

Nota introductoria

Primer trimestre de 2008

Desde que empezara su andadura a finales de 2002, el Observatorio Joven de Vivienda en España (OBJOVI) ha ido recopilando y elaborando múltiples indicadores sobre la situación residencial, laboral e inmobiliaria de la población joven en España y todas las comunidades autónomas. A lo largo de este período de más de seis años se ha comprobado que, empujada por las mejoras laborales y el creciente peso de la inmigración, la emancipación residencial de los y las jóvenes ha ido en ligero pero continuo aumento. Probablemente el avance hubiera sido mayor si las condiciones del mercado de la vivienda hubieran acompañado. No obstante, ya sea por los precios de la vivienda como por los vaivenes en el sector financiero, lo cierto es que paulatinamente se han endureciendo las condiciones económicas de acceso a una vivienda libre en propiedad.

Hasta ahora, uno de los vacíos que no se había podido cubrir, debido a la ausencia de fuentes estadísticas públicas de contrastada fiabilidad, era la dinámica del mercado de alquiler, una de las alternativas que han utilizado muchas personas jóvenes para emanciparse ante la incapacidad de satisfacer los precios de compra de un mercado en plena fase expansiva hasta finales de 2006. Afortunadamente, la Sociedad Pública de Alquiler (SPA), uno de los nuevos organismos instituidos a partir de la entrada en vigor del “Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda” (RD 801/2005), publicita cada mes la renta media de mercado de una muestra escogida de viviendas en alquiler. Es a partir de esta nueva fuente que en el OBJOVI se puede incluir el **coste de acceso al mercado de alquiler**, con la limitación de que no se consideran aquellas comunidades autónomas con una muestra muy reducida.

Igualmente, aprovechando la riqueza de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) del Instituto Nacional de Estadística (INE) en cuanto a los componentes y las fuentes de ingresos se refiere, se han deducido los **salarios netos** de las personas jóvenes y los **ingresos netos** de los hogares jóvenes ya constituidos. De hecho, es la capacidad adquisitiva neta y no la bruta la que determina con mayor exactitud el margen económico de maniobra de la población y sus posibilidades para alquilar o comprar una vivienda. Esta actualización metodológica ha obligado a revisar retrospectivamente todas las cifras del apartado “Población joven y vivienda”, de manera que los resultados ofrecidos en este boletín no son directamente comparables con los anteriores.

A continuación se describen los principales resultados del primer trimestre de 2008 durante el cual, como se podrá comprobar, se han producido transformaciones remarcables en el ámbito laboral e inmobiliario que han alterado algunas de las pautas anteriores. Como es habitual, la información más detallada para cada una de las comunidades autónomas, con el desglose por tramos de edad, sexo y provincias, puede consultarse en su respectiva ficha.

Emancipación

En el horizonte de las dos últimas décadas, el 2008 ha arrancado con un nuevo máximo en la proporción de personas jóvenes emancipadas en España, esto es, en la **tasa de emancipación**, puesto que en el primer trimestre ha alcanzado el 45,6%, un 2,86% superior a la de un año atrás (44,4%). Ello significa que, pese al citado ascenso, todavía hoy más de la mitad de la población de entre 18 y 34 años, el 54,4%, sigue residiendo en sus respectivos hogares de origen. La máxima dependencia familiar se concentra entre los y las jóvenes menores de 25 años, para quienes el traslado a un nuevo hogar tan sólo ha sido posible en el 12,8% de los casos.

Asimismo, se mantiene la tónica del 2007 en la que, trimestre tras trimestre, los ritmos de crecimiento de la emancipación entre la población joven son cada vez más suaves en contraste con los registrados en el 2004, el 2005 y el 2006. Basta con recordar que, de media, a lo largo de estos tres años la tasa de emancipación de las personas jóvenes en España aumentó un 5,52% anual, mientras que ahora se ha situado en un escaso 2,86%, prácticamente la mitad.

Otro modo de evaluar este cambio de tendencia consiste en advertir que nunca desde comienzos del 2004 se habían contabilizado tantas comunidades autónomas con una caída interanual en la tasa de emancipación de la población joven. En total, han sido siete las comunidades autónomas afectadas por la menor independencia residencial de los y las jóvenes (Aragón, Asturias, Illes Balears, Canarias, Cantabria, Castilla y León y Cataluña), con disminuciones que han oscilado entre el -2,44% de Illes Balears y el escaso -0,20% de Castilla y León. Como puede apreciarse, este fenómeno ha acontecido tanto en las comunidades autónomas a la cabeza de la emancipación residencial de las personas jóvenes en España (Balears y Cataluña), como en aquellas otras que se encuentran en la cola (Galicia y Asturias) (**Gráfico 0.2**). Únicamente en País Vasco, Extremadura y Castilla-La Mancha se han producido alzas sustantivas en la tasa de emancipación de los y las jóvenes en un año, del 8,06%, el 7,95% y el 7,57%, respectivamente.

El incremento global de la emancipación residencial de los y las jóvenes del último año sería aún más atenuado si se compararan estructuras demográficas idénticas, es decir, si se eliminara el efecto de distorsión inducido por el mayor peso que ha ido cobrando la población de 30 a 34 años de edad que, precisamente, se caracteriza por su relativa mayor autonomía residencial. Hay que tener presente que, mientras el volumen total de población joven en España apenas ha aumentado un 0,17%, el colectivo joven mayor de 29 años lo ha hecho un 2,39%.

El resultado de este proceso de estandarización (**Gráfico 1**) pone de manifiesto que, en términos absolutos, la población joven emancipada entre el primer trimestre de 2007 y el primer trimestre de 2008 habría aumentado en España un 2,18% cuando, al comparar las cifras no estandarizadas, la variación llega al 3,04%. Según tramos de edad, la discordancia es más patente. Sin estandarizar, se obtiene que entre la población de 18 a 24 años, la emancipación residencial se habría reducido un -1,16%. Al recalcular las cifras con criterios comparables demográficamente, el descenso se habría transformado en un leve aumento del 1,70%. Igualmente se altera el orden de los intervalos de edad que han protagonizado los máximos incrementos en la población emancipada ya que, según las hipótesis utilizadas, o bien serían los y las jóvenes de 30 a 34 años, o, adoptando criterios homogéneos, los que tienen de 25 a 29 años. La diferencia es relativamente considerable ya que, al prescindir del efecto poblacional, la variación anual en la población joven emancipada de 30 a 34 años pasaría del 3,86% al 1,38%.

Aún logrando un máximo histórico, todavía hoy más de la mitad de la población joven en España no está emancipada.

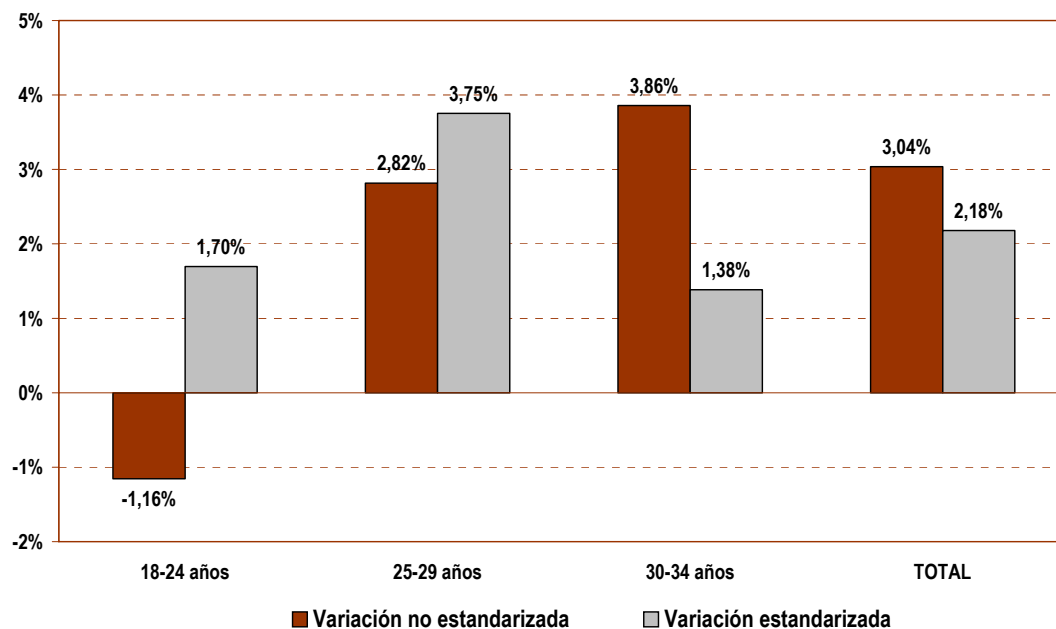
Los incrementos en la población joven emancipada son cada vez más leves.

Estas apreciaciones sirven para subrayar que, junto a factores relacionados con los flujos migratorios, las relaciones familiares, la coyuntura laboral, inmobiliaria y financiera, parte de la evolución temporal de los datos agregados sobre emancipación residencial de la población joven en España puede comprenderse también por las transformaciones en su propia composición demográfica.

Gráfico I. Evolución anual del volumen de población joven emancipada en España

Primer trimestre de 2007 – Primer trimestre de 2008

Variación interanual



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

Población joven y trabajo

Desde finales del pasado año, todos los principales agentes institucionales han coincidido en afirmar que la economía española ha entrado en una fase de desaceleración cuando no de crisis abierta.

Una de las manifestaciones más evidentes de este nuevo panorama, que ha roto con un largo ciclo de crecimiento económico, basado en gran medida en el *boom* del sector inmobiliario y de la construcción, ha sido el aumento de las cifras de **paro**. En el conjunto de la población en edad activa, de los 16 a los 64 años, la tasa de paro¹ se ha situado en 9,7%, un punto más que en el anterior trimestre. La población joven tampoco ha escapado de este repunte generalizado de la tasa de paro, de manera que hoy en día es del 12,3%, la más abultada de todos los grupos de edad y de los últimos tres años. Otro agravante adicional es que la mitad de la población actualmente en paro es joven, el 50,3%. Sin embargo, tal y como se ha indicado en el primer epígrafe, la extensión del paro no se ha traducido, por el momento, en un retroceso de la emancipación residencial de los y las jóvenes en España.

Más allá de señalar que el freno de la construcción está destruyendo directa e indirectamente un importante volumen de empleos, los efectos para las personas jóvenes han sido muy heterogéneos según la edad, el sexo y la comunidad autónoma de residencia:

- Las **personas con menos de 25 años** no sólo detentan las mayores tasas de paro, del 20,0% entre las que tienen entre 18 y 24 años, sino que además han sido las más perjudicadas por el reciente ascenso del paro. De hecho, de las 114.123 personas jóvenes de más que hay en paro en comparación con el cuarto trimestre de 2007, 47.541 tienen entre 18 y 24 años y 37.649 entre 25 y 29 años, el 74,6% del total.
- El análisis de los datos según el **sexo** revela diferencias más extremas en la evolución del paro entre los y las jóvenes puesto que, frente al 6,11% de incremento trimestral entre las mujeres jóvenes, el volumen de hombres jóvenes en paro ha subido un 18,40%. Esta tendencia es congruente con la particular segmentación de las ocupaciones según el sexo de las personas: las mujeres jóvenes están infrarrepresentadas en el sector de la construcción, especialmente afectado por el declive económico, y, por el contrario, son mayoría en el comercio, la hostelería, la intermediación financiera, la educación o las actividades sanitarias².
- El crecimiento del paro tampoco ha sido homogéneo en el territorio. Incluso en algunas **comunidades autónomas**, como Illes Balears, el País Vasco o la Rioja, se ha reducido levemente la tasa de paro de la población joven en el último trimestre. Pese a todo, en las demás comunidades los aumentos del paro han sido generalizados, con mayor o menor alcance. La coyuntura más negativa la han padecido los y las jóvenes de Aragón, Cantabria y Navarra, donde en tres meses la tasa de paro ha crecido más de un 30%. En cambio, en Asturias y la Comunidad Valenciana el incremento no ha excedido del 1,5%.

Las cifras de paro han eclipsado la constante conversión de puestos de trabajo temporales a indefinidos. Galicia ha sido la única comunidad autónoma en la que,

El cambio de ciclo económico se ha traducido en un aumento generalizado del paro...

... que se ha hecho especialmente evidente entre las personas menores de 25 años y los hombres jóvenes.

¹ **Tasa de paro**: porcentaje de personas en paro sobre el total de personas activas de su misma edad.

² Véase el Anuario 2007 del OBJOVI, disponible en la web del Consejo (www.cje.org).

durante el presente trimestre, ha aumentado la tasa de temporalidad³ de la población joven asalariada. En el resto, ha continuado la progresión hacia una mayor estabilización de los empleos que no desaparecen. Así, en apenas dos años, la tasa de temporalidad de las personas jóvenes ha pasado del 46,2% al 42,1% que, si bien significa un mínimo histórico, aún se mantiene muy alejada de la del resto de población en edad activa (*Tabla I*).

Tabla I. Situación laboral comparada de la población joven en España
Primer trimestre de 2008

	Población joven 18-34 años	Población de 16 a 64 años	Población de 35 a 64 años
Tasa de actividad ⁽¹⁾	78,0%	73,1%	72,9%
Tasa de empleo ⁽²⁾	68,4%	66,0%	67,4%
Población con contratos indefinidos ⁽³⁾	35,4%	38,1%	41,7%
Población con contratos temporales ⁽⁴⁾	25,7%	16,5%	11,3%
Población con contratos temporales de menos de un año ⁽⁵⁾	18,9%	11,9%	8,0%
Tasa de temporalidad ⁽⁶⁾	42,1%	30,2%	21,3%
Tasa de paro ⁽⁷⁾	12,3%	9,7%	7,6%

(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.

³ **Tasa de temporalidad:** porcentaje de personas asalariadas con contrato temporal sobre el total de personas asalariadas de su misma edad.

Población joven y vivienda

Los cambios metodológicos incorporados en el presente OBJOVI y, más concretamente, la conversión de los ingresos brutos a netos, ha supuesto un alza significativa en los valores actuales e históricos del coste de acceso al mercado de la vivienda para la población joven. La utilización de la renta neta, gracias a los factores de conversión que aparecen en la ECV de 2006, ha permitido una aproximación más veraz al desembolso que debería asumir una persona joven para adquirir una vivienda libre, puesto que los cálculos sobre viabilidad de un préstamo hipotecario elaborados por las entidades financieras se basan en los ingresos netos de los solicitantes. El umbral máximo tolerable del 30%, indicador del máximo nivel de endeudamiento exigido a la hora de suscribir una hipoteca sin riesgos, se refiere a la relación entre el importe inicial de la cuota y la renta realmente percibida (descontando las cotizaciones sociales y las imposiciones fiscales) aunque, hasta la fecha, no había sido posible estimar dicha cantidad a partir de la estadística oficial. La ECV constituye, pues, una aportación muy significativa hacia el conocimiento de la composición y la riqueza de la población y los hogares en España.

Realizada esta advertencia técnica, es el momento de comentar los principales resultados correspondientes al primer trimestre de 2008. La caída del precio de la vivienda libre en términos reales⁴ podría hacer pensar que hoy en día las personas jóvenes tienen más facilidades para adquirir una vivienda libre que antaño. Sin embargo, para medir la accesibilidad económica al mercado de la vivienda hay que considerar, además del precio de la vivienda en sí mismo, las condiciones de financiación y la capacidad adquisitiva de la población. En este sentido, el balance de los tres últimos meses no permite concluir que se haya producido una mejora en las **posibilidades de acceso al mercado de la vivienda en propiedad** de los y las jóvenes, a causa fundamentalmente de dos factores:

- La **subida de los tipos de interés** aplicados a los nuevos préstamos hipotecarios, del 4,892% del primer trimestre de 2007 al actual 5,532%. El impacto del ascenso de los tipos de interés es espectacular: por cada 1.000,00 euros de una hipoteca tipo a 27 años y sin variar el resto de condiciones y garantías exigidas, la cuota inicial a pagar subiría un 6,91%, de 4,45 a 4,76 euros al mes.
- **El fin de la estrategia de amortiguar el impacto de los tipos y precios crecientes a base de ampliar progresivamente los plazos de amortización de los préstamos.** Según indica la *Estadística Registral Inmobiliaria* del Colegio de Registradores, la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados con destino a la compra de viviendas no se ha movido de los veintisiete años e incluso ha disminuido muy ligeramente en un año, de los 334 meses del primer trimestre de 2007 a los 332 meses actuales.

A resultas de ello, el esfuerzo financiero que tendría que asumir una persona joven para adquirir una vivienda libre ha vuelto a aumentar en el transcurso del último año, aunque ésta vez con una intensidad mucho más moderada que la de períodos anteriores. En la perspectiva de tres meses hasta ha experimentado un leve descenso, del -0,34%⁵. El inconveniente es que, tras una larga época de más de

La conversión de los ingresos brutos a netos supone una aproximación más precisa al coste de acceso al mercado de la vivienda.

A pesar del leve descenso trimestral, el esfuerzo financiero que debería asumir la población joven para adquirir una vivienda libre se aleja con creces de sus posibilidades reales.

⁴ En el último año el precio medio de la vivienda libre se ha incrementado en un 3,81%, mientras que el Índice de Precios al Consumo (IPC) lo ha hecho un 4,38%. Asimismo, por primera vez desde el cuarto trimestre de 1997 el ritmo de crecimiento del precio de la vivienda libre también ha sido algo más débil en comparación con el salario medio de una persona joven, que ha subido un 4,14%.

⁵ A raíz, primordialmente, de la suave reducción de los tipos de interés entre el cuarto trimestre de 2007 y el primer trimestre de 2008.

diez años de progresivo endurecimiento de las condiciones de acceso al mercado de la vivienda en propiedad, el *gap* acumulado entre el potencial económico de los y las jóvenes y las características del producto inmobiliario medio ofertado es insalvable para la gran mayoría. Actualmente el pago de una hipoteca estándar se llevaría el 83,8% del salario neto de una persona joven y más de la mitad de los ingresos netos de un hogar joven ya existente, el 51,2%. En otras palabras: el mínimo nivel de ingresos para poder financiar la compra de una vivienda libre sin tener que endeudarse por encima del 30% de la renta, ha subido un 11,43%, situando la distancia con respecto al salario medio de una persona joven en 25.418,50 euros, un 179,21% más de lo que percibe realmente.

La situación en las diversas **comunidades autónomas** refleja, a grandes rasgos, la misma regla general, a pesar de que habría que realizar un par de apreciaciones relevantes:

- En primer lugar, distinguir a las comunidades autónomas que, ni en la escala trimestral, han visto descender el coste de acceso a la compra de una vivienda libre para una persona joven en solitario: Andalucía, Aragón, Galicia, Navarra, el País Vasco y La Rioja. En todas las demás, se han producido reducciones trimestrales de escasa magnitud, con un máximo del -1,77% en Cantabria.
- Como ya se ha indicado, la conversión de ingresos brutos a netos ha suscitado, como era de esperar, que los valores del indicador del coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad se hayan disparado en todas las comunidades autónomas. Dentro de este efecto metodológico, que apunta a una mayor definición de la solvencia real de las personas jóvenes, destacan el País Vasco, Illes Balears y la Comunidad de Madrid, ya que en las tres el desembolso económico necesario para adquirir una vivienda libre superaría la totalidad de su salario neto, el 105,0%, el 101,5% y el 101,2% respectivamente (**Gráfico 0.10**). Por provincias, Vizcaya se desmarca por liderar el mayor coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad, que supondría el 112,2% del salario de un o una joven (**Tabla II**).

Población joven y alquiler

Una de las pautas residenciales más distintivas de la población joven emancipada en España es su mayor utilización relativa del parque de viviendas en alquiler, a pesar de que, como en el conjunto de hogares, la modalidad de tenencia predominante es la vivienda en propiedad. El Instituto de la Juventud de España (INJUVE) revelaba que, en el año 2005, el 31,9% de las personas jóvenes de 18 a 34 años que no vivían en casa de sus padres residían en viviendas de alquiler. El 68,1% restante correspondía básicamente a personas jóvenes alojadas en viviendas de propiedad, la mayoría con pagos pendientes⁶.

Sin embargo, hasta muy recientemente no se había podido abordar el análisis del mercado del alquiler con suficientes garantías debido a la ausencia de una fuente estadística fiable, territorialmente representativa y con cierto grado de detalle. Con la creación de la SPA por parte del Ministerio de Vivienda se constituyó la Estadística de Precios que recoge, mensualmente y por comunidades autónomas, la renta media de mercado, la renta que perciben los propietarios y la renta que abonan los inquilinos en los contratos gestionados por la SPA⁷.

En contra de la tónica general, en Andalucía, Aragón, Galicia, Navarra, el País Vasco y La Rioja ha aumentado el coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad para una persona joven.

Con la introducción de los datos de alquiler se suple, parcialmente, una de las lagunas más evidentes en la estadística inmobiliaria pública.

⁶ INSTITUTO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA. *Sondeo de opinión. Avance de resultados. Juventud y vivienda*. Madrid: INJUVE, 2005 (Estudio INJUVE EJ105).

⁷ Consultar la sección de estadística de la web de la SPA:
<http://www.spaviv.es/estadisticas/index.php>

Tabla II. Máximos y mínimos costes de acceso al mercado de la vivienda en propiedad para una persona joven y un hogar joven según provincias
Primer trimestre de 2008

	Persona joven	Hogar joven
Máximos	Vizcaya (112,2%)	Vizcaya (68,3%)
	Barcelona (104,1%)	Málaga (66,5%)
	Guipúzcoa (103,8%)	Guipúzcoa (63,2%)
	Balears (101,5%)	Ceuta (62,3%)
	Madrid (101,2%)	Barcelona (61,3%)
	Málaga (98,9%)	Balears (60,0%)
	Cantabria (88,0%)	Cádiz (55,8%)
ESPAÑA	83,8%	51,2%
Mínimos	Soria (54,7%)	Palencia (34,4%)
	Lérida (51,7%)	Soria (34,1%)
	Badajoz (51,5%)	Cáceres (32,0%)
	Cuenca (48,3%)	Cuenca (31,0%)
	Ciudad Real (47,3%)	Lérida (30,4%)
	Cáceres (46,2%)	Ciudad Real (30,4%)
	Teruel (44,0%)	Teruel (25,3%)

Fuente: elaboración propia. Consultar la nota metodológica.

A partir de ahí, estableciendo como punto de partida la renta media de mercado⁸ y usando únicamente los datos de aquellas comunidades con una muestra superior a las cien viviendas, el OBJOVI puede ofrecer el **coste de acceso al mercado de alquiler** para la población joven, entendido como la proporción de la renta neta que se llevaría el estricto pago del alquiler del mercado, obviando, pues, la fianza y demás cláusulas exigidas (avales, fianzas adicionales, presentación de nóminas, etc.) que son de más difícil contabilización.

Con estas precauciones previas, las cifras del primer trimestre de 2008 muestran que el alquiler medio en España, de 686,04 euros mensuales⁹, equivale al 58,0% del salario de una persona joven y al 35,5% de todos los ingresos de un hogar joven. En ambas situaciones, el endeudamiento es sustancialmente menor al de la compra de una vivienda libre aunque sigue rebasando el umbral máximo del 30%.

También se observa que, en las **comunidades autónomas** con datos representativos, la dispersión en el coste de acceso al mercado de alquiler para una persona joven en solitario es mucho más restringida, de apenas siete puntos porcentuales, los que separan el 53,1% del salario de una persona joven en Andalucía del 60,6% del salario de un o una joven en la Comunidad de Madrid.

Por lo general, el alquiler es más asequible que la compra de una vivienda, a lo sumo en el primer instante del acceso, sin prever los posibles beneficios fiscales que pueden deducirse a final de año y aceptando como “más asequible” el hecho de tener que reservar más de la mitad del salario al pago mensual del alquiler. Aún así, esta ventaja relativa del alquiler en comparación a la compra casi no existe en **Castilla-La Mancha**, donde la compra de una vivienda libre equivaldría al 64,1% del sueldo neto de una persona joven y el acceso a una vivienda de alquiler al 59,7%.

El endeudamiento necesario para ir a vivir en alquiler es más reducido que el de la compra, pero igualmente alejado del umbral máximo tolerable...

⁸ Que equivale a la renta inicialmente exigida por los propietarios, de la cual la SPA obtiene una rebaja como requisito para entrar a formar parte del programa de mediación.

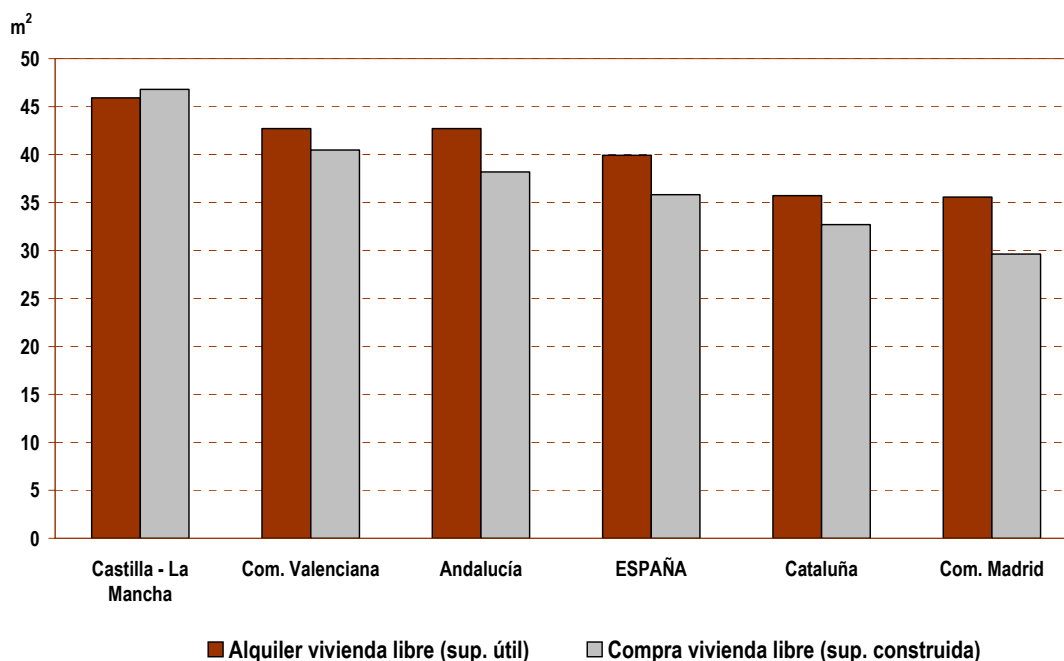
⁹ Precio medio de mercado de la vivienda en alquiler de la Estadística de Precios de la SPA de 31 de marzo de 2008.

Otra manera de relativizar el contraste entre el alquiler y la compra es juzgando la **superficie máxima tolerable**, aquella que debería tener una vivienda cuyo coste de adquisición o de alquiler no superara el 30% de la renta neta de una persona joven (**Gráfico II**). En ninguno de los supuestos, esta superficie alcanzaría ni siquiera los 45 metros cuadrados en el total de España, 35,8 en el caso de la compra y 39,9 en el caso del alquiler. La diferencia entre ambas dimensiones no permite deducir categóricamente que el alquiler permite el acceso a viviendas más grandes, puesto que en la compra se trata de superficie construida y en el alquiler de superficie útil, que tan sólo computa la parte verdaderamente habitable de las viviendas, descontando los muros y otros elementos comunes que sí integra la superficie construida.

... lo cual se manifiesta en la reducida superficie máxima tolerable, tanto de compra como de alquiler.

Gráfico II. Superficie máxima tolerable para una persona joven

Primer trimestre de 2008



Fuente: elaboración propia. Consultar la nota metodológica.

Castilla-La Mancha vuelve a mostrar un patrón atípico, ya que es la única comunidad autónoma en la que la superficie máxima de alquiler es inferior a la superficie máxima de compra para una persona joven, lo cual parece no tener demasiado sentido con la afirmación según la cual el coste de alquiler siempre se sitúa por debajo del de la compra. La razón estriba en que, en lugar de precios absolutos¹⁰, en la superficie máxima se comparan los precios unitarios por metro cuadrado. Cuando la distancia entre el coste del alquiler y la compra es mínima y los precios unitarios equiparables a nivel financiero¹¹, como sucede en Castilla-La Mancha, el balance entre la superficie máxima de compra y alquiler se puede invertir.

Consejo de la Juventud de España. Septiembre de 2008

¹⁰ En el cálculo del coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad se estima una vivienda de cien metros cuadrados construidos. En el cálculo del acceso al mercado de alquiler, la superficie útil que consta en la Estadística de Precios de la SPA, 78,5 metros cuadrados útiles en el primer trimestre de 2008.

¹¹ Es decir, oponiendo el importe del alquiler medio a la cuota hipotecaria en las condiciones típicas de financiación (plazo, tipo de interés, relación préstamo/valor) de cada momento (consultar la nota metodológica).

Novedades metodológicas 2008

Salario neto e ingresos netos: hasta la fecha en el OBJOVI siempre se habían usado el salario de una persona y los ingresos de un hogar joven en términos brutos. Gracias al modelo de conversión de ingresos brutos y netos que utiliza la Encuesta de Condiciones de Vida de 2006 (INE), ha sido posible estimar la capacidad adquisitiva neta de la población joven, lo cual ha obligado a reconstruir todas las series históricas publicadas.

Alquiler de mercado: la Sociedad Pública de Alquiler (SPA), mediante un sistema de muestreo, difunde mensualmente la renta media de mercado por comunidades autónomas, cubriendo así una de las lagunas más evidentes de la estadística inmobiliaria de España. Para el OBJOVI, esta nueva fuente de información ha permitido calcular el coste de acceso al mercado de alquiler de la población joven aunque, con el objetivo de evitar sesgos por escasa o nula representatividad, se han excluido las comunidades autónomas con una muestra menor a las cien viviendas.

GRÁFICOS Y MAPAS
Observatorio Joven de Vivienda en España