

Nota introductoria Cuarto trimestre de 2007

Con el año 2007 se pone fin a algunas de las dinámicas que han caracterizado la economía española contemporánea: la fuerte expansión de los precios y la construcción de viviendas, la intensa creación de puestos de trabajo y la relajación en los criterios de concesión de créditos gracias a los bajos tipos de interés y la disponibilidad casi inmediata de capital. Para la población joven la interrelación de estas tendencias macroeconómicas ha permitido, junto con la recepción constante de población inmigrada y otros procesos más microsociales, ir aumentando sucesivamente los niveles de emancipación residencial.

La finalidad de una publicación como el OBJOVI es ir rastreando, trimestre tras trimestre, el comportamiento de los grandes indicadores sintéticos relacionados con la emancipación de los y las jóvenes, el empleo y el acceso al mercado de la vivienda, tanto en España como en cada una de las comunidades autónomas. Lógicamente, con esta exploración de datos globales y abstractos no se abarca todo el complejo proceso social que es el tránsito hacia la vida adulta, pero sí que, como mínimo, se procura dibujar los principales elementos que definen el contexto en el que se desarrolla.

La fiabilidad y las limitaciones del OBJOVI vienen dadas por las fuentes utilizadas, todas ellas procedentes de institucionales oficiales. Así, del Instituto Nacional de Estadística se utiliza la Encuesta de Población Activa, la Encuesta Trimestral de Coste Laboral y la Encuesta de Condiciones de Vida; del Banco de España, la serie del tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para la adquisición de vivienda libre; del Ministerio de Vivienda los precios medios de la vivienda libre y protegida; y, como novedad introducida en el 2007, la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda de la Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores.

En las páginas siguientes se ofrece una descripción breve de los principales acontecimientos relacionados con la emancipación, el empleo y la vivienda de la población joven en el cuarto trimestre de 2007. Como en ediciones anteriores, puede consultarse la información detallada de cada comunidad autónoma en su respectiva ficha adjunta.

Emancipación

El balance final del año 2007 por lo que se refiere a la emancipación residencial de la población joven en España es ambivalente.

En primer lugar, debe remarcarse que nunca en los últimos veinte años se había registrado una proporción tan elevada de personas jóvenes emancipadas. Efectivamente, la **tasa de emancipación**¹ de los y las jóvenes en el conjunto de España en el cuarto trimestre de 2007 ha sido del 45,3%, esto es, un 20,0% superior a la correspondiente a finales de 2003.

En la actualidad, el 45,3% de la población joven en España está emancipada...

Una lectura más exhaustiva de esta cifra agregada revela, no obstante, importantes diferencias según la edad y el sexo:

... lo cual supone el valor más alto de los últimos años.

- Según la **edad**, porque es únicamente en el tramo de mayor edad, entre los 30 y los 34 años, donde más de la mitad de la población joven, el 74,0%, reside fuera de su hogar de origen, sea compartiendo piso, sea como hogar unipersonal, sea con pareja, etc.² Por el contrario, tan sólo 13 de cada 100 personas entre 18 y 24 años y 47 de cada 100 personas entre 25 y 29 años se encuentran en este mismo status residencial. En otras palabras, si se descuenta a las personas jóvenes con más de 30 años, resulta que apenas el 29,7%, menos de la tercera parte, están emancipadas.
- Según el **sexo**, porque siempre son las mujeres quienes presentan una mayor tasa de emancipación que, sin demasiadas excepciones, suele superar en diez puntos la de los hombres.

Igualmente, la emancipación de los y las jóvenes en España también presenta un **comportamiento muy dispar en el territorio** que, además, suele ser bastante ajeno a variaciones temporales de corto alcance. A la cabeza, con unas tasas de emancipación que superan el 50%, se encuentran Cataluña, Illes Balears y la Comunidad Valenciana. A la cola, con menos del 40% de la población joven emancipada, siempre aparecen Castilla y León, Cantabria, Ceuta y Melilla, Asturias y Galicia (Gráfico 0.2).

En segundo lugar, destaca que, a pesar de haber alcanzado un máximo histórico, la tasa de emancipación de la población en España ha ido **ralentizando** su progresión al alza a lo largo del 2007. De hecho, desde mediados de 2005 no había experimentado un incremento interanual tan débil, del 2,32%³. Observando lo sucedido en las distintas comunidades autónomas, todavía es más patente este proceso de estancamiento (**Gráfico 0.1**). En Asturias, Illes Balears, Canarias, Castilla y León y La Rioja actualmente hay un menor porcentaje de personas jóvenes emancipadas que un año atrás destacando, por su magnitud, Illes Balears, Asturias y La Rioja, en las que la disminución ha sido del -6,96%, del -5,37% y del -5,05%, respectivamente. Salvo en Castilla-La Mancha, Extremadura, la Comunidad de Madrid y el País Vasco, en el resto de comunidades autónomas los incrementos en la tasa de emancipación han sido mucho más suaves que en periodos precedentes, oscilando entre el 3,9% y el 0,2%. Esta

En el 2007, el crecimiento de la emancipación residencial de los y las jóvenes se ha ido mitigando.

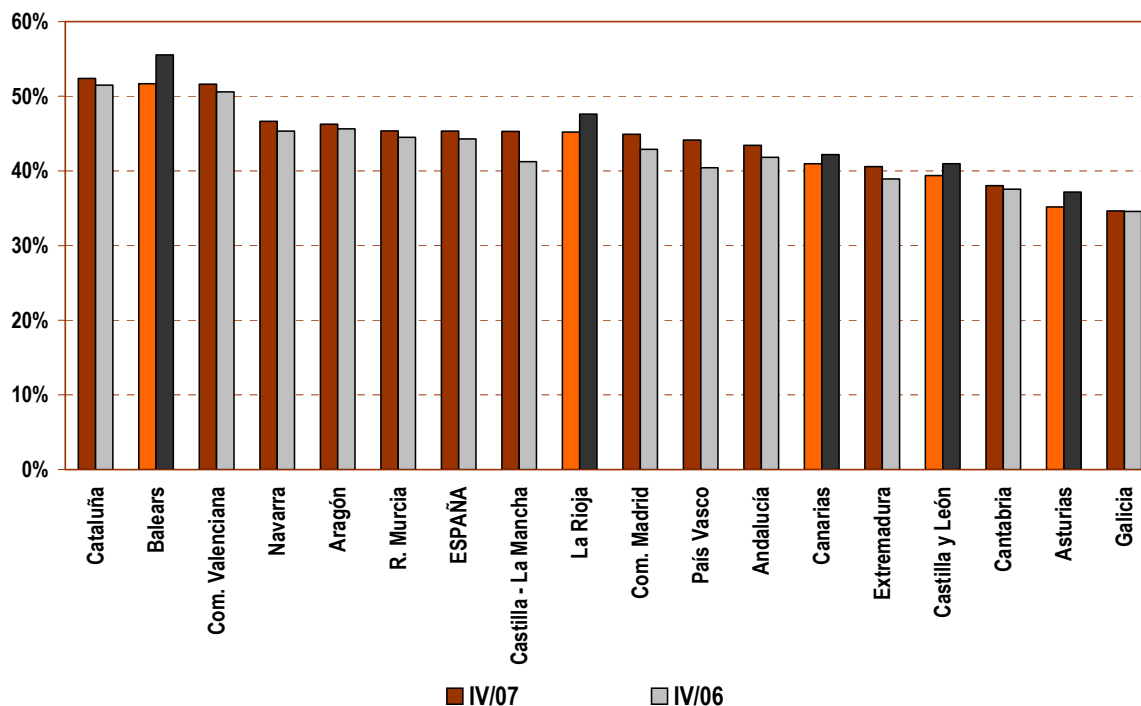
¹ **Tasa de emancipación**: porcentaje de personas que viven fuera del hogar de origen respecto del total de personas de su misma edad.

² En el OBJOVI se utiliza una concepción amplia de la emancipación residencial al considerar, independientemente del tipo de hogar, las relaciones de parentesco. Para mayor detalle, consultar la nota metodológica.

³ Del 2,55% si comparan las cifras absolutas.

contraposición de dinámicas supone una novedad, puesto que en los últimos años los descensos anuales en la tasa de emancipación, si se producían, eran de escasa envergadura y muy particulares.

Gráfico I. Tasa de emancipación de la población joven en España*
Cuarto trimestre de 2006 – Cuarto trimestre de 2007



* En color negro y naranja las comunidades autónomas con una tasa de emancipación en el cuarto trimestre de 2007 inferior a la del cuarto trimestre de 2006.

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

La nueva fisonomía que ha ido adoptando el indicador básico de la emancipación residencial de los y las jóvenes en España tiene mucho que ver, sin entrar en consideración sobre el impacto de los flujos inmigratorios, con el reciente cambio de ciclo en el mercado de trabajo, en el mercado financiero y en el mercado inmobiliario, como se detallará en los dos epígrafes siguientes.

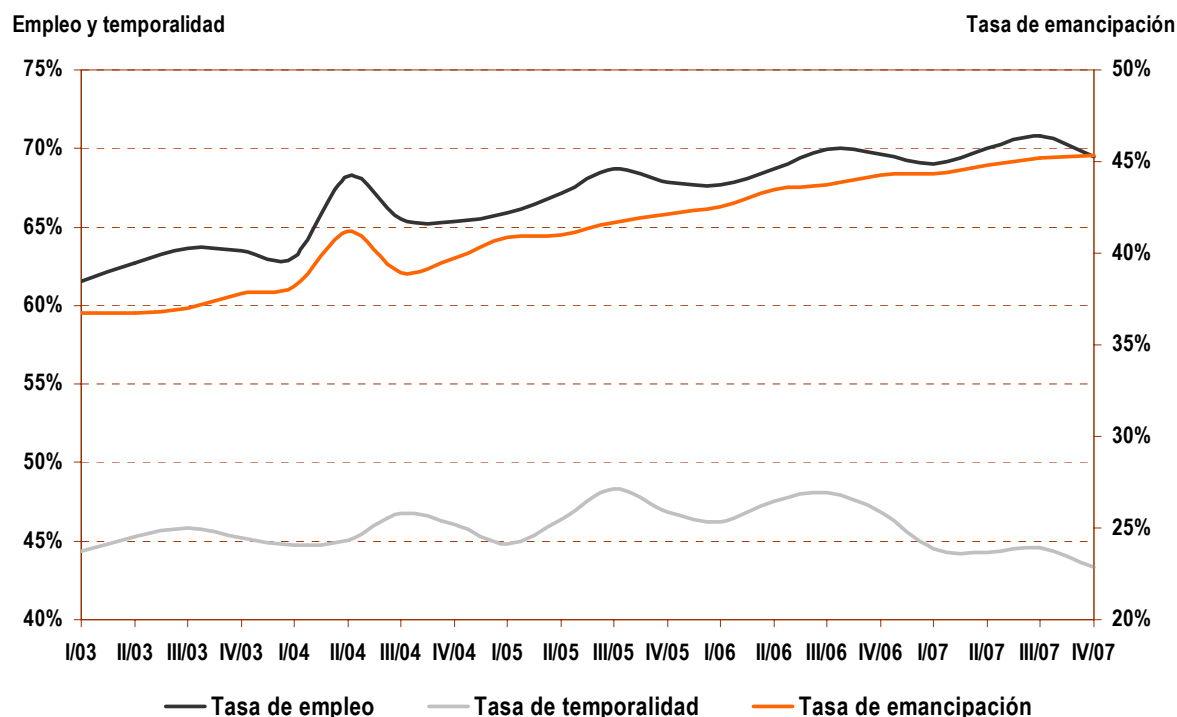
Población joven y trabajo

Desde aproximadamente finales de 2004, la creciente emancipación de los y las jóvenes en España ha ido acompañada de una intensa creación de puestos de trabajo, reflejo del buen estado de salud de las grandes cifras macro de la economía española. En el **Gráfico II** puede comprobarse como esta estrecha relación entre empleo y emancipación a su vez ha coincidido, a partir del tercer trimestre de 2006, con una progresiva disminución de la tasa de temporalidad, que actualmente se ha situado en el 43,3%, la más reducida en cinco años.

La temporalidad laboral de la población joven asalariada ha ido disminuyendo desde finales de 2006.

Gráfico II. Evolución de la emancipación residencial y el empleo entre la población joven en España

Primer trimestre de 2003 – Cuarto trimestre de 2007



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

Sin embargo, todo apunta a que este largo periodo de crecimiento sostenido de la ocupación parece haber tocado su fin o que, como mínimo, entrará a partir de ahora en una etapa de progresiva desaceleración. Sea como sea, la nueva coyuntura en el mercado laboral ha tenido diversas repercusiones en la situación laboral de los y las jóvenes:

- Por primera vez en mucho tiempo, el volumen de personas jóvenes con un empleo ha registrado un incremento interanual prácticamente nulo, del 0,08%. En términos relativos, es decir, considerando la tasa de empleo⁴, los resultados son muy similares. Es cierto que, con carácter cíclico, la tasa de empleo de la población joven suele descender entre el tercer y el cuarto trimestre de cada año. La especificidad del 2007 es que este retroceso trimestral, del -1,82%, ha sido más acusado que en el 2003, el 2004, el 2005 y el 2006.

⁴ Tasa de empleo: porcentaje de población ocupada sobre el total de población de su misma edad.

- La evolución del empleo entre la población joven ha sido geográficamente muy heterogénea. En la mayor parte de comunidades autónomas, salvo en la Región de Murcia, el País Vasco y La Rioja, en la actualidad hay menos personas jóvenes ocupadas que en el anterior trimestre. Con todo, en las demás comunidades ha habido algunas con bajadas muy leves, como en Asturias, Cataluña, la Comunidad Valenciana y Navarra, y otras donde han sido especialmente significativas, entre las cuales destacan Illes Balears, Castilla y León, Extremadura y Galicia.

Tabla II. Situación laboral comparada de la población joven en España
Cuarto trimestre de 2007

	Población joven 18-34 años	Población de 16 a 64 años	Población de 35 a 64 años
Tasa de actividad ⁽¹⁾	78,1%	72,8%	72,4%
Tasa de empleo ⁽²⁾	69,5%	66,5%	67,5%
Población con contratos indefinidos ⁽³⁾	35,2%	38,0%	41,6%
Población con contratos temporales ⁽⁴⁾	26,9%	17,1%	11,4%
Población con contratos temporales de menos de un año ⁽⁵⁾	19,6%	12,3%	8,1%
Tasa de temporalidad ⁽⁶⁾	43,3%	31,0%	21,5%
Tasa de paro ⁽⁷⁾	11,0%	8,7%	6,8%

(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.

- El efecto inverso de la menor ocupación es el aumento de las situaciones de **paro**⁵. De hecho, en los dos últimos trimestres se han producido continuos incrementos de la población joven en paro en España, lo cual ha conducido a que a finales de 2007 se contabilicen casi 95.000 personas jóvenes más en paro que en el segundo trimestre de 2007.

A diferencia de otros momentos, esta vez no han sido los y las jóvenes quienes han sufrido con mayor crudeza los efectos en la destrucción de puestos de trabajo, puesto que el colectivo de edad más perjudicado ha sido el de los 35 a los 64 años. De todos modos, los y las jóvenes siguen constituyendo el grueso de la población en

Aunque con menor intensidad que en el resto de la población en edad activa, los y las jóvenes han visto como aumentaban las situaciones de paro.

⁵ Conviene recordar que en el OBJOVI se utilizan siempre las cifras del paro estimado en la Encuesta de Población Activa (EPA).

paro. A principios de 2007, el 51,1% de la población en paro era joven. Actualmente este porcentaje es tan sólo ligeramente inferior, del 50,8%.

- Desde el punto de vista laboral, la nota más positiva para las expectativas de emancipación de los y las jóvenes es la menor incidencia que están adquiriendo los **contratos temporales**. Salvo en La Rioja, en todas las comunidades autónomas ha retrocedido la tasa de temporalidad⁶ en comparación con el pasado año, particularmente en Andalucía, Castilla y León, Cataluña, Galicia y la Comunidad de Madrid. Por tramos de edad y sexo, la población con menos de 25 años y las mujeres jóvenes han continuado liderando los avances hacia una mayor estabilidad contractual.

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

Población joven y vivienda

El fin del 2007 ha servido para confirmar el cambio de ciclo en el mercado inmobiliario y en el sector de la construcción que, de forma más o menos continuada, venía anunciándose desde comienzos del año. En palabras Julio Rodríguez, economista, estadístico, ex presidente del Banco Hipotecario de España y actual gerente de la Universidad de Alcalá de Henares⁷:

“El comportamiento a la baja del mercado de la vivienda en 2007 fue el principal factor responsable de la profunda desaceleración experimentada en el crecimiento de la economía española. En los tres primeros trimestres de 2007 las ventas de viviendas descendieron en un 12% y las iniciaciones cayeron en más de un 20%. Los precios de la vivienda, medidos a través de los precios de tasación, habrán crecido en 2007 en línea con los precios de consumo (4,3%). La inversión en vivienda, que viene a medir el volumen de construcción residencial realizada, debió desacelerar profundamente el crecimiento en la segunda parte del pasado año, lo que apunta a un descenso de dicha magnitud en 2008. (...) Las subidas de los tipos de interés de los dos últimos años, los persistentes altos precios de venta de las viviendas y los evidentes excesos de oferta de vivienda generados en bastantes mercados locales aparecen como los factores que en principio contribuyeron a ocasionar lo que se anunció como un *aterrizaje suave* de la construcción residencial. Pero la crisis financiera mundial surgida en el verano de 2007, tras constatarse que una cifra elevada de créditos *subprime* concedidos en Estados Unidos se había titulizado y distribuido a escala universal, dio paso a un cambio sustancial de talante por parte de las entidades de crédito y a una revalorización sustancial por las mismas del riesgo de crédito (...). En España el ajuste vendrá en 2008 de la mano del inmobiliario residencial. Es posible que las viviendas iniciadas se sitúen en torno a las 450.000 (850.000 en 2006), que las ventas no lleguen a las 700.000 (920.000 en 2006) y que retroceda la inversión en vivienda”.

En este contexto general de desaceleración de los precios de la vivienda, de subida de los tipos de interés, de aumento de las viviendas en stock en venta, de paralización de las obras en construcción, de restricción en la concesión de créditos a promotores y particulares, etc. las personas jóvenes no han salido especialmente beneficiadas. La razón es que la cuota media necesaria para adquirir una vivienda libre mediante un préstamo hipotecario⁸ ha aumentado, tras situarse en 981,08 euros al mes, un 3,19% en un trimestre y un 14,92% en un año. El repunte continuo de los tipos de interés es el principal responsable de esta subida, puesto que los plazos de amortización se han ido alargando paulatinamente⁹ y el precio de la vivienda ha ido suavizando su tendencia inflacionista, hasta tal punto que entre el tercer y el cuarto trimestre de 2007 ha descendido en Cantabria, un -1,87%, y en otras nueve comunidades autónomas (Andalucía, Asturias, Canarias, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Extremadura, la

El cambio de ciclo en el sector inmobiliario y financiero no ha alterado la creciente exclusión de las personas jóvenes del mercado de la vivienda.

⁷ RODRÍGUEZ, J. (2008): “Cambio de ciclo y crisis financiera” en: *El País Negocios*; domingo 13 de enero de 2008; pp. 18.

⁸ Suponiendo una vivienda media de 100 metros cuadrados construidos y un préstamo por el 80% del valor de venta, al tipo de interés de mercado

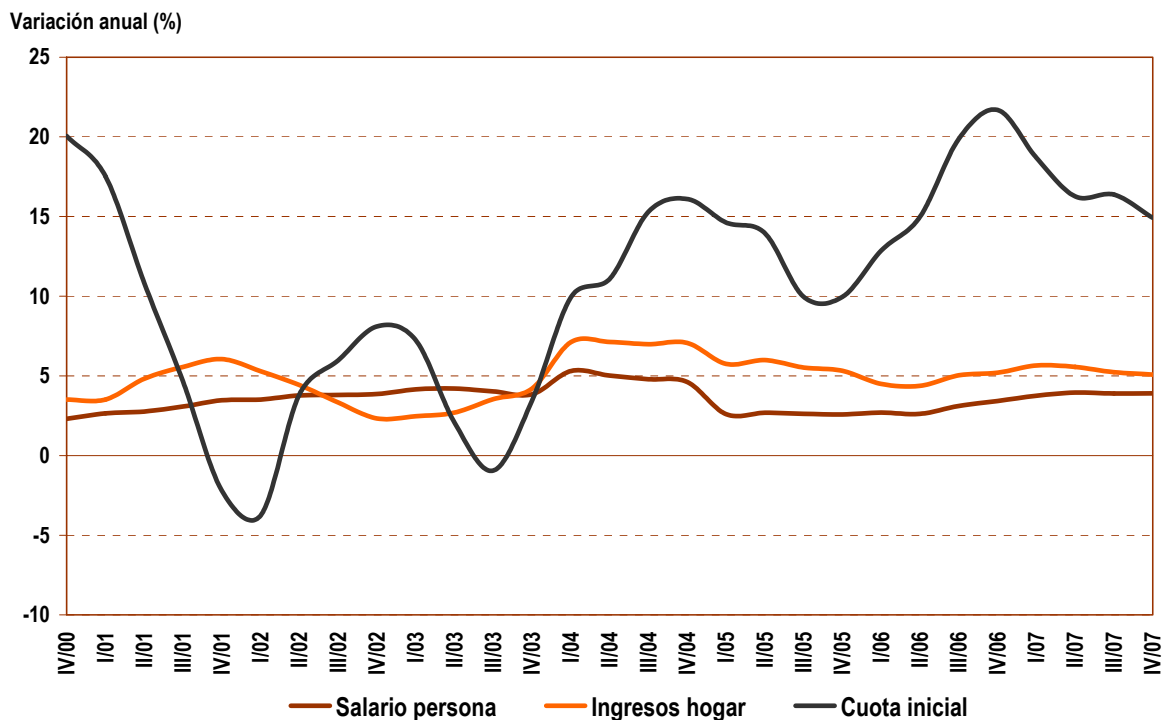
⁹ Con lo cual, a cambio de reducir el importe mensual, se amplía la cantidad total que se termina pagando hasta el final del préstamo debido a la mayor carga de intereses.

Comunidad de Madrid, la Región de Murcia y el País Vasco) ha aumentado menos del 1%, lo que supone una reducción en términos reales¹⁰.

Todos estos fenómenos macroeconómicos no tienen que suponer necesariamente un endurecimiento de las condiciones de acceso al mercado de la vivienda si coinciden con una mejora sustancial de la capacidad adquisitiva que sirva para compensar el mayor importe del primer año de hipoteca. El problema es que, al menos para los y las jóvenes, esta circunstancia, como puede apreciarse en el **Gráfico III**, casi nunca se ha producido en tiempos recientes, con las dos únicas excepciones de los dos períodos comprendidos entre el cuarto trimestre de 2001 y el segundo trimestre de 2002 y el segundo trimestre de 2003 y el cuarto trimestre de 2003. Por si ello no fuera suficiente, la distancia actual entre la variación del coste de las hipotecas y de la renta de la población joven es de las más abultadas que se han registrado.

Salvo contadas excepciones, el importe inicial de un préstamo hipotecario siempre ha aumentado con mayor intensidad que la capacidad adquisitiva de la población joven.

Gráfico III. Evolución comparada del salario medio de una persona joven, los ingresos medios de un hogar medio y la cuota inicial a pagar por una vivienda libre en España
Cuarto trimestre de 2000 – Cuarto trimestre de 2007



Fuente: elaboración propia. Consultar la nota metodológica.

El resultado lógico de tal discrepancia entre los recursos económicos disponibles de los y las jóvenes y los requisitos de acceso al mercado de la vivienda en propiedad es que, otra vez más, el **esfuerzo económico** que deberían asumir para adquirir una vivienda libre ha vuelto aumentar en el cuarto trimestre de 2007. Concretamente, una persona joven tendría que destinar el 71,2% de su salario para sufragar el importe de una hipoteca media y un hogar joven ya existente el 44,5% de todos sus ingresos, lo que representa un incremento interanual del 10,60% y del 9,37%, respectivamente. Más delicada es la situación de las personas jóvenes con menos de 25 años y de las mujeres jóvenes, en cuyo caso el endeudamiento necesario superaría el 80% de su salario. Por comunidades

En un año el coste de acceso al mercado de la vivienda se ha incrementado un 10,60% para una persona joven y un 9,37% para un hogar joven ya existente.

¹⁰ El Índice de Precios al Consumo (IPC) ha aumentado un 2,19% entre el tercer y el cuarto trimestre de 2007.

autónomas, el mayor coste de acceso al mercado de la vivienda se localiza en Illes Balears, el País Vasco, la Comunidad de Madrid y Cataluña (**Gráfico 0.10**) y, por provincias, en Vizcaya, Barcelona, Baleares, Guipúzcoa, Madrid, Málaga y Cantabria (**Tabla III**).

El grado de exclusión de las personas jóvenes del mercado de la vivienda es tan elevado que incluso el colectivo con mayor poder adquisitivo, que comprende a los hogares jóvenes con una persona de referencia de entre 30 y 34 años, tendría que reservar más del 30% de sus ingresos, el 41,6%, para afrontar la compra de una vivienda libre. Hay que tener en cuenta que este umbral del 30% es el que generalmente suele emplearse para discriminar la viabilidad o no en el pago de una hipoteca.

Siguiendo la misma lógica, pueden estimarse los **ingresos mínimos** que debería tener una persona joven para que la operación de compra de una vivienda libre no excediera este umbral máximo tolerable del 30%. En el cuarto trimestre de 2007, estos ingresos mínimos ascenderían a 39.243,14 anuales, un 14,92% más que en el mismo período del 2006. Es decir, una persona joven en España debería percibir un salario un 137,42% mayor que el actual y un hogar joven acumular unos ingresos un 48,31% por encima de los que ya posee para afrontar con garantías el pago del primer año de hipoteca. Tales magnitudes ponen de manifiesto porqué cada vez más hay una mayor proporción de jóvenes que no puede acceder al mercado de la vivienda. El contexto actual no tiene nada que ver, por ejemplo, con el de principios de 2002, cuando los ingresos medios de un hogar joven ya existente eran más que suficientes para suscribir una hipoteca sin garantías adicionales.

La compra de una vivienda libre en unas condiciones óptimas de endeudamiento exigiría percibir un salario un 137,42% mayor que el actual.

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

	Persona joven	Hogar joven
	Vizcaya (94,3%)	Ceuta (59,3%)
	Barcelona (88,3%)	Vizcaya (59,2%)
	Baleares (87,3%)	Málaga (58,9%)
Máximos	Guipúzcoa (86%)	Guipúzcoa (53,9%)
	Madrid (85,8%)	Baleares (53,6%)
	Málaga (85,3%)	Barcelona (53,3%)
	Cantabria (75,9%)	Santa Cruz de Tenerife (49,1%)
ESPAÑA	71,2%	44,5%
	Palencia (46,3%)	Soria (30,5%)
	Badajoz (45,9%)	Palencia (29,9%)
	Lérida (44,4%)	Cáceres (28,1%)
Mínimos	Cuenca (42,6%)	Cuenca (28%)
	Ciudad Real (40,1%)	Lérida (26,8%)
	Cáceres (39,6%)	Ciudad Real (26,4%)
	Teruel (36,9%)	Teruel (21,4%)

Fuente: elaboración propia. Consultar la nota metodológica.

Así pues, unas de las pocas alternativas al alcance de los y las jóvenes que quieren aspirar a una vivienda en propiedad sin entrar en excesivos riesgos financieros consiste en reducir la dimensión de la vivienda buscada y, por consiguiente, abaratar el precio de la compraventa y el montante total de la hipoteca. La viabilidad de esta estrategia teórica viene limitada fundamentalmente por dos motivos. Por un lado, la escasez de oferta y la calidad de esta tipología de viviendas. Por otro lado, la imposibilidad de desarrollar una vida cotidiana digna en el interior de unas viviendas que en lugares como Cantabria, Cataluña, la Comunidad de Madrid, el País Vasco e Illes Balears, y en el supuesto de contar únicamente con un salario medio, no superarían los 40 metros cuadrados construidos, es decir, menos de 34 metros habitables. La **superficie máxima tolerable** para una persona joven en España es actualmente de 42,1 metros cuadrados, mientras que un hogar joven, al poseer una mayor solvencia económica, podría llegar hasta los 67,4 metros cuadrados.

Consejo de la Juventud de España. Mayo de 2008

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.

GRÁFICOS Y MAPAS
Observatorio Joven de Vivienda en España