

## Nota introductoria

2008

El Anuario del Observatorio Joven de la Vivienda en España (OBJOVI) no sólo presenta una síntesis de los indicadores publicados trimestralmente a lo largo de un año. Aprovechando justamente la perspectiva que confiere el análisis de los fenómenos sociales más allá de la estricta coyuntura a corto plazo, aporta elementos para dibujar un “retrato” más estático, pero más detallado, de la situación residencial y socioeconómica de la población joven en España y cada una de las comunidades autónomas.

En comparación con los boletines trimestrales, el Anuario aporta una descripción de la emancipación residencial de la población joven según el estado civil; las cifras de población joven con estudios superiores; el desglose de la situación laboral, incluido el tiempo de permanencia en el actual centro de trabajo y la población autónoma, según la situación residencial; la especificación de la categoría laboral y del sector de actividad de la población joven ocupada (de acuerdo con las nuevas categorías establecidas por la Clasificación Nacional de Actividades Económicas de 2009); y el detalle de la actividad realizada por las bolsas de vivienda joven que integran la red del Instituto de la Juventud de España (INJUVE).

Por otra parte, esta vez en comparación con los anuarios anteriores, en el 2008 se han añadido tres novedades muy relevantes en el intento de obtener una aproximación más adecuada al contexto general dentro del cual las personas jóvenes en España han de desarrollar sus proyectos emancipatorios:

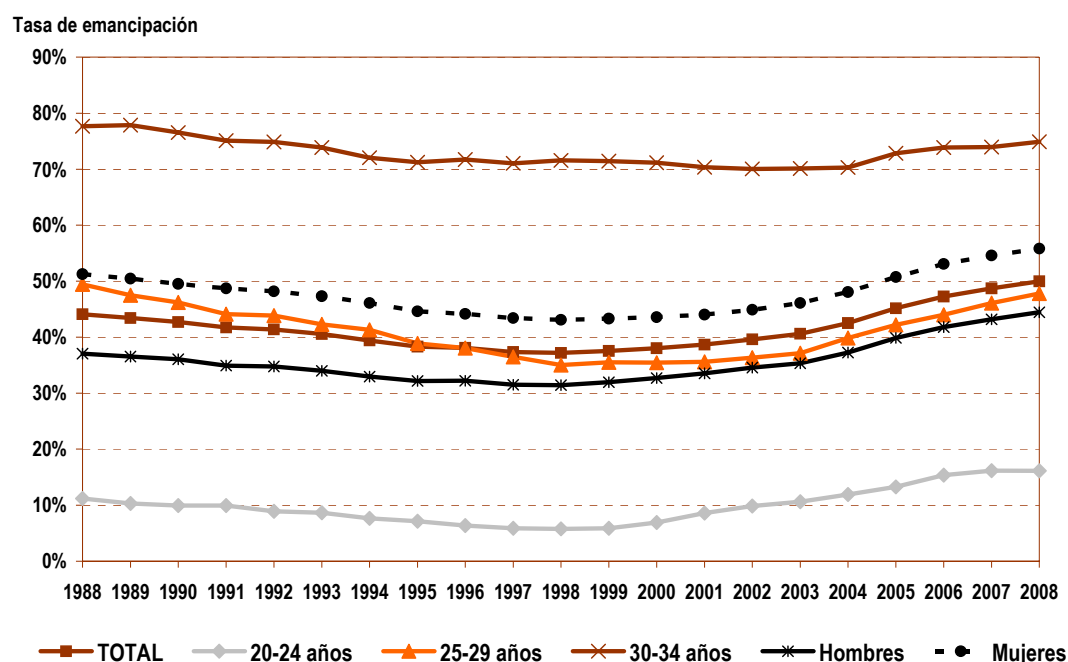
- La conversión de la **capacidad adquisitiva** bruta, tanto del salario de una persona joven como de los ingresos de un hogar joven ya existente, en términos netos, es decir, a la cantidad que efectivamente se puede disponer y que determina el límite máximo de endeudamiento que se puede asumir a la hora de comprar o alquilar una vivienda.
- La introducción, en el apartado de vivienda, del coste de acceso al mercado de la **vivienda en alquiler**. Hasta la fecha, no existían fuentes fiables, sistemáticas y regulares sobre las renta media de la viviendas libres de alquiler en España. Con la difusión de la estadística de precios de la Sociedad Pública de Alquiler, se ha empezado a cubrir esta laguna en la información sobre el mercado inmobiliario en España.
- En el marco de la política de vivienda, hasta que se promulgó el Plan Estatal 2005-2008 (RD 801/2005), en el conjunto de España no existía una línea de subvenciones para el pago del alquiler similar a la existente en otros países europeos. Sin embargo, específicamente para personas jóvenes, no fue hasta finales de 2007 que se aprobó la **Renta Básica de Emancipación** (RBE), un sistema de ayudas que otorga una cantidad fija de 210,00 euros mensuales, más la posibilidad de solicitar un préstamo sin intereses para la constitución de la fianza y 120,00 euros adicionales para la tramitación del aval como garantía del contrato de arrendamiento, dirigido a las personas jóvenes de entre 22 y 30 años con unos ingresos menores a 22.000,00 euros brutos anuales que quieran emanciparse o ya estén residiendo en viviendas de alquiler. En este Anuario, se ofrece el balance global del primer año de vigencia de esta nueva prestación.

## Emancipación

Desde una perspectiva global, el año 2008 no ha traído demasiadas novedades en cuanto al comportamiento residencial de la población joven en España. Más bien, a diferencia de los últimos cinco años, se ha ralentizado el crecimiento de la emancipación residencial. Así, como puede apreciarse en el **Gráfico I**, entre 2007 y 2008 la tasa de emancipación de las personas jóvenes ha vuelto a subir, pero mucho más suavemente que en los años inmediatamente anteriores, especialmente entre las mujeres jóvenes y las personas con menos de 25 años, en cuyo caso ha llegado incluso a descender. El resultado final es que actualmente el 54,0% de la población joven en España, más de seis millones de personas, sigue sin haber alcanzado la autonomía residencial con respecto a su hogar de origen.

**El 64% de la población joven en España no ha abandonado su hogar de origen.**

**Gráfico I. Evolución de la tasa de emancipación de la población joven en España según edad y sexo 1988-2008**



Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta de Población Activa (EPA)<sup>1</sup>.

Esta evolución reciente de la emancipación residencial de las personas jóvenes tiene algunos componentes destacados:

- En primer lugar, la diversidad de situaciones en el territorio. Si en algunas **comunidades autónomas**, como en Navarra, el País Vasco, Cataluña y, muy particularmente, Cantabria, en el 2008 hay menos personas jóvenes emancipadas que en el 2007, en La Rioja, Galicia, Castilla-La Mancha, Madrid, Illes Balears y Asturias se han registrado notables incrementos.
- En segundo lugar, hay que tener en cuenta que el progresivo “envejecimiento” de la población joven<sup>2</sup> desvirtúa, al menos parcialmente, la comparabilidad

<sup>1</sup> Debido a la estructura de los datos disponibles, en la reconstrucción de esta serie histórica se ha sustituido el tramo de edad de 18 a 24 años por el de 20 a 24 años. Ello implica que, en comparación con las cifras presentadas en las fichas específicas para España y cada comunidad autónoma, la tasa de emancipación del conjunto de la población joven del gráfico es ligeramente superior, puesto que se elimina el tramo de edad joven con mayor dependencia residencial (18-19 años). Por otra parte, también hay que tener en cuenta que en 1996 es el punto de arranque de la actual EPA-2005, de manera que las diferencias con los años precedentes puede deberse sencillamente a discrepancias en los métodos de cálculo y estimación.

inmediata de los datos. Si en el 2008 se hubiera mantenido la misma **estructura por edades de la población joven** que en el 2007, muy probablemente se podría afirmar que, en lugar de ralentización, se habría producido un estancamiento en la emancipación residencial de los y las jóvenes en España. Cuanto mayor es el peso de la población joven con mayor edad dentro del conjunto de la población joven, mayor es la probabilidad de que la tasa de emancipación global aumente. Basta con recordar que si el 12,9% de la población joven de 18 a 24 años en España está emancipada<sup>3</sup>, el 74,7% de las personas de 30 a 34 años se encuentra en este mismo status residencial.

- Otro elemento que ha sustentado la mayor emancipación residencial de la población joven en España en los últimos años ha sido el protagonismo creciente de la **población inmigrada** que, en su mayoría, suele estar “emancipada” de su familia de origen, ya sea estableciéndose en nuevos hogares como incorporándose en otros ya existentes<sup>4</sup>. En este sentido, el año 2008 ha introducido una novedad significativa: frente a los incrementos sucesivos en términos absolutos y relativos que se han ido acumulando a lo largo de más de una década, en el 2008 ha descendido el volumen de personas jóvenes inmigrantes en España, descenso que se ha concentrado en exclusiva entre las que están emancipadas (**Tabla I**). De la **Tabla I** también se desprende que, a la inversa, ha sido la población joven no inmigrante la que ha liderado el avance de la emancipación residencial de la población joven en España. De esta manera, se ha roto el principio según el cual una mayor presencia de personas jóvenes inmigrantes se traduciría en una alza, casi “automática”, de las cifras de emancipación residencial. De hecho, de las nueve comunidades autónomas que han registrado aumentos interanuales de la población joven emancipada por encima de la media de España (La Rioja, Galicia, Castilla-La Mancha, Madrid, Balears, Asturias, Extremadura, Comunidad Valenciana y Andalucía), en cuatro de ellas (La Rioja, Madrid, Extremadura y Andalucía) hay menos personas jóvenes inmigrantes que un año atrás.

**A diferencia de años anteriores, en el 2008 no ha existido una relación tan directa entre aumento de la inmigración y aumento de la emancipación residencial de la población joven.**

**Tabla I. Variación interanual en el volumen de población joven en España según status residencial y años de residencia en España. 2008**

	Emancipada	No emancipada	TOTAL
Menos de cinco años de residencia (población inmigrada)	-2,82%	1,17%	-1,54%
Más de cinco años de residencia (población no inmigrada)	3,07%	-2,37%	-0,07%
<b>TOTAL</b>	<b>2,17%</b>	<b>-2,16%</b>	<b>-0,22%</b>

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

- Según el **nivel de estudios alcanzado**, el tránsito de las personas jóvenes hacia una vivienda independiente refleja una cierta dualidad, ya que las mayores tasas de emancipación se concentran en los dos extremos: la población joven con estudios primarios y analfabeta<sup>5</sup> y la población con

<sup>2</sup> A lo largo del último año, el volumen de personas jóvenes con menos de 30 años se ha reducido 1,34%, justo lo contrario de lo que ha ocurrido en el intervalo de 30 a 34 años, que ha experimentado un incremento del 1,88%.

<sup>3</sup> Menos del 10% en Asturias, Extremadura Galicia y el País Vasco.

<sup>4</sup> Un análisis pormenorizado de la dimensión residencial de los procesos inmigratorios puede consultarse en: COLECTIVO IOE. *Inmigración y vivienda en España*. Madrid: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Observatorio Permanente de la Inmigración, 2005.

<sup>5</sup> Aunque la población joven analfabeta, tal y como recoge la EPA, es mínima (el 0,7% del total, justo por encima del margen de error global de la EPA).

estudios superiores<sup>6</sup>. Pues bien, la evolución de la emancipación residencial de la población joven en España en el transcurso del último año ha sido muy dispar desde el prisma de la formación académica finalizada: mientras que entre las personas jóvenes con menores niveles de estudios la tasa de emancipación ha caído un 5,87%, entre la población joven con estudios secundarios ha aumentado un 2,98% y entre la que ha terminado estudios superiores un 3,79%. Como se detallará en el siguiente epígrafe, ello tiene mucho que ver con la coyuntura laboral, que ha reforzado las desigualdades en los itinerarios de inserción al mercado de trabajo.

- Finalmente, en la misma línea que el 2007, el comportamiento emancipatorio de los y las jóvenes en España en el 2008 ha puesto en evidencia la creciente desvinculación, al menos inicialmente, con respecto al matrimonio. Tradicionalmente, el abandono del hogar de origen y la celebración del matrimonio eran dos ritos que solían coincidir en el tiempo o, a lo sumo, estaban distanciados por un breve espacio de tiempo. Por el contrario, el análisis de la emancipación residencial de las personas jóvenes según el **estado civil** ofrece señales de que esta pauta ya no es tan universal ni tan sincrónica. Aunque todavía la mayor parte de personas jóvenes emancipadas están casadas, especialmente a medida que aumenta la edad, han sido entre las personas solteras, tanto en hombres como en mujeres, donde la independencia residencial ha crecido con cierta intensidad entre 2007 y 2008, un 5,49%. En cambio, prácticamente no ha variado entre las personas jóvenes casadas y ha descendido entre el grupo minoritario que integra a las viudas o divorciadas.

***Según el estado civil, han sido las personas jóvenes solteras las que han protagonizado el mayor incremento de la emancipación residencial.***

<sup>6</sup> En la nota metodológica puede consultarse una descripción de los niveles educativos que se han agrupado dentro de la categoría "estudios superiores".

## Población joven y trabajo

En los cuatro boletines trimestrales del OBJOVI del año 2008 se ha ido comprobando cómo, a tenor del brusco cambio de coyuntura económica, el paro entre la población joven ha ido avanzando a pasos agigantados, hasta tal punto que en la actualidad hay en España más de un millón trescientas mil personas jóvenes desempleadas, un 41,89% más que en el 2007, que representan el 14,8% de toda la población joven activa. En Ceuta y Melilla, Andalucía, Canarias, Extremadura y Murcia, la **tasa de paro**<sup>7</sup> de la población joven ya sobrepasa el 16% (**Gráfico 0.6**).

Una de las características del reciente auge del desempleo ha sido que, paulatinamente, casi ha eliminado las “clásicas” diferencias entre hombres y mujeres jóvenes. Si el paro entre los hombres jóvenes ha aumentado un 63,82% en un año, entre las mujeres jóvenes lo ha hecho mucho menos de la mitad, un 24,14%, de manera que en el 2008 ya hay más hombres jóvenes en paro que mujeres jóvenes y, entre sus respectivas tasas de paro, tan sólo existe una brecha de 1,8 puntos<sup>8</sup>.

Más allá de volver a reiterar los comentarios realizados cada trimestre sobre las consecuencias que ha acarreado el nuevo escenario laboral, una de las ventajas que permite el estudio de datos anuales es prescindir de las variaciones a más corto plazo y constatar algunos elementos estructurales que definen la situación laboral de las personas jóvenes en España:

- A la desigualdad laboral entre la población joven y el resto de la población en edad activa, hay que añadir otra, tal vez más acentuada, entre la **población joven emancipada y no emancipada** (**Tabla II**). Tan sólo basta con apreciar las distintas tasas de actividad, empleo, temporalidad y paro de la población joven según su status residencial, para constatar que en el proceso de emancipación de las personas jóvenes la inserción al mercado de trabajo es un elemento fundamental. En efecto, las personas jóvenes emancipadas en España y en todas las comunidades autónomas se distinguen por su más intensa incorporación al mercado de trabajo, la menor incidencia del paro y de la temporalidad y la más larga permanencia en el centro de trabajo.

Con respecto al año 2007, en el 2008 no se han intensificado las diferencias en términos de temporalidad, al reducirse prácticamente por igual entre toda la población joven. Donde sí se han producido divergencias ha sido en el descenso de la ocupación, que ha afectado muy en especial a la población joven no emancipada, y la evolución de la tasa de actividad, al alza entre la población joven emancipada y a la baja entre la población joven no emancipada. No obstante, también cabe señalar que la población joven emancipada ha experimentado un mayor incremento del paro, lo cual explicaría por qué, en un año, los ingresos medios de los hogares jóvenes ya existentes únicamente han crecido 1,08% en un año, cuando el salario medio que percibe una persona joven que está empleada lo ha hecho un 4,64%.

- La actual crisis de empleo ha servido para agudizar la segmentación de las condiciones de empleo y trabajo según el **nivel de formación** de las personas jóvenes. El **Gráfico II** pone de relieve que las personas jóvenes con estudios primarios o sin estudio alguno, el 9,8% del total, presentan unas tasas de paro y

**La diferencia entre la tasa de paro de los hombres y las mujeres jóvenes se ha reducido drásticamente en el 2008.**

**Las condiciones de empleo y trabajo siguen siendo un elemento fundamental para lograr emanciparse.**

<sup>7</sup> **Tasa de paro:** porcentaje de personas en paro sobre el total de personas activas de su misma edad.

<sup>8</sup> Illes Balears y Cataluña son las dos únicas comunidades autónomas en las que la tasa de paro de los hombres jóvenes es superior a la de las mujeres jóvenes.

**Tabla II. Situación laboral comparada de la población joven en España**  
Año 2008

	Población joven			Población de 16 a 64 años	Población de 35 a 64 años
	Total	Población emancipada	Población no emancipada		
Tasa de actividad <sup>(1)</sup>	78,9%	<b>86,8%</b>	72,1%	73,7%	73,3%
Tasa de empleo <sup>(2)</sup>	67,2%	<b>76,4%</b>	59,3%	65,3%	66,9%
Población con contratos indefinidos <sup>(3)</sup>	35,1%	<b>43,2%</b>	28,2%	38,2%	41,8%
Población con contratos temporales <sup>(4)</sup>	25,0%	24,1%	<b>25,7%</b>	15,8%	10,7%
Población con contratos temporales de menos de un año <sup>(5)</sup>	18,3%	17,6%	<b>18,9%</b>	11,5%	7,7%
Tasa de temporalidad <sup>(6)</sup>	41,6%	35,8%	<b>47,7%</b>	29,3%	20,4%
Tasa de paro <sup>(7)</sup>	14,8%	11,9%	<b>17,8%</b>	11,4%	8,8%

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

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

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

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

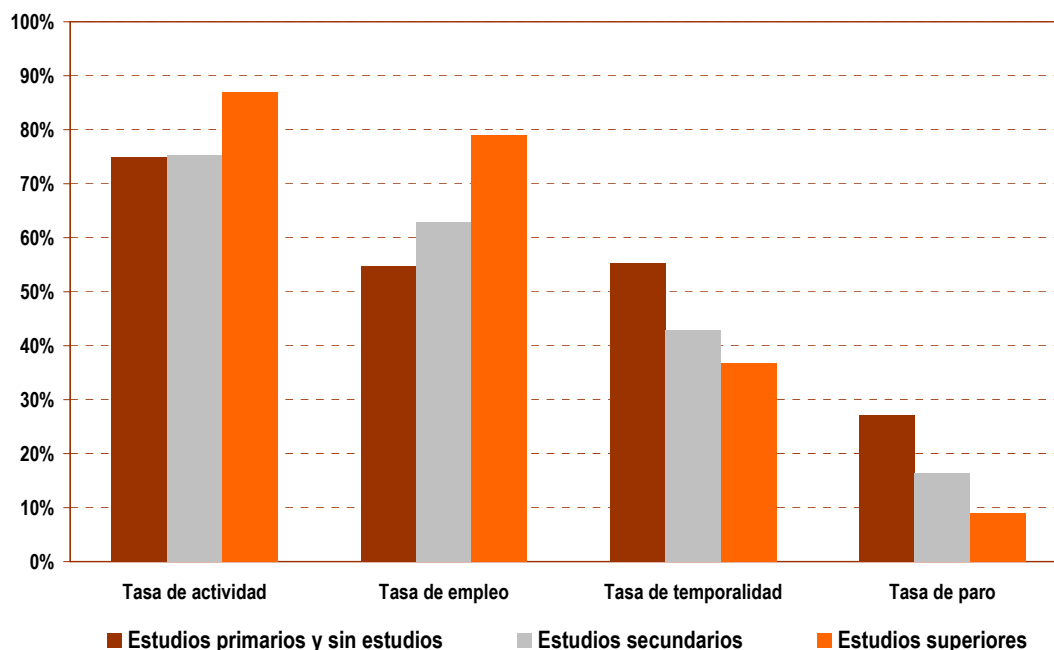
(5) Población con contratos temporales de menos de un año: porcentaje de personas con contratos temporales de menos de un año de duración sobre el total de personas de su misma edad.

(6) Tasa de temporalidad: porcentaje de personas asalariadas con contrato temporal sobre el total de personas asalariadas de su misma edad.

(7) Tasa de paro: porcentaje de personas en paro sobre el total de personas activas de su misma edad.

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

**Gráfico II. Situación laboral de la población joven en España según el nivel de formación alcanzado**  
Año 2008



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

temporalidad extremadamente elevadas, del 27,1% y del 55,3%, respectivamente. El abandono del hogar de origen, pues, se desarrolla en un contexto laboral de especial fragilidad y discontinuidad. Por si ello no fuera suficiente, en el 2008 han visto cómo la tasa de paro casi se duplicaba y el empleo se reducía un 11,89%. Contrariamente, las personas jóvenes con estudios superiores terminados, casi una tercera parte del total (31,3%), muestran un perfil laboral más estable y menos vulnerable a las oscilaciones coyunturales, a pesar de que tampoco han logrado escapar de la creciente destrucción de puestos de trabajo.

- Un rasgo distintivo del rol de los y las jóvenes dentro de la estructura de la población ocupada en España es su relativa especialización en ciertas **categorías profesionales y sectores de actividad**: en cuanto a la tipología del puesto de trabajo, las personas jóvenes destacan en los empleos de carácter administrativo y los vinculados con los servicios de restauración y las ventas; en cuanto a la rama de actividad, constituyen más del 40% de las personas ocupadas en la construcción, el comercio y la reparación de vehículos, la hostería, el sector de las telecomunicaciones, las actividades profesionales, científicas y técnicas y las actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento<sup>9</sup>. A grandes rasgos, este dibujo general no ha sufrido grandes alteraciones a lo largo de los últimos años, aunque en el 2008 sí han ocurrido ciertas transformaciones relevantes. En un contexto de menor ocupación que, entre la población joven, ha sido especialmente acusada en la construcción, las actividades inmobiliarias, las actividades administrativas y de servicios auxiliares y, según las categorías laborales, en los empleos no cualificados y los empleos cualificados de la construcción, en algunos ámbitos ha sucedido justo lo contrario. Así, comparando las cifras de ocupación de 2007 y 2008, resulta que ahora hay más personas jóvenes ocupadas en el sector de las telecomunicaciones, las actividades financieras y de seguros, las actividades profesionales, científicas y técnicas, la educación, las actividades sanitarias y de servicios sociales y las actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento.

**Actualmente hay más personas jóvenes ocupadas en el sector de las telecomunicaciones, las actividades financieras, la educación, la sanidad y las actividades artísticas.**

<sup>9</sup> Ésta es la terminología que utiliza la nueva Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) de 2009, que ha sustituido la antigua versión de 1993.

## Población joven y vivienda

Hacia quince años que el precio medio de la vivienda libre en España no registraba una variación tan mínima como la que se ha producido entre 2007 y 2008, periodo durante el cual apenas ha aumentado un 0,72%. Incluso en ocho comunidades autónomas (Aragón, Canarias, Cantabria, Castilla y León, Castilla-La Mancha, la Comunidad de Madrid, Murcia y La Rioja) la vivienda libre ha caído de precio, con una horquilla que ha oscilado del -2,89% de la Comunidad de Madrid hasta el 0,13% de Canarias.

Sin embargo, la rebaja en el precio de compraventa de las viviendas libres no se ha traducido en una mejora de las oportunidades de las personas jóvenes para acceder al mercado de la vivienda ya que, además de las mayores dificultades para mantener una fuente regular de ingresos, derivadas del creciente desempleo, el contexto financiero no ha sido nada favorable. Por un lado, las entidades financieras no han trasladado automáticamente a sus productos hipotecarios los progresivos recortes en el principal índice de referencia del mercado hipotecario, el Euribor, que el Banco Central Europeo empezó a aplicar desde mediados de año para fomentar el crecimiento macroeconómico. Así, el tipo de interés medio efectivamente aplicado en los préstamos hipotecarios formalizados en el 2008, del 5,857%, es ligeramente superior al del 2007, del 5,242%, situándose en un nivel comparable al del año 2000. Por otro lado, se han extremado las cautelas y las precauciones en la concesión de créditos, de modo que se ha acortado el plazo medio de amortización de las nuevas hipotecas, de los 28 a los 26 años, ha caído bruscamente la cifra de nuevas hipotecas escrituradas y el volumen de crédito activo dentro del sector inmobiliario apenas ha variado, cuando desde 1997 había estado creciendo a ritmos superiores al 15% anual<sup>10</sup>.

En este contexto, pues, la emancipación residencial de las personas jóvenes a través de la adquisición de una vivienda libre se ha convertido en una opción cada vez menos plausible. Esta afirmación genérica se sustenta en varias observaciones concretas:

- El pago de la primera cuota por una hipoteca media se llevaría el 85,1% del salario medio neto que percibe una persona joven en España, lo que representa un incremento interanual del 4,93%. Esta ratio de endeudamiento, ya de por sí muy desorbitada, se elevaría por encima del 90% entre las mujeres jóvenes y las personas jóvenes con menos de 25 años. En el supuesto de contar con capacidad adquisitiva de un hogar joven ya existente, el esfuerzo financiero para acceder a una vivienda libre en propiedad sería considerablemente menor, pero también rebasaría el umbral máximo del 30% de la renta disponible, al suponer el 53,0% de todos los ingresos netos del hogar. En el caso de los hogares jóvenes, cuya solvencia económica se ha visto seriamente afectada por la extensión de desempleo, el incremento anual del **coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad** ha sido cercano al 9%, el 8,63%.
- En ninguna comunidad autónoma, provincia o municipio mayor de 25.000 habitantes la capacidad de compra del salario sería suficiente para adquirir con garantías una vivienda libre. Según **comunidades autónomas**, Extremadura sería la única en la que el coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad sería inferior al 60% del salario neto de una persona joven pero, con

*El estancamiento en el precio de la vivienda libre ha coincidido con un endurecimiento de los requisitos para suscribir una hipoteca...*

*... de manera que el esfuerzo económico que debería asumir una persona joven para adquirir una vivienda libre ha seguido subiendo.*

<sup>10</sup> El crédito vivo al sector inmobiliario incluye los préstamos a hogares para la adquisición y rehabilitación de viviendas, pero también los créditos para la construcción y las actividades inmobiliarias, así como préstamos titulizados fuera de balance destinados a vivienda. Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Banco de España.



un 50,5% de media, todavía estaría muy lejos de los límites máximos de endeudamiento (**Gráfico 0.10**). Según **provincias**, y a pesar de la notable heterogeneidad en el territorio, sucede exactamente lo mismo, con lo cual ni siquiera en las provincias con un mercado de la vivienda aparentemente más asequible (Teruel, Cáceres, Ciudad Real o Cuenca), sería posible comprar una vivienda libre sin destinar más del 30% del salario neto al pago del primer vencimiento de una hipoteca media (**Tabla III**). La exclusión de las personas jóvenes ante el mercado de la vivienda ha alcanzado tal envergadura que únicamente los hogares jóvenes de Teruel podrían aspirar a financiar una hipoteca media por una vivienda libre aportando menos del 30% de sus ingresos netos, el 27,6%.

**Únicamente en Teruel, y con los ingresos de un hogar joven, se podría asumir con garantías de solvencia la compra de una vivienda libre.**

En cuanto a la distribución por **municipios**, el rango de valores que adopta el coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad presenta, lógicamente, una mayor dispersión, con ratios de endeudamiento que superarían el 120% del salario neto de una persona joven en Barcelona (Barcelona), Benidorm (Alicante), Bilbao (Vizcaya), Cádiz (Cádiz), Calvià (Balears), Castelldefels (Barcelona), Córdoba (Córdoba), Cornellà de Llobregat (Barcelona), Donostia-San Sebastián (Guipúzcoa), Durango (Vizcaya), Eivissa (Balears), Esplugues de Llobregat (Barcelona), Getxo (Vizcaya), Granada (Granada), L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), Leioa (Vizcaya), Madrid (Madrid), Marbella (Málaga), Pozuelo de Alarcón (Madrid), Sant Cugat del Vallès (Barcelona), Sant Feliu de Llobregat (Barcelona), Sant Joan Despí (Barcelona) y Santa Eulalia del Río (Balears), hasta otras, comprendidas entre el 40% y el 50%, en Carballo (A Coruña), Hellín (Albacete), Tomelloso (Ciudad Real), Tortosa (Tarragona), Valdepeñas (Ciudad Real) y Villarrobledo (Albacete).

**Tabla III. Máximos y mínimos costes de acceso al mercado de la vivienda en propiedad para una persona joven y un hogar joven según provincias Año 2008**

	Persona joven	Hogar joven
<b>Máximos</b>	Vizcaya (112,6%)	Málaga (69,9%)
	Barcelona (108,3%)	Vizcaya (69,0%)
	Guipúzcoa (106,3%)	Barcelona (66,4%)
	Balears (104,8%)	Guipúzcoa (65,2%)
	Madrid (101,6%)	Balears (61,1%)
	Málaga (101,1%)	Ceuta (60,5%)
	Cantabria (90,7%)	Tenerife (60,1%)
<b>ESPAÑA</b>	<b>85,1%</b>	<b>53,0%</b>
<b>Mínimos</b>	Palencia (55,0%)	Soria (35,5%)
	Lleida (54,5%)	Palencia (34,2%)
	Badajoz (53,1%)	Lleida (33,4%)
	Cuenca (48,3%)	Cáceres (32,1%)
	Ciudad Real (47,2%)	Cuenca (30,8%)
	Cáceres (46,4%)	Ciudad Real (30,2%)
	Teruel (44,8%)	<b>Teruel (27,6%)</b>

Fuente: elaboración propia. Consultar la nota metodológica.

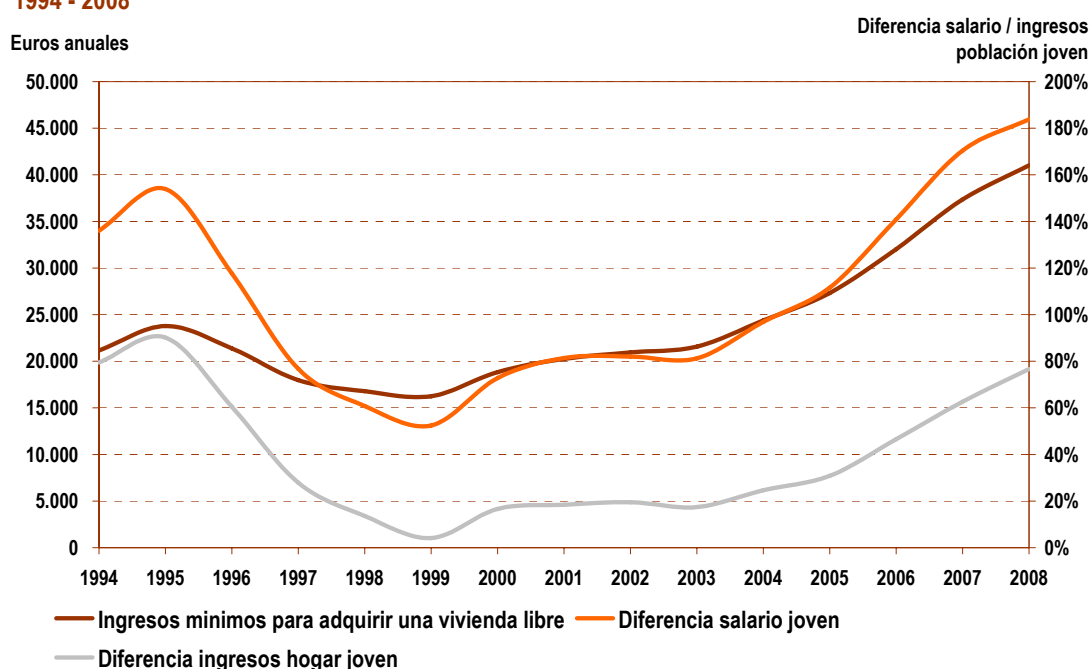
- Con el paso del tiempo, ha ido creciendo la distancia que separa el precio de las viviendas libres con respecto al precio máximo que podrían asumir las personas jóvenes sin asumir riesgos en las garantías de pago. Si, en un año, el precio medio de la vivienda libre en España ha subido un leve 0,72%, el **precio máximo tolerable**<sup>11</sup> para una persona joven se ha reducido un 4,02%. De los

<sup>11</sup> **Precio máximo tolerable**: cálculo propio del precio máximo que debería tener una vivienda de cien metros cuadrados construidos en régimen de compra, para que el coste mensual de

76.037,43 euros del año 2007<sup>12</sup>, se ha pasado a los 72.980,53 euros del 2008, un 64,76% por debajo de la media que ofrece el mercado libre. Las comunidades autónomas donde más pronunciada es la separación son el País Vasco, Madrid, Cataluña y Balears (**Gráfico 0.11**).

- Para poder cumplir el requisito básico según el cual la cuota inicial de una hipoteca no tendría que suponer más del 30% de la renta del solicitante, las ganancias salariales de una persona joven en España tendrían que aumentar un 183,78% y el nivel de ingresos de un hogar joven un 76,70%. No sólo se trata de magnitudes muy descompasadas, sino que han ido en aumento a medida que avanzaba el *boom* inmobiliario entre 1999 y 2007 y, desde entonces, a medida que se restringían los criterios de acceso al mercado hipotecario (**Gráfico III**).

**Gráfico III. Evolución comparada de los ingresos mínimos para adquirir una vivienda libre en España 1994 - 2008**



Fuente: elaboración propia.

- Los cálculos anteriores están realizados teniendo en cuenta que la superficie media de las viviendas libres en oferta y transmitidas es, aproximadamente, de cien metros cuadrados construidos, como ponen en evidencia las estadísticas del Ministerio de Fomento o del Colegio de Registradores<sup>13</sup>. Si en lugar de tomar de referencia este estándar, se realizara el ejercicio inverso, esto es, estimar la dimensión máxima que debería tener una vivienda libre para que el importe inicial de su adquisición no excediera del 30% de la renta disponible de las personas jóvenes, los resultados serían igualmente reveladores. La **superficie máxima tolerable** así calculada para una persona joven en España sería de 35,2 metros cuadrados construidos y de 56,6 metros cuadrados construidos para un hogar joven. En ambas situaciones, cuesta imaginar que se

**Una persona joven tan sólo podría aspirar a la compra de una vivienda de 35,2 metros cuadrados sin tener que destinar más del 30% de su salario al pago de la primera cuota de un hipoteca media.**

amortización de un préstamo hipotecario (por el 80% de su valor) resultara equivalente al 30% del salario neto de una persona joven o al 30% de los ingresos netos de un hogar joven.

<sup>12</sup> Según la nueva metodología introducida en el presente Anuario, razón por la cual este valor no coincide con el publicado en el Anuario de 2007.

<sup>13</sup> Ministerio de Fomento: *Anuario Estadístico 2007* (disponible en <http://www.fomento.es>). Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España: *Estadística Registral Inmobiliaria. Anuario 2008* (disponible en: <http://www.registradores.es>).

puedan hallar viviendas libres de este tamaño que reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad, hagan viable el desarrollo de una vida cotidiana sin obstáculos o se adapten a los cambios en la estructura familiar.

- Las dificultades de la población joven para adquirir una vivienda libre no se ciñen únicamente a la viabilidad económica para poder acometer los pagos futuros de una hipoteca. También existe un filtro previo que invalida muchas de las aspiraciones de emancipación de los y las jóvenes: el **ahorro previo** necesario que exige la compra de una vivienda libre, sea bajo la forma de entrada o bajo la forma de gastos inherentes al proceso de compraventa (tasación, notaría, registro, impuestos, etc.). Suponiendo que dicho ahorro asciende, aproximadamente, a una cantidad equivalente al 30% del precio total de la vivienda<sup>14</sup>, en el 2008 supondría un total de 62.132,25 euros o, lo que es lo mismo, 2,7 veces el salario anual de una persona joven. En comparación con períodos anteriores, cuando el precio de la vivienda no había llegado a las cotas actuales, se trata de un ahorro muy elevado. Para poner un ejemplo, en el 2005 era de 52.830,00 euros y en el 1998 de 22.588,50 euros. Con frecuencia, las personas jóvenes han superado este escollo gracias a las aportaciones y el apoyo familiar aunque, en la presente coyuntura de recesión económica, cabe suponer que su incidencia puede ser más parcial o indirecta.
- En el OBJOVI se utiliza la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) a la hora de imputar el salario medio de una persona joven y los ingresos medios de un hogar joven a partir de la Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL). En la edición del 2008, se ha incorporado la ECV del 2006 en sustitución de la del 2005, operación que ha implicado tener que revisar los datos publicados entre 2005 y 2008<sup>15</sup>. Una de las virtualidades de la introducción de nuevas actualizaciones de una misma fuente es que permite comprobar, con una metodología homogénea, el desarrollo temporal que va siguiendo la estructura de rentas de la población joven. A grandes rasgos, se puede afirmar que entre 2005 y 2006 se produjo un ligero incremento de la desigualdad en la distribución salarial de las personas jóvenes, puesto que la subida global de las remuneraciones salariales benefició en particular a la población asalariada con mejores sueldos. En cuanto a las probabilidades de acceder a la compra de una vivienda libre ello significa que, comparativamente, el progresivo distanciamiento con respecto al mercado de la vivienda ha sido más acusado entre la población joven con menores recursos.

*El ahorro inicial necesario para formalizar una hipoteca constituye un obstáculo más en el acceso al mercado de la vivienda en propiedad.*

*Las desigualdades salariales entre la población joven han crecido.*

Una de las novedades metodológicas del Anuario del OBJOVI de 2008 es que, por primera vez y gracias a la reciente estadística que mensualmente ofrece la Sociedad Pública de Alquiler (SPA), publica indicadores sobre el coste de acceso al **mercado del alquiler**. Ante todos los inconvenientes y trabas que supone la compra de una vivienda libre y como una modalidad más acorde con ciertas trayectorias de emancipación, el alquiler es, en realidad, un régimen de tenencia más extendido entre la población joven que en el resto de la población.

A diferencia del mercado de compraventa, los precios medios de la vivienda libre en alquiler en España han disminuido entre 2007 y 2008, un 1,89%, para situarse en

<sup>14</sup> Proporción que aumentaría en caso de incluir también la adecuación y equipamiento de la vivienda. La estimación del 30% como ahorro previo necesario para adquirir una vivienda libre se basa en el informe del Consejo Económico y Social (CES). CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL. *La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*. Madrid: Consejo Económico y Social, 2002.

<sup>15</sup> Puesto que la información económica del ECV siempre se refiere al año anterior a la realización de la encuesta. Así, la ECV de 2005 interroga sobre los recursos económicos de 2004.

un importe de 682,05 euros mensuales. El descenso de precios, unido a la mayor capacidad adquisitiva de la población joven (tan sólo la que ha logrado preservar su puesto de trabajo) ha dado lugar a una reducción en el **coste de acceso al mercado del alquiler**, es decir, el esfuerzo económico que supondría el pago “estricto” de una mensualidad para el alquiler de una vivienda libre. “Estricto” porque no se contemplan las fianzas y garantías adicionales que, en la práctica, se suelen exigir en los contratos formales e informales de arrendamiento, pero que son muy difíciles de contabilizar. Con estas premisas, se obtiene que una persona joven en España tendría que reservar el 56,6% de su salario para acceder a una vivienda libre en alquiler. Si bien es un esfuerzo económico considerablemente menor al de la compra, continúa superando, salvo en Asturias, el 30% que delimita el umbral máximo que se recomienda como norma general. El alquiler sería más accesible para un hogar joven, que debería aportar el 35,3% de todos sus ingresos al pago mensual de una renta media. Cuestión aparte es que la oferta de alquiler en España, muy atomizada y no siempre transparente, se concentra fundamentalmente en las grandes ciudades y, según comunidades autónomas, en Cataluña y la Comunidad de Madrid.

*El alquiler representa una alternativa menos onerosa que la compra aunque, en la mayoría de casos, tampoco es factible con el poder de compra del salario de una persona joven.*

### Consejo de la Juventud de España. Septiembre de 2009

#### **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**