

Nota introductoria

Tercer trimestre de 2011

El arranque del 2012 ha traído consigo un cambio gobierno en la administración estatal y el anuncio de diversas medidas de inmediata aplicación, entre ellas la no admisión de nuevas solicitudes de la Renta Básica de Emancipación (RBE). La RBE es una ayuda de 210,00 euros mensuales para las personas de 22 a 30 años con ingresos brutos inferiores a 22.000,00 euros anuales y que son titulares de una vivienda en alquiler destinada a domicilio habitual y permanente. Adicionalmente, se puede solicitar un préstamo sin interés de 600,00 euros para depositar la fianza y 120,00 más para sufragar los gastos del aval bancario, cuando sea preciso. La RBE funcionaba de manera alternativa a las ayudas al pago del alquiler que, a cargo de sus propios presupuestos, algunas comunidades han diseñado previa o posteriormente. Desde 2008, cuando se implementó, hasta el segundo trimestre de 2011, han recibido la RBE 301.254 personas jóvenes en España, según informó el Ministerio de Fomento el 24 de junio de 2011¹.

Inmediatamente se plantea la cuestión sobre cuál ha sido el impacto efectivo de la RBE tras sus tres años de vigencia. Una primera aproximación podría consistir en contrastar la cifra de personas beneficiarias de la RBE con la de personas jóvenes emancipadas entre los 22 y los 32 años². Tal ejercicio permitiría concluir que la RBE ha llegado al 9,2% de las personas jóvenes emancipadas en esta franja de edad, proporción que subiría hasta el 24,5% si se considerara únicamente las que residen en viviendas de alquiler³, es decir, prácticamente una de cada cuatro. Más allá de estas cifras orientativas, habría que evaluar otros aspectos de la RBE como la tipología de las viviendas alquiladas, la rebaja que efectivamente supone respecto al alquiler pagado, las características socioeconómicas de las personas beneficiarias, la contribución a la movilidad residencial, la agilidad de los trámites administrativos, etc.

Este análisis exigiría un estudio aparte que excede de los contenidos que ofrece el OBJOVI, una publicación centrada en el seguimiento trimestral del acceso de las personas jóvenes al mercado de la vivienda, haciendo especial hincapié en la vinculación entre empleo, vivienda y mercado hipotecario. En las páginas siguientes se esbozan los principales resultados del tercer trimestre de 2011 que, siguiendo la misma metodología de los números anteriores, se han basado en la explotación *ad hoc* de fuentes estadísticas de instituciones públicas como el Ministerio de Fomento, el Instituto Nacional de Estadística o el Banco de España.

¹ La nota de prensa está disponible en la web del Ministerio de Fomento:

<http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/7B27C050-6AE7-4D80-ADAA-5BCDC26F0B6C/103650/11062405.pdf> [enlace verificado el 26 de enero de 2012].

² Hay que ampliar el tramo de edad hasta los 32 años para incluir las personas que recibieron la ayuda en el 2008 no habiendo cumplido todavía los 31 años y que, en el 2011, tendrían 32 años.

³ La proporción de personas jóvenes emancipadas de 22 a 32 años que residen en viviendas de alquiler se ha estimado a partir de la Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF) de 2010.

Emancipación

El hecho de residir en una vivienda distinta a la del hogar de origen, sea cuál sea el régimen de tenencia, el tiempo de permanencia, los motivos que han originado el cambio residencial o la tipología de hogar que se ha constituido, es uno de los elementos en común que comprenden las diversas modalidades de transición hacia la vida adulta. Esta afirmación tan genérica implica, por un lado, que la consecución de la autonomía domiciliaria no supone la “culminación” de los itinerarios de emancipación de las personas jóvenes y, por otro lado, que no se trata de un estatus ni homogéneo ni unidireccional.

La emancipación de las personas jóvenes no se reduce únicamente a un mero cambio físico de vivienda.

Especialmente en circunstancias socioeconómicas como las actuales, se acentúan las diferencias en las trayectorias residenciales de la población joven: hay quienes regresan al hogar de origen, quienes se mudan a una vivienda más asequible, quienes no tienen problemas en mantener unas perspectivas de movilidad social (y residencial) ascendentes, quienes deben modificar sus pautas de gasto y consumo para hacer frente al pago de la vivienda, quienes optan por aplazar la búsqueda de una vivienda mientras alargan la dependencia de sus padres y madres... Todas estas casuísticas no se reparten de manera aleatoria entre los y las jóvenes, sino que tienen una estrecha relación con las clases sociales de origen y pertenencia.

A nivel estadístico, resulta difícil, por no decir imposible, recoger la complejidad de lo que comúnmente se enmarca en el amplio concepto de “emancipación”, teniendo en cuenta que en España no existe una fuente que permite hacer un seguimiento regular y detallado de la situación residencial, familiar y laboral de la población joven. Bajo esta premisa, en el OBJOVI se recurre a la Encuesta de Población Activa (EPA), una estadística primordialmente de carácter laboral, para estimar la *tasa de emancipación*, esto es, el porcentaje de personas jóvenes que, siguiendo la terminología usada, son “persona de referencia”, “cónyuge o pareja de la persona de referencia” o “personas no emparentadas con la persona de referencia”⁴. Por consiguiente, se ciñe la emancipación a su dimensión residencial y, dado el carácter no longitudinal de la EPA, no pueden calcularse directamente indicadores tan comunes como la “edad media a la emancipación” o “el retorno de personas emancipadas al hogar de origen” que exigirían disponer, a nivel individual, de información sobre los cambios residenciales de las mismas personas a lo largo del tiempo o, por defecto, de variables específicas que los recogieran explícitamente.

La evolución reciente de la tasa de emancipación de la población joven en España pone de manifiesto que, desde mediados de 2009, está disminuyendo. Sin embargo, al igual que en el período 2003-2008, en el que fue avanzando de manera continuada, la magnitud de las variaciones es siempre muy suave (**Gráfico 1.8**). En el tercer trimestre de 2011 el 45,1% de los y las jóvenes de España ocupa una vivienda independiente a la de su hogar de origen, cuando en el tercer trimestre de 2009 lo estaban haciendo el 46,8% del total. Ello significa que, incluso en su momento más álgido, nunca ha habido más de la mitad de las personas jóvenes en España con autonomía residencial.

En lo que sí se detectan transformaciones relativamente significativas es en los grupos de personas jóvenes donde se concentra la caída de la independencia domiciliaria. Por tramos de edad y sexo, son las menores de 25 años, con una tasa de emancipación que apenas supera el 10%, y los hombres jóvenes quienes más fuertemente están retrasando el abandono del hogar familiar. En cuanto a las

⁴ Para más información sobre la EPA, consultar la web:

http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=/t22/e308_mnu&file=inebase&N=&L=0
[enlace verificado el 26 de enero de 2012].

comunidades autónomas, los descensos más pronunciados a lo largo del último año han ocurrido en Ceuta y Melilla, la Comunitat Valenciana, la Comunidad de Madrid, y La Rioja.

Al margen de los factores socioeconómicos y familiares que pueden ayudar a comprender la alteración en las pautas residenciales de los y las jóvenes en su totalidad, también tienen un rol destacado un par de componentes demográficos. Uno de ellos, es la ralentización de los flujos inmigratorios que, durante años, permitieron acrecentar las cifras de emancipación residencial. Muchas personas jóvenes inmigrantes llegaban a España dejando a sus padres y madres en el lugar de partida de modo que, prescindiendo de las condiciones del alojamiento, estaban “emancipadas”. De hecho, por primera vez desde 2003, menos del 6,5% de la población joven es inmigrante, entendiéndose como tales aquéllas que llevan menos de cinco años residiendo en España.

Otro factor, más incipiente y que no actúa en el mismo sentido, es la **emigración exterior**. La publicación por parte del INE de los flujos migratorios utilizados en las Estimaciones de Población Actual (EPOBA)⁵ correspondientes al año 2010 permite corroborar que el saldo migratorio exterior para algunas franjas de edad y en algunas comunidades autónomas es negativo, lo cual quiere decir que abandonan España más personas jóvenes de las que llegan. Para el conjunto de la población joven de España, tal y como refleja el **Gráfico I**, todavía ha habido más inmigrantes que emigrantes aunque, entre los 30 y 34 años, no ha sido así. Es sintomático que el colectivo con mayores probabilidades de emigrar sea precisamente el que goza de una posición económica más sólida y tiene una mayor presencia en el mercado laboral, ya que apenas el 1,6% se dedica a tiempo completo a cursar estudios y casi el 90% está dispuesto a trabajar⁶. Con la información disponible no existe la posibilidad, al menos desde una aproximación cuantitativa y representativa, de averiguar si el movimiento hacia el extranjero está siendo protagonizado por personas jóvenes emancipadas, con o sin trabajo, con un determinado nivel académico, o si lo hacen a modo individual o llevándose consigo el resto de miembros del hogar. Tan sólo puede especificarse que, en su mayoría, la emigración joven reciente ha sido protagonizada por hombres y de nacionalidad africana, sudamericana y española, poniendo de relieve que no se trata únicamente de personas inmigrantes que retornan a sus países.

Se ha intensificado la emigración de las personas jóvenes en España...

... que está siendo protagonizada no únicamente por personas de nacionalidad extranjera.

A modo de hipótesis, puede aventurarse que una de las principales razones por las que se opta a mudarse al extranjero es la imposibilidad de salvar los obstáculos que impiden, una vez alcanzada una edad en la que se han agotado las estrategias curriculares, familiares y laborales, plantearse el desarrollo de las expectativas personales, profesionales y residenciales dentro de España. Ello explicaría porqué son las personas jóvenes entre 30 y 34 años las que lideran el proceso emigratorio.

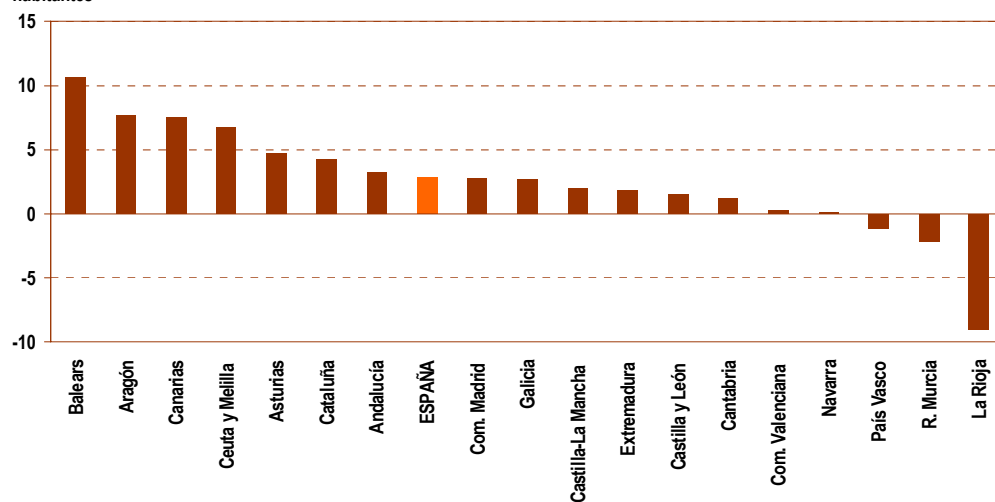
Por comunidades autónomas, el saldo migratorio de la población joven es muy heterogéneo. Frente a unos balances netamente positivos en Baleares, Aragón y Canarias, otras comunidades como el País Vasco, Murcia y La Rioja han visto como la recepción de nuevos inmigrantes no ha servido para compensar los flujos migratorios hacia el exterior.

⁵ La EPOBA es la fuente que utiliza la EPA para actualizar elevar los datos muestrales al conjunto de la población.

⁶ La tasa de actividad de la población joven de 30 a 34 años es del 89,4%, muy superior a la del conjunto de la población joven e incluso a la de la población de 35 a 64 años (**Tabla I**).

Gráfico I. Saldo migratorio con el exterior entre la población joven de España Año 2010

Saldo migratorio / 1.000
habitantes



En el País Vasco, Murcia y La Rioja han abandonado el país más personas jóvenes de las que han llegado.

Fuente: elaboración propia a partir de los flujos migratorios estimados en las *Estimaciones de Población Actual* del INE.

Población joven y trabajo

Como se ha comentado en el epígrafe anterior, las dificultades para encontrar un empleo y disponer de una fuente regular de ingresos lo suficientemente cuantiosa como para hacer frente al pago de una vivienda, tanto de compra como de alquiler, es uno de los principales elementos que truncan el tránsito de las personas jóvenes hacia una vivienda distinta a la del hogar de origen.

Históricamente, la posición de los y las jóvenes en el mercado laboral ha sido especialmente precaria, puesto que constituyen el segmento con mayores cifras de paro, mayores índices de temporalidad, menores retribuciones y una rotación laboral más acelerada. La recesión económica, que arrancó en 2008, no ha alterado significativamente esta debilidad estructural, de manera que, a grandes rasgos, se mantienen las diferencias entre el status laboral de los y las jóvenes y el resto de la población en edad activa (*Tabla I*).

Tabla I. Situación laboral comparada de la población joven en España
Tercer trimestre de 2011

	Población joven 18-34 años	Población de 16 a 64 años	Población de 35 a 64 años
Tasa de actividad ⁽¹⁾	77,7%	74,9%	76,2%
Tasa de empleo ⁽²⁾	55,4%	58,7%	62,8%
Población con contratos indefinidos ⁽³⁾	29,8%	36,4%	41,5%
Población con contratos temporales ⁽⁴⁾	20,6%	12,8%	9,2%
Población con contratos temporales de menos de un año ⁽⁵⁾	15,1%	9,4%	6,6%
Tasa de temporalidad ⁽⁶⁾	40,8%	26,1%	18,1%
Tasa de paro ⁽⁷⁾	28,7%	21,7%	17,6%

La tasa de paro de la población joven supera actualmente el 28% y el 45% entre las personas de 18 a 24 años.

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

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

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

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

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

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

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

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

De la *Tabla I* se desprende que, en la actualidad, poco más de la mitad de los y las jóvenes de España tienen un empleo. El 44,6% restante, 4.614.441 personas, se distribuyen casi a partes iguales entre desempleadas e inactivas. Igualmente, cabe señalar que la temporalidad entre las personas jóvenes que están trabajando por cuenta ajena no ha cesado de aumentar desde comienzos de 2009, hasta alcanzar el 40,8% en el tercer trimestre de 2011 en el conjunto de España y más del 50% en Andalucía y la Región de Murcia (*Gráfico 0.7*).

Detrás de las abultadas cifras de paro en España también existen notables disparidades según la edad de la población. No solo porque el 47,4% de todas las personas desempleadas en España son jóvenes, sino también porque su tasa de paro, del 28,7% en términos globales, en Ceuta y Melilla, Andalucía y Canarias (**Gráfico 0.6**), y entre los y las menores de 25 años, ya supera el 35%.

Una explotación más exhaustiva de la EPA arroja que la mayor parte de las personas jóvenes que actualmente están desempleadas habían trabajado con anterioridad, que la mitad hace más de un año que perdieron el empleo y que el paro se focaliza en particular entre los y las jóvenes que no están emancipados. Sin embargo, cada vez son más los **hogares jóvenes en los que no hay ninguna persona ocupada** y, por consiguiente, tienen un mayor riesgo de ver su capacidad adquisitiva reducida drásticamente. Desde el primer trimestre de 2009, los hogares jóvenes que se encuentran en esta situación han aumentado un 10,64% en el conjunto de España y más de un 50% en Asturias, Extremadura y Galicia. Este fenómeno estaría recogiendo la creciente problemática de la población joven para sufragar los gastos de las viviendas que efectivamente ya están ocupando.

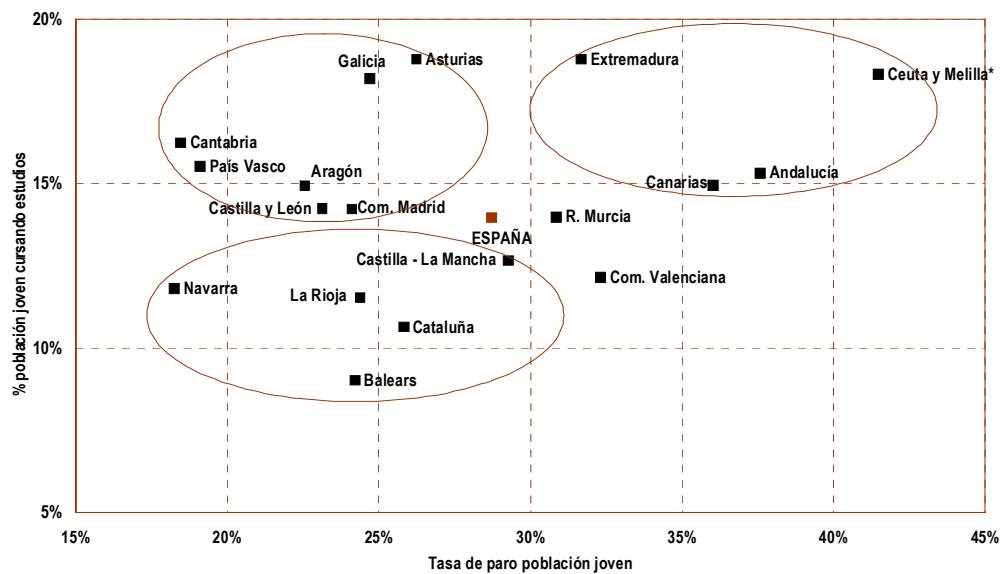
Desviando ligeramente la atención de las variaciones a corto plazo, es conveniente subrayar que el desempleo entre las personas jóvenes no está aumentando con tanta celeridad como en el resto de la población en edad activa precisamente porque, desde 2009, muchas abandonan el mercado laboral para volcarse en exclusiva hacia el sistema educativo y la formación. Ante las escasas perspectivas de hallar un empleo, muchas personas jóvenes están *optando* por dedicarse a ampliar su nivel de estudios como una estrategia para aspirar a empleos cualificados más adelante. Lógicamente, esta alternativa es mucho más frecuente entre las personas jóvenes que poseen ciertos ahorros y las que pueden alargar el período de dependencia residencial de sus familiares. Al examinar la relación entre formación⁷ y paro entre la población joven (**Gráfico II**) se constata que, en efecto, donde más intenso es el desempleo (Andalucía, Canarias, Extremadura, Ceuta y Melilla), mayor es la proporción de personas jóvenes estudiantes y que, inversamente, en las comunidades autónomas con tasas de paro más reducidas, desciende la población joven estudiante (Balears, Cataluña, Navarra y La Rioja). No obstante, hay un tercer grupo de comunidades (Aragón, Asturias, Galicia, Cantabria, Castilla y León, Madrid y País Vasco) en las que la inactividad laboral por razón de estudios no se corresponde con una tasa de paro superior a la del conjunto de España.

Dadas las pocas oportunidades de encontrar un empleo, cada vez son más las personas jóvenes que abandonan el mercado laboral y se centran en ampliar su nivel de estudios.

⁷ Se entiende por población estudiante aquella que es inactiva y cursa estudios, reglados o no. Se excluye, pues, la población ocupada que cursa estudios. En el tercer trimestre de 2011, el 14,4% de la población joven asalariada en España está realizando simultáneamente algún tipo de formación.

Gráfico II. Población joven estudiante y tasa de paro de la población joven en España

Tercer trimestre de 2011



Existe una fuerte relación entre paro e inactividad laboral.

* * Debido al escaso número de observaciones muestrales en la EPA, las cifras correspondientes a Ceuta y Melilla deben interpretarse con mucha cautela.

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

Población joven y vivienda

En el tercer trimestre de 2011, tanto el precio medio de venta de las viviendas libres como el EURIBOR, el principal índice de referencia en el mercado hipotecario, han vuelto a disminuir respecto al trimestre anterior. Teóricamente, pues, las condiciones financieras para que las personas jóvenes puedan adquirir una vivienda libre y establecerse en una vivienda propia han mejorado. Sin embargo, estas fluctuaciones macroeconómicas no han alterado el progresivo decrecimiento de la dependencia residencial de los y las jóvenes.

Existen distintas razones que ayudan a comprender porqué la mayoría de personas jóvenes no están beneficiándose del mantenimiento en mínimos históricos de los tipos de interés hipotecarios ni de las rebajas y promociones que ofrecen particulares, entidades financieras y empresas la hora de vender viviendas.

- Una de ellas, de carácter general, es que no puede comprenderse la emancipación residencial de las personas jóvenes recurriendo en exclusiva a un análisis, por más pormenorizado que sea, de las condiciones de acceso al mercado de la vivienda en propiedad. Al margen que no toda la población joven emancipada vive en viviendas por las cuales estén pagando una hipoteca, muchos más factores intervienen en el comportamiento residencial de la población joven: la situación laboral, las estrategias familiares, la definición social de las aspiraciones individuales, el rol desmercantilizador de las políticas de juventud y vivienda, la calidad y tipología de las viviendas disponibles, el hábitat de residencia, etc.
- Una segunda razón es que el requisito imprescindible para poder formalizar un préstamo hipotecario, la **solvencia económica**, supone un escollo cada vez más insalvable para las personas jóvenes. Unas cuantas cifras ilustran esta tesis: actualmente más de dos millones de personas jóvenes en España no dispone de ningún tipo de ingreso y más de cuatro millones, el 44,6% del total, no perciben ningún salario al estar desempleadas o ser inactivas. Ello reduce las posibilidades reales de plantearse la suscripción de una hipoteca, o la viabilidad del pago de la hipoteca ya contratada, a poco más de la mitad de las personas jóvenes, aquellas que tienen un empleo. Pero incluso para este sector específico de la población joven, las posibilidades de adquirir una vivienda libre son muy restringidas, puesto que el importe de la primera cuota de una hipoteca suscrita bajo las condiciones de mercado⁸ supondría tener que reservar el 53,6% del salario medio de una persona joven asalariada en España, ratio muy superior al 30% que se utiliza como requisito para determinar la viabilidad de una operación hipotecaria.

Claro está que los valores medios poco afinan en la diversidad que se oculta bajo el concepto de “joven”. A pesar de las limitaciones intrínsecas de la estadística cuantitativa, sí puede esclarecerse que el **coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad** para una persona joven asalariada varía enormemente por edad, sexo, comunidad autónoma o nivel de renta. Para el 31,0% de las personas jóvenes de 18 a 24 años que están trabajando, el endeudamiento inicial que supondría la compra de una vivienda libre ascendería a más del 73% del sueldo neto que reciben, que no alcanza los mil euros mensuales; para las mujeres jóvenes, cuyo salario es un 14% inferior al de los hombres de su misma edad, se situaría en el 58,2%.

El abaratamiento de la vivienda libre y la estabilización de los tipos de interés en mínimos históricos no se han traducido en mayores facilidades para las personas jóvenes de adquirir una vivienda.

⁸ Esto es, por el 80% del precio de venta de una vivienda libre, a un tipo de interés inicial del 3,548% y un plazo de 291 meses (24,25 años). Más información, en la Nota metodológica.

Territorialmente, la horquilla de valores que registra el coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad para una persona joven asalariada es muy dilatada, al oscilar entre el 72% de Guipúzcoa y Vizcaya hasta menos del 35% en Badajoz y Ciudad Real (**Tabla II**). Con el poder adquisitivo de un hogar joven, al alcance de pocas personas jóvenes, la compra de una vivienda libre supondría un desembolso inferior al 30% de la renta neta del hogar únicamente en 17 provincias (Albacete, Badajoz, Burgos, Cáceres, Castellón / Castelló, Ciudad Real, Cuenca, León, Lleida, Lugo, Navarra, Ourense, Palencia, Segovia, Toledo, Valladolid y Zamora) (**Mapa 5**).

Tabla II. Máximos y mínimos costes de acceso al mercado de la vivienda en propiedad para una persona joven asalariada y un hogar joven según provincias
Tercer trimestre de 2011

	Persona joven asalariada	Hogar joven
Máximos	Guipúzcoa (72,7%)	Balears (50,0%)
	Vizcaya (72,7%)	Guipúzcoa (48,4%)
	Barcelona (68,2%)	Vizcaya (48,4%)
	Balears (64,9%)	Málaga (45,0%)
	Madrid (62,1%)	Santa Cruz de Tenerife (44,6%)
	Cantabria (60,0%)	Ceuta (44,5%)
	Santa Cruz de Tenerife (58,3%)	Barcelona (44,4%)
ESPAÑA	53,6%	37,4%
Mínimos	Cáceres (38,0%)	León (26,9%)
	Lugo (37,5%)	Badajoz (26,5%)
	Toledo (37,3%)	Lugo (26,0%)
	Lleida (37,2%)	Toledo (25,8%)
	Cuenca (35,6%)	Cuenca (24,6%)
	Badajoz (34,3%)	Lleida (24,2%)
	Ciudad Real (33,6%)	Ciudad Real (23,3%)

Hay que tener en cuenta la dimensión territorial a la hora de evaluar el grado de accesibilidad de los y las jóvenes al mercado de la vivienda.

* En color marrón, las provincias con un coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad inferior al 30% de la renta neta. No se publican los datos de Huesca y Teruel, ya que no existe información estadísticamente significativa sobre el precio de venta de las viviendas libres en estas dos provincias.

Fuente: elaboración propia. Consultar la nota metodológica.

De la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) del INE se desprende que, a lo largo de los últimos años, se han ensanchado las **desigualdades de renta** entre la población joven, polarizando todavía más las opciones de acceder al mercado de la vivienda (**Tabla III**). El 10% de la población joven con mayores salarios (el decil 90) prácticamente no tendría ningún impedimento en financiar la compra o el alquiler de una vivienda libre, mientras que para el resto de la población joven sería un proyecto francamente inviable, hasta el extremo que el 10% de la población asalariada con los sueldos más bajos, el coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad y alquiler excedería la totalidad de sus ganancias, lo que refleja la inverosimilitud de tal supuesto.

Tan sólo podrían sufragar la compra de una vivienda libre el 10% de las personas jóvenes con mayores salarios.

Asimismo, la **Tabla III** ilustra que entre la cuantía inicial de una hipoteca media y la renta de una vivienda libre en alquiler, es decir, sin incluir en ambos casos los gastos adicionales que conlleva la constitución de una hipoteca o de un contrato de arrendamiento, hay pocas diferencias en cuanto al grado de inaccesibilidad para los y las jóvenes. Frente al 53,6% de la compra, hacer frente al alquiler de una vivienda libre se llevaría el 47,3% del salario medio de una persona joven en España.

Tabla III. Coste de acceso al mercado de la vivienda según deciles de salario de las personas jóvenes
Tercer trimestre de 2011

	Compra	Alquiler
Decil 10	141,7%	125,1%
Decil 20	100,4%	88,7%
Decil 30	81,4%	71,8%
Decil 40	67,9%	60,0%
Decil 50	57,8%	51,0%
Decil 60	51,8%	45,7%
Decil 70	44,9%	39,6%
Decil 80	37,4%	33,1%
Decil 90	30,3%	26,8%
TOTAL	53,6%	47,3%

La opción de alquiler no necesariamente supone una alternativa viable para la mayoría de personas jóvenes.

Fuente: elaboración propia. Consultar la nota metodológica.

- Otro elemento que impide que las personas jóvenes puedan plantearse la adquisición de una vivienda es el endurecimiento de los **requisitos para acceder a la financiación hipotecaria**. La Encuesta sobre Préstamos Bancarios del Banco de España, realizada a un conjunto representativo de entidades de crédito⁹, revela que desde finales de 2007 se han adoptando mayores cautelas a la hora de conceder préstamos a los hogares para adquirir viviendas. Estas cautelas se han traducido fundamentalmente en una rebaja del precio de la vivienda que se admite financiar (relación préstamo/valor), la exigencia de mayores garantías y la aplicación de unos márgenes más abultados. Tanto es así que la relativa estabilización del EURIBOR en el 2011, principal el índice de referencia en el mercado hipotecario, ha coincidido un repunte de los tipos efectivamente aplicados, de manera que las nuevas (y escasas) hipotecas que se están suscribiendo hoy en día llevan consigo el pago una mayor carga de intereses y, paralelamente, la provisión de más fondos.

Las entidades financieras no están trasladando la rebaja del EURIBOR a sus productos hipotecarios.

Consejo de la Juventud de España. Febrero de 2012

Novedades metodológicas

Encuesta de Condiciones de Vida de 2009: en la estimación de los ingresos ordinarios medios de la población joven, del salario neto de una persona joven asalariada y de los ingresos netos de un hogar joven ya existente, se ha sustituido la antigua Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) de 2008 del Instituto Nacional de Estadística (INE) y de la Oficina de Estadística de la Comisión Europea (EUROSTAT) por la nueva edición de 2009. El cambio de base ha implicado una revisión de los datos relativos al año 2008 y posteriores.

⁹ Los resultados y la metodología de la Encuesta sobre Préstamos Bancarios puede consultarse en: <http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/epb.html> [enlace verificado el 19 de enero de 2012].

GRÁFICOS Y MAPAS

Observatorio Joven de Vivienda en España