

## Nota introductoria

Cuarto trimestre de 2011

La presente edición del Observatorio Joven de la Vivienda en España (OBJOVI) ofrece los datos relativos al cuarto trimestre de 2011 sobre autonomía domiciliaria, condiciones de empleo y trabajo, y grado de accesibilidad económica al mercado de la vivienda en propiedad y alquiler de la población joven en el conjunto de España, en cada comunidad autónoma y en las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Desde el inicio de la publicación, en el 2003, la coyuntura socioeconómica de España ha sufrido un cambio sustancial. Si el Producto Interior Bruto (PIB) que, teórica y sintéticamente, recoge la riqueza globalmente generada por todas las actividades económicas, en el año 2003 avanzó a un ritmo superior al 3% anual, en gran parte debido al hiperbólico peso del sector de la construcción y la promoción inmobiliaria, las previsiones para el cuarto trimestre de 2011 arrojan un débil crecimiento del 0,3%<sup>1</sup>.

Sin que pueda establecerse una relación única, directa y causal entre las macromagnitudes económicas y los itinerarios de emancipación de la población joven, tampoco parece razonable suponer el momento, la continuidad y la morfología que éstos adoptan sean independientes, entre otros factores, de las oportunidades de encontrar un empleo, de las relaciones laborales y contractuales, de relación laboral y contractual, de la cuantía de la remuneración salarial, del precio de las viviendas en régimen de venta y alquiler, de las facilidades o restricciones para suscribir un préstamo hipotecario, de la transparencia en las negociaciones por un alquiler o de la articulación de los distintos instrumentos de la política de vivienda.

Pese a las limitaciones de las aproximaciones cuantitativas, mantener una coherencia metodológica permite constatar, a lo largo del tiempo, que no existe un patrón “único” de acceso al mercado de la vivienda y, probablemente, ni un tipo de ideal de persona joven. Tal y como destacaba Enrique Gil Calvo en el 2005:

“Ya no se toma durante la juventud una triple elección [estudios, empleo y pareja] irrevocable y vitalicia sino que ahora se toman a todo lo largo de la vida adulta múltiples decisiones precarias e inciertas predestinadas a ser revocadas y sustituidas por otras nuevas, contradictorias con las antiguas, lo que implica tener que sufrir un dramático proceso de transformación de la propia identidad. Y este cambio biográfico no supone sólo un desplazamiento del centro de gravedad del curso vital hacia edades más tardías sino que además también implica hacer estallar ese centro vital en múltiples puntos de inflexión desconectados entre sí, que se suceden unos a otros en un discontinuo rosario de geometría variable e imprevisible desenlace”<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Datos obtenidos de la Contabilidad Nacional Trimestral de España, que publica el Instituto Nacional de Estadística. Más información en:

<http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft35%2Fp009&file=inebase&N=&L=>  
[enlace verificado el 21 de diciembre de 2012].

<sup>2</sup> GIL CALVO, E. “El envejecimiento de la juventud”. EN: *Revista de Juventud* (2005), núm. 71; 18.

## Emancipación

Una de las múltiples manifestaciones de la creciente fragilidad socioeconómica de las personas jóvenes en España es el progresivo retraso en el momento de abandonar el hogar de origen y la proliferación, difícilmente cuantificable, de transiciones residenciales que se han visto truncadas.

A partir de las relaciones de parentesco de las distintas personas que conviven en un misma vivienda que distingue la Encuesta de Población Activa (EPA), la fuente de referencia en el ámbito laboral, es posible estimar la “tasa de emancipación residencial” de la población joven, esto es, el porcentaje de personas jóvenes que han logrado establecerse en una vivienda independiente, solas, con sus parejas o cónyuges o compartiéndola. Lógicamente, se trata de una aproximación parcial y estática a los procesos de transición a la vida adulta, pero no deja de ser sintomático que desde comienzos de 2010 los valores que registra este indicador han ido descendiendo, lenta pero progresivamente. Así, en el cuarto trimestre de 2011, el 44,6% de las personas jóvenes en España no comparten vivienda con sus padres o madres, cuando desde 2008 hasta el tercer trimestre de 2011 esta proporción siempre había superado el 45%.

Una caída de menos de dos puntos porcentuales no parece indicar que la autonomía domiciliaria de los y las jóvenes en España esté siendo tan acusada como habría que suponer a tenor del actual escenario laboral y la recesión en el sector inmobiliario. Sin embargo, habría que añadir algunos matices para poner de relieve que, en efecto, está marcando un punto de inflexión.

En primer lugar, la notable disparidad que existe entre comunidades autónomas. Aunque en la inmensa mayoría de comunidades autónomas la tasa de emancipación residencial de la población ha retrocedido en el último año, en algunas lo ha hecho con especial virulencia (Castilla-La Mancha, Ceuta y Melilla, Comunitat Valenciana, Comunidad de Madrid y La Rioja) y en otras, desmarcándose del resto, ha ido en alza, particularmente en Asturias, Balears, Cantabria y Extremadura.

En segundo término, debe advertirse que el proceso de emancipación, dada su multidimensionalidad (vivienda, empleo, familia, formación, etc.) y creciente discontinuidad, es poco voluble a corto plazo y no sigue una pauta homogénea y universal para todos los sectores de la población, ni en cuanto a calendario ni en cuanto a configuración.

***Residir fuera del hogar de origen es tan sólo una de las múltiples dimensiones de los procesos de transición a la vida adulta.***

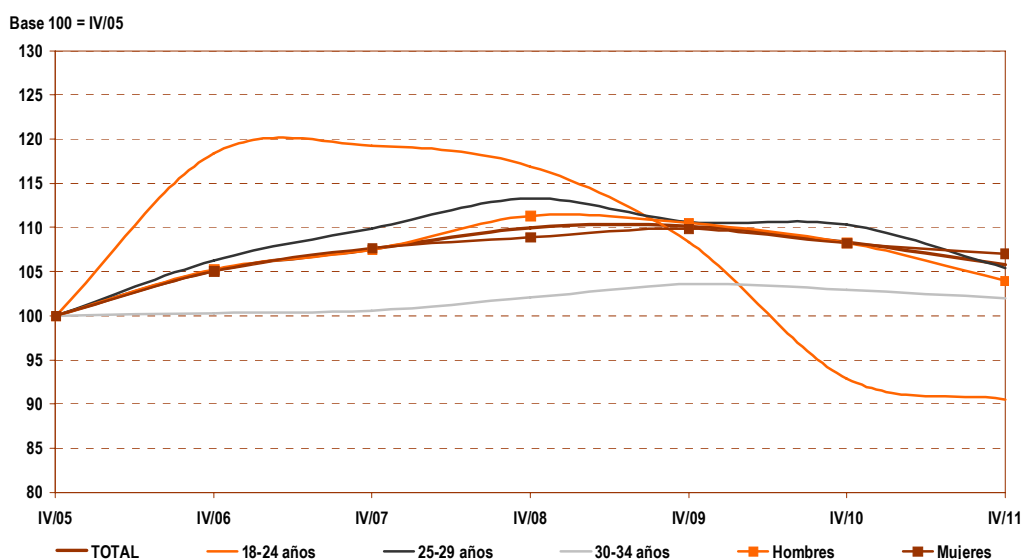
Sin entrar en la compleja casuística que supone analizar las diferencias por clases sociales o generación, en el **Gráfico 1** se puede constatar que, desde 2008, han sido las personas de 18 a 24 años quienes más están retrasando el paso a una vivienda independiente. Claro está que se trata del colectivo joven en el que más acusada es la dependencia familiar: más del 90% en toda España reside en sus respectivos hogares de origen e incluso en el 2008, cuando la independencia residencial de los y las jóvenes en España alcanzó su cenit, esta proporción nunca fue inferior al 85%. Por el contrario, la población de 30 a 34 años y las mujeres jóvenes han mantenido una trayectoria residencial muy estable y regular a lo largo de los últimos cuatro años.

En tercer lugar, existe un factor estructural que desvirtúa las comparaciones inmediatas en las cifras de emancipación. Entre el cuarto trimestre de 2008 y el

cuarto trimestre de 2011, recogiendo el descenso de la natalidad<sup>3</sup>, la ralentización de los flujos inmigratorios y la incipiente emigración hacia otros países, la población joven en España ha disminuido un 9,24% y más de un 12% en Asturias, el País Vasco y La Rioja. La generación del *baby-boom*, que ya supera los 35 años de edad, ha sido reemplazada por cohortes sucesivamente menos numerosas, razón por la cual los máximos descensos se han localizado en las edades más jóvenes. Por otro lado, hasta finales de 2009 la inmigración permitió rejuvenecer la pirámide poblacional de España y sostener el incremento de la emancipación domiciliar de los y las jóvenes. En principio, la mayor pérdida de efectivos en las edades más jóvenes hubiera mitigado la disminución en términos globales; la menor inmigración, por el contrario, la hubiera acelerado

## Gráfico I. Evolución de la tasa de emancipación residencial de la población joven en España

Cuarto trimestre de 2005 – Cuarto trimestre de 2011



*Desde 2009, la autonomía domiciliar de la población joven en España se ha reducido, pero suavemente.*

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

Para evaluar con mayor exactitud el impacto “neto” de la caída de la emancipación residencial de los y las jóvenes de España, prescindiendo de estos componentes estrictamente demográficos, puede “desestacionalizarse” la población joven de 2011, es decir, considerar que su composición es exactamente la misma que de la 2008 en cuanto a edad, sexo, nacionalidad y volumen. Los resultados de esta operación son más que ilustrativos (**Gráfico II**): de haberse mantenido las mismas pautas de emancipación y la misma estructura demográfica que las de finales de 2008, en la actualidad habría más de 210.000 personas jóvenes emancipadas de las que realmente hay. Como era de suponer, quienes más han retrasado la salida del hogar familiar en estos tres años han sido las personas menores de 25 años, pero también los hombres jóvenes y las mujeres de nacionalidad extranjera. Únicamente entre las mujeres españolas mayores de 29 años se ha producido un débil repunte de la autonomía domiciliar.

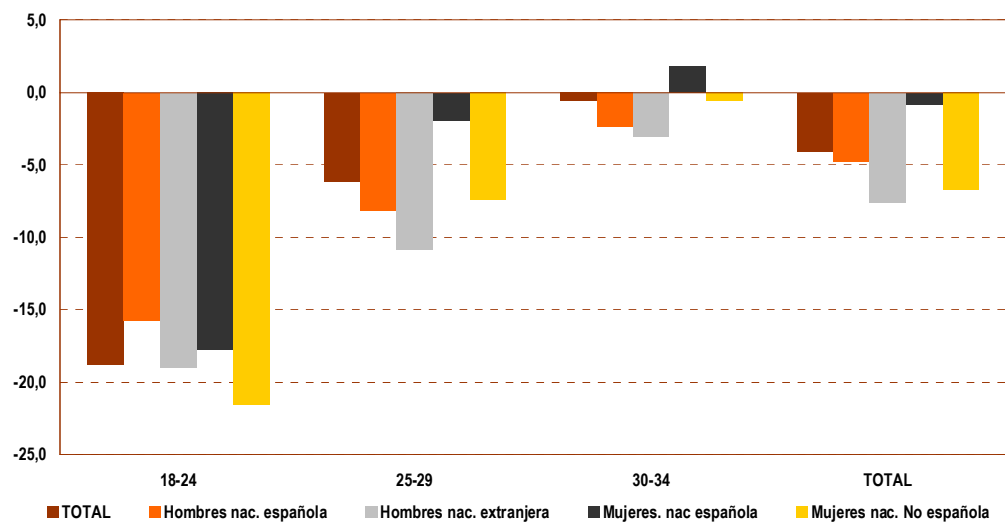
<sup>3</sup> Los nacimientos en España aumentaron entre 1998 y 2008. Los niños y niñas nacidas en este período, sin embargo, todavía son menores de 18 años y no logran engrosar el volumen de la población joven actual. Más información en:

<http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft20%2Fe301&file=inebase&L=0>  
[enlace verificado el 21 de diciembre de 2012].

## Gráfico II. Evolución desestacionalizada de la población joven emancipada en España

Cuarto trimestre de 2008 – Cuarto trimestre de 2011

Variación (%)



*Comparando estructuras demográficas idénticas, entre 2008 y 2010 los mayores retrasos en la edad de emancipación los ha protagonizado la población de 18 a 24 años.*

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

## Población joven y trabajo

La pérdida de autonomía residencial de la población joven en España está estrechamente ligada a su precariedad y exclusión laboral que, tras el fin del ciclo de expansión económica en el 2008, se ha acentuado todavía más. El cuarto trimestre de 2011 no ha sido una excepción a esta regla, puesto que el año se cierra con una tasa de paro de la población joven en España del 30,3%, rebasando el 35% en Andalucía, Canarias, Extremadura, Ceuta y Melilla y Murcia (**Gráfico 0.6**), una temporalidad que sigue superando ampliamente la del resto de la población activa (**Tabla I**), y con poco más de la mitad de las personas jóvenes trabajando.

**Tabla I. Situación laboral comparada de la población joven en España**  
Cuarto 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>	76,5%	74,7%	<b>76,8%</b>
Tasa de empleo <sup>(2)</sup>	53,3%	57,6%	<b>62,2%</b>
Población con contratos indefinidos <sup>(3)</sup>	29,6%	36,1%	<b>41,1%</b>
Población con contratos temporales <sup>(4)</sup>	<b>18,7%</b>	12,0%	9,0%
Población con contratos temporales de menos de un año <sup>(5)</sup>	<b>13,3%</b>	8,5%	6,4%
Tasa de temporalidad <sup>(6)</sup>	<b>38,7%</b>	25,0%	18,0%
Tasa de paro <sup>(7)</sup>	<b>30,3%</b>	23,0%	19,0%

**La tasa de paro de la población joven en España ya supera el 30%.**

(1) **Tasa de actividad**: porcentaje de personas activas sobre el total de su misma edad.

(2) **Tasa de empleo**: porcentaje de personas ocupadas sobre el total de su misma edad.

(3) **Población con contratos indefinidos**: porcentaje de personas con contrato indefinido sobre el total de su misma edad.

(4) **Población con contratos temporales**: porcentaje de personas con contrato temporal sobre el total 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 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).

Más que la falta de estabilidad en el empleo y el recurso de la temporalidad como mecanismo de contratación de los y las jóvenes, que entre 2008 y 2011 siempre ha oscilado entre el 37% y el 40% de la población joven asalariada, el principal escollo que actualmente impide siquiera plantearse la posibilidad de compartir, alquilar o adquirir una vivienda libre es la imposibilidad de encontrar un puesto de trabajo.

Es cierto que el desempleo entre la población joven está avanzando a un ritmo menos pronunciado que en los demás grupos de edad desde la segunda mitad de 2009, pero ello se debe, en parte, a la mayor cuantía de personas que han “optado” por alejarse del mercado laboral o, sencillamente, no se pueden contabilizar como población activa porque no “suministran mano de obra ni están disponibles o hacen

gestiones para incorporarse a la producción de bienes y servicios”<sup>4</sup>. El hecho es que desde 2005 no había tantas personas jóvenes inactivas, la mayor parte de las cuales lo es porque se dedica por completo a cursar estudios, reglados o no. De más de 10 millones de personas jóvenes que hay en España, casi una de cada cuatro son inactivas, el 23,5% del total. Prácticamente en todas las comunidades autónomas, con la única salvedad de Castilla-La Mancha, el peso relativo de la población joven inactiva ha ido en aumento desde el cuarto trimestre 2008 y, muy en particular, en Aragón, la Comunidad de Madrid, la Comunitat Valenciana y la Región de Murcia.

Si a la población inactiva se le añade la población en paro, se obtiene la población que no percibe ningún tipo de ingreso proveniente de su actividad en el mercado laboral y, por consiguiente, difícilmente puede demostrar una mínima solvencia y regularidad económica con la que suscribir un préstamo hipotecario o arrendar una vivienda, sea libre o protegida. La población joven “sin salario” en España supone, a finales de 2011, el 46,7% del total e incluso en algunas comunidades autónomas (Andalucía, Canarias, Ceuta y Melilla, Extremadura y Murcia) ya son más de la mitad. La no participación laboral de las personas jóvenes nunca había registrado cotas tan elevadas desde hacía 2003, cuando el OBJOVI empezó su andadura.

**En algunas comunidades autónomas más de la mitad de la población joven no está trabajando.**

Paralelamente, hay que tener en cuenta dos fenómenos adicionales que refuerzan la incapacidad para acceder al mercado de la vivienda. Por un lado, el débil poder adquisitivo de las personas jóvenes asalariadas, reflejo de los sectores de ocupación, el nivel de calificación exigida y del tipo de relación laboral con las que trabajan. Todas las personas jóvenes, incluyendo los hombres y las mayores de 29 años, perciben unos sueldos sustancialmente más reducidos que los de la media de toda la masa salarial, con unos diferenciales máximos del 40,4% para las personas de 18 a 24 años y del 24,3% para las mujeres jóvenes, independientemente de su edad.

Por otro lado, la destrucción de empleos no está afectando por igual a los y las jóvenes. En el último año, para poner una referencia temporal cercana, las mayores pérdidas de empleo las sufrieron los y las menores de 25 años, las personas jóvenes que conviven con sus padres y madres y, por comunidades autónomas, en Canarias, Castilla y León y Extremadura. Tampoco hay que concluir que las personas jóvenes emancipadas hayan salido indemnes, ya que la capacidad adquisitiva de los hogares jóvenes en España lleva tres trimestres retrocediendo, a raíz de la mayor cantidad de hogares en los que no hay ninguna persona ocupada (**Gráfico 0.9**). Los casos más extremos son los de Andalucía, Balears y Murcia, donde los ingresos netos de un hogar joven se han recortado más de un 4% en tan solo cuatro trimestres.

---

<sup>4</sup> Esta es la definición que utiliza la EPA para designar a la población activa. Siguiendo la normativa europea, se entiende que una persona “busca activamente trabajo” cuando está en contacto con una oficina pública o privada de empleo con el fin de encontrar trabajo; envía una candidatura directamente a los empleadores; indaga a través de relaciones personales, por mediación de sindicatos, etc.; se anuncia o responde a anuncios de periódicos; estudia las ofertas de empleo; participa en una prueba, concurso o entrevista, en el marco de un procedimiento de contratación; busca terrenos, locales o materia; o realiza gestiones para obtener permisos, licencias o recursos financieros.

Más información en: <http://www.ine.es/epa02/definiparo.htm> [enlace verificado el 21 de diciembre de 2012].

## Población joven y vivienda

El desplome del precio de la vivienda libre, que arrancó a mediados de 2008, se ha prolongado hasta el cuarto trimestre de 2011. Desde el estallido de la burbuja inmobiliaria hasta hoy en día, la rebaja media del precio de la vivienda libre en el conjunto de España ha sido del 15,7%, superando el umbral del 19% en Aragón y Murcia. La intensidad de la caída es, con todo, cada vez menor, hasta el punto que en algunas comunidades como Castilla y León, Castilla-La Mancha y Navarra ha empezado a registrar suaves incrementos trimestrales.

*Aunque el precio de la vivienda sigue disminuyendo...*

A priori, pues, las condiciones económicas para adquirir una vivienda libre han experimentado una sensible mejoría en los últimos cuatro años. Así lo refleja el “coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad”, el indicador que recoge el porcentaje de la renta neta que debería dedicarse para sufragar el importe inicial de una hipoteca media en las condiciones de cada momento<sup>5</sup>. Sin tener en cuenta las dificultades prácticas para encontrar una entidad financiera que admita a trámite una solicitud de préstamo hipotecario, incluso reuniendo los requisitos de solvencia económica, el endeudamiento inicial que exigiría la compra de una vivienda libre para una persona joven asalariada en España ha pasado, entre finales de 2008 y el cuarto trimestre de 2011, del 83,7% al 53,7% de su sueldo neto (**Gráfico 1.11**). El cambio más brusco se produjo entre 2008 y 2009, puesto que desde entonces el descenso del precio de las viviendas libres ha sido contrarrestado por un recorte en los plazos de amortización y unos tipos de interés efectivos al alza, señal inequívoca de un endurecimiento de los requisitos para acceder a la financiación hipotecaria. Si el EURIBOR a doce meses, el principal índice de referencia en el mercado hipotecario, se ha mantenido alrededor del 2% desde el segundo trimestre del año, el tipo de interés por el cual se han constituido los nuevos y escasos préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas no ha dejado de ensalzarse hasta llegar al 3,64%, magnitud que no había igualado desde comienzos de 2009.

*... las opciones de comprar una vivienda son limitadas para los y las jóvenes.*

La reducción del esfuerzo económico que, “teóricamente”, acarrearía la compra de una vivienda libre no ha sido suficiente como para permitir que, al margen de la nefasta coyuntura laboral, sea una alternativa plausible para la mayoría de las personas jóvenes. De hecho, nunca en las dos últimas décadas el coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad para una persona joven asalariada en España se ha situado por debajo del 30% de su sueldo neto, umbral que, en circunstancias como las actuales, muy alejadas del fervor crediticio del período 1997-2008, las entidades financieras fijan escrupulosamente como límite máximo de endeudamiento inicial. Cuenca, Ciudad Real, Badajoz y Teruel son las provincias donde una persona joven asalariada debería destinar una menor proporción de su retribución neta mensual para hacer frente a la primera mensualidad de una cuota hipotecaria, pero incluso en ellas se sobrepasa la ratio del 30% máximo aconsejable (**Tabla II**).

Las conclusiones son parcialmente distintas con el nivel de renta de un **hogar joven**, ya que en dieciséis provincias (Albacete, Badajoz, Burgos, Cáceres, Ciudad Real, Cuenca, La Rioja, León, Lleida, Lugo, Navarra, Palencia, Segovia, Teruel, Toledo y Valladolid) supera los ingresos mínimos necesarios para adquirir una vivienda libre<sup>6</sup> y, en principio, no habría ningún impedimento en cuanto a la solvencia económica requerida. Esta casuística no se da para el conjunto de

<sup>5</sup> El detalle de las hipótesis utilizadas en la construcción de este indicador puede consultarse en la Nota metodológica.

<sup>6</sup> Los “ingresos mínimos para adquirir una vivienda libre” son aquéllos que permiten destinar el 30% de la renta neta al pago de la primera mensualidad de una hipoteca por una vivienda libre. Más información en la Nota metodológica.

España, aún cuando el diferencial existente es mucho menos holgado que en el caso de contar únicamente con un salario, del 25,46% frente al 79,15% (**Gráfico 0.15**).

**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**

Cuarto trimestre de 2011

	Persona joven asalariada	Hogar joven
<b>Máximos</b>	Bizkaia (73,5%)	Balears (50,7%)
	Gipuzkoa (72,9%)	Bizkaia (49,3%)
	Barcelona (67,8%)	Gipuzkoa (48,9%)
	Balears (65,9%)	Málaga (45,3%)
	Madrid (62,3%)	Barcelona (43,9%)
	Cantabria (60,5%)	Ceuta (43,9%)
	Araba / Álava (56,7%)	Cádiz (43,5%)
<b>ESPAÑA</b>	<b>53,7%</b>	<b>37,6%</b>
<b>Mínimos</b>	Toledo (38,0%)	Palencia (26,8%)
	Almería (38,0%)	Lugo (26,3%)
	Cáceres (37,0%)	Toledo (26,2%)
	Cuenca (36,3%)	Cuenca (25,0%)
	Ciudad Real (35,5%)	Lleida (24,8%)
	Badajoz (35,0%)	Ciudad Real (24,5%)
	Teruel (33,8%)	Teruel (23,2%)

**La proporción del sueldo neto que una persona joven con trabajo debería reservar para empezar a pagar una hipoteca oscila entre el 73,5% de Bizkaia y el 33,8% de Teruel.**

\* 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.

El principal inconveniente es que, por diversas razones, las probabilidades de poseer los ingresos netos de un hogar joven son bastante remotas. Una de ellas es que, como se ha comentado con anterioridad, pocas personas jóvenes logran constituir un hogar, sea del tipo que sea (unipersonal, nuclear, monoparental, etc.). Otra razón es el importante volumen de hogares jóvenes en los que no hay ninguna persona ocupada y, por consiguiente, dependen de sus ahorros o de rentas no salariales (por inversión, ayuda familiar, subsidios, etc.). A finales de 2011, en casi quince de cien hogares jóvenes de España no hay ninguna persona que esté aportando un salario regular (**Gráfico 0.9**) y, por tercer trimestre consecutivo, su poder adquisitivo ha disminuido. En Andalucía, Balears, y la Región de Murcia la pérdida de solvencia económica de los hogares jóvenes ha sido especialmente pronunciada, con caídas netas que han superado el 4% anual.

**En el 15% de los hogares jóvenes de España no hay ninguna persona con empleo.**

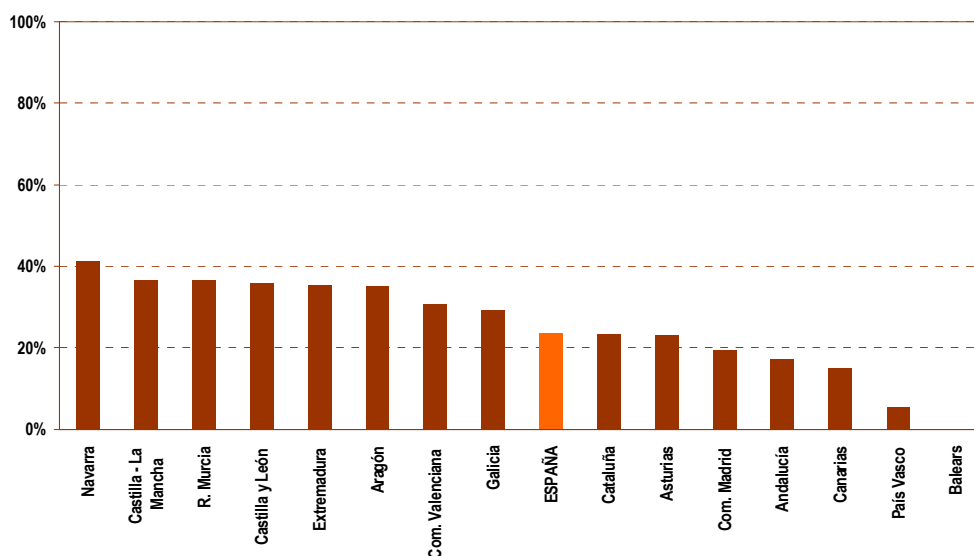
Tal y como ya advertía el Consejo Económico y Social en el año 2002<sup>7</sup>, la emancipación de la población joven no puede comprenderse sin atender, de manera simultánea, a los obstáculos que imponen el mercado laboral y el mercado de la vivienda. Tal interrelación explicaría por qué, a pesar de las supuestas ventajas que supone la existencia de una abundante oferta de viviendas en stock, a unos precios negociables a la baja, y con las entidades financieras dispuestas a ofrecer sus propios activos en condiciones “inmejorables”, actualmente pocas son las personas jóvenes que abandonan por vez primera el hogar de origen y muchas las que tienen dificultades para afrontar el pago por el alquiler o la compra de una vivienda ya ocupada. Inversamente, si los períodos de máxima creación de empleo no se tradujeron en un incremento comparable de la autonomía domiciliaria de los y

<sup>7</sup> En el informe monográfico *La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda España*, disponible en: <http://www.ces.es/documents/10180/18510/inf0302>, [enlace verificado el 18 de diciembre de 2012].



las jóvenes fue, por un lado, porque las viviendas se hallaban en una horquilla de precios fuera del alcance de muchas personas jóvenes y, por otro lado, porque la temporalidad contractual tenía una fuerte repercusión<sup>8</sup>. A modo de ejercicio, podría sintetizarse esta formulación tan genérica estimando la **“probabilidad” de un hogar joven de poder adquirir una vivienda libre**, mezclando indicadores laborales e inmobiliarios. El resultado de esta operación se muestra en el **Gráfico III**, tras considerar el coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad para un hogar joven tipo, los hogares jóvenes en los que no hay ninguna persona ocupada y la tasa de emancipación residencial<sup>9</sup>. El valor máximo, del 100%, se produciría cuando la compra de una vivienda libre equivaliera al 30% o menos de la renta neta de un hogar joven, no hubiera ningún hogar joven sin personas ocupadas y todos los y las jóvenes estuvieran residiendo en una vivienda distinta a la de su hogar de origen. El valor mínimo, del 0%, cuando el coste de acceso al mercado de la vivienda libre en propiedad superara el 50% de la renta de un hogar joven, o todas las personas jóvenes de los hogares jóvenes no tuvieran empleo, o la dependencia residencial de los y las jóvenes fuera total.

**Gráfico III. Probabilidad de adquirir una vivienda libre con los ingresos de un hogar joven en España**  
Cuarto trimestre de 2011



*La probabilidad de sufragar la compra de una vivienda libre para un hogar joven es, en el mejor de los casos, del 41%.*

Nota: no se muestran los datos de Cantabria, Ceuta y La Rioja, por no ser representativos.

Fuente: elaboración propia.

La posición más “favorable” correspondería a las personas jóvenes de Navarra, aunque tan solo registrando una probabilidad de 41,2%: aunque el esfuerzo económico que debería asumir un hogar joven para adquirir una vivienda en Navarra es inferior al 30% de su renta neta, pocas personas jóvenes pueden alcanzar este status económico, en la medida que hoy en día más de la mitad comparte vivienda con sus progenitores. En el extremo opuesto se encontrarían Illes Balears donde la compra de una vivienda libre supondría tener que destinar más del 50% de los ingresos netos de un hogar joven, desvirtuando así cualquier repercusión que pudieran tener las condiciones de empleo y trabajo o la oferta inmobiliaria existente sobre las estrategias de acceso al mercado de la vivienda.

<sup>8</sup> La tasa de temporalidad de la población joven en España superó el 45% entre 2005 y 2006, cuando en la actualidad ha retrocedido hasta el 38,7% del cuarto trimestre de 2011.

<sup>9</sup> Más exactamente, se combina la tasa de emancipación residencial, la proporción de hogares en los que hay al menos una persona ocupada y el coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad para un hogar joven, considerando que los valores superiores al 50% son indicativos de una exclusión residencial absoluta.

Antes de evaluar precipitadamente estas cifras tan abstractas, siempre hay que tomar una cierta cautela. Al manejar medias agregadas para el conjunto de los y las jóvenes, se ofrece una perspectiva cerrada y determinista de los hechos sociales y se omite el rol decisivo que ejercen las desigualdades sociales en el punto de salida y la trayectoria vital de las personas jóvenes. Cuantitativamente, con el corpus estadístico disponible, es muy complejo recoger esta dimensión. Con todo, atendiendo a las estrictas diferencias de renta, el dibujo es bastante revelador (*Tabla III*). El 20% de los hogares jóvenes con mayores ingresos, podrían asumir sin apuros la compra o el alquiler de una vivienda libre, mientras que resultaría una operación excesivamente onerosa para los demás. A nivel individual, con el único recurso de un salario, la viabilidad financiera de la compra o el arrendamiento de una vivienda libre quedaría limitada al 10% de las personas jóvenes con mayores sueldos.

**Tabla III. Coste de acceso al mercado de la vivienda para la población joven en España según deciles de renta**  
Cuarto trimestre de 2011

Hogar joven (ingresos por hogar)	Compra	Alquiler
Decil 10	71,9%	62,1%
Decil 20	55,7%	48,0%
Decil 30	48,1%	41,5%
Decil 40	44,5%	38,4%
Decil 50	40,1%	34,6%
Decil 60	37,4%	32,3%
Decil 70	33,4%	28,8%
Decil 80	28,8%	24,8%
Decil 90	23,6%	20,3%
<b>TOTAL</b>	<b>37,6%</b>	<b>32,5%</b>

Persona joven (salario individual)	Compra	Alquiler
Decil 10	141,7%	122,3%
Decil 20	100,4%	86,6%
Decil 30	81,3%	70,2%
Decil 40	67,9%	58,6%
Decil 50	57,8%	49,8%
Decil 60	51,8%	44,7%
Decil 70	44,9%	38,7%
Decil 80	37,4%	32,3%
Decil 90	30,3%	26,2%
<b>TOTAL</b>	<b>53,7%</b>	<b>46,4%</b>

*Únicamente el 10% de las personas jóvenes con mayores sueldos podrían financiar la compra o el alquiler de una vivienda libre.*

\* En color marrón, los deciles con un coste de acceso al mercado de la vivienda inferior al 30% de la renta neta.

Fuente: elaboración propia. Consultar la nota metodológica.

## Consejo de la Juventud de España. Diciembre de 2012

### Novedades metodológicas

**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 al año 2008 y posteriores.

# **GRÁFICOS Y MAPAS**

---

**Observatorio Joven de Vivienda en España**