

## Nota introductoria

Primer trimestre de 2011

El 2011 arranca sin demasiadas novedades en las grandes magnitudes del mercado inmobiliario: cada vez se inicia la construcción de menos viviendas, el precio de venta y alquiler de las viviendas libres continúa desplomándose, la dudosa crediticia en el sector de la promoción y la intermediación va en aumento, las operaciones de compraventas y las transmisiones inmobiliarias descienden trimestre tras trimestre, el volumen de crédito en el sector inmobiliario se restringe y los tipos de interés hipotecarios, pese al repunte que han empezado a experimentar, se encuentran bajo mínimos históricos<sup>1</sup>.

Desde el punto de vista social, sin embargo, sí están ocurriendo transformaciones sustanciales relacionadas con la movilización y la participación ciudadana. El denominado movimiento del 15M o de los *indignados*, integrado por una multiplicidad de colectivos y no sólo personas jóvenes, tiene en la vivienda uno de sus elementos de reivindicación. Aun cuando el detalle de las propuestas y la orientación de las actuaciones varían en función de las asambleas locales<sup>2</sup>, hablar de cuestiones como la urgencia de asegurar el derecho constitucional a una vivienda digna, frenar los procesos de desalojo, introducir la dación en pago en el corpus legislativo, movilizar el parque deshabitado o promover viviendas de alquiler a precios asequibles, ha permitido situar las necesidades residenciales en un lugar destacado dentro de la agenda social y política.

El “problema de la vivienda y la población joven” ha sido un tema recurrente en la investigación social y el discurso político durante la democracia contemporánea en España, a pesar de que su notoriedad haya sido muy irregular. Las movilizaciones actuales enfatizan, entre otras cuestiones, que las dificultades actuales de los y las jóvenes para emanciparse o seguir asumiendo el coste por la vivienda ocupada no tienen un carácter coyuntural, sino que responden a una exclusión, casi endémica, de amplios sectores de la población del mercado inmobiliario.

El Observatorio Joven de la Vivienda en España (OBJOVI), lógicamente no puede dar cuenta de todos los procesos que han llevado a esta situación, ni tampoco lo persigue. Su finalidad es mucho más modesta: utilizando siempre fuentes estadísticas de organismos públicos (Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Fomento, etc.), aporta indicadores sintéticos sobre tres ámbitos muy específicos de las y los jóvenes en España: la emancipación residencial, la inserción en el mercado laboral y el acceso al mercado de la vivienda en propiedad y en alquiler.

A continuación se detallan las principales conclusiones que se obtienen del análisis de los datos correspondientes al primer trimestre de 2011. En cada una de las fichas específicas para cada comunidad autónoma, así como en los mapas y los gráficos iniciales, puede hallarse información complementaria y más detallada.

---

<sup>1</sup> Una síntesis de los principales indicadores del mercado de la vivienda en España puede descargarse directamente de la web del Banco de España:

<http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/s16-ai.pdf> [enlace verificado el 17 de agosto de 2011].

<sup>2</sup> Consultar, por ejemplo, <http://madrid.tomalaplaza.net/2011/06/23/propuestas-abiertas-economia-sol/> o <http://vigo.tomalaplaza.net/files/2011/06/ESQUEMA-PROPUESTA-VIVIENDA.pdf> [enlaces verificados el 24 de agosto de 2011].

## Emancipación

En el primer trimestre de 2011 no se advierten cambios significativos en las cifras de emancipación residencial de la población joven en España ya que, en términos globales, prácticamente no han variado en relación con las del último trimestre del 2010. La **tasa de emancipación**, que recoge la proporción de personas jóvenes que han logrado abandonar sus respectivos hogares de origen y establecerse en una vivienda independiente, apenas ha pasado del 45,6% de finales de 2010 al actual 45,7%. Así pues, la tasa de emancipación residencial se mantiene alejada de los valores superiores al 46% que alcanzó desde la segunda mitad de 2008 hasta comienzos de 2010.

Sin embargo, bajo esta apariencia general de estabilidad, se esconde una importante disparidad según la **edad** de los y las jóvenes. De hecho, desestacionalizado las series temporales, es decir, comparando estructuras demográficas idénticas, con la misma distribución de edades, se comprueba que el descenso de la independencia domiciliar de la población joven en España, desde una perspectiva transversal, sigue siendo especialmente intenso<sup>3</sup>. Ello es debido a que la población joven, aquella que tiene entre 18 y 34 años, es cada vez más “vieja”: aunque el volumen total de personas jóvenes en España es progresivamente más reducido, a causa de la ralentización de los flujos inmigratorios y la llegada a edades jóvenes de generaciones menos numerosas que las del *baby boom*, las pérdidas de efectivos son menos acentuadas entre la población de 30 a 34 años, justamente la que presenta los mayores índices de autonomía residencial. Sin este desequilibrio a favor del colectivo con mayores probabilidades de haber abandonado el hogar de origen, pues, la comparativa intertemporal no arrojaría unos resultados tan poco fluctuantes.

Otro modo de visualizar el impacto de la distribución por edades en la emancipación global de las personas jóvenes en España consiste en desglosar la evolución que ha seguido la tasa de emancipación de las personas jóvenes a lo largo del último año por edades. En el **Gráfico I** se puede apreciar cómo el retraso en el abandono del hogar de origen se focaliza, casi en exclusiva, en la población con menos de 25 años. Por el contrario, la tasa de emancipación ha aumentado entre los y las jóvenes que ahora tienen 25, 26, 27, 31 y 34 años.

También resulta pertinente constatar, aún cuando parezca una obviedad, que entre edad y emancipación existe una relación directa muy intensa, al menos hasta los 34 años. Si los y las jóvenes hubieran logrado establecerse en una vivienda independiente a edades más tempranas que las actuales, la forma del **Gráfico I** no seguiría una pauta tan ascendente como la que muestra en realidad, sino que fluctuaría muy ligeramente en los valores máximos puesto que, a partir de una determinada edad, la mayoría de la población estaría emancipada. Cuando ocurre lo contrario, significa que los procesos de transición hacia la vida adulta se van dilatando en el tiempo, superando incluso la franja de los 34 años.

Aplicando este mismo razonamiento al análisis de la emancipación residencial de las personas jóvenes a escala autonómica, cabría esperar que las **comunidades autónomas** con un mayor peso de la población de 30 a 34 años y que, a su vez, presenten una mayor autonomía residencial, coparían las primeras posiciones en el “ranking” de emancipación residencial para el conjunto de la población joven

***A medida que la generación del baby-boom supera los 34 años y la inmigración se ralentiza, la población joven va perdiendo efectivos.***

***El abandono del hogar familiar se produce cada vez a edades más tardías.***

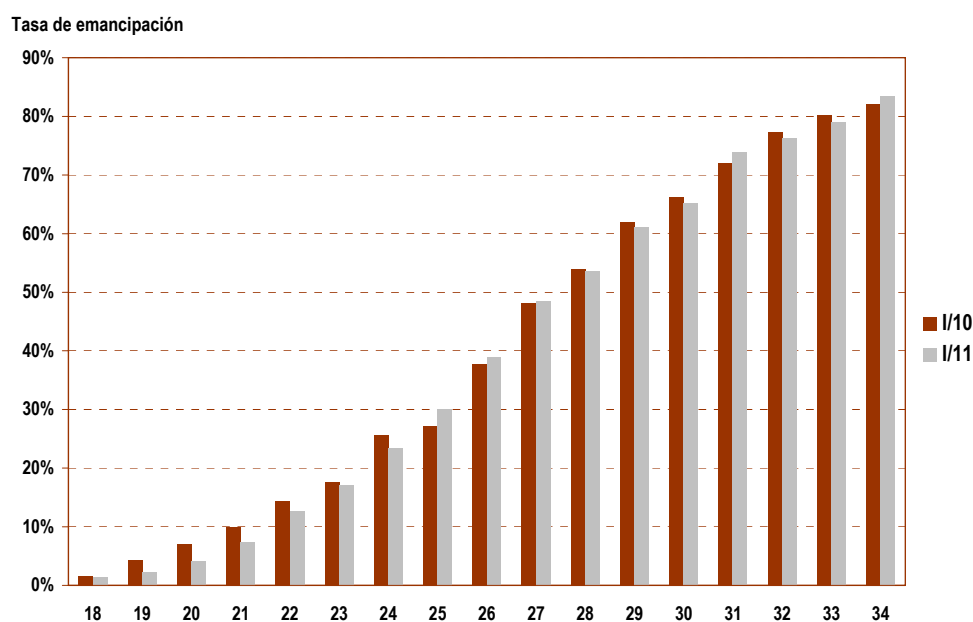
---

<sup>3</sup> Desde una perspectiva longitudinal, analizando los procesos de transición hacia la vida adulta por generaciones y no por tramos de edad en un período determinado, se constataría que se está produciendo un retraso de la edad de emancipación. En otras palabras, los y las jóvenes postergan aún más la salida del hogar familiar.

(**Gráfico 0.2**). Así sucede con Navarra y la Comunitat Valenciana, con el 39% de las personas jóvenes con 30 años ó más y más del 80% de todas ellas residiendo en un domicilio distinto al de su hogar de origen. Inversamente, las comunidades autónomas con una población joven más “rejuvenecida” y una menor independencia residencial entre los y las jóvenes de 30 a 34 años, presentan unas menores tasas globales de emancipación, tal y como sucede en Canarias y Ceuta y Melilla.

No obstante, la perspectiva demográfica, incluyendo el componente migratorio, es un elemento necesario, pero no suficiente, para comprender la complejidad las estrategias de emancipación de los y las jóvenes. Desde el punto de vista socioeconómico, existen dos factores que condicionan las posibilidades reales de los y las jóvenes para realizar el tránsito de la plena dependencia familiar a la adultez<sup>4</sup>: las condiciones de acceso al mercado laboral y al mercado de la vivienda.

### Gráfico I. Evolución de la tasa de emancipación residencial de la población joven en España Primer trimestre de 2010 - Primer trimestre de 2011



*El descenso de la autonomía domiciliar es más acusado en la población joven de menor edad.*

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

<sup>4</sup> Que, por otro lado, ha dejado de ser una etapa de las trayectorias biográficas irreversible y con unos ritos de paso muy marcados, para transformarse en un status fluctuante, discontinuo y fragmentado por episodios de regresión (como la pérdida de empleo, la ruptura de las relaciones interpersonales, el regreso al domicilio paterno/materno...).

## Población joven y trabajo

Cuando parecía que, desde la segunda mitad del pasado año, se ralentizaba la destrucción de puestos de trabajo entre las personas jóvenes, en el primer trimestre de 2011 se ha vuelto a producir un más que notable **descenso de la ocupación**, del 7,04% en términos anuales y del 3,90% en términos trimestrales, que no ha tenido parangón con el que ha experimentado el resto de la población en edad activa. Por consiguiente, la brecha en los niveles de empleo de la población joven y de la población de 35 a 64 años, que hasta mediados de 2008 había sido favorable para las personas jóvenes<sup>5</sup>, se ha ido ampliando desde entonces. Actualmente, poco más de la mitad de las personas jóvenes, el 54,7%, tiene un empleo, frente al 63,1% de la población de 35 a 64 años (*Tabla I*).

**Tabla I. Situación laboral comparada de la población joven en España**  
Primer trimestre de 2011

	Población joven 18-34 años	Población de 16 a 64 años	Población de 35 a 64 años
Tasa de actividad <sup>(1)</sup>	76,9%	74,4%	76,1%
Tasa de empleo <sup>(2)</sup>	54,7%	58,5%	63,1%
Población con contratos indefinidos <sup>(3)</sup>	31,0%	36,8%	41,5%
Población con contratos temporales <sup>(4)</sup>	18,5%	12,1%	9,1%
Población con contratos temporales de menos de un año <sup>(5)</sup>	13,3%	8,8%	6,7%
Tasa de temporalidad <sup>(6)</sup>	37,4%	24,8%	18,0%
Tasa de paro <sup>(7)</sup>	28,8%	21,4%	17,2%

*Poco más de la mitad de la población joven tiene un empleo.*

- (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 (EPA).

La caída del empleo entre los y las jóvenes no ha supuesto un repunte de igual magnitud del paro, ya que hoy en día la salida de las situaciones de ocupación se está repartiendo entre el desempleo y el abandono del mercado de trabajo para concentrarse en la ampliación de la formación curricular. Además, teniendo en cuenta la elevada **tasa de paro** de la población joven en España, del 28,8% para el total, con un máximo del 44,5% entre las personas de 18 a 24 años, tampoco cabe suponer que siga una progresión lineal de manera ininterrumpida. Dos años atrás,

<sup>5</sup> Hasta el tercer trimestre de 2008, la población joven en España se distinguía por protagonizar una incorporación más intensa en el mercado de trabajo, aunque fuera a costa de una mayor precariedad.

en el 2009, la tasa de paro de la población joven en España se situó en el 22,7% y, en el primer trimestre de 2007 en el 10,8%.

Las comunidades autónomas con una disminución interanual de la ocupación entre los y las jóvenes más pronunciada, por encima del 10%, han sido Aragón, Balears, Canarias, Cantabria y Murcia. En ninguna comunidad se ha registrado un incremento del empleo en cifras absolutas aunque, tomando como referencia la **tasa de empleo**<sup>6</sup>, tan sólo en Extremadura se habría producido un mínimo auge, del 50,3% del primer trimestre de 2010 al actual 50,4%.

Un rasgo de la actual crisis de empleo es que está agudizando la **segmentación** en las condiciones de empleo y trabajo. En el caso específico de la población joven, la dualidad se pone de manifiesto en múltiples facetas: no sólo en la diferencia de status que hoy en día supone tener o tener un empleo, sino también en la mayor destrucción de puestos de trabajo no cualificados, la polarización en la distribución salarial de las personas ocupadas, la fuerte incidencia del paro entre la población analfabeta o con únicamente la enseñanza obligatoria finalizada, la ampliación del colectivo que lleva más de un año buscando un empleo, etc.

La peculiaridad del primer trimestre de 2011 es que se ha fortalecido la tendencia iniciada en la segunda mitad de 2010 según la cual la extinción de puestos de trabajo indefinidos entre la población joven, desde una óptica interanual<sup>7</sup>, ha sido superior a la que ha ocurrido con los contratos temporales. Esta disparidad se ha traducido en un **repunte de la temporalidad** entre las personas jóvenes que continúan trabajando por cuenta ajena. Por cada 100 personas jóvenes asalariadas, en la actualidad, 37,4 lo hacen con contratos temporales, proporción que alcanza más del 45% en Andalucía, Extremadura y Murcia (**Gráfico 0.7**).

**La escasa ocupación que se ha generado entre la población joven a comienzos de 2011 ha sido, fundamentalmente, de carácter temporal.**

Otra singularidad es que ha aumentado el volumen de personas jóvenes ocupadas a lo largo del último año en ciertas categorías ocupacionales y en ciertos sectores de actividad. Por profesiones, destacan los y las trabajadores/as de la restauración, el comercio y los servicios personales, el personal científico, y el personal cualificado de la agricultura y la pesca. Por sectores de actividad, sin embargo, la lista se reduce a las actividades relacionadas con los servicios sociales, la sanidad y las tareas administrativas, ya que, en todos los demás sectores, ha proseguido la caída de la ocupación y, muy en particular, en la industria extractiva (carbón, gas y otras materias primas), la construcción y el suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup> **Tasa de empleo**: porcentaje de personas ocupadas sobre el total de personas de su misma edad.

<sup>7</sup> Más pertinente que la estricta óptica trimestral, más sensible a las fluctuaciones estacionales de la actividad económica.

<sup>8</sup> La terminología utilizada para designar ocupaciones y actividades corresponde, respectivamente, a la Clasificación Nacional de Ocupaciones (CNO) y la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE).

## Población joven y vivienda

La Asociación Hipotecaria Española (AHE), en una nota de prensa difundida el 24 de mayo de 2011<sup>9</sup>, afirmaba que:

“Según los últimos datos publicados por el Banco de España, el esfuerzo teórico anual requerido por un hogar mediano para hacer frente al pago de la hipoteca se situó en el primer trimestre de 2011 en el 33,8% en su versión bruta y en el 27,3% en su versión neta de impuestos. (...) ambos indicadores continuaron descendiendo en términos interanuales, si bien a tasas mucho más moderadas que las observadas en trimestres anteriores, manteniéndose en valores similares a los del período 2003-2004.

Los valores de marzo parecen confirmar un suave cambio en la tendencia del indicador, que en los dos últimos años venía experimentando un fuerte ajuste a la baja. No obstante su evolución a lo largo del año dependerá, además de la evolución de los tipos de interés hipotecarios, de posibles ajustes adicionales en el precio de la vivienda, y tenderá a permanecer estable”.

El “esfuerzo teórico para acceder al mercado de la vivienda”, el equivalente del coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad del OBJOVI, es uno de los indicadores habituales para evaluar el grado de exclusión residencial. A la vista de la cita expuesta parece que la situación a principios del 2011 no es excesivamente desfavorable para un hogar con una renta mediana, puesto que un endeudamiento bruto del 33,8% para sufragar una hipoteca no se encuentra muy alejado del 30% que suele considerarse como límite máximo razonable. Añadiendo las desgravaciones fiscales para la compra de vivienda habitual que existen en el ámbito estatal<sup>10</sup>, el 27,3% que se obtendría, dibujaría un escenario propicio para plantearse la compra de una vivienda.

Esta coyuntura se reproduce, sin bruscas oscilaciones, desde mediados de 2009, cuando el descenso continuo de los precios de compraventa ha coincidido con unos tipos de interés hipotecarios por debajo del 3% y unos plazos de amortización alrededor de los 25 años. Sin embargo, se ha constatado que la independencia residencial de la población joven en España no sólo no se ha intensificado sino que se ha contraído desde entonces. Al margen de las funestas expectativas para lograr un empleo o mantenerse en él, esta evolución también puede explicarse por las **características específicas de acceso de la población joven al mercado de la vivienda:**

- **La débil y errática capacidad adquisitiva de la mayoría de los y las jóvenes.** La discontinuidad y dilatación temporal de los procesos de transición a la adultez se pone de manifiesto en las dificultades para alcanzar, de manera estable, la solvencia económica necesaria para afrontar con garantías el pago de una hipoteca o el alquiler de una vivienda. Para empezar, hay que subrayar que el 20,4% de todas las personas jóvenes en España no tiene ningún

***Por más que el precio de la vivienda vaya disminuyendo y los tipos de interés en el mercado hipotecario se mantengan bajo mínimos...***

***... pocas personas jóvenes pueden adquirir una vivienda libre en las circunstancias actuales.***

<sup>9</sup> Disponible en: <http://www.ahe.es/bocms/images/bfilecontent/2008/09/08/3739.pdf?version=20> [enlace verificado el 26 de julio de 2011].

<sup>10</sup> Que, tal y como indica la misma AHE, a partir del 1 de enero de 2011 deja de ser universal para limitarse a las personas declarantes con bases imponibles inferiores a 24.107,20 euros anuales. Y, de todas ellas, a la base máxima deducible de 9.040,00 euros anuales tan sólo tienen derecho las rentas inferiores a 17.707,20 euros. Entre los 17.707,20 euros y 24.107,20 euros se establecen cantidades que progresivamente van disminuyendo. Más información en la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011 (artículo 67): [http://www.boe.es/aeboe/consultas/bases\\_datos/doc.php?id=BOE-A-2010-19703](http://www.boe.es/aeboe/consultas/bases_datos/doc.php?id=BOE-A-2010-19703) [enlace verificado el 28 de julio de 2011].

**ingreso ordinario**<sup>11</sup>, entendido como la renta que proviene tanto de trabajos realizados por cuenta ajena o por cuenta propia, como de prestaciones sociales (estudios, desempleo, enfermedad, etc.). La ausencia de ingresos afecta a más del 28% de los y las jóvenes de Asturias, Ceuta y Melilla y La Rioja.

El nivel absoluto de los ingresos ordinarios de la población joven en España, de 9.839,72 euros anuales de media, es a todas luces insuficiente para efectuar el paso hacia la compra de una vivienda propia, salvo que sea cedida o transmitida a un precio inferior al de mercado.

Bajo la hipótesis de que una hipoteca estándar se suscribe por el 80% del precio de venta, a un tipo de interés inicial del 3,00% y un plazo de 26 años, en el primer trimestre de 2011 el coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad con los ingresos ordinarios de una persona joven supondría un desembolso inicial del 80,1% de la renta neta. Optando por el alquiler de una vivienda, el coste de acceso estrictamente asociado al pago de una renta media de mercado<sup>12</sup>, no se reduciría de modo significativo, al suponer el 78,3% de los ingresos ordinarios. Estos resultados, más que reflejar situaciones reales que se estén dando en la práctica<sup>13</sup>, constituyen un ejemplo de la relevancia de tener un poder adquisitivo superior al del conjunto de la población joven a la hora de adquirir o arrendar una vivienda libre.

Si en lugar de abarcar la totalidad de la población joven, se considera el **salario medio** de las personas jóvenes que están trabajando por cuenta ajena, esto es, el 49,5% del total, el grado de inaccesibilidad al mercado de la vivienda es menos abismal, pero igualmente notable. Para destinar el 30% de la renta neta al pago de la primera mensualidad de una hipoteca tipo por una vivienda libre, una persona joven asalariada en España debería percibir un salario un 66,19% superior al actual, diferencial que ha ido estrechándose a medida que los precios inmobiliarios y los tipos interés han ido cayendo. Dos años atrás, en el primer trimestre de 2009, los ingresos mínimos necesarios para adquirir una vivienda libre superaban en un 127,64% la remuneración salarial de una persona joven. Pero estar hablando de magnitudes tan abultadas, sean del 60% o del 120%, es un reflejo de las escasas probabilidades de satisfacer las necesidades residenciales (en este caso, de compra) mediante los circuitos de mercado.

Contando con la aportación de más de una fuente de ingresos, las conclusiones serían menos pesimistas. Un **hogar joven** en España, con una renta neta anual de casi 23.000,00 euros, prácticamente estaría en condiciones de asumir la compra de una vivienda libre sin riesgo de sobreendeudamiento. El precio máximo que podría financiar sin destinar inicialmente más del 30% de sus ingresos al pago de la hipoteca, de 154.572,67 euros, es apenas un 13,04% menor que el precio actual de las viviendas libres (177.760,00 euros), mientras que en el mismo trimestre del pasado año la diferencia alcanzaba casi el 18,77% y en el primer trimestre de 2009 el 31,86%.

*Existe una sustancial diferencia entre los ingresos medios de toda la población joven, el salario de las personas que están trabajando y los ingresos de un hogar joven.*

---

<sup>11</sup> Dato anual que se ha estimado a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) del Instituto Nacional de Estadística (INE).

<sup>12</sup> Sin incluir, pues, avales, fianzas, alta de suministros y otros gastos asociados que suele conllevar el alquiler de una vivienda.

<sup>13</sup> La misma razón por la que los resultados del coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad y en alquiler con los ingresos ordinarios medios de la población joven son tan inverosímiles, es la que ha llevado a no incluir en el OBJOVI la superficie máxima, el precio de compra y la renta máxima tolerables, y los ingresos mínimos necesarios para adquirir una vivienda libre con dicho nivel de renta.

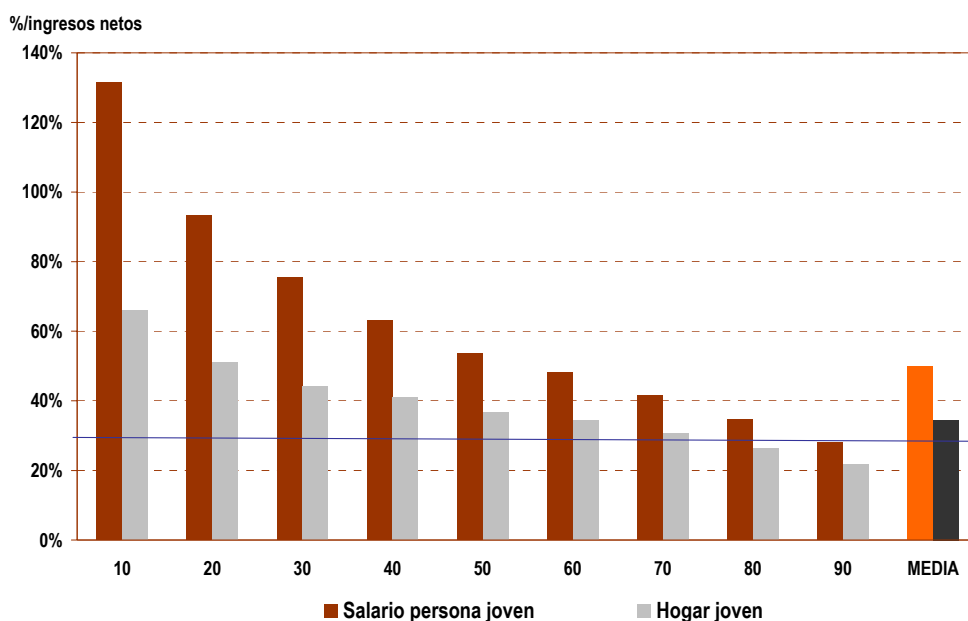
El principal inconveniente es que, de los tres prismas analizados (ingresos ordinarios totales, salario de las personas jóvenes asalariadas e ingresos de los hogares jóvenes), éste es el más improbable: más de la mitad de la población joven no está emancipada y en el 14% de todos los hogares jóvenes existentes en España no hay ninguna persona ocupada, de modo que, al margen del ahorro acumulado y la aportación de subsidios u otros ingresos, su fragilidad económica se acentúa.

- **Las desigualdades en la distribución de la renta dentro del colectivo joven se acentúan.** Cuando se describen medias estadísticas, tales como el “conjunto de España”, el “salario medio”, “los ingresos ordinarios medios” o la “población joven” en abstracto, se está omitiendo la variabilidad interna que puede existir en el fenómeno analizado por razones de edad, sexo, clase social, origen, etc.

En este sentido, y en paralelo con la relevancia de la segmentación en el mercado laboral antes comentada y la polarización de los efectos de la actual crisis económica, la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) del INE facilita el desglose de los salarios individuales y las rentas de los hogares por tramos o cuantiles, esto es, por intervalos con el mismo tamaño poblacional ordenados de menor a mayor cuantía. El **Gráfico II** ilustra cuál sería el coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad para una persona joven y un hogar joven distribuidos en **deciles**, una modalidad de cuantil que, como su nombre indica, define diez grupos iguales. A simple vista se observa que la horquilla de valores que toma la distribución es muy amplia y que tan solo el 10% de las personas jóvenes con mayores salarios (decil 90) y el 20% de los hogares jóvenes con mayor renta (deciles 80 y 90) podrían asumir la compra de una vivienda libre con menos del 30% de su renta neta. En todas las demás casuísticas, el 90% de las personas jóvenes asalariadas y el 80% de los hogares jóvenes, el endeudamiento inicial que exigiría el pago de un préstamo hipotecario superaría este umbral, hasta un máximo del 131,4% para el 10% de los/las trabajadores/as con menores sueldos (decil 10).

*Debería complementarse el análisis de los datos agregados del coste de acceso al mercado de la vivienda con una aproximación a las desigualdades de renta.*

**Gráfico II. Coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad para una persona joven asalariada y un hogar joven en España según deciles**  
Primer trimestre de 2011



*Únicamente el 10% de las personas jóvenes con los mayores sueldos podrían asumir la compra de una vivienda libre sin riesgo de sobreendeudamiento.*

Fuente: elaboración propia. Consultar la nota metodológica.



El mismo problema se pone de relieve si se construyera solamente un único indicador bajo el cual se escondieran múltiples realidades territoriales. En la relación de las personas jóvenes con el mercado de la vivienda, los contrastes son más que remarcables ya que las características de la oferta inmobiliaria difieren enormemente entre comunidades autónomas, provincias, municipios e incluso zonas de un mismo municipio. La **Tabla II** agrupa las provincias en las que el esfuerzo inicial asociado a la compra de una vivienda libre alcanzaría los valores máximos y mínimos para una persona joven asalariada y un hogar joven.

**Tabla II. Máximos y mínimos costes de acceso al mercado de la vivienda en propiedad para una persona joven asalariada y un hogar joven según provincias**

Primer trimestre de 2011

	Persona joven asalariada	Hogar joven
<b>Máximos</b>	Guipúzcoa (66,5%)	Balears (45,4%)
	Vizcaya (65,6%)	Guipúzcoa (44,1%)
	Barcelona (63,9%)	Vizcaya (43,5%)
	Balears (60,7%)	Santa Cruz de Tenerife
	Madrid (57,8%)	(42,4%)
	Santa Cruz de Tenerife	Barcelona (41,9%)
	(53,3%)	Málaga (41,6%)
	Málaga (53,2%)	Las Palmas (39,3%)
<b>ESPAÑA</b>	<b>49,9%</b>	<b>34,5%</b>
<b>Mínimos</b>	Lugo (33,5%)	Palencia (23,8%)
	Lleida (33,2%)	León (23,7%)
	Cuenca (32,6%)	Lugo (23,3%)
	Badajoz (32,3%)	Cuenca (22,7%)
	Cáceres (31,8%)	Lleida (21,8%)
	Ciudad Real (29,8%)	Ciudad Real (20,7%)
	Teruel (29,5%)	Teruel (20,1%)

\* En color marrón, las provincias con un coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad inferior al 30% de la renta neta.

Fuente: elaboración propia. Consultar la nota metodológica.

- **La desproporción entre el precio total de venta y la renta de las personas jóvenes.** En la coyuntura financiera de 2011, en la que se formalizan pocas operaciones de compraventa, los pronósticos institucionales prevén una subida de los tipos interés a corto plazo y se multiplican las dificultades para generar el ahorro necesario previo a la suscripción de una hipoteca<sup>14</sup>, es aconsejable complementar el coste de acceso al mercado de la vivienda con la relación precio/renta, que compara directamente el precio total de una vivienda con los ingresos anuales de una persona o un hogar. Por consiguiente, es un indicador más independiente de la ductilidad en las prácticas financieras, la volatilidad de los tipos de interés y la negociación entre entidades y clientes.

*La desproporción entre la capacidad adquisitiva de la población joven y el precio medio de las viviendas sigue siendo muy pronunciada.*

Desde finales de 2007, el número de veces que el precio de la vivienda equivaldría al salario anual de una persona joven en España ha descendido de manera paulatina, como consecuencia de la mayor estabilidad de los salarios frente al brusco ritmo de caída del precio de la vivienda. No obstante, la ratio actual, de 11,2 años para el conjunto de España y de más de 12 años en el

<sup>14</sup> Se estima que el ahorro previo necesario para adquirir una vivienda libre asciende al 30% del precio de venta de la vivienda (20% para la entrada y 10% para otros gastos). En el primer trimestre de 2011 se trataría de 53.328,00 euros, más de tres veces el salario anual que percibe una persona joven asalariada.

País Vasco, Balears, la Comunidad de Madrid y Cataluña (**Gráfico 0.10**), ni siquiera iguala los umbrales que registró justo antes del arranque del último *boom* inmobiliario (1997-2007), situados alrededor de los 7 y 8 años.

- **Las escasas oportunidades de beneficiarse de las ayudas fiscales para la adquisición de una vivienda.** Como constatan el Banco de España y la AHE, las deducciones aplicables en la declaración de renta permiten, en efecto, reducir a *posteriori* el gasto final que conlleva la compra de una primera residencia. Pero para beneficiarse de las ventajas fiscales previstas por la normativa tributaria vigente es preciso ser titular de un préstamo hipotecario lo que, a tenor del escenario que esbozan las cifras anteriores y las restricciones para hallar financiación, cabe suponer que será un prerrequisito poco recurrente entre los y las jóvenes que puedan emanciparse en las circunstancias actuales.

### Consejo de la Juventud de España. Septiembre de 2011

#### **Novedades metodológicas 2011**

---

**Encuesta de Condiciones de Vida de 2009:** en la estimación de los ingresos ordinarios medios de la población joven, del salario neto de una persona joven asalariada y de los ingresos netos de un hogar joven ya existente se ha sustituido la antigua Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) de 2008 del Instituto Nacional de Estadística (INE) y de la Oficina de Estadística de la Comisión Europea (EUROSTAT) por la nueva edición de 2009. El cambio de base ha implicado una revisión de los datos relativos a 2008 en adelante.

# **GRÁFICOS Y MAPAS**

---

**Observatorio Joven de Vivienda en España**