

**4 DE CADA 10 JÓVENES
NO PUEDEN ACCEDER
A UNA VIVIENDA**

4 DE CADA 10 JÓVENES NO PUEDEN ACCEDER A UNA VIVIENDA Y SIGUEN VIVIENDO CON SUS PROGENITORES

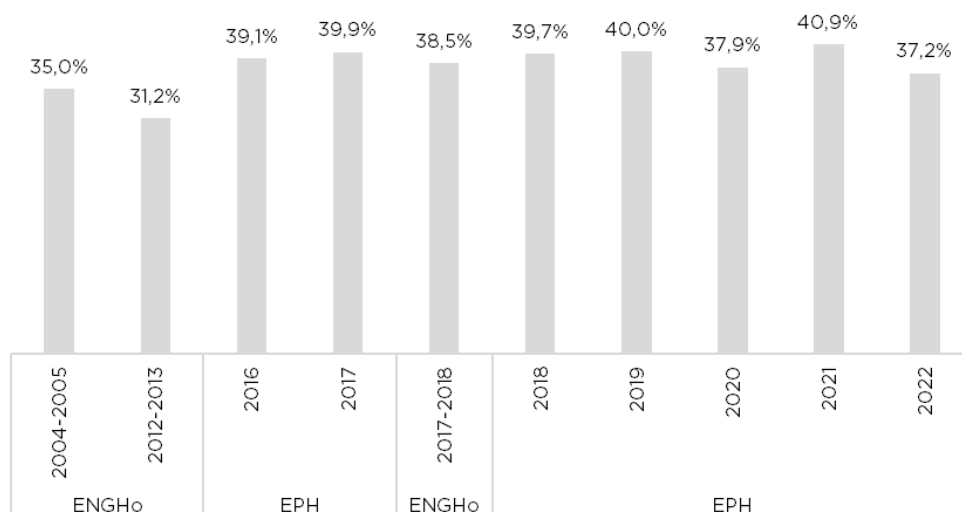
En Argentina, 2,3 millones de jóvenes de entre 25 y 35 años viven con sus padres o abuelos, lo que representa el 38% de este grupo. Este es, quizás, uno de los principales desafíos del acceso a la vivienda, aunque lamentablemente es un problema que persiste hace, al menos, dos décadas.

En 2004, el 35% de los jóvenes no había podido emanciparse, según la Encuesta Nacional de Gasto de los Hogares (ENGHo), que realiza el INDEC. Esto significaba cerca de 2 millones de personas. Si bien no hay datos anteriores, por la evolución posterior podría pensarse que este nivel tenía incorporado el impacto de la crisis de la convertibilidad. Luego, entre

2004 y 2012 (vuelve a realizarse la ENGHo), el número de jóvenes no emancipados bajó hasta 1,7 millones, lo que significó también una reducción en el porcentaje hasta el 31%, el nivel más bajo registrado desde 2004 hasta la fecha.

Luego, en 2016, ya a partir de la EPH que también realiza el INDEC, se registró que el 39,1% de los jóvenes vivía sin haberse podido emancipar. A partir de ahí, y tanto según EPH como según ENGHo, los jóvenes no emancipados se mantuvieron en un promedio de 39%. En 2023, último dato disponible, hubo 2,3 millones de jóvenes no emancipados, equivalente al 37% del total.

Jóvenes no emancipados
Entre 25 y 35 años, como % del total



Fuente: Federico González Rouco en base a INDEC

Es decir, independientemente de la fuente o el año, la conclusión es que entre 2 y 2,5 millones de jóvenes de 25 a 34 años viven con sus padres o abuelos. Este alto porcentaje plantea un problema a futuro: existe una demanda latente de vivienda que no se está satisfaciendo. Esto puede deberse a que estos jóvenes no tienen ingresos suficientes para mudarse o carecen de ahorros para cubrir los gastos asociados con la independencia. En el mediano plazo, esto genera un efecto negativo sobre la construcción, que no percibe a este segmento como un potencial demandante y, entonces, no construye para ellos. Este es un ciclo vicioso que impide la independencia de estos jóvenes.

Volviendo a Argentina, la relación entre los ingresos de los hogares y la capacidad de emanciparse es crucial para entender un componente estructural del aspiracional de vivienda en el país. Por ejemplo, en las provincias del norte de Argentina, las dificultades para la emancipación son más acentuadas debido a los bajos niveles de ingresos, lo que está relacionado con la probabilidad de emanciparse.

En contraste, en la Ciudad de Buenos Aires, el porcentaje de jóvenes no emancipados es muy bajo, siendo siempre de los más bajo del país. Esto puede explicarse por los mayores ingresos en la capital, que, a pesar de los altos alquileres y precios de inmuebles, permiten a los jóvenes enfrentar estos gastos con mayor facilidad que en otras partes del país. Además, el mercado de alquileres en Buenos Aires está más desarrollado, ofreciendo más

oportunidades para quienes buscan independizarse.

Finalmente, las principales ciudades educativas del país atraen a jóvenes que ya se han emancipado y establecen su hogar en esos lugares. Así, las ciudades universitarias o productivas experimentan una migración joven que reduce el porcentaje de no emancipados. En contraste, las provincias con un mercado laboral menos dinámico y sin importantes centros educativos enfrentan mayores dificultades para ofrecer alternativas de mudanza, debido a los menores ingresos. Las oportunidades laborales, educativas y culturales son factores clave para la migración en esta etapa de la vida. En el sur de Argentina, las tasas de emancipación son más altas, probablemente debido a la migración laboral en lugares como Vaca Muerta, en Neuquén, o Tierra del Fuego, donde los ingresos promedio son significativamente altos.

Solo para tener una referencia internacional, en Estados Unidos, el porcentaje de jóvenes viviendo en la casa familiar pasó de menos de 20% a más de 30% entre 1999 y 2014. En Europa, la situación es heterogénea. Mientras que en Países Bajos (11%) y Alemania (13%) el porcentaje se mantuvo relativamente estable (o hasta se redujo levemente) entre 2006 y 2022. Para el mismo periodo, en cambio, en Francia casi que se duplicó (de 8% a 15%), en Reino Unido subió levemente de 13% a 16% y en Italia, el más cercano a Argentina, pasó de 46% a 52%.

Para alcanzar los niveles de Países Bajos, Alemania o Francia, el número de no emancipados debería reducirse en, como mínimo, un millón de jóvenes, lo que significaría una transformación estructural de la matriz sociohabitacional en Argentina. Con este panorama, toma especial relevancia la mejora en el acceso al alquiler de los últimos meses y la aparición de los créditos hipotecarios. Son los dos principales mecanismos por los cuales este grupo de jóvenes podrá acceder a la vivienda, aunque el desafío sigue siendo mayúsculo.