

Misión imposible: el acceso a la vivienda de los jóvenes en época de crisis

José García Montalvo*

Introducción

Las dificultades del acceso a la vivienda de los jóvenes españoles no son nuevas. La baja proporción de viviendas en alquiler y sus altas rentas, las dificultades de consolidación laboral, las elevadas tasas de desempleo juveniles en España, etc. han contribuido a hacer del acceso a la vivienda de los jóvenes un problema secular (GARCÍA-MONTALVO; PEIRÓ, 2006 y GARCÍA-MONTALVO; PEIRÓ, 2009). No obstante la crisis económica actual presenta algunas características diferenciales importantes en cuanto a su repercusión sobre la posibilidad de las nuevas generaciones de acceder a una vivienda en la transición de los jóvenes hacia la vida adulta. El objetivo de este artículo es analizar estas características diferenciales y estudiar las posibilidades futuras del acceso de los jóvenes a la vivienda.

La importancia del punto de partida

Las anteriores crisis económicas en España han partido de una situación muy diferente a la actual respecto al acceso de los jóvenes a la compra de vivienda. El drástico aumento del desempleo juvenil y los cambios demográficos sucedidos desde principios de los 80 supusieron un aumento tendencial de la edad de emancipación. En este proceso el encarecimiento del precio de la vivienda tuvo un papel fundamental. De hecho el Eurobarómetro muestra que los jóvenes españoles son, de toda la Unión Europea (UE), los que viven en casa de los padres más de lo que solían debido a no disponer de recursos económicos suficientes para acceder a una vivienda (48%). La meda de la UE25 es el 27%.

La situación de los últimos años es bastante diferente. La emancipación residencial de los jóvenes en España, entendida como el porcentaje de jóvenes que viven fuera del hogar de origen dividido por el total de personas del mismo grupo de edad, ha aumentado significativamente desde 2004. Entre 2004 y 2008 la proporción de jóvenes sustentadores económicos del hogar ha aumentado en todos los grupos de edad entre 20 y 29 años (con excepción de los 28 años) (INSTITUTO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA, 2009). Un factor que ha podido contribuir al significativo aumento de la tasa de Emancipación de los jóvenes es la inmigración. No obstante, también se observa un aumento de las tasas de emancipación entre los jóvenes no inmigrantes.

Varias razones explican este aumento en las tasas de emancipación de los jóvenes. En primer lugar las tasas de desempleo de los jóvenes cayeron significativamente desde 1996 hasta finales de 2007. Recordemos que en el tercer trimestre de 1996 la tasa de desempleo de la población activa más joven (entre 16 y 19 años) alcanzaba el 52%. Justo diez años después, en el tercer trimestre de 2006, la tasa de desempleo del mismo grupo de edad era menos de la mitad (24,8%). Ciertamente estos jóvenes menores de 20 años presentan tasas de emancipación muy bajas y que no han cambiado significativamente entre 2004 y 2008. No obstante, la significativa caída del desempleo de este grupo de edad es extensible a los jóvenes entre 20 y 24 años, cuya tasa de desempleo pasó del 41,1% en

* Catedrático del Departamento de Economía y Empresa de la Universitat Pompeu Fabra, investigador del Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (IVIE). En la actualidad es director del Departamento de Economía de la Universitat Pompeu Fabra, consultor del Banco Mundial, de la OCDE y del Banco Interamericano de Desarrollo. Entre sus publicaciones se cuentan nueve libros y más de 60 artículos científicos en diversas revistas como el *American Economic Review*, *Review of Economics and Statistics*, *Journal of Business and Economic Statistics*, *European Economic Review*, *Journal of Development Economics*, *Economics Letters*, *Applied Psychology*, *Applied Financial Economics*, *International Journal of Industrial Organization*, *European Journal of Education* y el *International Journal of Transport Economics* entre otras.

1996 al 15,3% en 2007. En segundo lugar durante el periodo de la expansión inmobiliaria de finales del siglo XX y principios del XXI (entre 1999 y 2006), la tasa de accesibilidad de un hogar joven (medida como la proporción de la renta familiar necesaria para hacer frente a la cuota hipotecaria) se ha mantenido por debajo del 40% lo que, aún siendo muy elevado, es bajo para los estándares históricos en España. Esta situación, junto con la disminución del desempleo y toda otra serie de factores, convenció a muchos jóvenes a tomar la decisión de adquirir una vivienda.

La Encuesta sobre Compradores de Vivienda (ECVIV)¹ entre 2000 y 2005 permite analizar los factores que más influyeron en la compra de vivienda en este periodo de expansión inmobiliaria. Según los datos de la ECVIV el 28% de los compradores de vivienda en el periodo eran jóvenes hasta 30 años. La edad mediana de compra de la primera vivienda en las ciudades consideradas en el ECVIV fue de 34 años² A lo largo del periodo de estudio de la ECVIV la edad mediana de los compradores de primera vivienda ha ido cayendo (*Tabla I*), en concordancia con el aumento de la emancipación de los jóvenes.

Tabla I. Edad de primer acceso a la vivienda por año de compra

Año de compra	Media	Mediana
2000	38,23	35
2001	37,90	35
2002	39,18	35
2003	39,27	34
2004	36,95	34
2005	37,58	32
TOTAL	38.20	34

Fuente: Encuesta sobre Compradores de Vivienda (Ministerio de Vivienda).

El factor que mayor peso tuvo en la decisión de compra de la vivienda fue el miedo a que el aumento de precios continuara en el futuro, lo que imposibilitaría la compra de una vivienda. En el conjunto de los encuestados los motivos más importantes fueron que las viviendas serían más caras en el futuro y que si no se compraba en el momento que se hizo en el futuro no se podría comprar. En términos relativos al resto de la población los jóvenes dan la mayor importancia a dos factores. El primer es el ya comentado (pensar que si no se compraba en el momento que se hizo, en el futuro no podrían permitirse tener una vivienda) y una cierta presión social (conversaciones frecuentes con amigos sobre la situación del mercado de la vivienda). Los motivos menos importantes, comparando los jóvenes con el resto de la población, son cambios en las condiciones familiares o la escasa rentabilidad de la bolsa.

La *Tabla II* muestra hasta que punto es importante para los jóvenes en su decisión de comprar una vivienda en el periodo de análisis el hecho de que la subida de precios podría hacer imposible la compra de una vivienda en el futuro. En este sentido es interesante analizar la visión subjetiva de los jóvenes sobre los factores que estaban haciendo subir el precio de la vivienda. La *Tabla III* muestra la comparación entre la importancia que los jóvenes y el resto de la población otorgan a los diferentes factores que podrían explicar la continuación del aumento de los precios en el futuro. Los jóvenes consideran que el factor más importante, en términos comparativos con el resto de la población, es el hecho de que los precios de la vivienda en España tienen que converger con el resto de la Unión Europea. Teniendo en cuenta que éste sería un factor tendencial de largo plazo es lógico que muchos jóvenes se vean “forzados” a comprar precipitadamente para evitar las subidas de precios futuras. Otro

¹ Ver una descripción en GARCÍA-MONTALVO, 2006.

² Por contraposición en Estados Unidos la edad media de acceso a la compra de la primera vivienda es de 38 años. Sin embargo la emancipación se produce mucho antes que en el caso español y el paso por un periodo relativamente prolongado de alquiler de vivienda es un fenómeno generalizado en la sociedad norteamericana.

factor que los jóvenes consideran determinante en el futuro aumento de los precios es la presión de la demanda de los inmigrantes y los compradores extranjeros.

Tabla II. Motivos de la compra de la vivienda

	Jóvenes	Resto población	Media	Ratio
Pensé que si no compraba, en el futuro no me podría permitirme tener una vivienda en propiedad	3,53	2,66	2,90	1,35
Conversaciones frecuentes con amigos sobre la situación del mercado de vivienda	2,64	1,98	2,16	1,33
Unos amigos habían comprado una vivienda poco antes de mi decisión	1,59	1,30	1,38	1,22
Las noticias sobre el precio de la vivienda en periódicos y telediarios	2,44	2,00	2,13	1,21
Era/es un buen momento para comprar pues es probable que las viviendas en el futuro sean más caras	3,74	3,13	3,30	1,19
La mala experiencia con la bolsa en los años anteriores	1,05	1,26	1,20	0,83
Un cambio en mis condiciones familiares (más hijos, divorcio, etc.)	2,59	2,64	2,63	0,98

Fuente: Encuesta sobre Compradores de Vivienda (Ministerio de Vivienda).

Tabla III. Valoración subjetiva de los factores determinantes del aumento de los precios de la vivienda

	Jóvenes	Resto población	Total	Ratio
Los bajos tipos de interés	3,38	3,66	3,58	0,92
La escasa rentabilidad de la bolsa	2,40	2,70	2,61	0,89
El dinero negro	3,44	3,44	3,44	1,00
Los compradores extranjeros (ingleses, alemanes, etc.)	2,95	2,90	2,92	1,02
Los emigrantes	2,37	2,22	2,26	1,07
Que los precios son todavía más bajos que en el resto de la Unión Europea	2,41	2,21	2,26	1,09
El aumento de la capacidad adquisitiva de los ciudadanos	2,46	2,43	2,44	1,01
El aumento de los costes de construcción (mano de obra, materiales, etc.)	3,11	3,15	3,14	0,99
El aumento del precio del suelo	4,06	4,14	4,12	0,98

Fuente: Encuesta sobre Compradores de Vivienda (Ministerio de Vivienda).

Consecuencias de la situación inicial en el cambio de ciclo

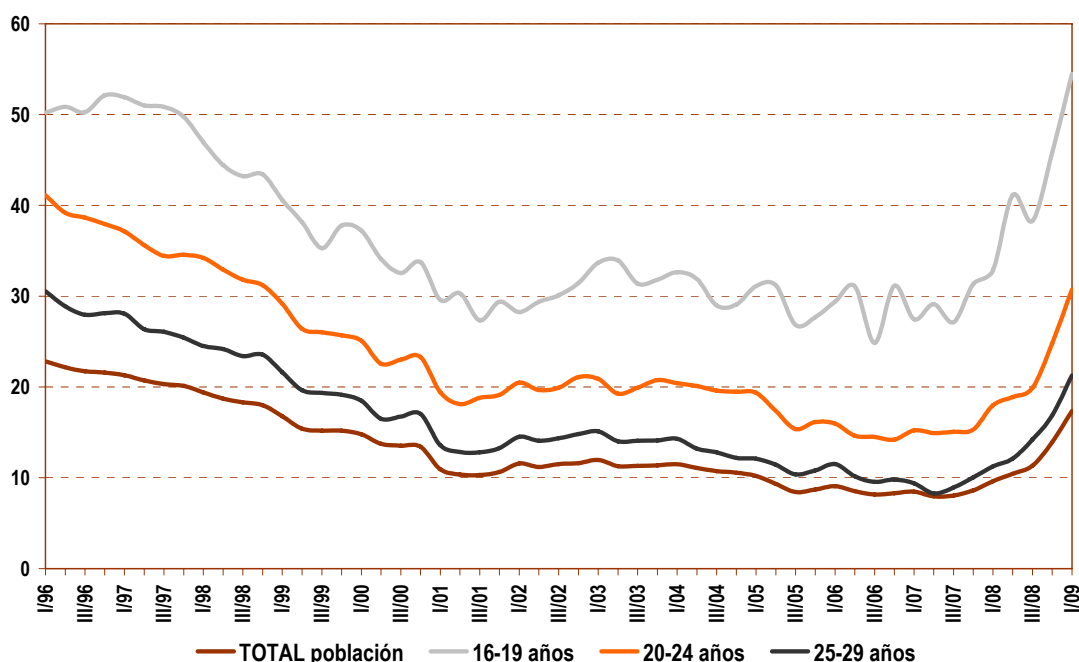
El apartado anterior muestra como la situación de partida al inicio del cambio de ciclo actual es bastante diferente a la situación en otros ciclos recesivos anteriores vividos por la economía española. La compra de una vivienda por un joven, acuciado por el pensamiento de que en el futuro las viviendas serían mucho más caras, es una decisión muy arriesgada desde el punto de vista financiero. Aunque el índice de accesibilidad, medido de la manera descrita con anterioridad, cayó significativamente por la disminución del tipo de interés, la relajación significativa de los criterios de concesión de préstamos (en particular el volumen de la entrada) y la extensión de los plazos de las hipotecas, la compra suponía adquirir un activo, sobrevalorado durante la mayor parte del periodo, con un elevado grado de apalancamiento. Sin embargo, el primer principio de la teoría financiera nos enseña que es importante contar con una cartera diversificada. Mantener un único activo comprado con un alto grado de apalancamiento (en ocasiones superior al 100%) supone un riesgo financiero muy elevado. Si los

precios suben las ganancias son muy grandes pero si bajan las pérdidas son enormes. Pero, ¿por qué estamos hablando de la vivienda como un activo? ¿Y los jóvenes que compran su vivienda como residencia habitual? Pues también esta consideración es importante para ellos por dos motivos. En primer lugar la cartera de activos de cualquier persona incluye todos los activos que posee con independencia de que los use para beneficio propio, los arriende o los compre para especular. En segundo lugar, y más importante, en la compra de primera residencia el componente inversión es muy importante. García-Montalvo (2006) muestra, a partir de los resultados de una encuesta entre compradores de vivienda entre el año 2000 y el 2005, hasta que punto el componente inversión es importante para los compradores de vivienda como residencia habitual. Aproximadamente el 50% de los compradores que tenían por objeto residir en la vivienda que compraban, consideraban que el hecho de que la vivienda era una buena inversión fue un factor importante o muy importante en su decisión de compra. Esto significa que en la compra de vivienda, aunque se compre por los servicios que proporciona, no puede separarse el componente de inversión. Asimismo, en muchos países la vivienda se entiende como una inversión que sirve para amortizar las fluctuaciones futuras. Más aún, muchos jóvenes lo utilizan como un mecanismo de ahorro forzoso que no se produciría sin la presión de tener que pagar una hipoteca.

La consideración de la vivienda como una inversión alcanza también a los compradores más jóvenes. Los datos de la ECVIV de 2006 indican como en el periodo de expansión entre 2000 y 2005 tanto los compradores mayores de 30 años (49,2%) como los jóvenes hasta 30 años (41,2%) dieron un peso considerable al factor inversión en la compra aunque se compraba una vivienda como residencia habitual. Tanto el 94,5% de los jóvenes como, en la misma proporción, el resto de los compradores de vivienda encuestados por la ECVIV consideran que la vivienda está sobrevalorada.

Además de la mala asignación que supone la compra de una vivienda con excesivo apalancamiento y sin contar con otros activos, los jóvenes tienen un problema adicional más importante. Es bien conocido que la tasa de desempleo de la economía española y, en particular, la tasa de desempleo de los jóvenes, es muy sensible al ciclo económico. El **Gráfico I** muestra hasta que punto es sensible el desempleo español a los cambios de ciclo.

Gráfico I. Evolución de la tasa de desempleo por grupos de edad en España
Primer trimestre de 1996 – primer trimestre de 2009



Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta de Población Activa (Instituto Nacional de Estadística).

Esto significa que el alargamiento de los plazos de amortización de los préstamos hipotecarios supone un riesgo elevado para un hogar joven puesto que un cambio de ciclo genera una elevada probabilidad de que uno (o todos los miembros del hogar) pierdan el empleo. En estas condiciones el aumento en la tasa de emancipación de los jóvenes producida en los últimos años supone un elemento de preocupación en un ambiente de crisis económica. Como muestra el **Gráfico I** la tasa de desempleo de los jóvenes ha aumentado exponencialmente en el último año. Esto quiere decir que muchos hogares jóvenes han perdido al menos una de las rentas. Si la emancipación supuso la compra de una vivienda en los últimos años, entonces es probable que tengan muchas dificultades para hacer frente a los pagos de la hipoteca. Vale la pena recordar que en la ECVIV los jóvenes entre 19 y 30 años que compraron una vivienda entre 2000 y 2005 (periodo de muy bajos tipos de interés) señalan que destinaban al pago de la hipoteca un 37,8% de los ingresos familiares por contraposición con el 26,5% del resto de los encuestados. La subida de tipos de interés durante el año 2008 supuso una fuerte tensión sobre los recursos de las familias jóvenes propietarias de una vivienda comprada en los últimos años. La bajada de los tipos de interés a partir de 2009 implica un alivio de segundo orden frente a la probabilidad de pérdida del empleo de alguno de los miembros del hogar. Además existe un problema adicional. Muchos de los jóvenes que compraron vivienda en el periodo de rápida expansión de los precios lo hicieron de manera individual. Entre los compradores mayores de 30 años el 76,7% estaban casados o vivían en pareja mientras que en los jóvenes este porcentaje alcanza solo el 46,5%. Esto quiere decir que muchos de los hogares jóvenes que compraron vivienda están compuestos por un solo miembro y, en consecuencia, la pérdida de empleo supone un acontecimiento crítico. Por tanto las relajadas condiciones para la concesión de créditos durante el periodo de la burbuja inmobiliaria pueden convertir la vivienda adquirida por los jóvenes durante el periodo de expansión en una trampa financiera de difícil salida.

No obstante la red de soporte familiar es importante en el caso del acceso a la vivienda de los jóvenes. La ECVIV muestra que mientras solo el 13,5% de los mayores de 30 años tienen algún tipo de ayuda para hacer frente al pago de la vivienda en los jóvenes este porcentaje aumenta hasta el 32%. El Instituto de la Juventud de España (INJUVE, 2008) también apunta en esta dirección cuando advierte que la mayoría de los jóvenes entrevistados no pueden pagarse todos los gastos, lo que les coloca en una situación de dependencia económica fundamentalmente frente a su familia. Según la encuesta del INJUVE, de los jóvenes que viven en su casa (ya sea comprada, alquilada, cedida, etc.), el 19,3% de los encuestados no pueden pagar todos sus gastos. Salvando las diferencias en el diseño muestral esto querría decir que los jóvenes que viven en una vivienda propia dependen bastante más de la ayuda de familiares que los que han optado por otro tipo de tenencia. Esta divergencia tiene bastante sentido si se piensa que en muchas ocasiones son los padres y familiares los que influyen de manera importante sobre la decisión de tenencia de los hijos, basando sus recomendaciones en su propia experiencia. “La compra de la casa fue la mejor decisión que he tomado nunca. Ahora no podría comprarla”; “Es mejor meterse y comprar pues alquilar es tirar el dinero”; y otras sentencias del mismo estilo. Ante este consejo y la falta de capacidad económica para acometer la compra de una vivienda es habitual que la familia ofrezca apoyo financiero para seguir la opción que se considera más recomendable para los jóvenes que desean emanciparse. Este apoyo puede convertirse en un arma de dos filos que genere tensiones económicas también en la familia del joven.

Cambio de ciclo, precios de la vivienda y accesibilidad

La disminución de la demanda de vivienda y la acumulación de stock podría ser una buena noticia para los jóvenes en vías de emancipación que todavía no han adquirido una vivienda. En principio esta combinación de factores implica, como de hecho está sucediendo, una caída del precio de la vivienda.

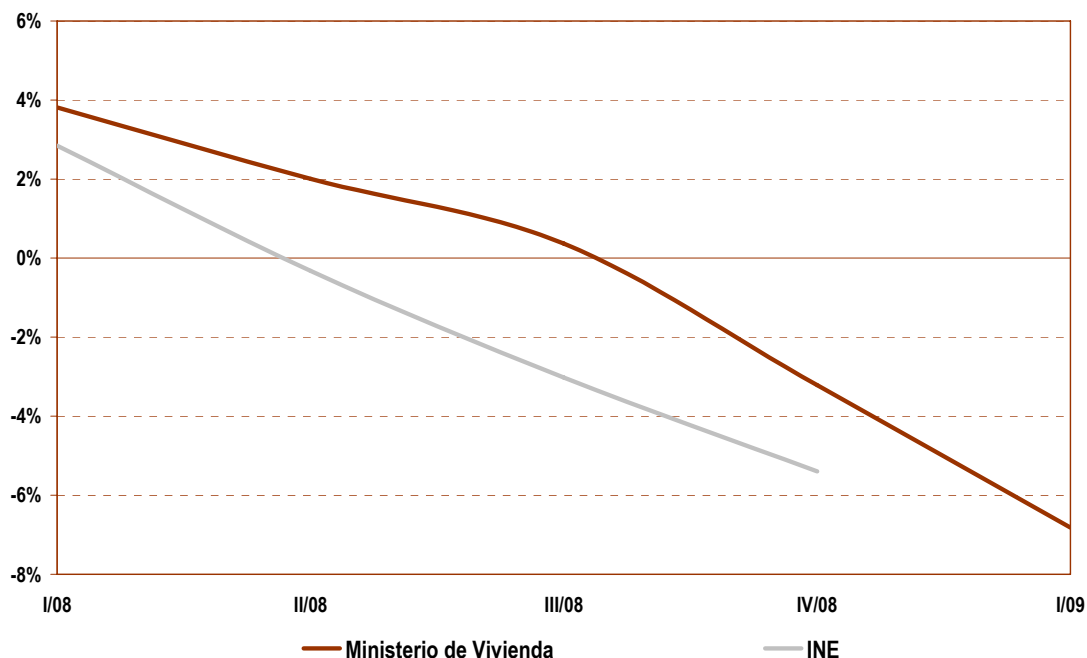
El **Gráfico II** muestra la evolución reciente de la tasa de crecimiento interanual del precio de la vivienda según dos fuentes: el Instituto Nacional de Estadística (INE) y el Ministerio de Vivienda. El INE considera solo la vivienda libre y toma la información de los notarios mientras el Ministerio de Vivienda incluye también en el cálculo las viviendas de protección oficial y usa con fuente de información las sociedades de tasación. El **Gráfico II** muestra una caída relativamente pequeña de los precios de la

vivienda. Sin embargo, es muy probable que los precios estén cayendo más que los que señalan estos índices. Las sociedades de tasación más grandes (TINSA y la Sociedad de Tasación) reportaban a finales de 2008 caídas de los precios de más del doble del índice del Ministerio de Vivienda. Por otra parte los empresarios del sector señalan que los precios podrían haber caído ya en torno al 30% y desconfían de los indicadores oficiales. Finalmente, la observación casual de viviendas subastadas, ofertas, etc. parece indicar que los precios no están cayendo tan suavemente como parecen indicar los datos oficiales.

En principio la disminución de precios que muestra el **Gráfico II** debería suponer una mejora de la accesibilidad. Sin embargo hay varios factores que cuestionan esta mejora. En primer lugar las dificultades para obtener un empleo limitan las posibilidades de obtener un crédito. Asimismo, el mercado hipotecario ha cambiado mucho frente a la situación de los últimos años. La concesión de créditos se ha normalizado, lo que significa que en términos de la situación de los últimos años se ha hecho más restrictiva: se piden unas ratios de cuota hipotecaria sobre renta en torno al 30% y un valor del crédito sobre precio que efectivamente no supere el 80%. Estas nuevas condiciones suponen un retroceso significativo en la capacidad de un hogar joven de conseguir un préstamo hipotecario pues la caída de los precios de la vivienda en España está siendo, al menos basándonos en la información oficial, muy lenta. Por tanto, conseguir que la cuota represente un 30% de la renta disponible familiar o que el crédito no supere el 80% del valor de la vivienda resulta muy complicado para un hogar joven medio. El informe del Observatorio Joven de Vivienda en España (OBJOVI) del Consejo de la Juventud de España (CJE) relativo al cuatro trimestre de 2008 señala que si la cuota no puede superar el 30% de la renta, un joven solo podría adquirir una vivienda de 34,9 m². Si esta ratio se aplicara al alquiler la vivienda podría alcanzar los 41,4 m².

Gráfico II. Evolución reciente de la tasa interanual de crecimiento de los precios de la vivienda en España

Primer trimestre de 2008 – Primer trimestre de 2009



Fuente: elaboración propia.

Un último factor que juega en contra del acceso de los jóvenes a la vivienda son los tipos de interés. Es cierto que el tipo de interés de referencia de la mayoría de los créditos en España (el Euribor) ha estado bajando desde finales de 2008. Sin embargo el aumento de los diferenciales respecto al tipo de referencia hace que esta caída no se haya trasladado con toda su intensidad, ni con rapidez, a los tipos de los créditos inmobiliarios libres. Todas estas condiciones dificultan adicionalmente el acceso a la vivienda de los jóvenes e implican que, muy probablemente, el aumento de las tasas de emancipación

que se ha observado en los últimos años se transforme en una contracción. La disminución en la llegada de inmigrantes también contribuirá a la reversión del proceso.

Conclusiones

La relajación de las condiciones de acceso a los créditos (extensión de la duración, reducción de la proporción de entrada, etc.) y la reducción de los tipos de interés junto con el aumento del empleo juvenil promovieron un proceso de aumento de las tasas de emancipación de los jóvenes. La confluencia de estos factores ha hecho que el índice de accesibilidad de las viviendas (medido en términos de la proporción de la renta mensual dedicada al pago de la hipoteca ajustada por fiscalidad) fuera en 2006 similar a la situación en 1996. La mejora de la accesibilidad entre el año 1996 y el 2000 se debió fundamentalmente a la disminución de los tipos de interés y al aumento de la renta. El empeoramiento posterior del índice de accesibilidad fue causado por un aumento de los precios que más que compensó el alargamiento de los plazos de los préstamos (en particular en el período 2005-2006). A partir de 2006 el incremento de los tipos de interés también ha perjudicado la accesibilidad (al menos hasta finales de 2008). La esperable caída de los precios de la vivienda podría mejorar la accesibilidad aunque la situación del mercado crediticio condicionará el ritmo al cual la mejora teórica de la accesibilidad permita convertirse en acceso efectivo.

Por tanto, es importante señalar que, a pesar del aumento de los precios, los jóvenes han accedido a la vivienda en mayor proporción que hace una década. No obstante, este acceso presenta riesgos evidentes. En primer lugar, si bien es cierto que el índice de accesibilidad no ha cambiado significativamente si se mide en términos de la renta mensual dedicada a pagar una hipoteca, el número de años de sueldo necesarios para pagar la vivienda ha subido significativamente. En la situación crediticia actual este indicador, y no la ratio de la cuota sobre la renta familiar disponible, se convierte en el índice relevante de accesibilidad. Por tanto, los jóvenes se han endeudado en ocasiones a 30 y 40 años lo que significa que existe un claro riesgo como se ha puesto de manifiesto con el cambio en el ciclo de la economía española. Por si este riesgo no fuera bastante, el hecho de que la mayoría de los nuevos préstamos (95%) sean a tipo de interés variable implica un riesgo adicional cuando los tipos de interés comenzaron a subir. La contención de los tipos de interés supone un factor positivo en la presión sobre las rentas de los hogares jóvenes pero, por desgracia, dicha bajada de tipos está impulsada por una recesión económica que genera un peligro aún mayor: el aumento del desempleo, en particular el de los jóvenes. Pero el riesgo más importante es la escasa diversificación de la cartera de activos de los jóvenes que se compone básicamente de un único activo comprado con un elevado grado de apalancamiento. Este tipo de distribución de la riqueza es contrario al principio financiero básico de la diversificación. En otros países con más cultura financiera, los jóvenes tienden a alquilar hasta alcanzada cierta edad en la que su situación económica y laboral les permite acceder a la compra de una vivienda dando una entrada sustancial. En España la estrechez del mercado de alquiler, la presión social y la previsión de grandes ganancias de capital han precipitado a los jóvenes a comprar una vivienda antes de haber estabilizado su situación laboral, lo que impide gestionar adecuadamente su escaso patrimonio y condiciona la movilidad laboral. García-Montalvo y Peiró (2009) muestran como los jóvenes tienen una fuerte preferencia por evitar la movilidad por motivos laborales. La preferencia por la no movilidad aumentó desde 1996 hasta 2005 (80%) para disminuir significativamente (hasta el 60%) en la última oleada del estudio (2008). Este cambio de tendencia puede estar relacionado con las mayores dificultades para encontrar empleo a partir de 2008.

Bibliografía

CONSEJO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA. *Observatorio Joven de Vivienda en España* [Madrid] (2009), núm. 25.

INSTITUTO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA. *Informe Juventud 2008*. Madrid: INJUVE, 2009.

GARCÍA-MONTALVO, J. "Deconstruyendo la burbuja inmobiliaria". *Papeles de Economía Española* (2006), núm., 110; 44-75.

GARCÍA-MONTALVO, J. "Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda en España". *Papeles de Economía Española* (2007), núm. 113; 138-155.

GARCÍA-MONTALVO, J.; PEIRÓ, J.M. *Los jóvenes y el Mercado de trabajo en la España urbana*. Valencia: Fundación Bancaja, 2006.

GARCÍA-MONTALVO, J.; PEIRÓ, J.M. *Análisis de la sobrecualificación y la flexibilidad laboral: observatorio de la inserción laboral de los jóvenes 2008*. Valencia: Fundación Bancaja, 2009.