

Nota introductoria Segundo trimestre de 2007

El acceso a la vivienda se encuentra entre las principales preocupaciones que, en los múltiples sondeos de opinión, suele expresar la ciudadanía en España¹. Para la población joven, el asunto cobra especial relevancia en la medida en que se trata del colectivo más numeroso que intenta acudir al mercado de la vivienda en busca de una primera vivienda, como parte esencial del proceso de emancipación. El Observatorio Joven de Vivienda (OBJOVI) pretende ofrecer un seguimiento trimestral de la coyuntura inmobiliaria, poniéndola en relación con el potencial de compra de los y las jóvenes. El resultado es una serie de indicadores que, desglosados por comunidad autónoma y provincia, así como por sexo y edad, evalúan el grado de exclusión residencial de la población joven. Al no poder desvincularse la capacidad de acceso a una vivienda de la situación laboral, el OBJOVI dibuja también un perfil general de cómo se produce la inserción laboral de la población joven en el mercado de trabajo².

Toda esta información se elabora a partir de fuentes secundarias producidas por organismos públicos como el Ministerio de Vivienda (precios de la vivienda), el Instituto Nacional de Estadística (Encuesta Trimestral de Coste Laboral, Encuesta de Población Activa y Encuesta de Condiciones de Vida) o el Banco de España (tipos de referencia del mercado hipotecario). En el año 2007 se han introducido dos novedades metodológicas que suponen una aproximación más precisa a la estructura de rentas y la coyuntura financiera en España:

- En primer lugar, la sustitución de la antigua Encuesta de Condiciones de Vida del Instituto Nacional de Estadística de 2004 por la de 2005, ha permitido contemplar la más reciente transformación de las desigualdades de renta según edad, sexo y territorio.
- En segundo lugar, la incorporación de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda que difunde la *Estadística Registral Inmobiliaria* del Colegio de Registradores de España, mediante la cual se logra recoger la estrategia actual tendente a ampliar los plazos de amortización de las hipotecas. El objetivo final es rebajar las cuotas mensuales a abonar y, así, poder asumir los crecientes precios de la vivienda.

A continuación se sintetizan los principales resultados correspondientes al segundo trimestre de 2007 aunque, para una información más detallada por comunidades autónomas, provincias, edad o sexo también se pueden consultar cada una de las fichas específicas que integran el resto del boletín.

¹ En el último Barómetro del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), correspondiente al mes de julio de 2007, la vivienda es, para las personas encuestadas, el segundo problema más acuciante de España, tan sólo por detrás del terrorismo y ETA. Más información en: <http://www.cis.es>

² Un análisis más exhaustivo de las condiciones de empleo y trabajo de la población joven puede consultarse en el recién publicado *Observatorio Joven de Empleo en España* (OBJOVEM) del Consejo de la Juventud de España. Más información en: <http://www.cje.org>

Emancipación

La emancipación residencial de la población joven, entendida como el hecho de alojarse fuera del hogar de origen, está inmersa en un proceso de progresiva desaceleración en su ritmo de crecimiento. Con ello no se está afirmando que hasta el año 2007 se hubieran registrado variaciones muy acusadas sino tan sólo que, con cada nuevo trimestre, éstas son más exiguas. De hecho, en el segundo trimestre de 2007 la proporción de personas jóvenes emancipadas en España, es decir, la **tasa de emancipación**, apenas ha aumentado un 3,06% en un año, tras pasar del 43,5% al 44,8% actual. Desde el año 2004, con la única salvedad del segundo trimestre de 2005, siempre se habían producido incrementos superiores (**Gráfico I**).

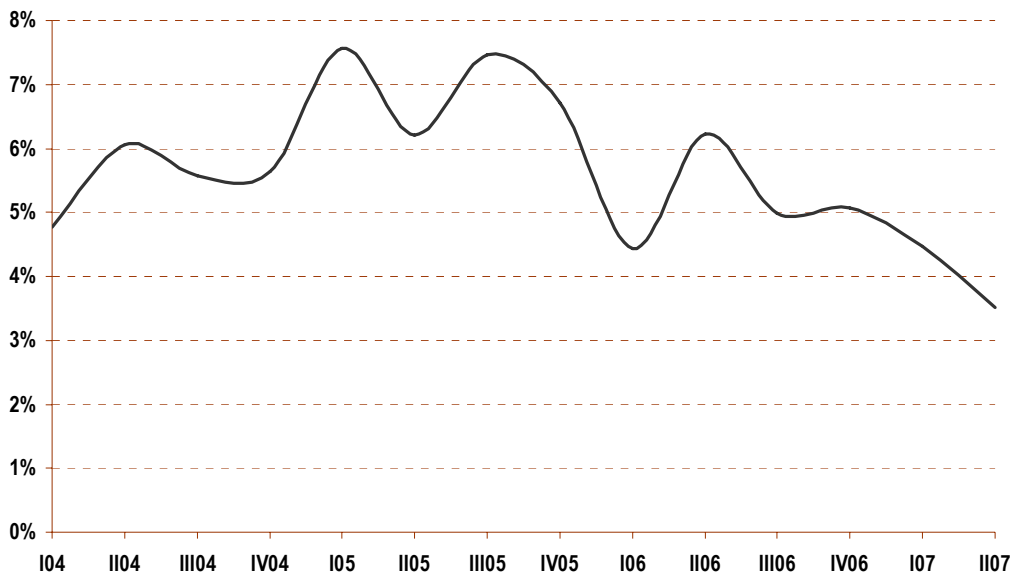
El 44,8% de la población joven en España ha logrado emanciparse...

... lo que supone que más de la mitad todavía no lo ha hecho.

Para comprender la trayectoria de la emancipación residencial de los y las jóvenes en España a partir de finales del siglo XX no puede obviarse el papel destacado que está desempeñando la **inmigración**. Efectivamente, si se ha logrado alcanzar una tasa de emancipación sin parangón desde finales de los años ochenta no ha sido tanto porque las personas jóvenes nacidas en España hayan adelantado su edad de emancipación, sino porque han llegado al país muchas personas jóvenes en situación de independencia familiar. No deja de ser casual que el freno de la emancipación residencial del conjunto de jóvenes en España haya coincidido con un ligero descenso trimestral, del -1,63%, en el volumen de población joven con menos de cinco años de residencia en España.

Gráfico I. Variaciones anuales de la tasa de emancipación de la población joven en España. Primer trimestre de 2004 – segundo trimestre de 2007

Variación interanual



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

Otro modo de analizar la estabilización de la emancipación residencial entre los y las jóvenes en España es, habida cuenta de las extraordinarias disparidades que muestra en el territorio, constatando cómo cada vez hay más **comunidades autónomas** con una menor tasa de emancipación. Así, Illes Balears, Galicia, Navarra, La Rioja y Ceuta y Melilla presentan actualmente una tasa de emancipación inferior a la de un año atrás. Claro está que, dentro de esta relación de cinco comunidades autónomas, la heterogeneidad en el comportamiento emancipatorio de los y las jóvenes es enorme.

Mientras que Illes Balears o Navarra poseen una tasa de emancipación superior a la media de España, en ambas por encima del 47%, La Rioja y, muy particularmente, Galicia y Ceuta y Melilla, evidencian un retraso muy acusado en la edad de emancipación de las personas jóvenes. Cabe subrayar que Galicia es, por primera vez desde 2003, la comunidad autónoma con una menor proporción de población joven emancipada en España, ya que apenas 34 de cada 100 jóvenes han logrado abandonar su hogar de origen. En el extremo opuesto, Cantabria y la Comunidad Valenciana han destacado por un intenso crecimiento de la emancipación residencial de la población joven en el último año.

En Illes Balears, Navarra, La Rioja y Ceuta y Melilla ha disminuido la tasa de emancipación de la población joven en el último año.

Como se viene observando en trimestres anteriores, los mayores avances en la emancipación residencial de los y las jóvenes en España se siguen focalizando en los **tramos de edad** más jóvenes, aunque con ello no se logre evitar que más de la mitad de las personas con menos de 29 años permanezcan todavía sin estar emancipadas. Entre los 18 y 24 años, la tasa de emancipación se ha situado en el 13,3%, cuando en el año pasado fue del 12,6%. Entre las personas de 25 a 29 años, la variación ha sido algo menos pronunciada ya que, frente al 43,5% del segundo trimestre de 2006, la actual tasa de emancipación es del 45,7%. Como dato igualmente relevante conviene subrayar que en el otro grupo de edad joven, entre los 30 y los 34 años, ha disminuido muy ligeramente la tasa de emancipación, un 0,17%, si bien sigue siendo la más elevada de todas: prácticamente tres de cuatro jóvenes en esta franja edad, el 73,7%, hoy reside en un hogar independiente.

Población joven y trabajo

Junto con los recientes e intensos flujos inmigratorios, la creación de empleo ha desempeñado un rol fundamental en el incremento de la emancipación residencial de la población joven en España. Sin embargo, en el año 2007 el crecimiento en el número de puestos de trabajo ocupados por personas jóvenes ha ido moderándose. Si a lo largo de los últimos doce meses la **tasa de empleo**³ de la población joven ha aumentado un 1,95%, en todo el 2006 lo hizo un 2,40%, en el 2005 un 2,80% y en el 2004 un 4,30%. Esta desaceleración está estrechamente relacionada con la dinámica general de la economía española que, según las previsiones macroeconómicas de organismos oficiales⁴, en el 2007 y el 2008 va a comportarse de un modo menos expansivo que en el 2005 o el 2006. Además, en algunas comunidades autónomas como Asturias, Illes Balears y Navarra se ha detectado incluso una ligera disminución en la tasa de empleo entre la población joven. Aragón, Canarias, Galicia y el País Vasco son las únicas regiones que han seguido generando un importante volumen de empleo para jóvenes ya que, en todas ellas, la variación interanual de la tasa de empleo ha superado el 3%.

Progresivamente ha ido moderándose la creación de puestos de trabajo ocupados por personas jóvenes.

Donde sí existe una mayor homogeneidad territorial es en el cambio cualitativo que desde mediados de 2006 se viene manifestando en la tipología de los nuevos contratos laborales, consistente en una progresiva reducción de la **temporalidad**. De hecho, tan sólo en Extremadura y Ceuta y Melilla la tasa de temporalidad⁵ actual de la población joven es levemente mayor que la correspondiente al segundo trimestre de 2006. Son más frecuentes las comunidades autónomas en las que la contratación indefinida ha ido ganando un mayor peso específico entre la población joven contratada por cuenta ajena. Destacan especialmente Illes Balears, la Comunidad de Madrid y La Rioja, puesto que en los doce últimos meses sus respectivas tasas de temporalidad se ha reducido más de un 10%.

A pesar de la mejora registrada, la temporalidad laboral sigue distinguiendo la inserción de los y las jóvenes en el mercado de trabajo.

Con todo, varios elementos invitan a ser muy prudentes a la hora de evaluar el impacto de esta extensión de la contratación indefinida entre las personas jóvenes:

- La distribución territorial de la temporalidad laboral en España sigue siendo muy desigual. Si en la Región de Murcia, Ceuta y Melilla, Extremadura y Andalucía más de la mitad de la población joven asalariada tiene suscritos contratos temporales, en La Rioja, Cataluña y la Comunidad de Madrid menos del 37% está empleada bajo esta modalidad contractual (**Gráfico 0.7**).
- Según tramos de edad y sexo, la incidencia de la temporalidad laboral también difiere enormemente, desde un máximo del 61,4% entre las personas asalariadas de 18 a 24 años hasta un “mínimo” del 33,5% entre la población joven asalariada de 30 a 34 años. Como novedad del año 2007 debe mencionarse que, por primera vez en muchos años, hay más hombres jóvenes con un contrato temporal que mujeres jóvenes. Esta diferencia se observa tanto en las cifras absolutas como relativas. Ello es debido a que, en el último año, el volumen de mujeres jóvenes con contratos temporales se ha reducido un 8,41% y, por el contrario, entre los hombres jóvenes ha permanecido casi invariable (-0,77%).

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

⁴ Véase, por ejemplo, el documento *Previsiones Macroeconómicas 2006-2008* del Ministerio d'Economía del 4 de octubre de 2007 (disponible en: <http://serviciosweb.meh.es/apps/dgpe/default.aspx>).

⁵ **Tasa de temporalidad**: porcentaje de personas asalariadas con contrato temporal sobre el total de personas asalariadas de su misma edad

- Las condiciones laborales comparadas de la población joven siguen siendo marcadamente más precarias que la del resto de población en edad activa (*Tabla II*). En cuanto a las magnitudes globales de actividad y empleo, la población joven siempre presenta unos mayores valores, lo cual evidencia su importancia cuantitativa dentro del mercado de trabajo. Ahora bien, los puestos de trabajo desempeñados por los y las jóvenes no se distinguen precisamente por su estabilidad formal. En la actualidad la tasa de temporalidad de la población joven, del 44,3%, casi duplica la de la población activa mayor de 34 años, del 22,2%. En el supuesto de los contratos temporales de corta duración, el contraste es aún más exagerado.

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

	Población joven 18-34 años	Población de 16 a 64 años	Población de 35 a 64 años
Tasa de actividad ⁽¹⁾	77,8%	72,6%	72,1%
Tasa de empleo ⁽²⁾	70,0%	66,8%	67,5%
Población con contratos indefinidos ⁽³⁾	34,9%	37,6%	41,1%
Población con contratos temporales ⁽⁴⁾	27,8%	17,6%	11,7%
Población con contratos temporales de menos de un año ⁽⁵⁾	19,9%	12,4%	8,0%
Tasa de temporalidad ⁽⁶⁾	44,3%	31,9%	22,2%
Tasa de paro ⁽⁷⁾	10,0%	8,0%	6,3%

(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.

Un elemento que suele obviarse en los análisis laborales es la importancia de las clases sociales como factor determinante a la hora de definir las trayectorias laborales de las personas. Esta afirmación genérica es igualmente válida para la población joven. Utilizando el **nivel de formación** alcanzado como una de las dimensiones que configuran la adscripción de clase⁶, se obtiene que, para un mismo tramo de edad, la

La formación académica discrimina fuertemente las condiciones de empleo y trabajo de la población joven.

⁶ Diversos estudios señalan que la situación socioeconómica de las familias, así como también su capital cultural, inciden decididamente en las probabilidades para acceder a la educación postobligatoria. Véase, por ejemplo, BONAL, X, (2005): "Educació i desigualtats socials a Catalunya". Ponencia presentada en el Cuarto Simposio de las Desigualdades Sociales en Cataluña, organizado por la Fundació Jaume Bofill (más información en: <http://www.obdesigualtats.cat/>).

población joven con estudios superiores posee una muy reducida tasa de paro y una mayor extensión de la contratación indefinida. Inversamente, la población joven con una menor calificación académica es la que padece con mayor vehemencia las situaciones de paro, inestabilidad y precariedad laboral (*Tabla II*).

Tabla II. Situación laboral de la población de 30 a 34 años de edad según el nivel de estudios alcanzado*
Segundo trimestre de 2007

	Estudios primarios	Estudios secundarios	Estudios superiores	TOTAL 30-34 años
Tasa de actividad ⁽¹⁾	78,3%	84,7%	91,2%	86,4%
Tasa de empleo ⁽²⁾	70,5%	78,1%	86,2%	80,3%
Tasa de temporalidad ⁽³⁾	57,1%	35,3%	27,3%	33,5%
Tasa de paro ⁽⁴⁾	9,8%	7,8%	5,6%	7,1%

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

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

* Se excluye a la población analfabeta dada su escasa relevancia estadística en la EPA.

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

Población joven y vivienda

Tras un ciclo de más de diez años de *boom* inmobiliario, reflejado en las espectaculares e incomparables cifras de obras iniciadas, de transacciones efectuadas y en las expectativas alcistas de los precios de venta y alquiler de las viviendas, el año 2006 y, con mayor claridad, el año 2007 confirman que se está produciendo un cambio de signo en el mercado de la vivienda.

El nuevo contexto inmobiliario se ha reflejado en la moderación en el auge de los precios inmobiliarios y el repunte sucesivo de los tipos de interés aplicados a los préstamos hipotecarios. Ambos elementos han actuado de modo ambivalente en la capacidad de las personas jóvenes para aspirar a la compra de una vivienda. El primer elemento, la ralentización en el incremento de los **precios de la venta** de las viviendas, ha supuesto que en el último año el precio de la vivienda libre en España apenas se haya encarecido un 5,78% y un 1,50% entre el primer y el segundo trimestre de 2007. Igualmente sintomático es el hecho de que cada vez son más las comunidades autónomas que registran descensos, aunque muy débiles, en el valor de venta de las viviendas libres. En el trimestre actual hay que incluir en este grupo a la Comunidad de Madrid (-0,44%), Navarra (-0,45%) y La Rioja (-0,41%). Como excepción a esta lógica general se encuentran Asturias y Extremadura donde el crecimiento trimestral del precio medio de la vivienda libre ha sido, respectivamente, del 4,36% y el 3,93%.

El precio medio de la vivienda libre en España tan sólo ha aumentado un 1,50% en un trimestre...

... aunque la desproporción entre el precio de la vivienda y el salario de una persona joven duplica la de hace diez años.

Sea como sea, el precio de la vivienda libre se ha detenido en un punto muy alejado del potencial económico de los y las jóvenes. Basta recordar que si diez años atrás el valor

de una vivienda libre equivalía a 6,0 veces el salario anual de una persona joven en España, en la actualidad ésta desproporción asciende a los 12,7 años de salario. En el País Vasco, Illes Balears y la Comunidad de Madrid se llegan a superar incluso los 15 años de salario (**Gráfico 0.9**).

El segundo elemento, el **tipo de interés** de los préstamos hipotecarios, ha actuado en sentido contrario al de los precios de la vivienda puesto que, lejos de mantenerse estable, desde finales de 2005 no ha cesado de aumentar. El nivel correspondiente al segundo trimestre de 2007, del 5,097%, se asemeja al de finales de 2001. La principal diferencia con aquel entonces es que los plazos de amortización se han ampliado prácticamente hasta los treinta años y que una vivienda libre cuesta un 107,0% más.

El resultado combinado de unos elevados precios de la vivienda y de una mayor carga de interés en el pago mensual de las hipotecas ha sido, otra vez, una intensificación de la exclusión residencial de la población joven. En el segundo trimestre de 2007, para poder adquirir una vivienda libre sin asumir demasiados riesgos financieros, es decir, sin tener que superar un endeudamiento superior al 30% de la renta, una persona joven debería percibir un salario un 126,05% mayor que el actual y un hogar joven ya existente, pese a su mayor capacidad adquisitiva, ingresar un 41,92% más de lo que percibe hoy en día. La discrepancia entre los **ingresos mínimos necesarios**⁷ para comprar con solvencia una vivienda libre y la capacidad adquisitiva real de las personas jóvenes se agrava especialmente en el País Vasco e Illes Balears, pues supera el 176% del salario de una persona joven y el 67% de los ingresos de un hogar joven (**Gráfico 0.14**).

Las dificultades que encuentran los y las jóvenes para acceder a una vivienda libre se pueden constatar también calculando el **gasto teórico** que les supondría suscribir una hipoteca estándar en relación con sus ingresos. El **coste de acceso al mercado de la vivienda** sirve justamente para ilustrar esta hipótesis y refleja cómo la carga financiera que hoy en día deberían asumir las personas jóvenes para comprar una vivienda libre ha alcanzado un nuevo máximo histórico (**Gráfico II**). De ratios de endeudamiento que incluso llegaron a ser perfectamente asumibles para un hogar joven ya constituido a principios del año 2000, se ha pasado a una situación en la que una persona joven tendría que aportar más de la mitad de su salario, el 67,8%, para sufragar las cuotas del primer año de hipoteca y un hogar joven el 42,6% de todos sus ingresos. Más complicado lo tendrían las mujeres jóvenes y las personas de 18 a 24 años, dado que su menor renta les exigiría tener que desembolsar más del 75% de su salario para pagar una vivienda en propiedad.

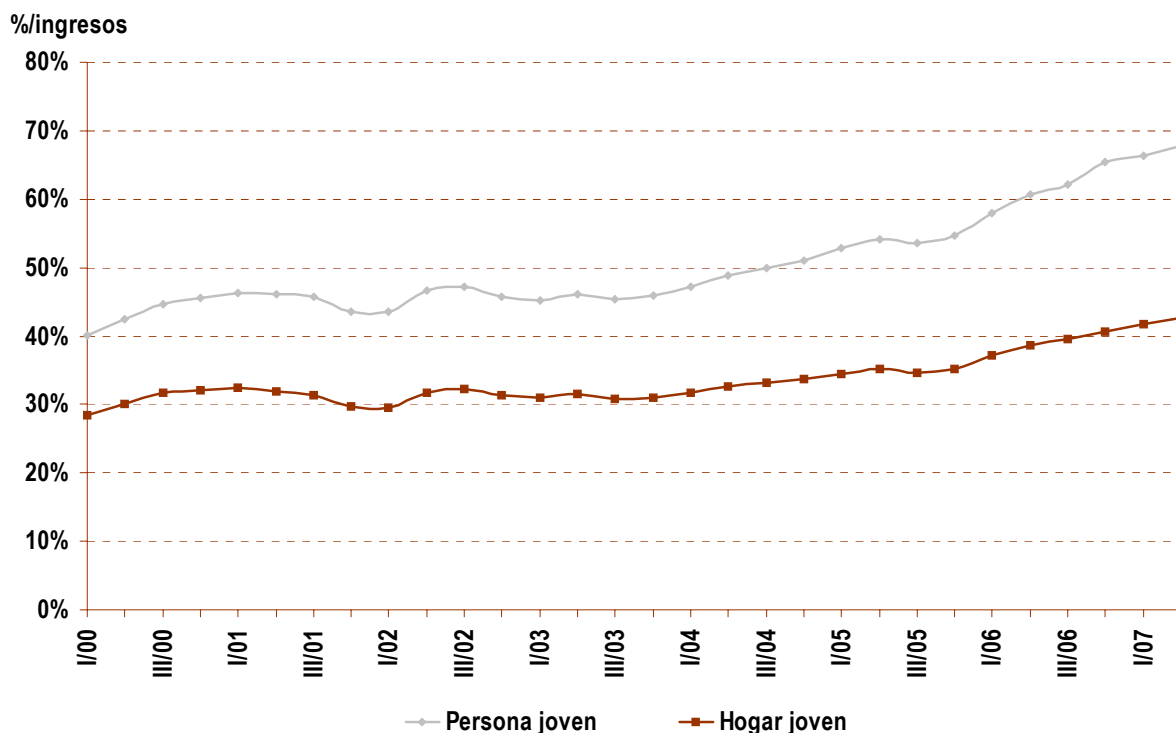
No obstante, el continuo endurecimiento de las condiciones de acceso a una vivienda libre está experimentando, en el año 2007, una cierta desaceleración puesto que, en los tres últimos meses, el coste de acceso al mercado de la vivienda para una persona joven ha aumentado un 2,23% y para un hogar joven un 1,93%. En el mismo periodo del 2006 la variación había sido más del doble que la actual, del 4,55% y del 3,97%, respectivamente.

Los ingresos mínimos para adquirir una vivienda libre en condiciones óptimas superan en un 126,05% el salario de una persona joven y en un 41,92% los ingresos de un hogar joven...

... o, lo que es lo mismo, el coste de acceso al mercado de la vivienda para una persona joven equivaldría al 67,9% de su salario y, para un hogar joven, al 42,6% de todos sus ingresos.

⁷ **Ingresos mínimos necesarios para adquirir una vivienda libre:** euros brutos que debería ingresar una persona o un hogar para dedicar el 30% de su renta al pago de una hipoteca media de una vivienda libre durante el primer año de amortización. El 30% se considera como el umbral máximo de endeudamiento que garantiza la viabilidad de un préstamo hipotecario. Para más información consultar la nota metodológica.

Gráfico II. Evolución del coste de acceso al mercado de la vivienda para una persona joven y un hogar joven en España. Primer trimestre de 2000 – segundo trimestre de 2007



Fuente: elaboración propia. Consultar la nota metodológica.

Si en lugar de tomar como referencia el conjunto de España, se sitúa la atención en lo que sucede por **comunidades autónomas** y **provincias**, se descubre una gran pluralidad de casuísticas específicas (*Tabla III*). El coste de acceso al mercado de la vivienda para la población joven se mueve en una amplia horquilla que, en un extremo, agrupa a las tres provincias del País Vasco, la Comunidad de Madrid, la provincia de Barcelona, Illes Balears, Cádiz, Málaga y Cantabria y, en el otro extremo, con los índices de exclusión residencial más moderados, Extremadura, Teruel, dos de las cinco de Castilla-la Mancha (Ciudad Real y Cuenca), Palencia y Soria de Castilla y León y la provincia de Lleida. La desigualdad es de tal calibre que, por ejemplo, entre el esfuerzo económico necesario para que una persona joven pueda adquirir una vivienda libre en Vizcaya y Teruel existe una diferencia del 153,7%.

La consecuencia lógica de la incapacidad para acceder a una vivienda tipo en el mercado libre es que, o bien se retrasa la decisión de emancipación, o bien se buscan otras alternativas, una de las cuales consiste en optar por viviendas de menor superficie que, por lo general, suelen contar con un precio absoluto más reducido. El inconveniente es que la **superficie máxima tolerable**⁸ de estas viviendas es cada vez más pequeña y, por consiguiente, más improbable de encontrar en el mercado y menos adecuada para el desarrollo normalizado de la vida cotidiana. En España, una persona joven tan sólo podría acceder a una vivienda de 44,2 metros cuadrados construidos si no quisiera destinar más del 30% de su sueldo al pago de la hipoteca. Para un hogar joven ya

Una persona joven tan sólo podría comprar sin asumir riesgos financieros una vivienda libre de 44,2 metros cuadrados.

⁸ **Superficie máxima tolerable:** metros cuadrados construidos de una vivienda libre cuya compra no supusiera inicialmente más del 30% de los ingresos brutos de una persona joven o un hogar joven. Para más información consultar la nota metodológica.

existente, esta superficie se amplía hasta 70,5 metros cuadrados. El desajuste entre la oferta y la demanda de estas tipologías se pone de relieve al constatar que, según datos del Ministerio de Vivienda⁹, la dimensión media de las viviendas valoradas por las empresas de tasación a finales de 2005 fue de 128,6 metros cuadrados en el caso de la nueva construcción y de 123,2 en el caso de la segunda mano.

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

	Persona joven	Hogar joven
Máximos	Vizcaya (88,6%)	Ceuta (57,3%)
	Guipúzcoa (84,6%)	Málaga (56,5%)
	Barcelona (83,0%)	Vizcaya (54,5%)
	Baleares (82,9%)	Guipúzcoa (52,1%)
	Madrid (82,1%)	Baleares (50,2%)
	Málaga (80,6%)	Barcelona (49,5%)
	Cantabria (72,9%)	Cádiz (47,6%)
ESPAÑA	67,8%	42,6%
Mínimos	Palencia (43,7%)	Soria (29,5%)
	Badajoz (43,1%)	Palencia (28,2%)
	Lleida (41,2%)	Cáceres (27,4%)
	Cuenca (39,7%)	Cuenca (25,9%)
	Ciudad Real (39,4%)	Ciudad Real (25,7%)
	Cáceres (39,0%)	Lleida (24,6%)
	Teruel (34,9%)	Teruel (20,9%)

Fuente: elaboración propia. Consultar la nota metodológica.

Consejo de la Juventud de España. Noviembre 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.

⁹ Fuente: Alonso, F. y Gómez, M. (2006): *Distribución de la superficie de la vivienda en España*. Ministerio de Vivienda. Disponible en: <http://www.mviv.es>