

Boletín trimestral de seguimiento de la relación entre los jóvenes
y la vivienda en España y en cada una
de las Comunidades Autónomas.

OBJOVI
observatorio joven de vivienda en españa
boletín nº 15
segundo trimestre - 2006

**el acceso de los y las jóvenes
a la vivienda libre y protegida**

Edita:
Consejo de la Juventud de España

c/ Montera, 24 - 6ª planta. 28013 Madrid
Tlf. 91 701 04 20 - Fax: 91 701 04 40
E-mail: info@cje.org
www.cje.org

ISBN: exento
NIPO: 213 - 04 - 001 - x
Depósito legal:

ÍNDICE

1. Nota introductoria.....	7
2. Gráficos y mapas.....	17
2.1 Mapas.....	18
2.2 Gráficos.....	21
3. Fichas individuales.....	27
3.1 España.....	27
3.2 Andalucía.....	33
3.3 Aragón.....	39
3.4 Asturias.....	45
3.5 Baleares.....	51
3.6 Canarias.....	57
3.7 Cantabria.....	63
3.8 Castilla-La Mancha.....	69
3.9 Castilla y León.....	75
3.10 Cataluña.....	81
3.11 Ceuta y Melilla.....	87
3.12 Comunidad Valenciana.....	93
3.13 Extremadura.....	99
3.14 Galicia.....	105
3.15 Madrid.....	111
3.16 Murcia.....	117
3.17 Navarra.....	123
3.18 País Vasco.....	129
3.19 La Rioja.....	135
4. Notas metodológicas.....	141

Nota introductoria

Segundo trimestre de 2006

La autonomía residencial es uno de los elementos clave, aunque no el único, que definen el proceso de emancipación de las personas jóvenes. El Observatorio Joven de Vivienda en España es una herramienta diseñada para evaluar, trimestralmente y en cada una de las comunidades autónomas, las posibilidades de la población joven para acceder al mercado de la vivienda, el principal recurso para satisfacer las necesidades de alojamiento en la sociedad española actual. Sin embargo, y como complemento al análisis más estrictamente inmobiliario y financiero, también se abordan dos cuestiones estrechamente relacionadas con la emancipación de la población joven: las condiciones de inserción en el mercado de trabajo y las políticas públicas de vivienda específicamente dirigidas a la población joven.

Todas las fuentes utilizadas en la construcción del OBJOVI provienen de instituciones públicas: el Ministerio de Vivienda (precios de la vivienda), el Banco de España (tipo de interés de los préstamos hipotecarios), el Instituto Nacional de Estadística (población, mercado laboral e ingresos) y el Instituto de la Juventud de España (Bolsas de Vivienda Joven en alquiler). En este sentido, la única actualización metodológica que se ha introducido en el 2006 ha sido la sustitución del Panel de Hogares de la Unión Europea del año 2000 por la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) de 2004 en el cálculo del salario medio de una persona joven y de los ingresos medios de un hogar joven. Esta modificación se justifica por la mayor proximidad temporal, la mayor exhaustividad y la mayor fiabilidad de la ECV en la estimación de los recursos económicos. La introducción de la ECV ha acarreado la revisión retrospectiva de todas las series históricas sobre accesibilidad al mercado de la vivienda contenidas en el OBJOVI.

A continuación se exponen las principales conclusiones del segundo trimestre de 2006 para cada uno de los grandes apartados del OBJOVI: la evolución de la emancipación, el entorno laboral y el mercado de vivienda. En las fichas específicas de cada comunidad autónoma pueden consultarse los datos más pormenorizados por tramos de edad, sexo y provincias.

Población joven emancipada

Entre el segundo trimestre de 2005 y el segundo trimestre de 2006 hay un total de 289.000 personas jóvenes emancipadas más en España. Este incremento, del 6,22% en términos relativos, se sitúa en un nivel parecido al de años anteriores, con lo cual la proporción de personas jóvenes emancipadas en España, esto es, la **tasa de emancipación**, mantiene la suave tendencia al alza iniciada de modo significativo a partir del primer trimestre de 2004 (Gráfico 1.8). En la actualidad el 43,5% de la población joven está emancipada, dos puntos y medio por encima del valor registrado un año atrás (41%).

En un año el volumen de personas jóvenes emancipadas en España ha aumentado un 6,22%.

Lógicamente esta media global para el conjunto de España esconde unas enormes disparidades entre **comunidades autónomas**. En la ordenación de las comunidades autónomas según la mayor o menor tasa de emancipación apenas se han producido alteraciones en comparación con la situación del primer trimestre de 2006 e incluso del

segundo trimestre de 2005. Illes Balears, La Rioja, Cataluña y la Comunidad Valenciana continúan siendo las cuatro comunidades con la mayor tasa de emancipación de España, superior al 48% en todas ellas. En el extremo contrario, con menos del 39% de las personas jóvenes emancipadas, se encuentran Extremadura, Galicia, Asturias y Cantabria (Gráfico 0.2). Tal vez los únicos cambios de cierta magnitud han acontecido en La Rioja, que ha pasado a colocarse como la segunda comunidad autónoma con la mayor tasa de emancipación (50,7%), y en Castilla y León, donde el incremento anual en el volumen de personas jóvenes emancipadas ha sido especialmente notorio (+15,2%).

Tampoco se observan grandes diferencias en las pautas de emancipación de la población joven según edad y sexo. En cuanto a la **edad**, el grueso de la emancipación se concentra entre los 30 y los 34 años, intervalo en el que se ubican el 57,8% de todas las personas jóvenes emancipadas en España. El hecho de que más de la mitad de éstas tenga más de 30 años es un indicador directo del retraso en el calendario de la emancipación residencial¹. No obstante, y reflejando un relativo auge de trayectorias de emancipación precoz, apenas perceptible en las grandes magnitudes agregadas, en los dos últimos años los mayores avances en la emancipación de las personas jóvenes en España están siendo protagonizados por los y las menores de 25 años. Si la variación anual en las cifras de emancipación del total de jóvenes ha sido del 6,22%, entre los 18 y los 24 años ésta ha llegado hasta el 16,14%. Igualmente, la estructura de la emancipación según el **sexo** de las personas jóvenes permanece muy estable. Las mujeres jóvenes, indistintamente de la comunidad autónoma a la que pertenezcan, siempre registran unos mayores índices de emancipación. Prácticamente el 49% de las mujeres jóvenes en España están emancipadas, cuando entre los hombres jóvenes la tasa de emancipación apenas alcanza el 39%.

El análisis de la emancipación en España en el siglo XXI quedaría sesgado si no se introdujese el papel decisivo que está teniendo la **inmigración** en la configuración actual de la estructura económica y social. Aún siendo más que controvertido y cuestionable aplicar el modelo conceptual clásico sobre la juventud y la emancipación a unas situaciones que difícilmente encajarían dentro de él, como son los fenómenos inmigratorios, lo cierto es que, por lo menos a nivel estadístico, en los últimos años se han realizado muchos esfuerzos para recoger este fenómeno. Un año después del último proceso de regularización de inmigrantes, en la Encuesta de Población Activa, la fuente empleada en el OBJOVI para hacer el seguimiento de la coyuntura residencial y laboral de las personas jóvenes, se constata un fuerte aumento de la población joven inmigrante². De hecho, si la población joven en España no desciende y sigue representado cerca del 26% de la población total es gracias a la mayor presencia de inmigrantes. En el último año mientras que la población joven no inmigrante ha disminuido un -0,47% (aproximadamente unas 50.000 personas), la población joven inmigrante ha aumentado un 8,07% y ya supone más de un millón de personas. Pero la incidencia cuantitativa de la inmigración no se limita únicamente a las cifras agregadas de población total, sino también a las cifras de emancipación. El gráfico A compara desde principios de 2003 la evolución de la emancipación de la población joven en

Los mayores avances en la emancipación se concentran entre los 18 y los 24 años...

... aunque en esta franja de edad tan sólo el 12,6% de las personas jóvenes están emancipadas.

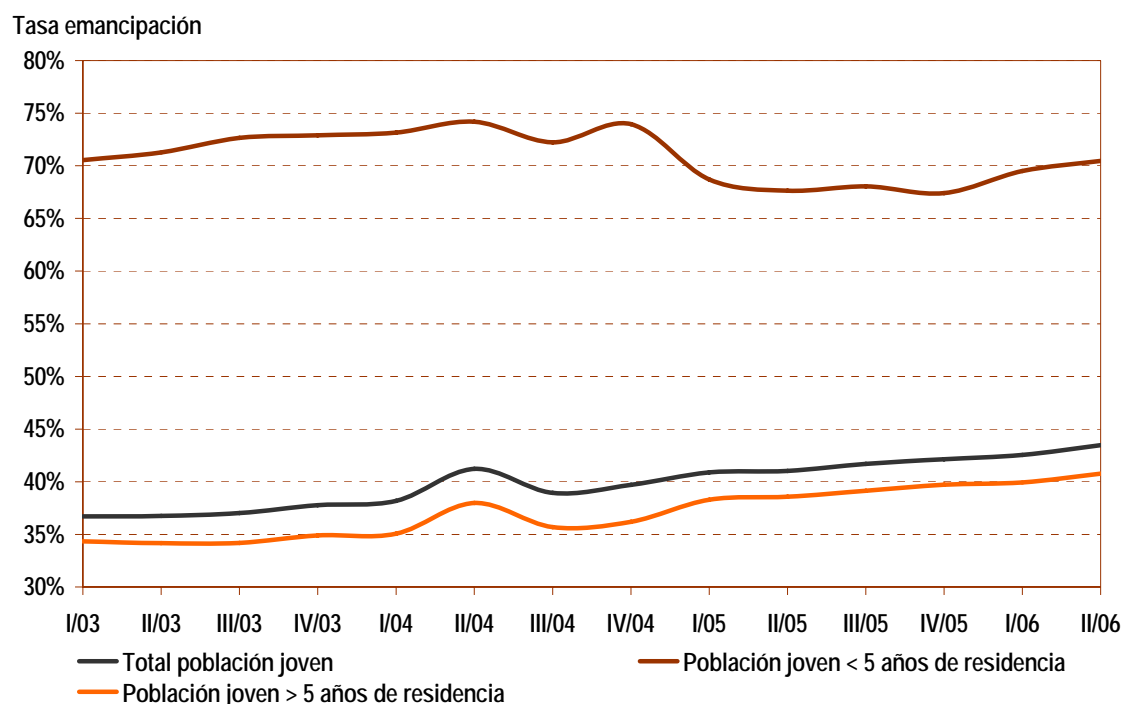
Más de un millón de personas jóvenes en España llevan menos años de cinco años residiendo en España.

¹ En el año 2005, la edad promedio a la emancipación en España fue de 30 años para los hombres y de 28,2 para las mujeres. Fuente: REQUENA, M. (2006): "Familia, convivencia y dependencia entre los jóvenes españoles" en: *Panorama Social*. Madrid, FUNCAS, nº 3, pp. 64-77.

² En el OBJOVI se define como inmigrante a toda persona con menos de cinco años de residencia en España. Esta definición es especialmente útil desde la perspectiva residencial puesto que permite distinguir las fases de primera inserción en el mercado de trabajo y el mercado de la vivienda. Pese a las limitaciones de abordar la cuestión de la inmigración a través de encuestas y estudios generalistas, justamente una de las razones que motivó el cambio metodológico en la EPA en el 2005 fue la subestimación que hasta entonces se había efectuado de la población inmigrante en España.

función de los años de residencia en España. La población joven inmigrante se distingue por su extraordinariamente mayor tasa de emancipación, siempre alrededor del 70%³, puesto que en la mayoría de ocasiones se trata de personas que han logrado una cierta independencia residencial, más o menos precaria, y que hasta contribuyen al sustento económico directo de sus familias en el país de origen. Pese a circunscribirse dentro de las edades propias de la población joven, su estatus residencial, laboral y familiar se asemeja perfectamente a los de la población adulta. Así pues, cualquier incremento del peso relativo de la población inmigrante en el seno de la población joven suele traducirse en una mayor emancipación residencial global. Esto es lo que ha sucedido en los doce últimos meses, en la medida en que el 28,1% de las 289.000 personas jóvenes emancipadas que se ha registrado de más han sido inmigrantes.

Gráfico A. Evolución de la emancipación de la población según el número de años de residencia en España. 2003-2006



Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta de Población Activa (EPA-metodología 2005).

La vinculación directa entre emancipación e inmigración también se pone todavía más en manifiesto a escala territorial ya que de las seis comunidades autónomas con un mayor porcentaje de personas jóvenes inmigrantes (Cataluña, Illes Balears, Murcia, La Rioja, Comunidad Valenciana y Aragón), tan sólo Murcia posee una tasa de emancipación menor a la de la media de España (Gráficos 0.2 y 0.3).

³ El fuerte descenso que puede apreciarse en el gráfico A en la tasa de emancipación de la población joven inmigrante a principios de 2005 obedece al cambio metodológico introducido en la EPA.

Población joven y trabajo

En el horizonte temporal de las dos últimas décadas, nunca había habido tantas personas jóvenes con empleo en España. En el segundo trimestre de 2006 la **tasa de empleo** de población joven⁴ es del 68,7%, que viene a indicar que prácticamente siete de cada diez jóvenes en la actualidad está trabajando. De todos los tramos en edad activa (16-64 años), los y las jóvenes son los que detentan mayores cotas de actividad y empleo (Tabla I).

Gracias al crecimiento sostenido de la economía española, la creación de puestos de trabajo ha sido especialmente intensa en los últimos años y ha beneficiado, de modo más o menos uniforme, a todos los grupos de edad. En el caso particular de las personas jóvenes, el último año se ha saldado con un incremento del 2,6% en el volumen de empleo, que ha sido ligeramente superior entre las mujeres jóvenes (+3,03%) y los mayores de 24 años (+2,94%). En paralelo, la **tasa de paro** de la población joven, del 11,3%, pese a superar todavía la del resto de la población en edad activa (Tabla I), está muy lejos de las magnitudes de la segunda mitad de los años noventa⁵ y ya no puede afirmarse que sea el principal obstáculo para la emancipación de los y las jóvenes. Las únicas excepciones a esta norma general son Extremadura, Andalucía y Canarias, donde más del 14% de la población joven activa se encuentra en paro (Gráfico 0.6).

Esta mayor inserción en el mercado de trabajo ha contribuido decisivamente a la progresiva mayor emancipación residencial de las personas jóvenes comentada en el epígrafe anterior. No obstante, más allá de la posesión o no de un puesto de trabajo, también se deben considerar las condiciones bajo las cuales se desarrolla la actividad profesional. Es desde esta perspectiva cuando las grandes cifras macroeconómicas empiezan a no ser tan magnánimas. Para poner un ejemplo basta con señalar que en tan sólo tres meses, frente al leve descenso de la contratación indefinida (-0,91%), la **contratación temporal** de jóvenes ha aumentado un 4,59%. En otras palabras: la mayor parte de los nuevos empleos para jóvenes generados entre el primer y el segundo trimestre de 2006 han sido temporales. Todo ello redundaría en señalar las personas jóvenes como el colectivo con mayor temporalidad laboral, ya sea porque constituyen el 59,6% de todas las personas con esta modalidad contractual, ya sea porque su tasa de temporalidad es del 47,6%. Otro dato que sustenta la relevancia de la temporalidad en la actual creación de empleos es que, según el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, el 89,9% de los nuevos contratos registrados en el segundo trimestre de 2006 han sido temporales⁶.

El alcance de la temporalidad no es igual entre todos los y las jóvenes. Las **mujeres jóvenes** son las más perjudicadas, ya que el 49% de las asalariadas posee contratos temporales, de los cuales el 73,8% lo son por menos de un año. Asimismo, el auge de la temporalidad en el último año ha sido mucho más exacerbado entre las mujeres jóvenes (+10,47%) que entre los hombres jóvenes (+2,86%). En términos de edad, la temporalidad es un fenómeno muy específico de los menores de 30 años, puesto que el 65,5% y el 46,7% de la población asalariada entre 18 y 24 años y entre 25 y 29 años posee contratos temporales, respectivamente. Sin embargo, ha sido la población joven entre **30 y 34 años** la que ha experimentado el mayor incremento interanual de la temporalidad (+12,94%). La fuerte expansión de la temporalidad laboral en esta franja de

Nunca en los últimos años se habían registrado cifras de empleo entre la población joven tan elevadas como en la actualidad.

Al mismo tiempo, sin embargo, la contratación temporal está cada vez más extendida.

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

⁵ Llegando a rebasar el 30% en el año 1994 (Fuente: EPA-INE).

⁶ Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales: Boletín *Mensual de Estadísticas Laborales*. Disponible en la web: www.mtas.es.

edad subraya que el ideal de consolidar una carrera laboral se consigue cada vez más tarde, lo cual termina por añadir una dificultad más al abandono del hogar de origen.

La precariedad en el empleo es contractual pero también económica. Según la Encuesta de Condiciones de Vida de 2004 las personas jóvenes asalariadas en España perciben un sueldo un 19,3% menor que la media, distancia que se amplía hasta el 28,3% entre las mujeres jóvenes y el 40,4% entre los menores de 25 años. El resultado es que el **salario medio bruto** de una persona joven en España es de 15.331,37 euros anuales, 13.628,11 euros en el caso de las mujeres jóvenes y 11.330,15 euros en el caso de las personas entre 18 y 24 años. Estas bajas remuneraciones, fuertemente dependientes de los sectores de actividad, las categorías profesionales, la poca antigüedad en la empresa y las condiciones contractuales, evidencian la tipología de empleos que suelen ocupar los y las jóvenes. La incapacidad para prever una cierta estabilidad laboral, unida al escaso poder adquisitivo, son dos factores que excluyen a muchas personas jóvenes del mercado de la vivienda y, a la postre, de la posibilidad de emanciparse.

El salario anual bruto de una persona joven es de 15.331,37 euros.

Tabla I. Situación laboral comparada de la población joven en España
Segundo trimestre de 2006

	Jóvenes 18-34 años	Población de 16 a 64 años	Población de 35 a 64 años
Tasa de actividad (%población activa/total población)	77,4%	71,8%	71,0%
Tasa de empleo (%población ocupada/total población)	68,7%	65,7%	66,6%
Población con contratos indefinidos (% población con contrato indefinido/total población)	32,1%	35,4%	39,3%
Población con contratos temporales (% población con contrato temporal/total población)	29,1%	18,6%	12,3%
Población con contratos temporales de menos de un año (% población con contrato de menos de un año/total población)	21,0%	13,3%	8,6%
Tasa de paro (%población en paro/población activa)	11,3%	8,6%	6,3%

Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta de Población Activa del segundo trimestre de 2006 (EPA-metodología 2005).

La coyuntura laboral de las personas jóvenes en la mayoría de comunidades autónomas ha seguido una trayectoria idéntica a la descrita para el total de España. Con todo, podrían distinguirse dos situaciones extremadamente opuestas. La primera de ellas es **Castilla y León**. Aunque la población joven en Castilla y León no se caracteriza por sus inmejorables condiciones laborales (Gráficos 0.4 y 0.6), en el último año han experimentado una sensible mejoría. Tanto es así que Castilla y León es la única comunidad autónoma en que la temporalidad del empleo entre las personas jóvenes ha descendido (-4,88%), coincidiendo simultáneamente con una amplia recuperación de la contratación indefinida (+8,23%). Hasta la tasa de paro de la población joven en la comunidad ha registrado una disminución (-12,2%) dos veces mayor que la del conjunto de España (-6,24%). En el País Vasco la dinámica ha sido muy parecida pero más moderada, con un aumento interanual de la contratación indefinida del 3,02% y una caída de la temporalidad del -2,35% entre la población joven. **Aragón**, por el contrario, ofrece un panorama totalmente antagónico. En primer lugar porque, junto con la Comunidad de Madrid, constituye el único ejemplo de reducción de la ocupación laboral de las personas jóvenes en los doce últimos meses (-0,72%). En segundo lugar porque

Castilla y León es la única comunidad autónoma en la que la contratación indefinida de personas jóvenes ha coincidido con un descenso notable de la temporalidad.

los únicos cambios significativos que han acontecido en el mercado laboral a lo largo de este período han sido la destrucción de puestos de trabajo indefinidos (-6,16%) y la notable difusión de la temporalidad (+9,21%). Si en el segundo trimestre de 2006 el 40% de las personas jóvenes asalariadas en Aragón tenía suscritos contratos temporales, en la actualidad la tasa de temporalidad es ya del 43,6%. De todas maneras, y pese a esta mayor precariedad laboral, las personas jóvenes en Aragón siguen gozando de una tasa de paro muy exigua (7,8%) (Gráfico 0.6).

Población joven y vivienda

Si el mercado laboral ha permitido, aún dentro de sus limitaciones estructurales, que más personas jóvenes dispongan de un empleo y, por consiguiente, de una cierta capacidad adquisitiva propia para poder pensar en constituir un hogar independiente (muchas veces con la ayuda nada despreciable de las redes familiares), el mercado de la vivienda obstaculiza cada vez más los procesos de emancipación.

En el ámbito inmobiliario, particularmente en el precio de la vivienda y el sector financiero, el año 2006 va a marcar un cambio de tendencia con respecto a los años anteriores. Desde la óptica de los **precios de la vivienda** porque cada vez se registran subidas de menor calibre. En el último año el precio medio de la vivienda libre en España se ha encarecido un 10,81%. A las mismas alturas del año pasado la variación había sido del 13,91% y en el segundo trimestre de 2004 del 17,5%. Incluso en comunidades autónomas como Canarias, Castilla y León, Extremadura, la Comunidad de Madrid, la Región de Murcia y Navarra el incremento de precios en el 2006 se ha situado por debajo del 10%. Sin embargo, también hay que señalar que en Aragón y, muy especialmente en Galicia, la vivienda libre continúa inmersa en una acentuada explosión de precios. Actualmente una vivienda libre en Galicia cuesta un 19,26% más que en el pasado año.

Frente a anteriores subidas del 14% y el 17%, el precio medio de la vivienda libre en España ha aumentado un 10,81% en el último año.

De cualquier manera, todas las ratios de subida de precio de la vivienda, tanto las más reducidas como las más abultadas, superan ampliamente la evolución de los recursos económicos propios de la población joven, ya que en este mismo periodo el salario medio de una persona joven ha aumentado un 2,62% (por debajo de la inflación) y los ingresos medios de un hogar joven un 5,01%.

El otro punto de inflexión en la coyuntura inmobiliaria que ha emergido en el 2006 ha sido el **repunte del tipo de interés** en el mercado hipotecario, tras pasar del 3,30% del segundo trimestre de 2006 al actual 4,01%⁷. Hasta el 2005 la sucesiva caída de los tipos de interés había permitido amortiguar relativamente la incesante alza del precio de la vivienda libre. Aún así, como se recoge en el Gráfico B, la trayectoria que ha seguido la cuota mensual necesaria para acceder a una vivienda libre tipo⁸ en los últimos cuatro años y medio ha sido netamente ascendente. La particularidad del 2006 es que, además de soportar unas viviendas más caras, hipotecarse hoy en día implica tener que asumir un mayor pago de intereses, con la perspectiva de que a corto plazo va a continuar siendo así. De ambos factores, la evolución del tipo de interés y del precio de la vivienda, resulta que la cuota mensual para una hipoteca media⁹ en el segundo trimestre de 2006

Por segundo trimestre consecutivo, ha subido el tipo de interés en el mercado hipotecario.

⁷ Tipo de interés medio aplicado por el conjunto de entidades financieras en la concesión de créditos hipotecarios. Fuente: Banco de España. Para más información, consultar la nota metodológica.

⁸ Vivienda de 100 metros cuadrados construidos.

⁹ Hipoteca por el 80% del precio de la vivienda, con un plazo de amortización de 25 años. Para más información, consultar la nota metodológica.

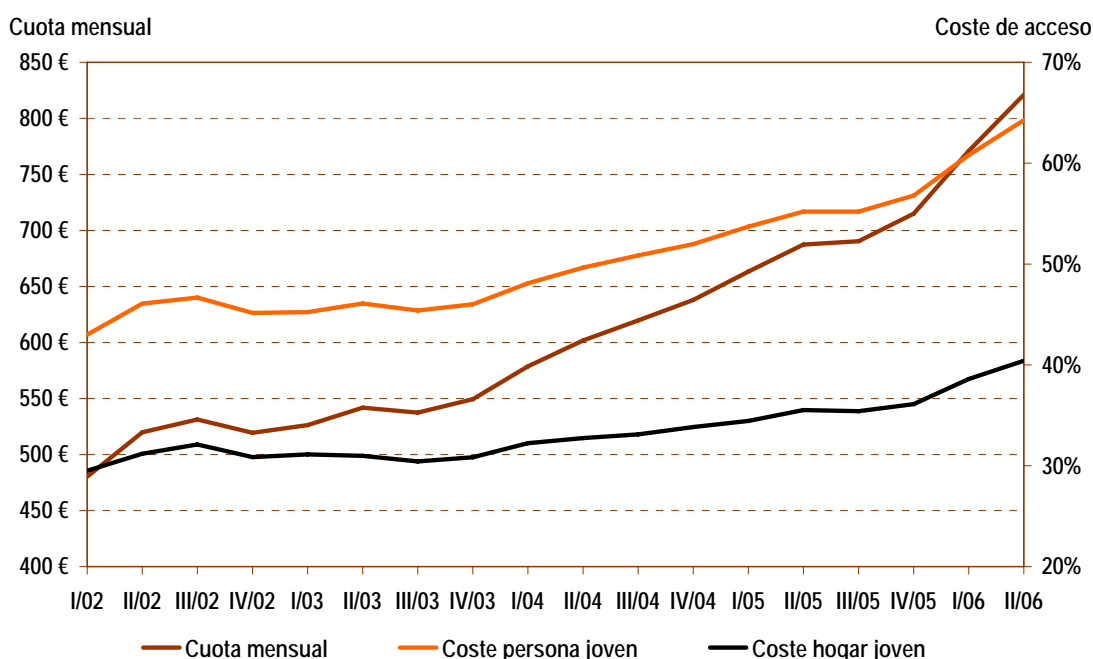
ha alcanzado los 821,09 euros, un 19,5% más que la del año anterior. En comparación con la cuota del segundo trimestre de 2002, la subida es del 57,96%.

En el Gráfico B también puede observarse la evolución del **coste de acceso a la vivienda libre** para la población joven, el indicador que mide la proporción de los ingresos que debería destinar una persona joven y un hogar joven para comprar una vivienda libre de cien metros cuadrados construidos. Tanto para una persona joven como para un hogar joven el ritmo de crecimiento del coste de acceso a la vivienda libre ha sido algo más moderado que el de la cuota mensual de una hipoteca media ya que la capacidad adquisitiva de la población, aunque muy tenuemente, se ha ido ampliando con el paso del tiempo. Desde inicios de 2006 se comprueba que, a consecuencia de los mayores tipos de interés, el endeudamiento necesario para adquirir una vivienda libre ha aumentado con especial ímpetu. Así es que, una persona joven en España debería reservar el 64,3% de su salario para sufragar el coste de una hipoteca media, un 16,41% más que en año anterior, mientras que para un hogar joven el esfuerzo financiero alcanzaría el 40,4% de sus ingresos, un 13,75% por encima del nivel correspondiente al segundo trimestre de 2005. Según el **sexo de la población joven**, y en la misma línea de las tendencias observadas en el ámbito laboral y económico, el coste de acceso a la vivienda libre ofrece resultados muy desiguales, puesto que para un hombre joven equivaldría al 59,2% de su salario, mientras que para una mujer joven supondría tener que destinar el 72,3% de todo su salario.

El actual coste de acceso a la vivienda libre para una persona joven es un 16,41% mayor que el del pasado año...

... y equivaldría al 64,3% de todo su salario.

Gráfico B. Evolución de la cuota mensual de una hipoteca media y del coste de acceso a la vivienda para una persona joven y un hogar joven



Fuente: elaboración propia a partir de la información del Ministerio de Vivienda, el Banco de España y el Instituto Nacional de Estadística.

Para evaluar la importancia de estas cifras cabe tener presente que el umbral máximo de endeudamiento aceptado por la mayoría de entidades financieras para tramitar una hipoteca es del 30% de la renta. Ante este distanciamiento progresivo entre el importe que podrían asumir las personas jóvenes y las condiciones ofrecidas por el mercado, la alternativa suele pasar por movilizar recursos externos (especialmente los familiares), por buscar fórmulas hipotecarias más arriesgadas (alargamiento de los plazos,

financiación de la totalidad del precio de la vivienda, etc.) o, sencillamente, por abandonar la opción de encontrar una vivienda.

En todas las **comunidades autónomas y provincias** se ha producido un fenómeno similar y el actual desembolso económico que deberían efectuar las personas jóvenes para comprar una vivienda libre es el más elevado de los últimos años. Sin embargo, y dada la particular evolución del precio de la vivienda y del poder adquisitivo de los y las jóvenes, en algunas de las comunidades se han registrado aumentos especialmente sobresalientes. Tal es el caso de Galicia, La Rioja y Cataluña, en las que una persona joven debería dedicar un 19% más de su salario que el año anterior en aras a costearse la compra de una vivienda libre. En términos de un hogar joven, las variaciones máximas han sido todavía más acentuadas, ya que en Ceuta y Melilla, Galicia y la Comunidad de Madrid han sobrepasado el 21% anual.

La Tabla II expresa los mayores y menores costes de acceso al mercado de la vivienda para la población joven en el segundo trimestre de 2006 según provincias. A grandes rasgos puede afirmarse que la variable más determinante en la posición de cada una de las provincias en esta peculiar distribución es el precio de la vivienda libre, en tanto que las provincias con los niveles más excluyentes suelen ser las que poseen las viviendas más caras (Madrid, Guipúzcoa, Vizcaya, Barcelona, Álava, Balears, Málaga y Zaragoza) y viceversa. Jaén, Cuenca, Teruel, Badajoz y Cáceres, con un precio medio de la vivienda libre inferior a los 100.000 euros, suelen ocupar las últimas plazas. Con todo, y a pesar de la notable dispersión del coste de acceso a la vivienda libre para las personas jóvenes entre provincias (Mapas 6 y 7), conviene subrayar que en ningún caso una persona joven podría acceder a una vivienda libre sin tener que destinar a ello menos del 30% de su salario.

En ninguna provincia sería posible destinar menos del 30% del salario individual al pago de la vivienda.

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 2006

	Persona joven	Hogar joven
Máximos	Vizcaya (82,4%)	Málaga (56,8%)
	Málaga (79,9%)	Ceuta (56,0%)
	Madrid (79,6%)	Vizcaya (51,9%)
	Barcelona (79,5%)	Guipúzcoa (49,9%)
	Guipúzcoa (78,5%)	Barcelona (47,8%)
	Balears (77,1%)	Balears (47,0%)
	Tenerife (69,4%)	Madrid (46,5%)
ESPAÑA	64,3%	40,4%
Mínimos	Palencia (40,9%)	Badajoz (27,0%)
	Cuenca (40,1%)	Palencia (26,9%)
	Badajoz (39,4%)	Cáceres (26,2%)
	Lérida (38,2%)	Cuenca (25,4%)
	Cáceres (38,2%)	Ciudad Real (23,6%)
	Ciudad Real (37,2%)	Lérida (23,0%)
	Teruel (33,7%)	Teruel (20,4%)

Fuente: elaboración propia.

Una vía para sortear la imposibilidad de acceder al mercado de la vivienda en unas condiciones estándar, puede consistir en buscar viviendas de menor tamaño, con un precio absoluto menor que las viviendas de mayor tamaño¹⁰. La **superficie máxima**

¹⁰ Aunque en términos relativos, es decir, en euros por metro cuadrado, no suele ser así.

tolerable es justamente la dimensión, en metros cuadrados construidos, que debería tener una vivienda libre para que una persona joven y un hogar joven pudieran hipotecarse asumiendo un endeudamiento inicial equivalente al 30% de sus ingresos. El problema es que a menudo estas viviendas o no existen en el mercado o no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad, sin tener en cuenta que muchas veces suelen constituir un alojamiento provisional. El comportamiento de la superficie máxima tolerable es inversamente proporcional al coste de acceso a la vivienda, puesto que cuando mayor es la cantidad necesaria para adquirir una vivienda libre, menor es la superficie tolerable a la que se puede aspirar. De este modo, en el segundo trimestre de 2006 la superficie máxima para una persona joven en España ha disminuido un 14,09% en comparación al año anterior y ha alcanzado los 46,7 metros cuadrados. Para un hogar joven, la reducción anual de la superficie máxima tolerable ha sido algo menor, del 12,09%, tras pasar de los 84,5 a los 74,2 metros cuadrados. Por comunidades autónomas, destaca la situación del País Vasco, Illes Balears y la Comunidad de Madrid, donde una persona joven no podría ni adquirir una vivienda de 40 metros cuadrados y un hogar joven ni siquiera una de 65 metros cuadrados (Gráfico 0.13).

La creciente exclusión del mercado de la vivienda se traduce en una paulatina reducción de la superficie máxima tolerable.

Consejo de la Juventud de España. Noviembre de 2006

Novedades metodológicas 2006

Encuesta de Condiciones de Vida (ECV): a partir de este OBJOVI y los siguientes se va a sustituir el Panel de Hogares de la Unión Europea por la ECV en la estimación del salario medio de una persona joven y los ingresos de un hogar joven ya existente. La ECV es la nueva fuente utilizada a nivel europeo para obtener información, transversal y longitudinal, sobre "la renta, el nivel y composición de la pobreza y la exclusión social, a escala nacional y europea" (INE (2005): *Encuesta de Condiciones de Vida. Metodología*. Madrid. Disponible en <http://www.ine.es>). Las principales ventajas de la ECV son su mayor periodicidad, la renovación sistemática de parte de la muestra y su mayor énfasis en el estudio de las condiciones económicas de la población. La introducción de la ECV en los cálculos del OBJOVI ha supuesto una actualización de los indicadores sobre la capacidad adquisitiva, el coste de acceso al mercado de la vivienda, el precio máximo tolerable y la superficie máxima tolerable, que ya están incorporadas en este mismo boletín.

