

Nota introductoria

Primer trimestre de 2007

La presente edición del Observatorio Joven de Vivienda en España (OBJOVI) ofrece los resultados de los principales indicadores sobre emancipación, empleo y vivienda de la población joven en España correspondientes al primer trimestre de 2007. Para la construcción de dichos indicadores se recurre siempre a fuentes estadísticas secundarias de organismos públicos. Así, el análisis de la emancipación y de las condiciones laborales de las personas jóvenes se basa en una explotación a medida de la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE), mientras que la accesibilidad al mercado de la vivienda es abordada combinando los precios de la vivienda libre publicados por el Ministerio de Vivienda con la Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL) del INE, el tipo de interés del mercado hipotecario que recoge el Banco de España y, como novedad recién incorporada en este boletín, el plazo medio de amortización de los préstamos hipotecarios del que informa la Asociación Hipotecaria Española y el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España¹.

La emancipación de los y las jóvenes en España está estructuralmente muy condicionada por las restricciones que impone el mercado de trabajo y, muy en particular, el mercado de la vivienda. En este sentido, y para ilustrar de manera representativa la profunda y creciente discrepancia entre los precios de la vivienda ofertados en el mercado y la capacidad adquisitiva de las personas jóvenes, se han introducido, como un dato novedoso, los ingresos mínimos necesarios para adquirir una vivienda libre, esto es, la renta bruta que debería percibirse para que, suscribiendo una hipoteca tipo, el desembolso económico final durante el primer año igualara el 30% de los ingresos, que es el límite máximo que las entidades financieras suelen emplear para asegurar la viabilidad de un préstamo hipotecario.

Cuando se trata de fenómenos tan globales y complejos como la emancipación, el mercado de trabajo y el mercado de la vivienda, las oscilaciones observadas a corto plazo no suelen ser de gran alcance. Sin embargo, en el trimestre actual se puede apreciar como los niveles de emancipación residencial de la población joven en España han detenido su relativa progresión ascendente de los últimos años, justo en un momento en el que la creación de puestos de trabajo de carácter indefinido se ha ido afianzando y el ciclo expansionista en el mercado de la vivienda, que empezó a finales de la década de los noventa, parece haber llegado a su fin. Una posible explicación de esta aparente contradicción se argumenta en las páginas siguientes y en cada una de las fichas específicas de cada comunidad autónoma.

¹ Puede consultar la información más detallada sobre las fuentes y las hipótesis utilizadas en la elaboración de los indicadores del OBJOVI en la nota metodológica.

Emancipación

Según las cifras de población estimadas en la EPA², el primer trimestre de 2007 ha arrancado con una estabilización en la emancipación residencial de los y las jóvenes en España. Efectivamente, frente a las tasas de variación trimestral cercanas o superiores al 1% de los dos últimos años, entre el cuarto trimestre de 2006 y el primer trimestre de 2007, la población joven emancipada apenas ha aumentado un 0,30%, es decir, prácticamente tres veces menos de cómo lo hizo en el mismo periodo del año anterior (+0,87%). A resultas de ello, la **tasa de emancipación**, que mide el porcentaje de jóvenes que han logrado abandonar su hogar de origen, se ha situado en el 44,4%.

La emancipación residencial de la población joven en España se ha estabilizado.

Cualquier análisis de la emancipación de la población joven en España debe tener en cuenta la importancia de los factores demográficos, sociales y territoriales en su comportamiento, ya que presenta una gran heterogeneidad según el sexo, la edad, la procedencia o la comunidad autónoma. De esta forma, se observa que:

- Las mujeres jóvenes suelen emanciparse antes que los hombres de su misma edad.
- La edad de emancipación se ha ido retrasando paulatinamente, como lo demuestra que más del 85% de las personas jóvenes de entre 18 y 24 años en España aún residen en sus respectivos hogares de origen. En cambio, casi tres de cada cuatro de los y las jóvenes mayores de 30 años, el 73,6%, han podido realizar el tránsito hacia una vivienda independiente.
- Las personas jóvenes inmigrantes, por las características específicas de su itinerario vital, suelen llegar al país con un estatus residencial de semiautonomía y, por consiguiente, poseen unas mayores tasa de emancipación.
- Por comunidades autónomas, el grado de emancipación de la población joven difiere enormemente. Entre las tasas de emancipación de Illes Balears, Cataluña, la Comunidad Valenciana y las de Ceuta y Melilla, Cantabria, Asturias y Galicia existe una amplia distancia, casi siempre de más de diez puntos (**Gráfico 0.2** y **Mapa 2**).

Estas pautas generales, que se han mantenido sin demasiadas alteraciones a lo largo de los últimos años, sirven también para ofrecer una primera explicación de la ralentización observada en la emancipación residencial de la población joven en el primer trimestre de 2007. El **Gráfico A** muestra la relación entre la evolución anual de la tasa de emancipación de las personas jóvenes en las distintas comunidades autónomas y las fluctuaciones que ha tenido en cada una de ellas el peso de la población joven inmigrante, con menos de cinco años de residencia en España, sobre el total de la población joven. En la actualidad hay cinco comunidades autónomas, **Illes Balears, Canarias, Galicia, Extremadura** y **La Rioja** en las que ha descendido, en mayor o menor medida, la proporción de personas jóvenes emancipadas, del -10,13% de La Rioja hasta el -0,60% de Galicia. Nunca desde mediados de 2005 se habían contabilizado tantas comunidades autónomas con una caída interanual en la tasa de emancipación residencial de los y las jóvenes. Salvo en Canarias, en el resto de comunidades citadas la reducción en la emancipación residencial ha coincidido, al mismo tiempo, con una menor

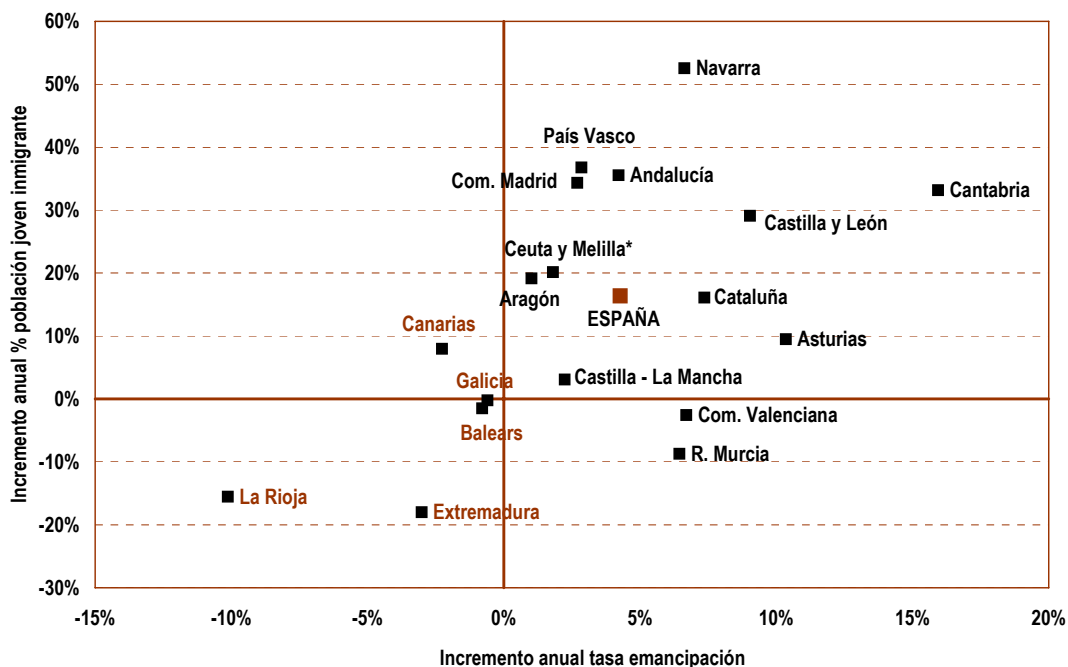
En Illes Balears, Canarias, Galicia, Extremadura y La Rioja la tasa de emancipación de las personas jóvenes es inferior a la del pasado año.

² Las cifras de población que publica la EPA proceden de las Estimaciones de la Población Actual (ePOBa) elaboradas por el Instituto Nacional de Estadística (INE) para tener en cada momento información actualizada y fiable sobre la población residente en España. Pueden consultarse los objetivos y la metodología de la ePOBa en: <http://www.ine.es/inebase/cgi/um?M=%2Ft20%2Fp259&O=inebase&N=&L=>

incidencia relativa de la inmigración. En el conjunto de España, por el contrario, se observa cómo las personas inmigrantes cada vez representan una mayor parte de la población joven, el 10,3% actualmente, frente al 8,8% de un año atrás. No obstante, la tasa de emancipación ha experimentado un crecimiento mucho más atenuado, al pasar del 42,5% al 44,4%.

Esta correlación entre ambas variables refleja, una vez más, el papel determinante de la inmigración en la relativa recuperación de la emancipación residencial de la población joven que se viene produciendo desde 2001 y, de modo más perceptible, desde 2003. De hecho, si se comparan las magnitudes absolutas, se puede constatar que, dentro del colectivo específico que incluye las personas jóvenes emancipadas, el único que ha aumentado en el transcurso del último año ha sido justamente el de la población joven inmigrante, un +11,79%, mientras que la población joven emancipada autóctona ha disminuido un -1,40%.

Gráfico A. Emancipación residencial y población joven inmigrante en España
Variación primer trimestre de 2006 / primer trimestre de 2007



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

Otro elemento a considerar es la propia estructura de edades de la población joven. Teniendo en cuenta que, por lo general, las personas jóvenes menores de 25 años suelen presentar una dependencia familiar muy pronunciada, es de suponer que un “rejuvenecimiento” de la estructura demográfica de la población joven se traduzca en una menor emancipación. Precisamente las comunidades autónomas con una mayor cantidad de personas de 18 a 24 años en comparación con el pasado año coinciden, a excepción de Galicia, con las mismas cinco comunidades autónomas que han registrado una contracción de la tasa de emancipación (Illes Balears, Canarias, Extremadura y La Rioja).

La inmigración y la estructura por edades inciden en la mayor o menor emancipación de la población joven.

En este contexto de estancamiento general de la emancipación residencial de las personas jóvenes siguen demarcándose **Cantabria, Asturias** y **Castilla y León** que, aún cuando no alcanzan todavía la media de España (**Gráfico 0.2**), acumulan desde finales

de 2005 repuntes acentuados y sostenidos en sus respectivas tasas de emancipación, en parte como resultado de los recientes flujos inmigratorios (**Grafico A**) y, como se detallará a continuación, también como consecuencia de la coyuntura laboral.

Población joven y trabajo

Al igual que en el ámbito de la emancipación, la creación de puestos de trabajo ocupados por personas jóvenes en España se ha ralentizado durante el primer trimestre de 2007. En realidad, la **tasa de empleo**³ de la población joven ha ido reduciéndose, aunque muy lentamente, desde mediados del pasado año, hasta alcanzar el 69,0%, casi un punto por debajo del valor del tercer trimestre de 2006 (69,9%). Incluso en comunidades autónomas como Asturias, Illes Balears, Ceuta y Melilla, la Comunidad de Madrid y La Rioja actualmente la proporción de personas jóvenes con un empleo es menor a la de un año atrás. Tan sólo Aragón, Canarias, Extremadura y el País Vasco han continuado con un crecimiento significativo en la ocupación laboral de los y las jóvenes.

Si las cifras de empleo ya no aumentan como en periodos anteriores...

No obstante, la transformación más relevante en la situación laboral de las personas jóvenes en España no ha acontecido en las cifras globales de empleo, sino en la calidad del mismo. Acentuando la dinámica ya detectada en trimestres anteriores, el primer trimestre de 2007 confirma el avance de la contratación indefinida y el retroceso simultáneo de la contratación temporal entre la población joven asalariada, si bien cabe señalar dos particularidades:

... en el trimestre actual se aprecia una destrucción de empleos temporales en beneficio de empleos de duración indefinida.

- En los cuatro últimos años, el incremento trimestral en el volumen de personas jóvenes con **contrato indefinido** en España jamás había sido de tanta envergadura (+3,53%). Además, por primera vez en mucho tiempo, la variación registrada entre la población joven ha superado a la del resto de población en edad activa, de los 35 a los 64 años (+2,88%).
- Inversamente, la contratación temporal entre las personas jóvenes sigue descendiendo tanto en términos trimestrales (-5,56%) como, lo que constituye una novedad, en términos anuales (-1,04%). Los colectivos donde más ha repercutido la reducción interanual de la temporalidad han sido las mujeres jóvenes (-4,90%) y los menores de 25 años (-4,18%) quienes, a pesar de todo, siguen distinguiéndose por su extrema precariedad laboral.

La yuxtaposición de ambas trayectorias ha permitido situar la **tasa de temporalidad** de los y las jóvenes en España, tras descender un 4,87% en tres meses, en el 44,5%. Esto significa que, aproximadamente, cuatro de cada diez personas jóvenes asalariadas posee contratos temporales. Aún cuando se trata de un porcentaje sensiblemente inferior al de la segunda mitad del año pasado, cuando sobrepasó el umbral del 47%, se encuentra todavía muy alejado de la temporalidad contractual del conjunto de la población activa (32,0%) y la población de 35 a 64 años (22,1%). Así que, a grandes rasgos, puede seguir afirmándose que la abultada presencia de las personas jóvenes dentro del mercado laboral, al representar el 40,4% de toda la población activa en España, sigue estando estrechamente vinculada a una mayor inestabilidad en el empleo y una mayor probabilidad de hallarse en el paro (**Tabla I**).

En la mayoría de **comunidades autónomas** se ha producido un desarrollo similar en las fórmulas de contratación de la población joven ocupada. Los ejemplos de máxima expansión en las tasas de contratación indefinida han sido Asturias, la Comunidad Valenciana, la Región de Murcia y La Rioja. De modo antitético, en Andalucía, Aragón, Canarias y Extremadura la temporalidad ha ido ganando terreno. Especialmente alarmante es la situación de Andalucía y Extremadura puesto que, junto con la Región de

³ **Tasa de empleo**: porcentaje de personas ocupadas sobre el total de personas de su misma edad.

Murcia y Ceuta y Melilla, son las únicas comunidades autónomas donde más de la mitad de la población joven asalariada tiene suscritos contratos temporales (**Gráfico 0.7**).

La **tasa de paro**⁴ suele ser el otro indicador básico generalmente utilizado para evaluar las condiciones laborales. La expansión de la economía española en los últimos años ha permitido generar miles de puestos de trabajo que, al margen de su calidad, han redundado en una caída progresiva del desempleo. La actual tasa de paro de la población joven en España, del 10,8%, aún sobrepasando la del total de la población activa (8,5%), está muy lejos de los niveles registrados en los tres o cuatro años atrás, cuando oscilaba entre el 14% y el 16%. No obstante, en Illes Balears, la Comunidad Valenciana, La Rioja y, muy especialmente, en la Comunidad de Madrid, han visto cómo aumentaba de manera llamativa en un año la tasa de paro entre la población joven y, con ella, el riesgo y la inseguridad en el empleo.

La tasa de paro de la población joven, del 10,8%, aún supera la del conjunto de población en edad activa, del 8,5%.

Tabla I. Situación laboral comparada de la población joven en España
Primer trimestre de 2007

	Población joven 18-34 años	Población de 16 a 64 años	Población de 35 a 64 años
Tasa de actividad ⁽¹⁾	77,3%	72,2%	71,8%
Tasa de empleo ⁽²⁾	69,0%	66,0%	67,0%
Población con contratos indefinidos ⁽³⁾	34,2%	37,1%	40,8%
Población con contratos temporales ⁽⁴⁾	27,5%	17,5%	11,6%
Población con contratos temporales de menos de un año ⁽⁵⁾	19,6%	11,7%	7,5%
Tasa de temporalidad ⁽⁶⁾	44,5%	32,0%	22,1%
Tasa de paro ⁽⁷⁾	10,8%	8,5%	6,7%

(1) Tasa de actividad: porcentaje de personas activas sobre el total de personas de su misma edad.

(2) Tasa de empleo: porcentaje de personas ocupadas sobre el total de personas de su misma edad.

(3) Población con contratos indefinidos: porcentaje de personas con contrato indefinido sobre el total de las personas de su misma edad.

(4) Población con contratos temporales: porcentaje de personas con contrato temporal sobre el total de personas de su misma edad.

(5) Población con contratos temporales de menos de un año: porcentaje de personas con contratos temporales de menos de un año de duración sobre el total de personas de su misma edad.

(6) Tasa de temporalidad: porcentaje de personas asalariadas con contrato temporal sobre el total de personas asalariadas de su misma edad.

(7) Tasa de paro: porcentaje de personas en paro sobre el total de personas activas de su misma edad.

Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta de Población Activa.

⁴ Tasa de paro: porcentaje de personas en paro sobre el total de personas activas de su misma edad.

Población joven y vivienda

A simple vista parece que en el mercado de la vivienda también domina la lógica de la moderación. El precio medio de la vivienda libre en España está experimentando cada vez subidas más suaves, del +1,69% en el último trimestre, según datos del Ministerio de Vivienda. La desaceleración del denominado *boom inmobiliario* se refleja de manera muy manifiesta en las comunidades autónomas de Aragón, Castilla-La Mancha, Extremadura y La Rioja, donde el incremento trimestral del precio de la vivienda libre ha sido incluso inferior al del salario medio de una persona joven. De hecho, las previsiones de instituciones oficiales como el propio Ministerio de Vivienda, el Fondo Monetario Internacional (FMI) o el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA) o la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE)⁵ sostienen que, en un futuro no muy lejano, el ritmo de crecimiento de los productos residenciales en España se asemejará a la evolución general de los precios, coincidencia que no se produce desde hace más de diez años.

El precio medio de la vivienda libre en España sigue subiendo, pero con intensidades muy moderadas.

Sin embargo, hablar de moderación en el sector inmobiliario, en las circunstancias actuales, no significa que existan unas mayores facilidades para acceder a una vivienda en propiedad, sobre todo si se habla de los sectores de población con menores recursos, entre los cuales se encuentran los y las jóvenes. Diversas son las razones por las cuales se puede esgrimir esta afirmación:

- El precio de la vivienda es tan sólo uno de los elementos que determina la capacidad real para acceder con solvencia al mercado inmobiliario. Asimismo debe considerarse el **poder adquisitivo** de las personas y los hogares que, en lo que concierne a la población joven, sigue estando muy alejado de los precios de compraventa. En el primer trimestre de 2007, el precio medio de una vivienda libre en España, de 202.420,00 euros, equivale a 12,6 veces al salario anual que percibe una persona joven, de 16.071,55 euros. Aunque esta desproporción no se ha intensificado en exceso desde finales de 2005, nunca había sido tan abultada, llegando a superar los 15 años en la Comunidad de Madrid, el País Vasco e Illes Balears (**Gráfico 0.9**).
- Más decisivas que los recursos económicos propios son los **requisitos de financiación** para la compra de la vivienda. Si entre 1997 y 2004 la sucesiva reducción de los tipos de interés y la ampliación de los plazos de amortización de los préstamos hipotecarios permitieron a amplios sectores de la población amortiguar el creciente precio de las viviendas, la coyuntura actual está fuertemente condicionada por el repunte de los tipos de interés. Tal y como informa el Banco de España, el tipo de interés medio aplicado a los préstamos hipotecarios ha pasado, entre el primer trimestre de 2006 y el primer trimestre de 2007, del 3,683% al 4,892%, nivel análogo al de principios de 2002.

La nueva subida de los tipos de interés ha provocado un endurecimiento de las condiciones de acceso al mercado de la vivienda.

El alza de los tipos de interés, a pesar de estar considerando hipotecas a casi treinta años en un entorno de relativa estabilización de los precios de la vivienda libre, ha acarreado un nuevo incremento del esfuerzo económico que deberían realizar las personas jóvenes para acceder a una vivienda libre en propiedad, es decir, del **coste de acceso al**

⁵ Véase, por ejemplo, el último boletín de *Situación Inmobiliaria* del BBVA, de junio de 2007 (disponible en: <http://serviciodeestudios.bbva.com/>), el documento de trabajo de la OCDE "Are house prices nearing a peak? A probit analysis for 17 OECD countries" (Economics Department Working Papers, núm. 488, disponible en: <http://www.oecd.org/>).

mercado de la vivienda. Ciertamente, la variación interanual del coste de acceso al mercado de la vivienda para la población joven en el primer trimestre de 2007 ha sido, como se puede apreciar en el **Gráfico B**, algo menos acentuada que la de los dos últimos trimestres. Pero difícilmente puede concluirse que variaciones anuales superiores al 12%, del +12,34% en el caso de un hogar joven y del +14,39% en el caso de una persona joven, estén indicando que las condiciones actuales para adquirir una vivienda libre sean demasiado óptimas. Habría que retroceder hasta 1995, cuando los tipos de interés rondaban el 11% y se suscribían hipotecas por 17 años, para encontrar un coste acceso al mercado de la vivienda de los y las jóvenes semejante al actual, equivalente al 66,3% del salario de una persona joven y al 41,8% de los ingresos de un hogar joven ya constituido.

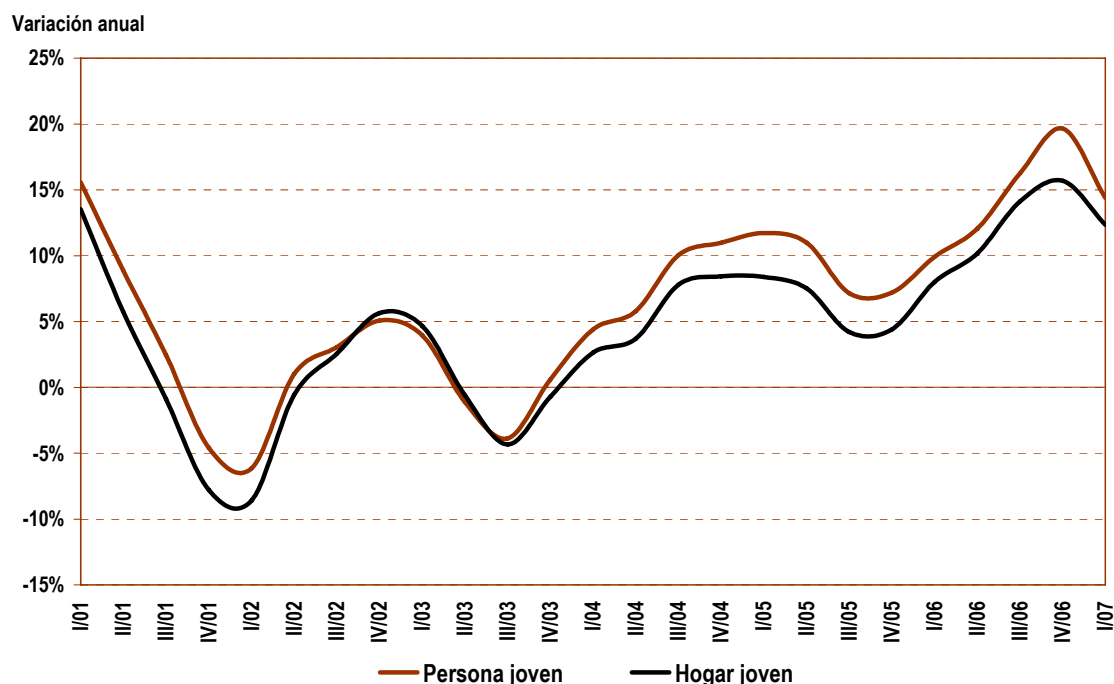
En un año, el coste de acceso al mercado de la vivienda para una persona joven ha aumentado un 14,39%...

... y ya equivale al 66,3% del salario medio que percibe una persona joven.

Las máximas cotas de endeudamiento se concentran, lógicamente, en los colectivos con una menor solvencia económica, las mujeres jóvenes y las personas jóvenes menores de 25 años. En el primer caso, el coste de acceso al mercado de la vivienda asciende hasta 75,2% del salario de una mujer joven y el 43,2% de los ingresos de un hogar encabezado por una mujer joven. En el segundo caso, las personas de 18 a 24 años, la compra de una vivienda libre supondría tener que reservar el 87,1% de su sueldo o, si forman parte de un hogar, el 51,8% de todos sus ingresos.

Gráfico B. Incremento anual en el coste de acceso a la vivienda libre para una persona joven y para un hogar joven en España.

Primer trimestre de 2001 / Primer trimestre de 2007



Fuente: elaboración propia a partir de la información del Ministerio de Vivienda, el Banco de España, el Instituto Nacional de Estadística. Para mayor detalle, consultar la nota metodológica.

Para calibrar el grado de exclusión que estas cifras representan, hay que tener presente que el umbral máximo que se considera razonable y aconsejable suele situarse en el 30%. De todas las comunidades autónomas, únicamente el coste de acceso a la vivienda para los hogares jóvenes de Extremadura y Navarra no rebasa este límite, puesto que se sitúa en el 27,8% y del 29,6% de los ingresos de un hogar, respectivamente (**Gráfico**

0.10). A escala provincial, tan sólo en un reducido grupo de territorios existen unas condiciones tolerables para que un hogar joven pueda aspirar a la compra de una vivienda libre: Teruel (20,8%), Lleida (24,0%), Ciudad Real (24,4%), Cuenca (25,0%), Cáceres (26,2%), Palencia (27,7%), Badajoz (28,7%) y Soria (29,6%). En todos los demás lugares, la población joven tendría, en términos globales, grandes dificultades para sobrellevar con garantías la adquisición de una vivienda libre (*Tabla II* y *Mapas 5* y *6*).

Tabla II. Máximos y mínimos costes de acceso al mercado de la vivienda para una persona joven y un hogar joven según provincias
Primer trimestre de 2007

	Persona joven	Hogar joven
Máximos	Vizcaya (86,4%)	Málaga (56,2%)
	Guipúzcoa (81,7%)	Ceuta (56,0%)
	Madrid (81,7%)	Vizcaya (53,6%)
	Barcelona (81,6%)	Guipúzcoa (50,7%)
	Baleares (80,7%)	Baleares (49,2%)
	Málaga (79,5%)	Barcelona (48,8%)
	Cantabria (70,8%)	Madrid (46,8%)
ESPAÑA	66,3%	41,8%
Mínimos	Palencia (42,6%)	Badajoz (28,7%)
	Badajoz (41,2%)	Palencia (27,7%)
	Lleida (40,2%)	Cáceres (26,2%)
	Cuenca (38,7%)	Cuenca (25,0%)
	Ciudad Real (37,7%)	Ciudad Real (24,4%)
	Cáceres (37,5%)	Lleida (24,0%)
	Teruel (34,3%)	Teruel (20,8%)

Fuente: elaboración propia.

En el presente OBJOVI se incorporan como novedad los **ingresos mínimos necesarios para adquirir una vivienda libre**. Este indicador permite calcular la renta bruta que debería percibirse para que la cuota mensual de una hipoteca típica no excediera del 30% como umbral máximo tolerable de endeudamiento, asumiendo los parámetros medios de tipos de interés, importe financiado y plazo de amortización. La distancia entre estos ingresos medios hipotéticos, de 35.538,23 euros, y el salario medio real de una persona joven en España, de 16.071,55 euros, es en la actualidad de 121,13%. En el supuesto de un hogar joven, la diferencia, de 39,23%, es sustancialmente menor aunque significativa. Estos datos ponen de relieve que la compra de una vivienda libre tan sólo es viable para los grupos de mayor renta o, alternativamente, si se cuenta con una aportación económica importante de fuentes exógenas, como la propia familia.

Las comunidades autónomas con una mayor discrepancia entre la capacidad adquisitiva efectiva de la población joven y los ingresos mínimos necesarios para adquirir una vivienda libre, superando el 160% del salario medio de una persona joven y el 55% de los ingresos de un hogar joven, son aquéllas con un coste de acceso al mercado de la vivienda más excluyente, esto es, la Comunidad de Madrid, el País Vasco e Illes Balears.

La imposibilidad para formar parte de la demanda solvente atendida por el mercado de la vivienda es un factor clave que explica las dificultades de emancipación de la población joven en España. Teóricamente, otras estrategias para soliviantar la exclusión residencial podrían consistir en acudir al mercado del alquiler o buscar viviendas de menor tamaño y, por tanto, con un menor precio absoluto. La primera opción es muy limitada, dada la

Una persona joven debería tener un salario un 121,13% mayor que el actual para no endeudarse excesivamente para comprar una vivienda libre.

opacidad, las prácticas abusivas hacia ciertos colectivos y la escasa oferta disponible. La alternativa de optar por viviendas en propiedad de menor tamaño es muy inusual ya que se trataría de viviendas que apenas existen, con una **superficie máxima tolerable**⁶ de 45,2 metros cuadrados construidos para una persona joven, y de 71,8 metros cuadrados para un hogar joven en España. La Comunidad de Madrid, el País Vasco e Illes Balears, con 36,7, 36,8 y 37,2 metros cuadrados respectivamente, son las tres comunidades autónomas con una menor superficie máxima tolerable para una persona joven.

Consejo de la Juventud de España. Septiembre de 2007

Novedades metodológicas 2007

Encuesta de Condiciones de Vida de 2005: el pasado 28 de noviembre de 2006 el Instituto Nacional de Estadística difundió los resultados del segundo ciclo de la Encuesta de Condiciones de Vida, que han sido utilizados para actualizar la estructura de rentas de la población joven de los años 2004, 2005 y 2006. Para los demás años, se ha mantenido la referencia del ciclo de 2004.

Plazos de amortización de los préstamos hipotecarios: en el cálculo de la serie histórica del coste de acceso a la vivienda libre se ha incorporado el período de amortización publicado por la Asociación Hipotecaria Española en su informe de octubre de 2006: *"Radiografía de 15 años de evolución del nivel de esfuerzo"* (disponible en: <http://www.ahe.es/>) y, desde el año 2005, la evolución trimestral que recoge la *Estadística Registral Inmobiliaria* del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España (disponible en: <http://www.registradores.org/>). De este modo se logran afinar con mayor precisión las condiciones históricas de financiación hipotecaria y, por consiguiente, mejorar la validez de las comparaciones temporales.

⁶ **Superficie máxima tolerable:** metros cuadrados construidos de una vivienda libre cuya compra no supusiera inicialmente más del 30% de los ingresos de una persona joven o un hogar joven.

GRÁFICOS Y MAPAS
Observatorio Joven de Vivienda en España