



**José García Montalvo**

Catedrático de  
Economía (UPF)

## Jóvenes, vivienda y donaciones



Cuando se habla de la situación de la vivienda en España es frecuente que la conversación derive hacia los problemas de los jóvenes para el acceso a la vivienda. Los análisis suelen argumentar que la decreciente proporción de jóvenes propietarios de vivienda y la elevada edad de emancipación están asociadas al rápido crecimiento del precio de la vivienda. Visto a largo plazo, la comparación internacional indica que la caída en la proporción de los jóvenes propietarios de vivienda es generalizada, y especialmente fuerte en los países anglosajones. Además, Eurostat señala que la edad media de emancipación de los españoles en el 2000 era de 29,4 años, prácticamente idéntica a los 29,5 años del 2019. La edad de emancipación subió hasta 30,5 años en el 2022, pero volvió a caer a 30 años en el 2024.

En una correlación entre el precio de la vivienda y la edad de emancipación vemos que cuando el precio de la vivienda aumentaba muy rápido, en los tiempos de la burbuja, la edad de emancipación de los jóvenes se redujo, mientras que cuando los precios cayeron hasta un 50%, en los primeros años de la década del 2010, la edad media de emancipación volvió a aumentar. La razón es que la capacidad de los jóvenes de encontrar un empleo a tiempo completo con un salario digno es más importante para su emancipación que el precio de la vivienda, como muestran las estimaciones con datos de CCAA.

Los datos más recientes del módulo de vivienda de la ECV indican que la proporción de jóvenes menores de 35 años viviendo con sus padres era del 67,1% en el 2025, pero los datos de la última EFF del 2024, conocidos hace unos días,

**Jóvenes  
Un empleo  
a tiempo  
completo con  
salario digno es  
más importante  
para su  
emancipación  
que el precio  
de la vivienda**

indican que la tasa de compra de vivienda principal de los jóvenes menores de 35 años ha aumentado casi 5 puntos desde la encuesta del 2022. Esta mejora coincide con los datos del Notariado, que indican que la proporción de viviendas adquiridas por jóvenes entre 18 y 30 años ha pasado del 8,4% del 2022 al 9,6% del 2025, a pesar de que la proporción de jóvenes en esta

edad se redujo en el conjunto de la población.

¿Qué podría explicar este sorprendente cambio de tendencia? Hace algún tiempo se habla de la gran sucesión de los *baby boomers* a las generaciones más jóvenes en forma de vivienda. Los datos del Notariado permiten aproximarse a este fenómeno. Entre el 2019 y el 2025, la donación de vivienda de padres a hijos ha aumentado un 60%, sobre todo en el 2024-2025. El aumento de las donaciones monetarias de padres a hijos es más espectacular con una tasa de crecimiento del 230% y un crecimiento intenso en el 2024-2025. Son justo los dos años en los que los precios de la vivienda se han disparado (el crecimiento en el 2023 aún era del 4%). Un estudio que he concluido recientemente sobre las expectativas de los compradores de vivienda en el periodo 2020-2025 muestra que el 44,5% de los compradores de vivienda entre 18 y 30 años recibieron ayuda para comprar, con las proporciones más elevadas en el 2024 y 2025. Parece que la generación *boomer* ha comenzado la gran sucesión en vida. |