

Nota introductoria 2006

El Anuario del Observatorio Joven de Vivienda en España (OBJOVI) pretende ser una recopilación y ampliación de los datos publicados trimestralmente a lo largo del año 2006. Así pues, y utilizando siempre fuentes estadísticas secundarias como la Encuesta de Población Activa (EPA), la Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL) o la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) del Instituto Nacional de Estadística, la estadística de precios de la vivienda libre y protegida del Ministerio de Vivienda o el tipo de interés del mercado hipotecario publicado por el Banco de España, se construyen varios indicadores sobre la emancipación, la condiciones laborales y el potencial de acceso al mercado de la vivienda de la población joven. Adicionalmente, se incluye una breve reseña de los principales instrumentos de la política pública de vivienda específicamente dirigida a la población jóvenes, así como un balance global de la actividad de las Bolsas de Vivienda Joven en Alquiler.

Junto con la información contenida en los boletines trimestrales, el presente Anuario incorpora diversas novedades metodológicas y conceptuales que contribuyen a dibujar con más precisión el entorno socioeconómico en el que las personas jóvenes deben desarrollar sus proyectos vitales de emancipación:

- Los **ingresos mínimos** necesarios para adquirir una vivienda sin tener que consignar a la hipoteca inicialmente más del 30% de la renta bruta, criterio generalmente usado para estimar la viabilidad de un préstamo hipotecario.
- La introducción, en la estimación del coste de acceso a la vivienda libre, del **plazo de amortización** de los préstamos hipotecarios típico de cada período, con lo cual se logra recoger con mayor precisión la tendencia actual a ampliar el horizonte temporal de las hipotecas a medida que aumentan los precios de la vivienda libre.
- El **coste de acceso** a la vivienda libre en los **municipios** de España con más de 25.000 habitantes.
- La actualización de la **estructura de rentas** de las personas jóvenes y los hogares jóvenes por edad y sexo a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida de 2005.

En las páginas siguientes se resumen los principales resultados sobre emancipación, actividad laboral y vivienda de la población joven correspondientes al año 2006, aunque debe hacerse constar que la información más exhaustiva de cada una de las comunidades autónomas puede consultarse detalladamente en las fichas monográficas.

Emancipación

El año 2006 ha concluido con un total de 4.932.729 personas jóvenes emancipadas¹ en España, es decir, un 5,18% más que en el año 2005. Este incremento ha situado la **tasa de emancipación**² de la población joven en el 43,5%, el mayor nivel de los últimos cuatro años. De todos modos debe remarcar que, pese a su magnitud históricamente elevada, esta cifra indica que más de la mitad de las personas que en España tienen entre 18 y 34 años residen actualmente en sus respectivos hogares de origen, porcentaje que asciende hasta el 87,5% entre los y las menores de 25 años.

El 43,5% de la población joven en España está emancipada.

Más allá de esta evaluación sintética sobre la emancipación residencial de la población joven en España, es conveniente profundizar en algunos de los factores fundamentales que han incidido en su evolución, sin los cuales no es posible llegar a comprender la multidimensionalidad de este complejo proceso social.

- Se mantiene la diferencia entre las tasas de emancipación de los **hombres y las mujeres jóvenes**. Mientras que el 48,7% de las mujeres jóvenes están emancipadas de su hogar de origen, tan sólo el 38,6% de los hombres jóvenes ha alcanzado este mismo estatus residencial. La razón de ser de esta discrepancia tiene que ver con la existencia, todavía hoy, de pautas de emancipación dependiente entre las mujeres jóvenes porque, como advirtió el Consejo Económico y Social: "(...) parece que en la actividad laboral de las jóvenes, los estereotipos, valores sexistas, la falta de una igualdad real de oportunidades y los menores salarios, siguen hoy en día vinculados al menor coste de oportunidad que para ellas supone abandonar el mercado de trabajo"³.
- Un factor fundamental que explica el movimiento al alza en la emancipación residencial de las personas jóvenes en España es la incidencia de la **inmigración**. Como es bien sabido, el flujo más dinámico en la estructura demográfica del país de la última década ha sido la llegada constante e ininterrumpida de población inmigrante. Lo mismo puede afirmarse en el caso específico de la población joven ya que, frente a una práctica estabilización del volumen total de personas jóvenes entre 2005 y 2006 (+0,19%), la población joven con menos de cinco años de residencia en España ha aumentado un 6,43%, hasta situarse por encima del millón de habitantes (1.039.868 personas), el 9,2% del total. De hecho, de no contar con el significativo peso de esta inmigración reciente, la población joven en España habría descendido ligeramente en el último año (-0,41%).

Sin la inmigración reciente, los niveles de emancipación de la población joven serían más reducidos que los actuales.

Una de las características de los actuales movimientos migratorios es que se produce fundamentalmente en las edades aptas para incorporarse en el mercado de trabajo y suele comprender personas ya "emancipadas", en la medida que "si

¹ Entendiendo por emancipación el hecho de constar como persona de referencia, cónyuge, pareja o persona no emparentada con la persona de referencia de un hogar en la Encuesta de Población Activa (EPA). Esta definición de la emancipación se restringe, pues, únicamente a su dimensión residencial. Las cifras absolutas de población en la EPA se obtienen, ante la ausencia de series trimestrales oficiales, de las Estimaciones de la Población Actual (ePOBa) que también difunde el Instituto Nacional de Estadística (más información en: <http://www.ine.es/>).

² **Tasa de emancipación**: proporción de personas que viven fuera de su hogar de origen respecto del total de personas de su misma edad.

³ CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL. *Estudio sobre la emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*. Madrid: CES. Informe 3/2002, 2002; 19.

Disponible en: <http://www.ces.es/informes/>

exceptuamos a quienes acaban de llegar, que suelen ser fuertemente dependientes del apoyo de sus redes sociales para asentarse en nuestra sociedad, a estas edades la mayoría de inmigrados no sólo están plenamente emancipados en la sociedad de acogida (aunque sea precariamente en algunos casos, especialmente hasta que consiguen el permiso de residencia), sino que contribuyen de manera decisiva al sustento de sus familias en sus países de origen⁴. Así pues, una mayor presencia de inmigrantes entre la población joven suele traducirse en un incremento de las cifras de emancipación residencial, si bien en muchas ocasiones sea más que cuestionable asimilar como “jóvenes” unas personas que más bien deberían considerarse como “adultas”.

La **Tabla I** recoge la evolución de la emancipación residencial de la población joven en España según los años de residencia en España y la nacionalidad⁵. En primer lugar, puede observarse que los mayores aumentos interanuales han acontecido entre la personas con menos de cinco años de residencia (+7,79%) y, muy particularmente, entre la población joven con nacionalidad extranjera (+21,78%). Otro elemento de interés es que el perfil de la persona joven emancipada es siempre más joven cuando se trata de personas jóvenes inmigrantes. Sirva de ejemplo subrayar que el 22,8% de las personas jóvenes emancipadas con menos de cinco años de residencia en España tiene entre 18 y 24 años, cuando la media global apenas llega al 10% (9,6%). Ello explicaría porqué, de todos los tramos de edad joven, ha sido justamente en el más joven donde mayor ha sido la variación interanual en el volumen de población joven emancipada (+14,28%).

El aumento de la emancipación residencial de la población joven en el 2006 se ha concentrado entre los 18 y los 24 años de edad.

Tabla I. Personas jóvenes emancipadas según el número de años de residencia en España y nacionalidad. Año 2006

	Población emancipada	%/total	Incremento anual	Tasa de emancipación
Población con menos de cinco años de residencia en España				
18-24 años	163.467	22,8%	14,31%	47,7%
25-29 años	273.226	38,2%	3,59%	74,2%
30-34 años	278.902	39,0%	8,48%	84,8%
TOTAL	715.595	100,0%	7,79%	68,8%
Población con nacionalidad extranjera				
18-24 años	223.861	17,4%	27,60%	44,5%
25-29 años	480.688	37,4%	17,98%	75,6%
30-34 años	581.562	45,2%	22,90%	86,6%
TOTAL	1.286.111	100,0%	21,78%	71,0%
Total población joven				
18-24 años	474.211	9,6%	14,28%	12,5%
25-29 años	1.606.560	32,6%	4,00%	43,7%
30-34 años	2.851.958	57,8%	4,47%	73,7%
TOTAL	4.932.729	100,0%	5,18%	43,5%

⁴ ARAMBURU, M. “Los jóvenes de la inmigración” en: NAVARRO, V. dir. *La situación social de España II*. Madrid: Fundación Largo Caballero, 2007; 493.

⁵ La EPA permite definir la población inmigrante a partir de los años de residencia en España (estatus residencial) y también a partir de la nacionalidad (estatus legal).

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

- Otra perspectiva desde la que se puede analizar la emancipación residencial de la población joven es el **estado civil**. Hasta no hace demasiado tiempo el momento de la emancipación solía coincidir con el rito de matrimonio. La celebración del matrimonio no sólo simbolizaba la unión de dos personas, sino también el traslado a una vivienda independiente. De ahí que la edad media al primer matrimonio y la edad media de emancipación fuesen prácticamente idénticas y que existiera una diferencia aproximada de dos años en el calendario de emancipación entre hombres y mujeres. Sin embargo, en el año 2006 se constata que el avance de la emancipación residencial de la población se ha producido exclusivamente entre la población soltera (+14,95%) y la población joven viuda o divorciada (+15,80%), aunque ésta última tan sólo constituye un minoritario 2,8% del total. Por el contrario, la población joven emancipada que se encuentra casada, aún siendo mayoría, ha permanecido invariable (-0,53%). Este comportamiento dispar de la emancipación de las personas jóvenes según el estado civil demuestra que, poco a poco, se van consolidando nuevas trayectorias de emancipación no vinculadas directamente con el matrimonio, como mínimo en primera instancia. Tanto es así que las fórmulas de emancipación no “familiares”, esto es, mediante la formación de hogares sin relaciones de parentesco (como podrían los pisos compartidos de estudiantes o los realquileres), han aumentado un 10,82% en el año 2006.
- A **nivel territorial**, como se ya viene comprobando en los años anteriores, los contrastes en la emancipación de la población joven en España son notables y, además, muy ajenos al paso del tiempo. En un extremo se encuentran Illes Balears, Cataluña, La Rioja y la Comunidad Valenciana, que siempre ostentan la mayor tasa de emancipación, por encima del 48% en el año 2006. Aún así, Illes Balears sigue siendo la única comunidad autónoma en la que más de la mitad de la población joven, el 56,1%, está emancipada. En el extremo opuesto, con más del 63% de la población joven sin haber abandonado su hogar de origen, se sitúan Ceuta y Melilla, Cantabria, Asturias y Galicia (**Gráfico 0.2**).

Tan sólo en Illes Balears y Cataluña más de la mitad de la población joven está emancipada.

Salvo en Extremadura, en todas las comunidades autónomas se han producido incrementos más o menos notorios en la incidencia de la emancipación entre la población joven, especialmente en Cantabria, Asturias y Castilla y León.

Población joven y trabajo

Nunca en la historia reciente de España se habían contabilizado a tantas personas jóvenes con empleo como en el año 2006. Efectivamente, según la EPA, actualmente un total de 7.823.046 personas jóvenes están ocupadas, lo que equivale al 69,0% del total y una tasa de variación anual del 2,59% en el conjunto de España, que ha llegado incluso a superar el 4,50% en Cantabria (+5,26%), Illes Balears (+4,80%) y Extremadura (+4,78%). Según la edad y el sexo, los dos colectivos más beneficiados por la creación de puestos de trabajo han sido las mujeres jóvenes (+3,48%) y las personas jóvenes mayores de 29 años (+4,27%). Éste ha sido sin duda uno de los fenómenos más decisivos en la creciente emancipación residencial de la población joven comentada en el epígrafe anterior y, a su vez, constituye un reflejo directo del ciclo expansionista en el que está inmersa la economía española. Sin embargo, debe puntualizarse que el crecimiento interanual de la ocupación en el 2006 (+2,59%) se ha ralentizado con respecto al acaecido en el 2005 (+4,87%) y en el 2004 (+3,23%).

Pero no es suficiente con afirmar que cada vez hay más personas jóvenes con empleo, puesto que existe una relación directa e inequívoca entre la emancipación y la tipología de las condiciones laborales. En el **Gráfico 1.9** y la **Tabla II** se refleja cómo las personas jóvenes emancipadas, no sólo se distinguen por unos mayores índices de actividad y ocupación laboral que las personas jóvenes no emancipadas, sino también por un alcance de la contratación indefinida más notorio, incluso superior al del conjunto de la población en edad activa (16-64 años) y al de la población de entre 35 y 64 años. La interrelación entre la estabilidad laboral y la emancipación también puede observarse a través del tiempo de permanencia en el mismo centro de trabajo. Si el 41,1% de la población joven ocupada no emancipada lleva menos de un año en la empresa actual, tan sólo el 29,5% de las personas jóvenes emancipadas con empleo se hallan en esta misma situación⁶. En general, no obstante, la posición relativa de los y las jóvenes en el mercado de trabajo es más débil e inestable que la del resto de la población, como lo demuestra que representan el 41,1% de toda de la población activa y, al mismo tiempo, el 53,5% de la población en paro y el 59,8% de la población con contratos temporales.

En este sentido, conviene matizar algunas cuestiones sobre la coyuntura laboral de las personas jóvenes en el año 2006:

- A pesar de que el volumen de personas jóvenes con un empleo ciertamente ha aumentado un 2,59%, las mayores variaciones han acontecido en los restantes grupos de edad. Así, entre los 35 y los 64 años el incremento interanual de la ocupación ha sido del +5,04%.
- Siguiendo la dinámica de años anteriores, el saldo entre contratos indefinidos y contratos temporales es progresivamente más negativo, a pesar de la reforma laboral aprobada a mediados de 2006 para estimular la contratación indefinida⁷. Prueba de ello es que el 47,2% de la población joven asalariada posee contratos temporales, mientras que en el 2005 la tasa de temporalidad fue del 46,6%. Incluso, de todas las modalidades contractuales, en la que se ha producido el mayor

⁶ Algunas investigaciones recientes que demuestran que una de las variables más decisivas en la remuneración salarial es la antigüedad en la empresa. Véase, por ejemplo, GONZÁLEZ CALVET, J. "Diferències salarials i immigració a Catalunya" en: LARIOS, M.L. y NADAL, M. dirs. *L'estat de la immigració a Catalunya. Anuari 2005*. Barcelona: Editorial Mediterrània, 2006; 363-412 [publicación en catalán].

⁷ Real Decreto Ley 5/2006 de 9 de junio para la mejora del crecimiento y del empleo.

El año 2006 se ha caracterizado por una intensa creación de empleo entre la población joven...

... aunque no se han igualado los crecimientos de 2004 y 2005 ni el de los grupos de edad no joven.

crecimiento ha sido la temporal de menos de un año de duración (+7,28%).

La proliferación de la temporalidad laboral es todavía más patente en algunas comunidades autónomas como Navarra, Extremadura, la Comunidad Valenciana o Canarias, donde en el transcurso del último año la población joven con contrato temporal ha aumentado más de un 7%. Otro ejemplo de esta creciente inestabilidad en el empleo es que en siete comunidades autónomas (Andalucía, Asturias, Canarias, Extremadura, Galicia, Murcia y Ceuta y Melilla) más de la mitad de las personas jóvenes ocupadas por cuenta ajena posee contratos temporales (**Gráfico 0.7**). Debe destacarse que en el año 2006 se han incorporado a este particular grupo Asturias y Canarias.

Como en períodos anteriores, la mayor ocupación ha ido acompañada de una creciente temporalidad en el empleo.

Tabla II. Situación laboral comparada de la población joven en España
Año 2006

	Población joven	Población joven emancipada	Población joven no emancipada	Población de 16 a 64 años	Población de 35 a 64 años
Tasa de actividad ⁽¹⁾	77,7%	84,7%	72,2%	71,9%	71,0%
Tasa de empleo ⁽²⁾	69,0%	77,4%	62,5%	65,7%	66,5%
Población con contratos indefinidos ⁽³⁾	32,5%	41,0%	26,0%	35,7%	39,6%
Población con contratos temporales ⁽⁴⁾	29,1%	27,2%	30,5%	18,5%	12,2%
Población con contratos temporales de menos de un año ⁽⁵⁾	20,9%	19,2%	22,3%	13,1%	8,4%
Tasa de temporalidad ⁽⁶⁾	47,2%	39,9%	54,0%	34,1%	23,5%
Tasa de paro ⁽⁷⁾	11,1%	8,6%	13,5%	8,6%	6,4%

(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.

- Para el estudio de los procesos de emancipación de los y las jóvenes en España conviene, junto con los datos globales, detallar cuáles han sido los principales cambios laborales según el estatus residencial. El panorama que ofrece el año 2006 muestra una cierta tendencia hacia la homogeneización de las condiciones laborales de las personas jóvenes emancipadas y no emancipadas. Tomando como referencia series estandarizadas, es decir, eliminando el efecto de las diferencias motivadas por el tamaño poblacional con el fin de asegurar la validez de las comparaciones (**Gráfico I**), se obtiene que han sido las personas jóvenes no emancipadas quienes han experimentado los mayores avances en la ocupación laboral (+2,57%), la

contratación indefinida (+3,21%) y la reducción del paro (-9,19%). Inversamente, las personas jóvenes emancipadas han visto cómo el año 2006 ha supuesto un fuerte ascenso tanto de la temporalidad contractual global (+6,71%) como de corta duración (+8,97%), así como un leve descenso de la población con contratos indefinidos (-0,22%). El balance final del año 2006 para la población joven emancipada en el ámbito laboral ha sido, pues, especialmente negativo.

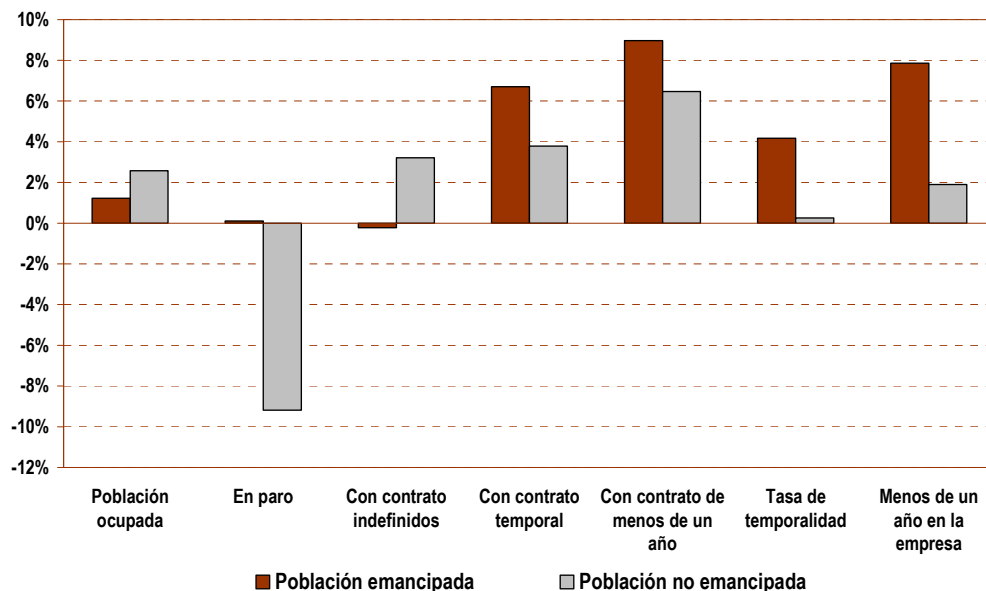
- Una de las particularidades de la inserción de la población joven en el mercado de trabajo es su concentración en unos determinados sectores de actividad y categorías ocupacionales: en cuanto a los sectores de actividad, el comercio, la reparación de vehículos de motor y la venta de artículos personales y de uso doméstico, la construcción, la hostelería y las actividades inmobiliarias y de alquiler (**Gráfico 1.10**); y, en cuanto a las ocupaciones, el personal administrativo, el personal del comercio y la restauración, el personal cualificado de la construcción y el cuerpo de profesionales técnicos de apoyo⁸. Todas estas ocupaciones y sectores de actividad comparten en común el hecho de poseer una elevada temporalidad laboral y/o una baja remuneración salarial. Basta con citar el ejemplo de la construcción, que ocupa el 14,4% de toda la población joven con un empleo, donde la tasa de temporalidad es del 56,6% y el coste salarial bruto un 7,46% inferior a la media⁹. Desde el punto de vista coyuntural, el mayor volumen de empleo entre la población joven en comparación con el año pasado ha ocurrido en el empleo doméstico (+13,09%), la hostelería (+10,95%) y el personal de servicios de restauración (+5,62%). Como se puede apreciar, se trata igualmente de actividades y puestos de trabajo con unas características que refuerzan la ya acusada precariedad laboral de las personas jóvenes.

Los puestos de trabajo de las personas jóvenes se concentran en sectores y ocupaciones con bajos salarios y/o alta temporalidad contractual.

Gráfico I. Evolución de la situación laboral de la población joven según estatus residencial. 2005-2006

Variaciones estandarizadas

Variación anual



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

⁸ Estos términos se corresponden con las categorías utilizadas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas de 1993 (CNAE-1993) y la Clasificación Nacional de Ocupaciones de 1994 (CNO-1994).

⁹ Según el coste salarial total de la Encuesta Trimestral de Coste Laboral (INE).

Población joven y vivienda

El año 2003 marcó el fin de un periodo de casi siete años durante el cual un hogar joven con unos ingresos medios podría adquirir una vivienda libre sin asumir inicialmente demasiados apuros financieros, esto es, sin tener que dedicar más del 30% de sus ingresos al pago del primer año de hipoteca. Una persona joven en solitario, con el único respaldo económico de su salario, jamás hubiera podido cumplir este requisito en los últimos trece años (**Gráfico 1.11**).

Este ciclo óptimo para el acceso a una vivienda libre de un hogar joven concluyó en el momento que, a pesar de la progresiva reducción de los tipos de interés hasta mínimos históricos (3,38% en el año 2005), la dilatación de los plazos de amortización¹⁰ y la progresiva flexibilización de los requisitos de financiación hipotecaria, la escalada de precios de la vivienda libre iniciada a finales de 1997 se mantuvo sin cesar, superando así la capacidad máxima de endeudamiento de la población joven. El año 2006 ha marcado un nuevo punto de inflexión en la coyuntura residencial de la población joven, debido a las transformaciones acontecidas en el mercado financiero y el mercado de la vivienda:

- Por primera vez desde el año 2000, el **tipo de interés** aplicado a los préstamos hipotecarios ha superado el del año anterior, ya que del 3,28% del 2005 se ha pasado al 4,17% del 2006. De haberse mantenido constantes los demás elementos que inciden en el cómputo de las cuotas hipotecarias (el precio de la vivienda financiado, el plazo de amortización, las comisiones aplicadas, etc.), esta subida de los tipos de interés se hubiera traducido en un encarecimiento del 27,05% en la cantidad mensual a pagar por una vivienda libre en propiedad.
- El **precio de la vivienda libre** acumula dos años consecutivos de desaceleración en el ritmo de crecimiento. Si las tasas de variación anual de los precios inmobiliarios estuvieron cercanas al 18% en el 2003 y el 2004, en el 2005 se situó en el 13,91% y en el 2006 en el 10,41%. Aún así, estas magnitudes, por más moderadas que sean desde una perspectiva temporal, siguen sobrepasando holgadamente la evolución del poder adquisitivo de la población joven, como lo ejemplifica el hecho que, frente al 10,41% de incremento del precio de la vivienda libre, el salario medio de una persona y los ingresos medios de un hogar joven ya existente en España han aumentado tan sólo en el año 2006 un 5,46% y un 7,27%, respectivamente. El resultado final de esta dispar progresión histórica ha sido que actualmente el precio de una vivienda libre equivale a 12,2 veces todo el salario anual de una persona joven, prácticamente el doble que en el año 2000 (6,6 veces).

Igualmente cabe señalar que la ralentización de precios en el mercado inmobiliario no se ha producido por igual en todas las **comunidades autónomas**. En Cataluña, Galicia y Ceuta y Melilla la vivienda libre en el año 2006 ha subido con mayor intensidad que en el año 2005. En especial destaca el comportamiento expansivo de los precios de la vivienda libre en **Galicia**, no sólo porque en un año han registrado el mayor crecimiento interanual de toda España (+15,91%), sino también porque desde finales de los años ochenta no se habían alcanzado cotas semejantes.

De los dos fenómenos citados, el de mayor impacto en las posibilidades de la población

Desde el año 2000 no se ha habido producido un repunte de los tipos de interés en el mercado hipotecario.

El precio de la vivienda libre sigue subiendo, pese a su ralentización, por encima de la evolución de los salarios.

¹⁰ En tan sólo una década (1997-2006) los plazos de amortización de las hipotecas se han ampliado un 36,8%, de 19 a 26 años. Fuente: Asociación Hipotecaria Española. *Radiografía de 15 años de evolución del nivel de esfuerzo*. Madrid: Asociación Hipotecaria Española, 2006. Disponible en <http://www.ahe.es/>

joven para acceder a una vivienda libre ha sido el nuevo entorno financiero ya que, si bien los precios de la vivienda han atenuado su tendencia alcista, el repunte de los tipos de interés ha supuesto un notable endurecimiento de las condiciones necesarias para aspirar a la compra de una vivienda. El **coste de acceso a la vivienda libre** es justamente indicador utilizado en el OBJOVI para evaluar el diferencial entre el producto medio ofertado en el mercado de la vivienda y el potencial de compra de la población joven. La unidad de medida es el porcentaje de los ingresos que una persona joven y un hogar joven deberían reservar para sufragar las cuotas mensuales de una hipoteca típica¹¹, teniendo en cuenta que todos los valores superiores al 30% indican niveles de endeudamiento por encima del umbral máximo generalmente aceptado por las entidades financieras. No se trata, pues, de una aproximación al coste real que efectúan las personas jóvenes ya emancipadas para poseer una vivienda en propiedad, sino un cálculo teórico del esfuerzo financiero que implicaría asumir un crédito hipotecario para la compra de una vivienda libre estándar.

En el año 2006 el coste de acceso a la vivienda libre para una persona joven se ha situado en el 61,7% de su salario y, para un hogar joven en el 39,0% de todos sus ingresos, lo que significa haber igualado las cotas de la segunda mitad de los años noventa, cuando los precios de la vivienda libre todavía no habían iniciado su fase expansiva y los requisitos para suscribir un préstamo hipotecario eran mucho más exigentes que los actuales, con tipos de interés hipotecario que se movían entre el 9% y el 8% y breves periodos de amortización reducidos, de no más de 20 años (**Gráfico 1.11**). La expulsión del mercado de la vivienda es aún más acusada entre los colectivos con una renta más reducida, es decir, las mujeres jóvenes y las personas jóvenes con menos de 25 años. En el primer caso, el coste de acceso a la vivienda asciende hasta el 69,9% si se trata de una mujer joven en solitario o el 40,3% si la mujer joven es la persona de referencia de un hogar. En el segundo caso, la población joven de entre 18 y 24 años, la compra de una vivienda libre supondría tener que dedicar el 81,0% de su salario mensual o el 48,3% de los ingresos del hogar.

Cuanto mayor es el coste de acceso la vivienda libre, menor es la cantidad de personas jóvenes que pueden entrar a constituir la demanda solvente atendida por el mercado. Para verificar esta hipótesis se puede recurrir al análisis de la accesibilidad a la vivienda libre de la población joven según estratos de renta. La **Tabla III** contiene el desembolso que debería realizar una persona joven y un hogar joven en España para adquirir una vivienda libre según percentiles de renta¹². Una primera constatación es que únicamente el 20% de los hogares jóvenes con mayores ingresos (percentil 80) podría dedicar menos del 30% de su renta al pago de una vivienda libre, el umbral máximo de endeudamiento tolerable. En todos los demás intervalos, el coste de acceso de la vivienda libre siempre sería superior. El percentil con mayores dificultades económicas es el que incluye al 20% de personas jóvenes con menor riqueza económica, en cuyo caso el coste de acceso a la vivienda equivaldría al 97,4% del salario de una persona joven y al 78,1% de los ingresos de un hogar.

La exclusión residencial de buena parte de la población joven también queda reflejada en los **ingresos mínimos** necesarios para adquirir una vivienda libre, entendiendo como

Una persona joven debería reservar el 61,7% de su salario para costearse la compra de una vivienda libre...

... o, en el caso de un hogar joven, el 39,0% de los ingresos.

Tan sólo el 20% de los hogares jóvenes más ricos podría asumir la adquisición de una vivienda libre sin riesgos financieros.

¹¹ En la nota metodológica puede consultarse una breve explicación más concisa sobre la metodología usada de construcción de este indicador.

¹² **Percentil**: valor por debajo del cual se encuentra una proporción determinada de la población. Por ejemplo, el percentil 80 significa que un 20% de los valores están por encima y un 80% por debajo del valor considerado.

“mínimos” aquéllos que permitirían destinar el 30% de la renta al pago de una hipoteca común¹³ y conservar el 70% restante para otras finalidades. En el 2006 estos ingresos mínimos ascienden a 32.703,43 euros anuales o 2.725,29 euros mensuales, un 18,66% más que en el 2005 debido al efecto de la subida de tipos de interés y del precio de la vivienda libre. La distancia con respecto al salario medio de una persona joven en España es del 105,58% y del 29,87% con respecto a los ingresos medios de un hogar joven ya existente. Esta estructura de desigualdades fluctúa enormemente entre comunidades autónomas. Las dos únicas comunidades en las que los ingresos de un hogar joven superan el mínimo necesario para no reservar más del 30% al pago de la vivienda son Extremadura y Navarra. En el País Vasco, Ceuta y Melilla y Balears, en cambio, la diferencia entre los ingresos de un hogar joven y los ingresos mínimos necesarios para adquirir una vivienda libre supera el 50%. Si en lugar de considerar un hogar joven, se toma como referencia el salario medio de una persona joven, las disparidades son más extremas porque oscilan entre el 155,74% de la Comunidad de Madrid y el 23,97% de Extremadura, poniendo de relieve que en ninguna comunidad el salario medio de una persona joven es equiparable a los ingresos mínimos para costearse una vivienda en propiedad sin apuros financieros.

Los ingresos mínimos para adquirir una vivienda libre ascienden a 32.703,43 euros anuales.

Tabla III. Coste de acceso a la vivienda libre de la población joven según estratos de renta Año 2006

Percentil	Persona joven		Hogar joven	
	Salario medio anual	Coste de acceso	Ingresos medios anuales	Coste de acceso
20	10.074,21	97,4%	12.553,52	78,2%
40	12.827,12	76,5%	19.129,45	51,3%
60	16.277,26	60,3%	25.739,07	38,1%
80	20.792,04	47,2%	35.621,27	27,5%
Media	15.907,61	61,7%	25.181,55	39,0%

Fuente: elaboración propia a partir del precio medio de la vivienda libre publicado por el Ministerio de Vivienda, la Encuesta Trimestral de Coste Laboral y la Encuesta de Condiciones de Vida de 2005 del Instituto Nacional de Estadística, el plazo medio de los préstamos hipotecarios por compraventa de vivienda de la Asociación Hipotecaria Española y el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para la adquisición de vivienda libre del Banco de España.

Coste de acceso según comunidades autónomas y provincias

De los datos anteriores se desprende que el coste de acceso a una vivienda libre presenta una heterogeneidad importante en el territorio, no tanto a causa de la desigual distribución de la riqueza, sino básicamente por la influencia decisiva del nivel de precios de la vivienda. Así, las **comunidades autónomas** donde las personas jóvenes tendrían que asumir un mayor esfuerzo financiero para comprar una vivienda libre son aquéllas que poseen las viviendas libres de mayor precio. En la Comunidad de Madrid, el País Vasco, e Illes Balears, todas ellas con un precio medio de la vivienda libre no inferior a los 210.000 euros, el coste de acceso al mercado de la vivienda rebasa el 43% de los ingresos de un hogar joven y el 74% del salario medio de una persona joven. Extremadura ilustra la situación opuesta pues, aún cuando el poder adquisitivo de las personas jóvenes es muy escaso (**Gráfico 0.8**), el menor precio de la vivienda libre redonda en una accesibilidad más favorable que la del resto de comunidades autónomas.

La Comunidad de Madrid, el País Vasco e Illes Balears son las comunidades autónomas con una mayor exclusión de la población joven al mercado de vivienda.

¹³ Consultar la nota metodológica para una definición más precisa de los ingresos mínimos necesarios para adquirir una vivienda libre.

Tal vez la excepción más relevante a esta relación directa entre el precio de la vivienda y el coste de acceso a la vivienda sea **Navarra**. La razón es que la relativamente abultada renta de los hogares jóvenes en Navarra les permite amortiguar parcialmente el alto precio de la vivienda y ostentar el segundo menor coste de acceso a la vivienda libre de España, equivalente al 27,2% de sus ingresos.

El análisis provincial pone de relieve algunas casuísticas singulares, como las de Zaragoza, Málaga, Barcelona, Guadalajara o Pontevedra (**Mapas 6 y 7**), que se desmarcan del resto de provincias de su misma comunidad por el notable endeudamiento que debería soportar la población joven para comprar una vivienda libre. Asimismo, debe recalcar que los mayores incrementos en el coste de acceso a la vivienda libre en el 2006 han acontecido en las provincias que partían con valores más reducidos como Lugo, Jaén, Lleida o Melilla.

Coste de acceso según municipios

Una de las principales ventajas de la nueva estadística sobre los precios de la vivienda libre del Ministerio de Vivienda es el desglose por los 281 municipios de España mayores de 25.000 habitantes. Esta abundante información permite una aproximación mucho más precisa a la realidad de los mercados de vivienda locales, muchas veces con lógicas de funcionamiento muy particulares. En la **Tabla IV** pueden consultarse los municipios con los índices de accesibilidad a la vivienda libre en España más extremos.

Tabla IV. Coste de acceso a la vivienda libre de la población joven según municipios
Año 2006

	Hogar joven	Persona joven
Máximos	Donostia-San Sebastián (Guipúzcoa) - 67,5%	Donostia-San Sebastián (Guipúzcoa) - 108,8%
	Sant Cugat del Vallès (Barcelona) - 65,1%	Sant Cugat del Vallès (Barcelona) - 108,2%
	Benalmádena (Málaga) - 65,0%	Getxo (Vizcaya) - 104,0%
	Getxo (Vizcaya) - 64,5%	Barcelona (Barcelona) - 103,4%
	Marbella (Málaga) - 64,1%	Benidorm (Alicante) - 101,1%
	Benidorm (Alicante) - 62,5%	Madrid (Madrid) - 97,5%
	Barcelona (Barcelona) - 62,2%	Esplugues de Llobregat (Barcelona) - 97,2%
	Estepona (Málaga) - 60,3%	Castelldefels (Barcelona) - 96,4%
	Cádiz (Cádiz) - 60,1%	Calvià (Balears) - 94,4%
	Fuengirola (Málaga) - 59,1%	L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona) - 94,3%
	ESPAÑA	39,0%
Mínimos	Villarrobledo (Albacete) - 22,4%	Tomelloso (Ciudad Real) - 35,3%
	Algemesí (Valencia) - 22,2%	Jumilla (Murcia) - 35,1%
	Puertollano (Ciudad Real) - 22,1%	Villarrobledo (Albacete) - 35,0%
	Caravaca de la Cruz (Murcia) - 21,9%	Don Benito (Badajoz) - 34,8%
	Valdepeñas (Ciudad Real) - 21,7%	Puertollano (Ciudad Real) - 34,6%
	Mieres (Asturias) - 21,4%	Carballo (La Coruña) - 34,4%
	Tortosa (Tarragona) - 21,4%	Valdepeñas (Ciudad Real) - 34,0%
	Hellín (Albacete) - 20,9%	Almendrales (Badajoz) - 33,9%
	Jumilla (Murcia) - 20,6%	Hellín (Albacete) - 32,7%
	Ontinyent (Valencia) - 17,6%	Ontinyent (Valencia) - 28,4%

* Entre paréntesis consta la provincia del municipio.

Fuente: elaboración propia a partir del precio medio de la vivienda libre publicado por el Ministerio de Vivienda, la Encuesta Trimestral de Coste Laboral, la Encuesta de Condiciones de Vida de 2005 y la Contabilidad Regional de España del Instituto Nacional de Estadística, el plazo medio de los préstamos hipotecarios por compraventa de vivienda de la Asociación Hipotecaria Española y el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para la adquisición de vivienda libre del Banco de España.

Donosita-San Sebastián y Ontinyent, son, respectivamente, los municipios con el mayor y el menor coste de acceso a la vivienda libre en España. Es interesante puntualizar que Ontinyent es en la actualidad el único municipio con más de 25.000 habitantes de España en el que una persona joven podría comprarse una vivienda libre dentro de unos márgenes tolerables de carga financiera, al tener que disponer el 28,4% de su salario al pago de la hipoteca. Entre los municipios con un mercado residencial más excluyente para una persona joven hay cinco de la provincia de Barcelona (Barcelona ciudad, pero también Sant Cugat del Vallès, Esplugues de Llobregat, Castelldefels y L'Hospitalet de Llobregat) mientras que, cuando se trata de un hogar joven, la provincia más representada es Málaga con Benalmádena, Marbella, Estepona y Fuengirola.

Superficie máxima tolerable

El anverso de la creciente dificultad de la población joven para costearse la compra de una vivienda libre es la progresiva disminución del tamaño de las viviendas libres que se podrían financiar sin tener que emplear más del 30% de la renta a la amortización mensual de la hipoteca. El índice que sintetiza este principio es la **superficie máxima tolerable** y, como es de esperar, en el año 2006 ha experimentado una nueva reducción hasta situarse en 77,0 metros cuadrados construidos para un hogar joven y 48,6 metros cuadrados construidos para una persona joven. Como se puede apreciar en el **Gráfico II**, la superficie máxima tolerable es inversamente proporcional al coste de acceso a la vivienda ya que, a finales de los noventa, era de de 111,6 metros cuadrados para un hogar joven ya existente y de 79,5 metros cuadrados para una persona joven, superior incluso a la que podría aspirar en el 2006 un hogar joven. Lógicamente, esta es una superficie hipotética que no siempre se encuentra en el mercado y que muchas veces no permite desarrollar una vida cotidiana "normalizada". En la conjetura más desfavorable se encontrarían los y las jóvenes del País Vasco, en dónde se estaría hablando de viviendas libres de 39,3 metros cuadrados para una persona joven y de 63,3 metros cuadrados para un hogar joven.

Cuanto más extrema es la dificultad para acceder al mercado de la vivienda, menor es la superficie máxima de las viviendas que se podrían adquirir.

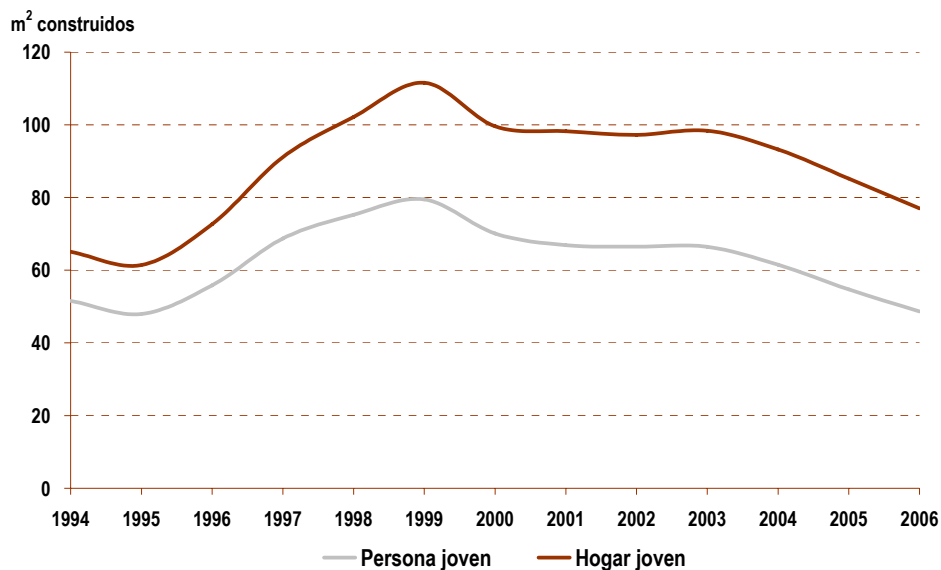
Política de vivienda. Bolsas de Vivienda Joven en Alquiler

Uno de los instrumentos con mayor recorrido histórico de la política de vivienda dirigida a la población joven en España son las Bolsas de Vivienda Joven en Alquiler, que actúan informando y asesorando a las personas jóvenes sobre todos los aspectos relacionados con el alquiler y la compraventa de viviendas y, a su vez, realizan una labor de intermediación en el mercado de alquiler captando pisos mediante acuerdos con los propietarios ofreciéndoles, a cambio de aceptar precios inferiores a los del mercado, un sistema de garantías que les asegura el cobro de las rentas y el buen estado de conservación de los inmuebles¹⁴. En el año 2006 las Bolsas de Vivienda Joven que tienen suscrito un convenio de colaboración con el Instituto de la Juventud de España (INJUVE)¹⁵ han alquilado un total de 5.945 viviendas, permitiendo alojar a 11.418 personas jóvenes. El alquiler medio mensual ha sido de 505,44 euros. Las comunidades que más viviendas han logrado alquilar han sido la Comunidad de Madrid (1.880) y Cataluña (1.278), ambas con el mayor número de oficinas en funcionamiento.

¹⁴ Para mayor información sobre el funcionamiento del programa, consultar la web: <http://www.emancipacionjoven.es/empleajoven/vivienda/index.php>

¹⁵ Quedan excluidas de los resultados aquí ofrecidos las Bolsas de Vivienda Joven de Canarias y La Rioja, sin convenio formalizado con el INJUVE.

Gráfico II. Superficie máxima tolerable para una persona joven y un hogar joven en España. 1994-2006



Fuente: elaboración propia a partir del precio medio de la vivienda libre publicado por el Ministerio de Vivienda, la Encuesta Trimestral de Coste Laboral, la Encuesta de Condiciones de Vida de 2005 y la Contabilidad Regional de España del Instituto Nacional de Estadística, el plazo medio de los préstamos hipotecarios por compraventa de vivienda de la Asociación Hipotecaria Española y el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para la adquisición de vivienda libre del Banco de España.

Consejo de la Juventud de España. Julio de 2007

Novedades metodológicas 2006

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/>). 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