

El falso debate generacional en vivienda y pensiones

España vive un cambio demográfico y social que afecta a todos los grupos de edad, no sólo a jóvenes y 'boomers'





Nadie elige dónde ni cuándo nace. Ese azar determina una parte esencial de nuestra biografía económica y de nuestra esperanza de vida. Todos venimos al mundo condicionados por el lugar de nacimiento (país, familia, entorno sociocultural, etcétera) y la cohorte demográfica a la que pertenecemos.

La prosperidad es un proceso colectivo e intergeneracional que ha llevado a la España reciente a la mayor renta *per capita* de nuestra serie histórica y a [una de las mayores esperanzas de vida](#) del planeta —84 años—: la generación nacida en 2025 vivirá casi cinco años más que la nacida en 2000, y 10 más que la nacida en 1975.

Junto con el aumento de la longevidad, el otro gran cambio demográfico experimentado por la sociedad española en los últimos 50 años ha sido [la reducción de la natalidad](#), una de las menores del mundo —ha pasado de 2,8 hijos por mujer en 1975 a 1,1 en la actualidad—.

Un tercer cambio han sido [los flujos migratorios](#). Hemos pasado de la emigración en los años sesenta y setenta a recibir, a partir de los noventa, una media anual de 270.000 inmigrantes, con picos de 600.000 o 700.000 entradas netas en los últimos años.

Como consecuencia de estos cambios, [el Ageing Report 2024 de la Comisión Europea](#) estima un aumento del gasto en pensiones (jubilación, viudedad, incapacidad, orfandad) de 4,2 puntos de PIB en 2050 con respecto al nivel de 2022, lo que podría detraer recursos de otras partidas presupuestarias —en función de lo que ocurra con el crecimiento del PIB y los ingresos públicos— con impacto directo en los jóvenes. Este dilema está polarizando el debate público, entre una narrativa negacionista del cambio demográfico y otra que cabe calificar de fatalista. La primera es fácilmente refutable, salvo caso omiso a las evidencias estadísticas. La segunda señala a las pensiones, la vivienda y la deuda pública como causas de un choque generacional cuyo [discurso dual de jóvenes contra boomers](#) —en referencia a los nacidos entre 1958 y 1975, en el caso de España— merece ser discutido.

Estamos ante un cambio demográfico que afecta a todas las cohortes, no a dos grupos de edad específicos. ¿O acaso no afecta también al joven que acabó sus estudios en 1995, con una tasa de paro en su grupo de edad superior al 40% —hoy en torno al 22%— y que compró su vivienda durante la burbuja inmobiliaria? ¿O a los jóvenes que se incorporaron al mercado laboral al comienzo de la crisis de 2008, y que rondan ya los 40 años?

En materia de pensiones, son necesarias algunas consideraciones. En primer lugar, son generosas en relación con lo cotizado pero, a la vez, modestas en cuantía. La tasa de reposición de las pensiones de jubilación en España se sitúa en el 80% —la más elevada de la OCDE—, pero [la mitad de las pensiones contributivas](#) están por debajo de 1.050 euros y dos de cada tres son inferiores a 1.400 euros antes de impuestos.

Segundo, la elevada desigualdad entre el 7,2% de pensiones superiores a 3.000 euros brutos y el resto no la genera el sistema de pensiones —al contrario, la reduce—, sino la desigualdad salarial en origen.

Tercero, si un pensionista obtiene además rentas del capital (por ejemplo, alquileres), corresponde al sistema tributario —no al de pensiones— cumplir con la progresividad de la carga fiscal.

Y cuarto, existe un problema de inconsistencia temporal en el señalamiento a las pensiones: la deuda de la Seguridad Social no comienza a aumentar hasta 2017, cuando el déficit deja de financiarse con el Fondo de Reserva —gracias al superávit de ejercicios anteriores— y pasa a cubrirse mediante préstamos del Estado que generan deuda; las transferencias presupuestarias se generalizan posteriormente. Por lo tanto, las pensiones difícilmente pueden ser la causa principal del malestar de la generación del 15-M o incluso posteriores. Sus efectos son recientes. Y, sobre todo, de cara al futuro.

También merece reflexión el problema de la vivienda. Según [la Encuesta Financiera de las Familias](#), casi el 70% de los hogares con un cabeza de familia menor de 35 años en 2011 eran propietarios de su vivienda principal, frente a poco más del 30% en 2022 y con un valor medio patrimonial que se ha desplomado —en el caso de los mayores de 75 años ambos indicadores se han mantenido—. A esto hay que añadir los hogares que no se forman, por [el aumento de la emancipación tardía](#): en 2024, dos

de cada tres personas de entre 25 y 30 años vivían en casa de sus padres o dependían económicamente de ellos en alguna medida.

Entre los hogares con un cabeza de familia menor de 35 años hay un grupo creciente que no accede a la propiedad y otro grupo cuyo riqueza inmobiliaria se mantiene; mientras que entre los mayores de 75 años los más ricos tiran de la media del grupo hacia arriba. Las diferencias intrageneracionales se han acentuado de manera notable, sobre todo entre los jóvenes.

Esto último es importante, porque [las herencias serán cada vez más determinantes](#) en la desigualdad interpersonal, que además estará sesgada por nacionalidad —en este caso sí, de manera binaria—: dada la reducción de la natalidad, la riqueza inmobiliaria se concentrará cada vez en menos manos entre los nacidos en España, aumentando su propensión media al rentismo, mientras que la vía de acceso a la vivienda en el caso de la población inmigrante seguirá siendo el ahorro.

En todo caso, con los actuales incentivos de mercado es muy probable que los jóvenes de hoy —los que puedan, o en cuanto puedan— especulen con la vivienda igual que en el pasado, porque el origen del problema no está en la edad, sino en el funcionamiento del sector.

Conviene ser conscientes, además, de que las preferencias sociales en torno a la vivienda son inconsistentes: queremos que rente, porque es el principal destino del ahorro de los hogares, pero también queremos que esa rentabilidad no sea un obstáculo para el acceso a la vivienda de las nuevas generaciones. Y eso necesita ser arbitrado.

En cuanto a la deuda pública, [se sitúa actualmente en el 103,2% del PIB](#), una ratio todavía elevada, a pesar de haberse reducido más de 20 puntos desde 2021 (se espera que se sitúe en torno al 98% en 2026). Sin embargo, su coste es mucho menor que hace 30 años: en 1995, con la deuda en el 61,6% del PIB, la carga de intereses equivalía a 4,9 puntos de PIB, frente a 2,5 en 2025, que es un coste ligeramente inferior al promedio del periodo.

Asimismo, conviene no olvidar que toda deuda se adquiere como contraparte de un activo. Sin esa deuda, ¿qué país habrían recibido los jóvenes de hoy, vista la sucesión de crisis en los últimos 15 años? ¿Es injusto

que el coste de ese esfuerzo se reparta entre las distintas generaciones que van a verse beneficiadas, incluyendo a los jóvenes del futuro?

Por último, España destina a educación, vivienda y familia en torno al 6% del PIB desde hace casi 30 años, un porcentaje que se aplica sobre un PIB creciente y un número de jóvenes decreciente, de modo que el gasto *per capita* en educación, vivienda y familia sobre la población menor de 30 años no sólo ha aumentado sustancialmente, sino que lo ha hecho más que el gasto *per capita* en pensiones de jubilación y viudedad sobre la población mayor de 65 años.

De igual manera, aunque sea por una pésima razón, los jóvenes deberían experimentar una menor saturación de algunos servicios básicos (por ejemplo, ratio de alumnos por profesor) y un mayor poder de negociación en el mercado laboral, al menos en teoría, lo que debería tener un efecto positivo en sus trayectorias laborales.

Abordar estas cuestiones una a una y bajo [el prisma fatalista de la confrontación generacional](#) conduce al bloqueo. Algunos elementos para la discusión de un pacto social que trate todas ellas de manera conjunta, con contrapesos entre sí, podrían ser los siguientes.

- [Pensiones](#): adaptación al cambio de la estructura demográfica y al aumento de la longevidad, garantizando su suficiencia y el mantenimiento del poder adquisitivo.
- Fiscalidad: refuerzo de la progresividad, especialmente sobre el capital inmobiliario residencial, así como de las herencias —con exención razonada de la vivienda principal y de las clases medias patrimoniales—.
- Vivienda: desarrollo de [un parque público en régimen de alquiler](#) asequible; aplicación de mecanismos excepcionales y temporales de [contención de precios del alquiler en zonas tensionadas](#), vinculados a criterios objetivos y a evaluación periódica; prioridad de la primera residencia (en compra o alquiler) sobre otros usos; rendición de cuentas de las administraciones territoriales competentes.
- Infancia: reconocimiento de la crianza y los cuidados como infraestructura social básica; atención a la infancia de 0 a 3 años; conciliación efectiva entre vida laboral y familiar.

- Inmigración: apertura ordenada, formación e inserción profesional; cooperación internacional y ayuda al desarrollo.

La vivienda no es un problema de los jóvenes, ni las pensiones de los mayores, como tampoco el sistema de salud es un problema de los enfermos o la educación de los estudiantes. Son cuestiones de país, que deben tratarse como tales; no sólo por solidaridad, sino porque la cohesión social es necesaria para un crecimiento económico sano y una distribución más justa de la riqueza.

Daniel Fuentes Castro es profesor de Economía en la Universidad de Alcalá (Madrid) y director de KREAB Research.