecho que siempre hay una menor proporción de mujeres jóvenes que podría acceder a una vivienda, indistintamente de su tenencia.

Las cifras de exclusión económica en el mercado del alquiler son particularmente dramáticas, hasta el extremo que los valores arrojados para 2016 (con solo el 2,5% de los hombres y el 1,6% de las mujeres que podrían alquilar una vivienda con menos del 30% de su salario neto) incluso podrían estar rozando los umbrales de la nula representatividad estadística.

Tabla 3. Porcentaje de la población asalariada de 16 a 29 años que podría comprar o alquilar una vivienda libre destinando como máximo el 30% de su salario neto. España, 2014-2016.

	Total 16-29 años		Mujeres		Hombres	
	Compra	Alquiler	Compra	Alquiler	Compra	Alquiler
2014	8,0%	4,4%	6,2%	3,3%	9,5%	5,4%
2015	9,8%	3,5%	7,8%	2,5%	11,3%	4,4%
2016	9,4%	2,1%	8,0%	1,6%	10,4%	2,5%

Fuente: elaboración propia.

A la luz de tal desproporción entre el precio de las viviendas que ofrece el mercado libre y el endeudamiento máximo que podrían asumir individualmente las personas jóvenes asalariadas, se puede concluir que la emancipación en solitario (o con único origen de ingresos) es poco habitual, al menos acudiendo directamente a la compra de una vivienda libre. De hecho, el importe que permitiría reservar como máximo el 30% del salario neto al pago de la hipoteca o del alquiler supera en más de un 60% el salario mediano que percibieron los y las jóvenes que trabajaron en 2016. Obviamente, la brecha es más amplia en el alquiler (121,9%) que en la compra (64,4%).

III. CONCLUSIONES

La definición y construcción de indicadores cuantitativos puede ser homérica, refinada y transparente, o directa, simplificadora y opaca. Con todo, por antonomasia, este tipo de indicadores nunca permiten captar con toda su riqueza y complejidad los fenómenos sociales, sean individuales o colectivos. Uno de los sesgos más frecuentes es justamente

desdibujar las desigualdades sociales (por clase social, sexo, edad, origen...) bajo el paraguas de grandes cifras y cálculos abstractos con apariencia de absoluta cientificidad. Con estas limitaciones, en este artículo se detalla una propuesta metodológica para definir, a partir de fuentes disponibles, un indicador que estime la proporción de personas jóvenes que, cobrando un salario, podrían aspirar a arrendar o comprar una vivienda libre en el conjunto de España. Con una pequeña serie homogénea de apenas tres años (2014-2016) se observa que la exclusión residencial en España, una de las pautas estructurales que ha vertebrado históricamente las trayectorias residenciales de los y las jóvenes, no solo no se ha apaciguado sino que, en un momento en el que el mercado inmobiliario parece que vuelve a recuperar dinamismo, sigue acentuándose. Encontrar una primera vivienda fuera del hogar de origen conlleva, para una persona joven, tener que contar con un poder adquisitivo atípico, un respaldo económico adicional (de la pareja, la familia, ayudas públicas...) o hallar fórmulas distintas a la mera compra o alquiler de un piso entero.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Bosch, J, y Trilla, C. (2018). El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo. *Documentos de Trabajo*. 197/2018. Recuperado de <http://www.fundacionalternativas.org/laboratorio/documentos/documentos-de-trabajo/el-parque-publico-y-prottegido-de-viviendas-en-espana-un-analisis-desde-el-contexto-europeo>
- Carbajo, D. (2017). Un modelo conceptual para abordar las trayectorias residenciales de los jóvenes contemporáneos. *Revista de Estudios de Juventud*. 116, 11-29. Recuperado de http://www.injuve.es/sites/default/files/2018/06/publicaciones/revista116_documentos1.pdf
- Instituto Nacional de Estadística (2016). *Encuesta de estructura salarial (EES)*. Recuperado de: https://www.ine.es/metodologia/t22/meto_ees14.pdf
- López, J. (2017). *Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España*. Recuperado de <http://www.cje.org/es/en-que-trabajamos/vivienda/actividades-y-campanas-del-cje/observatorio-joven-de-emancipacion/>
- Martínez Pagés, J. (2005). Indicadores de accesibilidad y esfuerzo en el mercado de la vivienda. *Boletín Económico*. 5/2005, 65-71.
- Rivas, A.M^a. (2013). Estrategias residenciales y procesos de recomposición familiar. *Papers*. 98/1, 103-126. Recuperado de <https://papers.uab.cat/article/view/v98-n1-rivas>