

# Economía

## Mercado residencial Dos de cada diez jóvenes emancipados viven en casas cedidas gratuitamente

Esta fórmula de residencia entre los menores de 30 años se ha duplicado desde 2007

El difícil acceso a una vivienda en propiedad explica esta tendencia

ELISA CASTILLO  
MADRID

Casi el 20% los jóvenes emancipados en España vive en casas cedidas gratuitamente, generalmente por sus progenitores. Las dificultades de acceso a una vivienda en propiedad explican, al menos en parte, que este tipo de tenencia, antes casi residual, se haya duplicado entre los menores de 30 años desde el inicio de la crisis, según revela la Encuesta de Condiciones de Vida del INE.

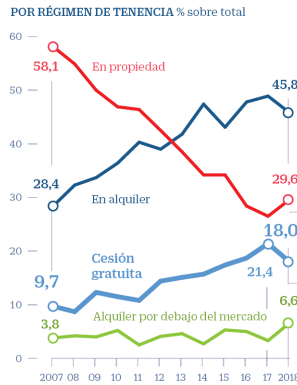
En 2007 una amplia mayoría de quienes se iban de casa lo hacían comprando una vivienda. Concretamente, ese año seis de cada diez españoles emancipados menores de 30 años vivían en una vivienda en propiedad, tres de cada diez residían de alquiler, y apenas uno disfrutaba de una casa cedida por algún familiar cercano. El estallido de la burbuja inmobiliaria y de la crisis económica ha dejado un panorama bien distinto.

Para empezar, la proporción de jóvenes de entre 16 y 29 años que consigue salir del hogar familiar apenas alcanza el 19%, la cifra más baja desde 2002, según los datos recientes del Consejo de la Juventud de España (CJE). Y aunque las mujeres en esa edad tienen una tasa de empleo inferior (casi cuatro puntos menos) y una tasa de paro ligeramente mayor (menos de un punto) a la de sus pares hombres, ellas se independizan en mayor medida: un 22,7% frente al 15,4% de ellos. Pero son estos quienes viven en mayor medida en casas cedidas, en concreto, un 20% de los emancipados menores de 30 años, frente a un 15% de ellas.

De entre ese escaso porcentaje que vuela del nido,

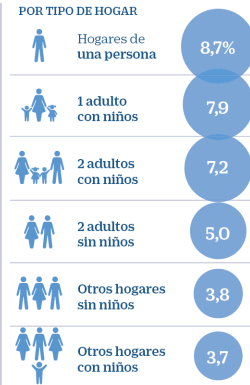
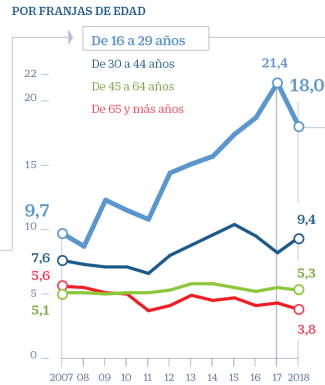
### La cesión gratuita como salida a la emancipación

Hogares jóvenes emancipados de 16 a 29 años



Puente: Encuesta de condiciones de vida (INE)

Hogares que viven en casas cedidas gratuitamente % sobre total de hogares en cada modalidad



BELÉN TRINCADO / CINCO DÍAS

la opción de compra se ha desplomado a casi la mitad (del 58% al 30%), lo que ha alimentado con fuerza la vivienda en alquiler, que hoy representa la fórmula de residencia más común (el 46%). Pero la fuerte caída de hogares jóvenes que viven en la casa que han comprado también ha motivado el auge de la cesión gratuita, que prácticamente se ha multiplicado por dos desde 2007, pasando del 10% al 18%, según el INE.

"Este fenómeno viene derivado de la falta de recursos de la juventud, ya que los precios del alquiler y de la vivienda en propiedad son muy altos y no se corresponden con sus salarios", explica el responsable del área socioeconómica del CJE, Alejandro Delgado. A ello se suma, añade, la inestabilidad laboral, que impide o al menos complica mucho el acceso a una hipoteca, por mucho que estas hayan bajado de precio en los últimos tiempos.

Con todo, la estadística del INE revela que, por primera vez desde el inicio de la crisis, en 2018 volvieron a repuntar ligeramente los hogares jóvenes que vivían en propiedad, a expensas de un pequeño descenso en el alquiler y la cesión, aunque habrá que esperar a los datos de este año para ver si la tendencia se consolida.

En general, prosigue Delgado, los casos de cesión gratuita se suelen dar de padres a hijos, de abuelos a nietos, o de algún otro familiar cercano, que ya disponía de una segunda vivienda y la cede para materializar ese paso hacia la emancipación. Ya que, señala, son numerosas las familias españolas que durante el boom compraron una residencia como vehículo de inversión. "Es una forma de solidaridad intergeneracional que actualmente se está dando para que los más jóvenes salgan adelante", opina.

**Por lo general, son los padres o los abuelos quienes, disponiendo de una segunda residencia para invertir, la ceden a sus hijos o nietos**

Los datos de la encuesta del INE confirman que residir en una casa cedida es una modalidad especialmente concentrada entre los hogares más jóvenes y es mucho más atípica en otras franjas de edad. Solo el 9% de los hogares de entre 30 y 44 años vive bajo esta fórmula y apenas un 5% y un 4% de quienes tienen entre 45 y 64 años y más de 65 años, respectivamente.

Por tipos de hogar, esta opción de tenencia residencial se da sobre todo entre personas que viven solas (8,7% de todos los hogares unipersonales), seguida de las familias monoparentales (7,9%) y de parejas con hijos (7,2%). Según detalla Delgado, el coste de acceso al mercado del alquiler de una persona joven asalariada se sitúa en el 91%, lo que supone que debería dedicar la práctica totalidad de sus ingresos para hacer frente al pago mensual de la renta. "No sorprende, por tanto, que uno de cada cuatro jó-

venes que se emancipa en solitario esté ocupando una vivienda cedida", subraya.

Por mucho que normalmente las cesiones de vivienda se hagan "de palabra", Delgado indica que lo más recomendable es formalizar la operación en un contrato de cesión. Así lo aconseja también la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) para dejar constancia por escrito de que en ningún caso el familiar que disfruta del uso de la vivienda puede adquirir el derecho a la propiedad por haberla ocupado durante un tiempo prolongado.

Por lo general, quien se beneficia de la cesión correrá a cargo de los gastos de suministro que se den del uso de la casa (electricidad, agua, gas, internet), así como de los gastos de comunidad. Mientras, al tratarse de una cesión gratuita, el progenitor o propietario deberá seguir declarando en el IRPF como si la vivienda estuviera desocupada.