

Nota introductoria

Cuarto trimestre de 2004

El Observatorio Joven de Vivienda en España (OBJOVI) tiene por objetivo seguir la evolución de la emancipación residencial de las personas jóvenes en España y en las distintas comunidades autónomas incorporando simultáneamente variables contextuales como son las características de la inserción de las personas jóvenes en el mercado de trabajo, el coste económico que conllevaría el acceso a una vivienda libre en propiedad, y las principales líneas de actuación que se están desarrollando actualmente en materia de política de vivienda específicamente dirigidas a jóvenes, tanto desde el gobierno estatal como desde los distintos gobiernos autonómicos.

Aunque sin ánimo de establecer relaciones causales inmediatas y unidireccionales, el análisis conjunto de esta información aporta elementos imprescindibles para entender las condiciones económicas y sociales en las que los y las jóvenes desarrollan sus proyectos vitales. A su vez, permite identificar también los distintos perfiles y trayectorias que la emancipación residencial de las personas jóvenes en España adopta según territorio, edad y sexo.

No existe un único recurso que permita alcanzar por sí mismo todas estas finalidades. Esta es la razón por la cual en el OBJOVI se recurre a la explotación y análisis de múltiples fuentes de información, todas ellas procedentes de organismos públicos: el nuevo Índice de Precios de la Vivienda Libre del Ministerio de la Vivienda o la Encuesta de Población Activa (EPA), la Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL) y la Encuesta Continua de Presupuestos Familiares (ECPF) del Instituto Nacional de Estadística.

EL OBJOVI se basa en la explotación y análisis de fuentes estadísticas de organismos públicos.

En este sentido cabe señalar que el 30 de marzo de 2005 el Instituto Nacional de Estadística dio a conocer los resultados procedentes de la nueva metodología aplicada a la EPA. La modificación de la EPA responde a la "necesidad de adecuarse a la nueva realidad demográfica y laboral de nuestro país, debido especialmente al aumento del número de extranjeros residentes; la incorporación de la nueva normativa europea siguiendo las normas de la Oficina Estadística de la Unión Europea (EUROSTAT); y por último, la introducción de mejoras en el método de recogida" (Cifras INE: 01/2005: p.1). La nueva base metodológica de la EPA afecta directamente a la información sobre población joven, emancipación, hogares y condiciones laborales recogida en el OBJOVI¹. No obstante, ante la no disposición de los microdatos de la nueva serie revisada de la EPA y para mantener una coherencia interna y facilitar la comparabilidad con los datos de los tres primeros trimestres de 2004, se ha optado por cerrar el ciclo anual manteniendo el mismo criterio metodológico.

Jóvenes emancipados

El concepto de emancipación incluye una diversidad de procesos que no necesariamente se producen a la vez o de manera consecutiva (independencia económica, residencial, laboral, etc.). En el OBJOVI se restringe su significado a la

¹ Para más detalles sobre las novedades que aporta la nueva revisión de la EPA, consultar la página web del Instituto Nacional de Estadística (<http://www.ine.es>).

emancipación residencial, es decir, al hecho de ir a vivir a un domicilio distinto al de origen.

Adoptando este criterio y a partir de los datos de la EPA del cuarto trimestre de 2004, se obtiene que el 38% de las personas en España de entre 18 y 34 años están emancipadas. Este porcentaje, denominado tasa de emancipación², es el más elevado de los registrados desde finales del año 2002.

En comparación con el mismo período del año anterior, el número de personas jóvenes emancipadas en España ha aumentado un 2,11%. Con todo, la evolución interanual no ha sido la misma según su edad y sexo. Los mayores incrementos anuales en el volumen de jóvenes emancipados se han producido justamente entre los colectivos con una menor tasa de emancipación. Los menores de 30 años (un 4,05% entre los y las jóvenes de entre 18 y 24 años y un 4,04% entre los y las jóvenes con edades comprendidas entre los 25 y los 29 años) y los hombres jóvenes (+2,74%).

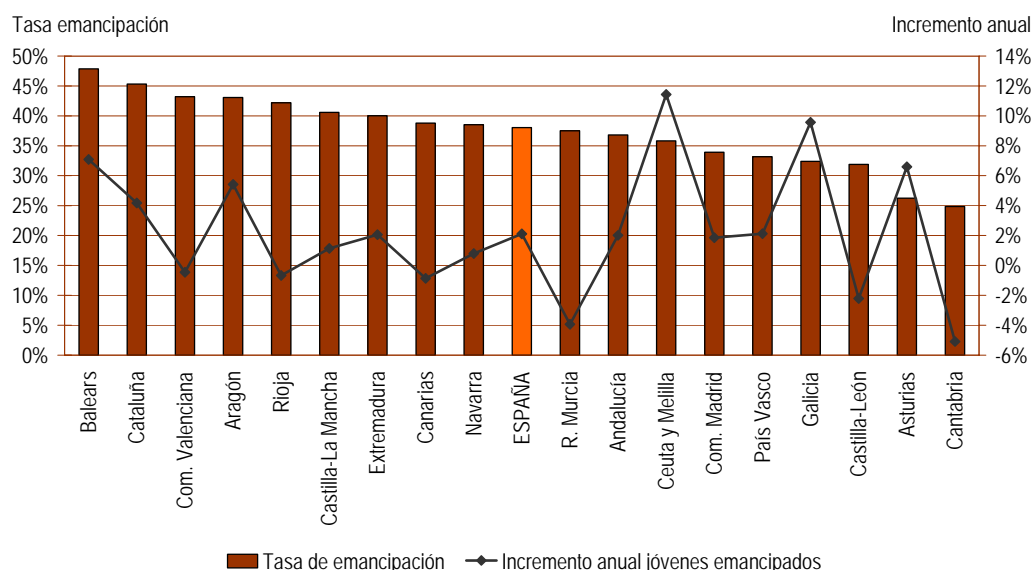
En un año el número de jóvenes emancipados en España ha aumentado un 2,11% ...

Ahora bien, la emancipación residencial en España adopta comportamientos dispares a lo largo del territorio. Para ilustrar estas diferencias, en el Gráfico A se recoge la tasa de emancipación y el incremento anual en el número de personas jóvenes emancipadas en las distintas comunidades autónomas. A partir de estas dos informaciones pueden establecerse cuatro tipologías puestas de comunidades autónomas:

- Aquéllas con una elevada proporción de personas jóvenes emancipadas y con un crecimiento anual en el volumen de jóvenes emancipados superior a la media de España (Illes Balears, Aragón y Cataluña).
- Aquéllas con una elevada proporción de jóvenes emancipados aunque con un crecimiento negativo a lo largo del año en cifras absolutas (Comunidad Valenciana, Rioja y Canarias).

... por el contrario, en la Comunidad Valenciana, la Rioja y Canarias hay menos jóvenes emancipados que el año anterior.

Gráfico A. Evolución anual de la emancipación residencial de las personas jóvenes en España. Cuarto trimestre de 2004



Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta de Población Activa (metodología 2002).

² Tasa de emancipación: porcentaje de personas que viven fuera del hogar de origen (o paterno) respecto del total de personas de su misma edad.

- Aquéllas con menos del 36% de las personas jóvenes emancipadas pero que, sin embargo, han experimentado un aumento más que notable en el número de personas jóvenes emancipadas (Ceuta y Melilla, Galicia y Asturias).
- Y un cuarto grupo, constituido por la Región de Murcia, Castilla y León y Cantabria, con una tasa de emancipación inferior a la media de España y fuertes disminuciones en el número de personas jóvenes emancipadas.

La reducción en el número de jóvenes emancipados también se ha producido en Murcia, Castilla y León y Cantabria.

Jóvenes y trabajo

El OBJOVI no es un observatorio sobre la situación laboral de las personas jóvenes en España. Sin embargo no pueden obviarse las dinámicas que acontecen en el mercado laboral si se quiere contextualizar y comprender las características de la emancipación residencial de los y las jóvenes.

En este sentido cabe señalar que en el último trimestre se han producido dos fenómenos relevantes en el mercado de trabajo. Por un lado, la reducción del 4,6% en el número de **jóvenes en paro**. De este modo la tasa de paro entre las personas jóvenes ha pasado del 13,9% del trimestre anterior al 13,4% actual. Andalucía, la Comunidad Valenciana y la Rioja han sido las tres comunidades autónomas con mayores disminuciones en la cifra global de jóvenes en paro. Mención aparte merece el caso de las personas jóvenes andaluzas ya que, pese a la notable reducción trimestral, su tasa de paro, del 18,8%, es tan sólo menor a la de Extremadura (21,1%).

La tasa de paro de las personas jóvenes en España se ha reducido hasta el 13,4%.

El otro proceso laboral significativo ha sido el descenso registrado en el número de **jóvenes con contratos temporales de menos de un año de duración**. En el cuarto trimestre de 2004, 888.011 jóvenes (el 8,5% del total) posee este tipo de contratos, es decir, un 10,9% menos que en el trimestre anterior. En Asturias, Castilla-La Mancha, Cantabria, Galicia y, muy especialmente, en las Illes Balears se han registrado las mayores disminuciones. La situación laboral de las personas jóvenes en las Illes Balears presenta un perfil muy distinto al del resto de comunidades. Los y las jóvenes balears mantienen unos elevados índices de actividad y ocupación laboral. Incluso el alcance de la contratación indefinida, del 39,3%, es muy superior a la media de España (32,4%). Pero el hecho más particular es la intensa oscilación de la contratación temporal de corta duración, muy ligada a los ciclos de actividad del sector turístico. Mientras que en el segundo y tercer trimestre del año el número de jóvenes con contratos laborales de menos de un año aumentó un 27,9% y un 11,7% respectivamente, coincidiendo con la mayor afluencia de turistas en las islas, en el último trimestre ha disminuido un 25,2%.

El 8,5% de los y las jóvenes en España posee contratos temporales de menos de un año de duración...

... en el trimestre anterior, esta misma proporción era del 9,4%.

Más allá de estos dos datos coyunturales, las diferencias laborales entre las personas jóvenes y el resto de la población en edad activa se mantienen. Tal y como refleja la Tabla I, los y las jóvenes presentan los máximos niveles de actividad y ocupación aunque ello sea a costa de una mayor tasa de paro, una menor contratación indefinida y una mayor utilización de los contratos temporales de menos de un año. De hecho, el 68,6% de las personas que en España están empleadas bajo esta última modalidad contractual son jóvenes de entre 18 y 34 años.

Las personas jóvenes constituyen el 68,6% de los ocupados con contratos temporales de menos de un año de duración.

La situación laboral de las personas jóvenes tampoco es homogénea. Sistemáticamente todos los indicadores reflejan que los y las jóvenes menores de 25 años y las mujeres jóvenes son los dos colectivos con una relación más precaria con el mercado de trabajo. Su inserción laboral es escasa, tal y como lo ejemplifican sus tasas de actividad, del

56,1% y el 68,7% respectivamente. Y, cuando ésta se produce, las posibilidades de encontrarse en paro son mucho más elevadas. La tasa de paro de las personas jóvenes menores de 25 años es del 20,5% y la de las mujeres jóvenes del 17,4%. Por el contrario, como ya se ha subrayado, la del conjunto de jóvenes se ha situado en el 13,4% en el cuarto trimestre de 2004.

Tabla I. Situación laboral comparada de la población joven en España. Cuarto trimestre de 2004

	Jóvenes 18-34 años	Población de 16 a 64 años	Población de 35 a 64 años
Tasa de actividad (%activos/total población)	75,3%	69,9%	69,3%
Tasa de empleo (%ocupados/total población)	65,2%	62,6%	63,7%
Población con contratos indefinidos (% población con contrato indefinido/total población)	32,4%	35,4%	39,2%
Población con contratos temporales de menos de un año (% población con contrato de menos de un año/total población)	8,5%	4,7%	2,3%
Tasa de paro (%población en paro/población activa)	13,4%	10,4%	8,1%

Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta de Población Activa del cuarto trimestre de 2004 (metodología 2002).

Jóvenes y vivienda

El Consejo Económico y Social, en su informe sobre *La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España* del año 2002 ya reconocía que “el acceso a la vivienda se presenta como una condición principal para completar el proceso de emancipación de los jóvenes”³. Así pues, según sean las condiciones para acceder a una vivienda en el mercado, las posibilidades de las personas jóvenes para emanciparse serán más o menos amplias.

En el OBJOVI se utiliza el indicador del **coste de acceso al mercado** para evaluar la evolución temporal del esfuerzo financiero que *conllevaría* la compra de una vivienda para una persona joven y un hogar joven. En su cómputo intervienen tanto el poder adquisitivo de las personas jóvenes, el precio medio de la vivienda libre y las condiciones hipotecarias ofrecidas por el sistema financiero⁴.

El coste de acceso al mercado es sensible al diferencial existente entre los precios de la vivienda libre y la renta de las personas jóvenes. Una primera contraposición aparece observando sus respectivas dinámicas. El salario medio de una persona joven en España, de 15.132,68€ anuales, ha aumentado un 1% en el último trimestre, mientras que el gasto medio de un hogar, de 22.040,80€ anuales, lo ha hecho un 1,8%. Sin embargo, el crecimiento de los precios de la vivienda libre en España durante el mismo período ha sido del 4,1%. El resultado es que el precio de la vivienda equivale a 11,5 años del salario de una persona joven. Esta cifra indica únicamente el número de años de salario que supone el precio de la vivienda libre y no que una persona joven esté destinando casi 12 años de su salario entero para comprarse una vivienda.

Mientras que en el último trimestre el salario de una persona joven ha crecido un 1% y el gasto de un hogar joven un 1,8% ...

... los precios medios de la vivienda libre lo han hecho en un 4,1%.

³ CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL (2002): *La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*. Madrid: Consejo Económico y Social; p. 59. Disponible en la página web: <http://www.ces.es>

⁴ El coste de acceso a la vivienda en el OBJOVI se calcula, en el período actual, a partir de un préstamo hipotecario equivalente al 80% del precio de venta de la vivienda, a 25 años, al tipo de interés de referencia del mercado hipotecario para el conjunto de entidades. Para mayor información, consultar la nota metodológica.

Pero antes de abarcar la cuestión de la accesibilidad a la vivienda libre, debe remarcarse que la inflación trimestral registrada en el mercado de la vivienda ha sido muy desigual entre las comunidades autónomas. Si en Aragón y Murcia ha superado el 8%, en las Illes Balears, Castilla y León y Navarra no ha alcanzado el 2,5%. En términos absolutos, la Comunidad de Madrid, el País Vasco y Cataluña continúan siendo las tres comunidades autónomas con los mayores precios de la vivienda libre, de 297.308,00€, 247.397,00€ y 227.381,00€ respectivamente.

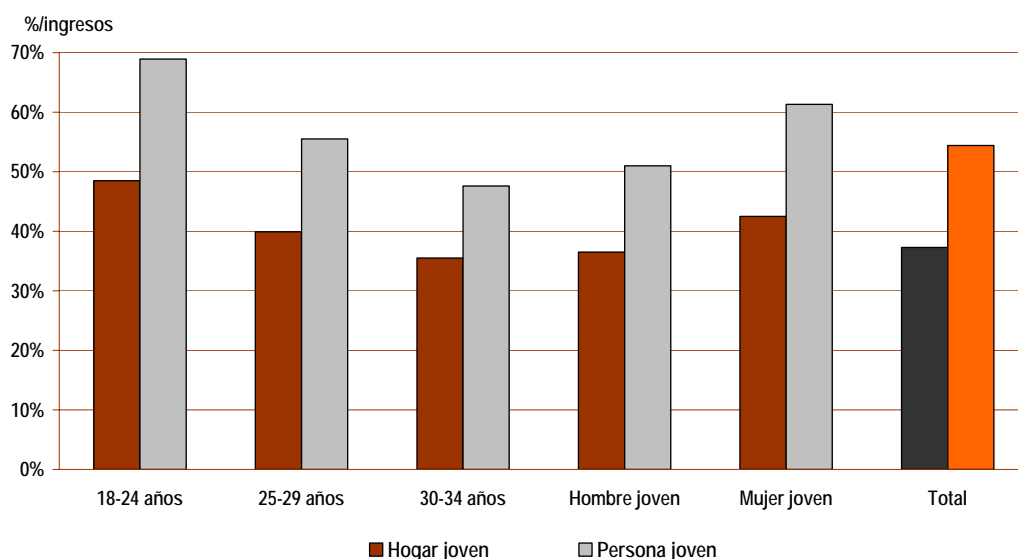
El mayor incremento trimestral de los precios medios de la vivienda libre se ha producido en Aragón y Murcia.

Junto con el poder adquisitivo y el precio de la vivienda, el otro elemento que interviene decididamente en la capacidad de las personas y hogares para acceder a la vivienda son las condiciones ofrecidas por el sistema de financiación hipotecaria. Hasta fecha de hoy la demanda global de vivienda ha mostrado tener una fortaleza inusitada justamente porque la capacidad de endeudamiento y, por consiguiente, la posibilidad de incrementar el precio máximo tolerable, se ha ampliado enormemente por medio de la prolongación de los plazos de amortización y el descenso de los tipos interés. La principal novedad del último trimestre en este sentido es la nueva disminución del tipo de interés medio del mercado hipotecario hasta el 3,35%, el segundo menor nivel del año 2004 tras el del segundo trimestre (3,28%).

Aún así, la fuerte aceleración de los precios de la vivienda libre ha sido tal que el coste de acceso a la vivienda ha vuelto a aumentar por quinto trimestre consecutivo. Una persona joven que quisiera comprar una vivienda libre *debería* emplear el 54,4% de su salario al pago mensual de las cuotas hipotecarias. Si en lugar de una persona joven que contara únicamente con su salario se tratara de un hogar joven ya constituido, el pago de la vivienda *absorbería* el 37,3% de los ingresos del hogar. Tanto en un caso como en otro, los dos niveles están por encima del umbral máximo tolerable del 30%.

Por quinto trimestre consecutivo, el coste de acceso a la vivienda para las personas jóvenes en España ha vuelto a aumentar.

Gráfico B. Coste de acceso al mercado para un hogar joven y persona joven en España. Cuarto trimestre de 2004



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Banco de España, el INE y el Ministerio de la Vivienda.

El gráfico B refleja que, además, el grado de accesibilidad a la vivienda libre está muy correlacionado con la edad y el sexo de las personas jóvenes. A nivel individual, supondría pasar del 68,9% de la persona joven menor de 25 años al 47,6% del mayor de 30 años y, según el sexo, del 51,0% del hombre joven al 61,3% de la mujer joven. La diferencia se reproduce exactamente en el caso de los hogares jóvenes. Los mayores

niveles corresponderían al de los hogares de jóvenes entre 18 y 24 años y al de los hogares cuya persona de referencia es una mujer joven, el 48,5% y el 42,5% respectivamente; los más reducidos a los hogares cuya persona de referencia es un joven de entre 30 y 34 años o un hombre joven, el 35,5% y el 36,5% respectivamente.

La perspectiva territorial introduce también diferencias notables en el coste de acceso a la vivienda. Con la misma distribución general que los precios, las comunidades autónomas con los índices de accesibilidad más excluyentes son también aquéllas que poseen los mayores precios de la vivienda libre, esto es, la Comunidad de Madrid, el País Vasco y Cataluña. Por el contrario, es en Galicia, Castilla-La Mancha y Extremadura donde las personas jóvenes *deberían* dedicar mensualmente una menor proporción de sus ingresos para acceder a la vivienda.

La situación de la Región de Murcia ejemplifica claramente la correspondencia entre la evolución de los precios de la vivienda libre y el coste de acceso a la vivienda. La Región de Murcia ha sido la comunidad autónoma con el mayor incremento anual de precios, del 27,17%. De este modo el esfuerzo económico que implicaría la compra de una vivienda libre se ha situado en el 52,4% del salario de un persona joven y el 30,3% de los ingresos de un hogar joven. Un año atrás, estos mismos indicadores eran el 43,8% y el 24,7%, respectivamente.

Las mayores ratios de exclusión económica al mercado de la vivienda se concentran en la Comunidad de Madrid, el País Vasco y Cataluña...

... y las menores en Galicia, Castilla-La Mancha y Extremadura.

Consejo de la Juventud de España. Mayo de 2005

Novedades metodológicas 2004

Precios de la vivienda libre: desde el primer trimestre de 2004 se recoge la nueva serie de los precios de la vivienda libre publicada por el Ministerio de la Vivienda (Índice de Precios de la Vivienda Libre). Esta serie ofrece nuevos valores a partir del primer trimestre de 2001 hasta la actualidad, utilizando como base la información sobre el parque de viviendas del Censo de Población y Viviendas de 2001 (INE). Los indicadores presentados en los números anteriores del OBJOVI han sido también recalculados con el objeto de asegurar la comparabilidad de los resultados.

Salario medio de una persona joven y gasto medio de un hogar joven: en el cálculo de estas dos variables se ha sustituido el Panel de Hogares de la Unión Europea (PHOGUE) del año 1999 por el del año 2000 como fuente para establecer las diferencias de rentas por grupos de edad y sexo. El nuevo PHOGUE ofrece una información más fiable, válida y detallada debido a su mayor marco muestral. Los datos publicados en este OBJOVI ya incorporan las modificaciones que ha supuesto el cambio de base, tanto en el momento actual como retrospectivamente.

GRÁFICOS Y MAPAS

Observatorio Joven de Vivienda en España