

NOTAS METODOLÓGICAS

Segundo trimestre de 2013

Población total y emancipada

Número de personas jóvenes:

Personas de entre 16 y 34 años que residen en España según la Encuesta de Población Activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística (INE). La EPA no considera los denominados "hogares colectivos" (hospitales, residencias, cuarteles, etc.) ni las viviendas secundarias o de temporada (de veraneo, fines de semana, etc.), aunque sí las familias que residen en ellos formando un grupo independiente (como, por ejemplo, los/las directores/as y los/las conserjes de los centros penitenciarios).

Personas jóvenes emancipadas:

Personas jóvenes que constan como "persona de referencia", "cónyuge" o "persona no emparentada" en la EPA.

Tasa de emancipación domiciliaria:

Porcentaje de personas que residen fuera del hogar de origen sobre el total de su misma edad.

Hogares jóvenes:

Número de personas jóvenes que constan como "persona de referencia" de una vivienda en la EPA.

Tasa de principalidad:

Porcentaje de personas que constan como "persona de referencia" de una vivienda en la EPA sobre el total de población de su misma edad.

Hogares unipersonales:

Hogares en los que únicamente reside la "persona de referencia" de la vivienda.

Saldo migratorio con el extranjero:

Diferencia, según la Estadística de Migraciones del INE, entre la población inmigrante y la población emigrante. Así pues, un valor positivo indica que, en el período considerado, las inmigraciones han superado las emigraciones e, inversamente, un valor negativo que las emigraciones han superado las inmigraciones.

La población inmigrante incluye las "Altas por cambio de residencia" de personas procedentes del extranjero y las "Altas por omisión" de personas procedentes del extranjero (en las que se declara no tener constancia de una inscripción previa en otro municipio de España o en el Padrón de españoles residentes en el extranjero o las que, de oficio, declaran los ayuntamientos siguiendo el procedimiento administrativo establecido) que se registran en el Padrón Municipal de Habitantes. Por su parte, la población emigrante incluye las "Bajas por cambio de residencia" de personas con destino al extranjero, las "Bajas por inclusión indebida" hacia fuera de España (las realizadas para corregir duplicidades o no cumplir el requisito de residencia habitual en el municipio) y las "Bajas por caducidad" (personas de nacionalidad extranjera no comunitaria sin autorización de residencia permanente que no renuevan su inscripción

padronal cada dos años) que se registran en el Padrón Municipal de Habitantes.

La Estadística de Migraciones aplica un tratamiento estadístico de las altas y bajas contabilizadas mensualmente en Padrón Municipal de Habitantes para ajustarlas, completarlas y depurarlas. En el Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España se trabaja con los valores redondeados a cuatro decimales. La Estadística de Migraciones, publicada por primera vez en junio de 2013, irá incorporando mejoras metodológicas que pueden alterar los resultados proporcionados hasta la fecha.

Ya que el INE solo ofrece el desglose de los movimientos migratorios según nacionalidad por tramos quinquenales de edad, en el Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España esta información se recoge para la población de 15 a 19 años, de 20 a 24 años y de 30 a 34 años.

Flujos de emigración con destino al extranjero:

Personas que, según la Estadística de Migraciones del INE, se han dado de baja en el Padrón Municipal de Habitantes de algún municipio de España para establecer su residencia en el extranjero. En el Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España se trabaja con los valores redondeados a cuatro decimales. Ya que el INE solo ofrece el desglose de los movimientos migratorios según nacionalidad por tramos quinquenales de edad, en el Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España esta información se recoge para la población de 15 a 19 años, de 20 a 24 años y de 30 a 34 años.

Flujos de inmigración procedente del extranjero:

Personas que, según la Estadística de Migraciones del INE, se han dado de alta en el Padrón Municipal de Habitantes de algún municipio de España procedentes de un país extranjero. En el Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España se trabaja con los valores redondeados a cuatro decimales.

Ya que el INE solo ofrece el desglose de los movimientos migratorios según nacionalidad por tramos quinquenales de edad, en el Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España esta información se recoge para la población de 15 a 19 años, de 20 a 24 años y de 30 a 34 años.

Saldo migratorio interautonómico:

Diferencia, según la Estadística de Migraciones del INE, entre las altas que se registran en el Padrón Municipal de Habitantes de los municipios de una comunidad autónoma de personas previamente empadronadas en otras comunidades autónomas, y las bajas que se registran en el Padrón Municipal de Habitantes de los municipios de una comunidad autónoma por cambios de residencia a otras comunidades autónomas. Así pues, un valor positivo indica que, en el período considerado, en una comunidad autónoma han establecido su residencia más personas de otras comunidades au-

NOTAS METODOLÓGICAS

Segundo trimestre de 2013

tónomas de las que la han abandonado para residir en otro lugar de España. Por el contrario, un valor negativo indica que las altas de personas procedentes de otras comunidades autónomas han sido inferiores a las “salidas” de personas hacia otras comunidades.

Para estimar los saldos migratorios interautonómicos, la Estadística de Migraciones parte de las “Altas y bajas por cambio de residencia” con origen y destino a otras comunidades autónomas, las “Altas por omisión” de personas no procedentes del extranjero y las “Bajas por inscripción indebida” dentro de España que se registran mensualmente en el Padrón Municipal de Habitantes, a las que se aplican unos coeficientes correctores que dan como resultado los valores difundidos por el INE. En el Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España se trabaja con los valores redondeados a cuatro decimales.

La Estadística de Migraciones, publicada por primera vez en junio de 2013, irá incorporando mejoras metodológicas que pueden alterar los resultados proporcionados hasta la fecha.

Ya que el INE solo ofrece el desglose de los movimientos migratorios según nacionalidad por tramos quinquenales de edad, en el Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España esta información se recoge para la población de 15 a 19 años, de 20 a 24 años y de 30 a 34 años.

Población joven inmigrante:

Personas jóvenes con menos de cinco años de residencia en España según la EPA.

Población joven y mercado de trabajo

Población activa:

Conjunto de personas de 16 o más años que, en un período de referencia dado, suministran mano de obra para la producción de bienes y servicios económicos o que están disponibles y hacen gestiones para incorporarse a dicha producción (EPA).

Población ocupada:

Personas de 16 o más años que durante la semana de referencia han tenido un trabajo por cuenta ajena o han ejercido una actividad por cuenta propia (EPA).

Población en paro:

Se consideran paradas, según la EPA, todas las personas de 16 o más años que reúnan simultáneamente las siguientes condiciones:

- Sin trabajo, es decir, que no hayan tenido un empleo por cuenta ajena ni por cuenta propia durante la semana de referencia.
- En busca de trabajo, es decir, que hayan tomado medidas concretas para buscar un trabajo por cuenta ajena o hayan hecho gestiones para establecerse por su cuenta durante el mes precedente.

- Disponibles para trabajar, es decir, en condiciones de comenzar a hacerlo en un plazo de dos semanas a partir del domingo de la semana de referencia.

También se consideran paradas las personas de 16 o más años que durante la semana de referencia han estado sin trabajo, disponibles para trabajar y que no buscan empleo porque ya han encontrado uno al que se incorporarán dentro de los tres meses posteriores a la semana de referencia. Por lo tanto, en este caso no se exige el criterio de búsqueda efectiva de empleo.

Población inactiva:

La población económicamente inactiva abarca a todas las personas de 16 o más años, no clasificadas como ocupadas ni paradas ni “población contada aparte” durante la semana de referencia (EPA). La población “contada” aparte incluía los hombres que cumplían el servicio militar obligatorio (o el servicio social sustitutorio) que desapareció en diciembre de 2001.

La población inactiva comprende las siguientes categorías:

- Las personas que se ocupan de su hogar.
 - Las personas estudiantes.
 - Las personas jubiladas o prejubiladas.
 - Las personas que perciben una pensión distinta de la de jubilación y de prejubilación.
 - Las personas que realizan sin remuneración trabajos sociales, actividades de tipo benéfico, etc. (excluyendo las ayudas familiares).
 - Las personas incapacitadas para trabajar.
- Las personas que, sin ejercer ninguna actividad económica, reciben ayuda pública o privada.

Tasa de actividad:

Porcentaje de población activa sobre el total de población de su misma edad.

Tasa de empleo:

Porcentaje de población ocupada sobre el total de población de su misma edad.

Tasa de paro:

Porcentaje de población en paro sobre el total de población activa de su misma edad.

Situación profesional en la actividad principal:

Distribución de la población ocupada en los distintos epígrafes que establece la Clasificación Internacional de la Situación en el Empleo adoptada por la decimoquinta conferencia de Estadísticos del Trabajo en enero de 1993 (CISE-93):

- Empresarios/as con personas asalariadas.
- Trabajadores/as independientes o empresario/as sin personas asalariadas.
- Ayuda en la empresa o negocio familiar.
- Personas asalariadas (tanto del sector público como privado).
- Otras situaciones.

Para simplificar la exposición de resultados, dentro de

la categoría "Otras situaciones" se incluyen también las personas integrantes de una cooperativa.

Población asalariada:

Personas con trabajo por cuenta ajena o asalariadas que, según la EPA, se encuentran en alguna de las siguientes categorías:

- **Trabajando:** personas que durante la semana de referencia hayan trabajado, incluso de forma esporádica u ocasional, al menos una hora a cambio de un sueldo, salario u otra forma de retribución conexa, en metálico o en especie.
- **Con empleo pero sin trabajar:** personas que, habiendo ya trabajado en su empleo actual, estén ausentes del mismo durante la semana de referencia y mantengan un estrecho vínculo con él. La fuerza de este vínculo se determina de acuerdo con la creencia del entrevistado en reincorporarse o no a la empresa y en la percepción o no de algún tipo de remuneración.

Población subocupada:

Personas ocupadas cuyas horas efectivas de trabajo son insuficientes en relación con una situación de empleo alternativo que esta persona desea desempeñar y está disponible a asumir, según la EPA. A nivel operativo, una persona ocupada como subempleada por insuficiencia de horas debe reunir simultáneamente tres criterios en el período de referencia de la EPA:

- Deseo de trabajar más horas.
- Estar disponible para trabajar más horas en las dos semanas siguientes a la semana de referencia de la EPA (o no poder abandonar el empleo actual debido al período de preaviso).
- Haber trabajado efectivamente a lo largo de la semana de referencia, tanto en el empleo principal como en el secundario (si procede) menos horas de las que habitualmente trabajan las personas ocupadas a tiempo completo de la rama de actividad en la que la persona subempleada tiene su empleo principal.

Población sobrecualificada:

Población asalariada que no está cursando estudios, sean reglados o no, cuyo nivel máximo de estudios alcanzado supera la formación mínima requerida para llevar a cabo el puesto de trabajo efectivamente ocupado. La formación mínima requerida para cada puesto de trabajo se ha definido estableciendo para cada uno de los subgrupos principales de la Clasificación Nacional de Ocupaciones de 2011 (CNO-2011), un nivel educativo de la Clasificación Nacional de Educación 2000 (CNED-2000).

Contratación registrada:

Contratos introducidos en la base de datos corporativa del Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) a lo largo del período analizado, con independencia de cuándo fue presentado el contrato ante las Oficinas Públicas

de Empleo o registrado por las empresas a través de Internet (servicio CONTRAT@). Así pues, pueden contabilizarse contratos registrados con anterioridad y que, por causas técnicas o de otra índole, no pudieron ser incluidos en su día en la base de datos del SEPE.

En el Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España se contabilizan los contratos iniciales, los contratos convertidos en indefinidos y las adscripciones temporales en colaboración social que, sin ser contrataciones en sentido estricto, suponen la realización de trabajos para las Administraciones Públicas de personas que perciben las prestaciones por desempleo, sin perder el derecho a ellas.

En las cifras de contratos del total de España se excluyen los contratos cuyo centro de trabajo está situado fuera del país.

Los resultados trimestrales sobre la contratación registrada se desglosan en las siguientes categorías:

- Contratos indefinidos ordinarios.
- Otros contratos indefinidos: incluye los contratos indefinidos a personas con discapacidad, los contratos temporales que son convertidos a indefinidos
- Contratos temporales por obra o servicio.
- Contratos temporales eventuales por circunstancias de la producción.
- Contratos temporales de interinidad.
- Contratos temporales de formación o prácticas.
- Otros contratos temporales: incluye los contratos temporales para personas con discapacidad, los contratos de relevo, los contratos por jubilación parcial, los contratos de sustitución por jubilación a los 64 años y otros contratos (contratos de ninguna de las modalidades anteriores; contratos que pertenecen a regímenes especiales de contratación, tales como los de los artistas o el servicio doméstico; o contratos que adolecen de algún defecto formal o incumplen algún requisito en el momento de introducción en su base de datos, aunque posteriormente haya sido subsanado).
- Adscripciones temporales en colaboración social: trabajos de "utilidad social" y que redundan "en beneficio de la comunidad" (según la terminología de Real Decreto 1445/1982) que realizan las personas que perciben las prestaciones o subsidio por desempleo para las Administraciones Públicas, por una duración máxima que no puede superar la de la prestación o subsidio reconocidos. A cambio, las Administraciones Públicas completan la prestación o subsidio hasta el importe total de la base reguladora para el cálculo de la prestación contributiva, garantizando siempre el 100% del salario mínimo interprofesional vigente en cada momento.

No se ofrecen los datos para el tramo de edad de 30 a 34 años por comunidades autónomas, ya que la Estadística mensual de contratos del SEPE tan solo detalla la tipología de contratos para el colectivo de 30 a 39 años a nivel autonómico. A su vez, las cifra de contratos registrados en el conjunto de España entre la población de 30 a 34 años no incluyen las adscripciones temporales

en colaboración social y si los contratos registrados en centros de trabajo ubicados en el extranjero.

Los datos de contratos de trabajo del servicio familiar del año 2012 solo se incluyen en el total de España, pues el detalle trimestral por comunidades autónomas y tramos de edad no está disponible. A partir de octubre de 2012, la estadística mensual del SEPE ya integra la contratación del servicio del hogar familiar.

Causa principal de inactividad:

Motivo que aducen las personas inactivas entrevistadas en la EPA por la cual se encuentran en tal situación, pudiendo ser:

- Personas que están cursando estudios, sin ejercer ninguna otra actividad económica (población estudiantil).
- Personas que se dedican en exclusiva a las labores del hogar.
- Personas incapacitadas para trabajar.
- Personas que perciben una prestación por jubilación, unos ingresos por prejubilación o una prestación distinta a la de jubilación
- Personas en otras situaciones, que incluye aquellas que mencionan ninguna situación de inactividad y las que realizan, sin remuneración alguna, trabajos sociales, actividades benéficas, tareas de voluntariado, etc.

Personas becarias afiliadas a la Seguridad Social:

Personas que, según Real Decreto 1493/2011 (que entró en vigor a partir de noviembre de 2011), figuran como dadas de alta en el Régimen General de la Seguridad Social por participar en programas de formación financiados por entidades u organismos públicos o privados vinculados a estudios universitarios o de formación profesional.

Los requisitos adicionales para asimilarse como personas trabajadoras por cuenta ajena en el Régimen General de la Seguridad Social son:

- La beca debe incluir, junto con las sesiones lectivas, un período de prácticas formativas en empresas, instituciones o entidades.
- La beca debe conllevar una contraprestación económica (sea cual sea el concepto o la forma en que se perciba).
- La beca no puede conllevar una relación laboral que determine su alta en el respectivo régimen de la Seguridad Social.

Este tipo de cotización cubre todas las contingencias de la Seguridad Social (prestaciones de jubilación, invalidez, incapacidad temporal, etc.), salvo el desempleo.

La estadística, facilitada por la Dirección General de la Tesorería General de la Seguridad Social (TGSS), recoge la media trimestral de personas afiliadas el último día de cada mes.

Nivel de estudios

Nivel de formación alcanzado:

Nivel máximo de estudios que declaran haber alcanzado las personas entrevistadas en la EPA, clasificado según los niveles educativos que establece la CNED-2000. En el Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España se establecen cuatro grandes grupos partiendo de las categorías de las CNED-2000:

- Población con estudios primarios: incluye la población analfabeta y la población con estudios primarios completos o incompletos.
- Población con estudios secundarios obligatorios: población con estudios de primera etapa de secundaria con o sin título, que ha realizado programas para la formación e inserción laboral que precisan de una titulación de estudios secundarios de la primera etapa para su realización, o bien programas de garantía social o iniciación profesional.
- Población con estudios secundarios postobligatorios: población con enseñanzas de bachillerato, enseñanzas de grado medio de formación profesional específica, artes plásticas y diseño y deportivas, enseñanzas de grado medio de música y danza, o que ha cursado programas para la formación e inserción laboral que precisan de una titulación de estudios secundarios de segunda etapa para su realización.
- Población con estudios superiores: población con estudios de grado, enseñanzas de grado superior de formación profesional específica y equivalentes (artes plásticas, diseño, deportes, etc.), títulos propios de las universidades que no sean de postgrado (dos años o más), programas que precisan de una titulación de formación profesional de grado superior para su realización, enseñanzas universitarias de primer ciclo y equivalentes o personas que han aprobado tres cursos completos de una licenciatura o créditos equivalentes, enseñanzas universitarias de primer y/o segundo ciclo y equivalentes, programas oficiales de especialización profesional, masters universitarios oficiales o programas de doctorado universitario.

Capacidad adquisitiva de la población joven

Personas jóvenes sin salario:

Personas jóvenes que están desempleadas o que están clasificadas como inactivas en la EPA.

Hogares sin personas ocupadas:

Hogares recogidos en la EPA en los que no figura ninguna persona con un puesto de trabajo, por cuenta propia o por cuenta ajena.

Salario neto de una persona joven:

Cálculo propio del salario neto medio de una persona joven que trabaja por cuenta ajena, obtenido de aplicar

al último dato disponible de la Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL-INE), previa desestacionalización, la estructura salarial por tramos de edad y sexo y el modelo de conversión de salarios brutos a netos de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV-INE), simplificado en deciles.

Para la estimación del salario medio de las personas jóvenes según provincias, se han utilizado las diferencias de la renta disponible bruta de los hogares a nivel provincial con respecto a la media de su comunidad autónoma que recoge la Contabilidad Regional de España (CRE-2008-INE), con cifras provisionales a partir de 2008.

Como la ETCL no ofrece datos para Ceuta y Melilla, se ha recurrido a las distintas ediciones de la Encuesta de Estructura Salarial del INE para reconstruir una serie histórica sobre la evolución del salario medio de una persona joven en estas dos ciudades autónomas.

La distinción entre el salario una persona joven emancipada y no emancipada se efectúa a partir de la remuneración salarial bruta de las personas jóvenes asalariadas cuyos padres y madres son o no son miembros del hogar, según la ECV.

Como la última edición con resultados definitivos de la ECV pertenece al año 2011, los valores publicados en el Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España a partir de esta fecha son provisionales, a la espera que se publiquen las ediciones posteriores de la ECV.

Al cierre de la presente edición del Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España el INE no había publicado los datos de la ETCL del segundo trimestre de 2013. Así pues, se han mantenido los mismos valores del trimestre anterior, aunque las variaciones interanuales sí están calculadas con respecto al segundo trimestre de 2012.

Ingresos netos de un hogar joven:

Cálculo propio de los ingresos netos medios de un hogar joven ya existente, a partir de las diferencias por edad y sexo de la renta disponible total de los hogares jóvenes con respecto a la renta media del conjunto de hogares de España que recogen las distintas ediciones de la ECV.

Para la estimación de los ingresos medios de un hogar joven por comunidades autónomas, dada la escasa representatividad muestral de la ECV a nivel autonómico por intervalos de edad, se han utilizado las diferencias en la renta anual media de todos los hogares de cada comunidad autónoma con respecto a la renta media de todos los hogares en el conjunto de España.

Para la estimación de los ingresos medios de los hogares jóvenes según provincias, se han utilizado las diferencias de la renta disponible bruta de los hogares a nivel provincial con respecto a la media de su comunidad autónoma que recoge la Contabilidad Regional de España (CRE-2008-INE), con cifras provisionales a partir de 2008.

Como la última edición con resultados definitivos de la

ECV pertenece al año 2011 y la renta neta de los hogares siempre se refiere al año anterior al de la realización de la entrevista, los valores publicados en el Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España a partir de 2010 son provisionales, a la espera que se publiquen las ediciones posteriores de la ECV.

Ingresos ordinarios de una persona joven:

Cálculo propio de la renta neta del conjunto de la población joven, independientemente de su situación laboral o de si ha logrado abandonar o no su hogar de origen. Siguiendo la definición que utiliza el INE en la ECV los ingresos ordinarios de una persona adulta constituyen la suma de la renta procedente del trabajo por cuenta ajena, del trabajo por cuenta propia, de las prestaciones por desempleo, de las prestaciones por vejez, de las prestaciones por viudedad, de las prestaciones por enfermedad, de las prestaciones por invalidez y de las ayudas para estudios. Al tratarse de una media global, incluye tanto las personas que tienen más de una fuente de ingresos como las que no tienen ninguna. Los resultados que se desprenden de la última edición de la ECV (2011), que se refieren al año anterior al de la realización de la entrevista, se han actualizado a partir de la CRE-2008, de manera que los valores para 2011, 2012 y 2013 son provisionales y estimatorios.

Población joven y mercado de la vivienda

Precio de la vivienda libre de compra:

Precio medio de la vivienda libre de compra publicado por el Ministerio de Fomento, aplicado a una vivienda de 100 metros cuadrados construidos (serie con base al año 2005). En las comparativas históricas se ha incorporado también la serie homogénea 1995-2004 ofrecida por el propio Ministerio de Fomento.

Debido a la ausencia de datos para el segundo trimestre de 2013 para Ceuta y Melilla, se ha mantenido el precio publicado por el Ministerio de Fomento en el trimestre anterior, aunque la variación interanual sí está calculada con respecto al segundo trimestre de 2012.

Precio de la vivienda protegida de compra:

Precio medio de la vivienda de compra que ha recibido cualquier tipo de subvención pública para su construcción, según los datos publicados por el Ministerio de Fomento, aplicado a una vivienda de 90 metros cuadrados construidos.

Renta media de alquiler:

Precio medio de la vivienda libre en alquiler, obtenido de las ofertas publicadas en el portal Idealista.com el 3 de junio de 2013 y el 28 de junio de 2012. En la explotación, se han descartado los anuncios de viviendas unifamiliares, de casas, chalets, las viviendas de más de 400 metros cuadrados y los alquileres por encima de los 1.800 euros mensuales.

NOTAS METODOLÓGICAS

Segundo trimestre de 2013

Para finales de 2013 está previsto que Idealista.com empiece a publicar trimestralmente estadísticas de alquiler por comunidades autónomas y provincias. Hasta entonces, pues, los precios utilizados son provisionales.

Precio máximo tolerable de compra:

Cálculo propio del precio máximo que debería tener una vivienda de 100 metros cuadrados construidos en régimen de compra, para que el coste mensual de 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. No se publica el precio máximo tolerable de compra con los ingresos ordinarios medios de la población joven, ya que supondría reflejar una casuística muy improbable. Se asume la hipótesis que la compra de una vivienda libre a título personal exige, como mínimo, la posesión de un salario, requisito que no todas las personas jóvenes pueden acreditar.

Renta máxima tolerable:

Cálculo propio del alquiler máximo mensual que debería tener una vivienda de alquiler para que su pago resultara equivalente al 30% del salario neto de una persona joven o al 30% de los ingresos netos de un hogar joven. No se publica la renta máxima tolerable con los ingresos ordinarios medios de la población joven, ya que supondría reflejar una casuística muy improbable. Se asume la hipótesis que alquilar una vivienda libre a título personal exige, como mínimo, la posesión de un salario, requisito que no todas las personas jóvenes pueden acreditar.

Coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad:

Cálculo propio de la relación entre la capacidad adquisitiva de una persona joven o de un hogar joven ya existente y el pago inicial de un préstamo hipotecario equivalente al 80% del precio de venta de una vivienda libre, al tipo de interés de referencia del mercado hipotecario para la adquisición de viviendas libres a más de tres años publicado por el Banco de España (3,357%, tipo medio del segundo trimestre de 2013) y según el plazo de amortización estándar en cada momento que recoge el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. No se incluyen ni las bonificaciones ni las deducciones fiscales.

En la medida que la información sobre la capacidad adquisitiva de la población joven es provisional a partir de 2010, consecuentemente también lo es el coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad.

Al cierre de la presente edición del Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España no se había publicado la Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España correspondiente al segundo trimestre de 2013. Así pues, se ha mantenido el mismo valor del trimestre anterior (283 meses).

Coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad según deciles:

El decil es un indicador utilizado en la estadística descriptiva que recoge la distribución interna de una variable cuantitativa. Concretamente, divide la población o la muestra analizadas en diez grupos de igual tamaño relativo, es decir, en diez intervalos con la misma proporción de valores, ordenados de menor a mayor cuantía. Utilizar deciles en el análisis del coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad permite reflejar el grado de heterogeneidad existente según los diferentes tramos de salario e ingresos de un hogar y, por consiguiente, introducir en el análisis la desigualdad en el nivel de renta de la población joven.

Importe de la entrada inicial para la compra:

Ahorro previo necesario para hacer frente al 30% del precio de venta de la vivienda. Esta cantidad incluye el 20% del precio que es objeto de financiación hipotecaria y un 10% adicional para hacer frente a los gastos que conlleva cualquier operación de compraventa de viviendas (notaría, gravámenes, tasación, etc.).

Coste de acceso al mercado de la vivienda en alquiler:

Cálculo propio de la relación entre la capacidad adquisitiva de una persona joven (o de un hogar joven ya existente) y el importe mensual de un alquiler de mercado. No se incluyen las bonificaciones y las deducciones fiscales ni las garantías exigidas para la suscripción de un contrato del alquiler (fianzas, avales, etc.).

En la medida que la información sobre la capacidad adquisitiva de la población joven es provisional a partir de 2010, consecuentemente también lo es el coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad.

Superficie máxima tolerable de compra:

Metros cuadrados construidos de una vivienda libre cuya compra no supusiera inicialmente más del 30% del salario neto de una persona joven o del 30% de los ingresos netos de un hogar joven.

No se publica la superficie máxima tolerable de compra con los ingresos ordinarios medios de la población joven, ya que supondría reflejar una casuística muy improbable. Se asume la hipótesis que la compra de una vivienda libre a título personal exige, como mínimo, la posesión de un salario, que no todas las personas jóvenes pueden acreditar.

Superficie máxima tolerable de alquiler:

Metros cuadrados construidos de una vivienda libre cuyo alquiler no supusiera inicialmente más del 30% del salario neto de una persona joven o del 30% de los ingresos netos de un hogar joven.

No se publica la superficie máxima tolerable de alquiler con los ingresos ordinarios medios de la población joven, ya que supondría reflejar una casuística muy improbable. Se asume la hipótesis que alquilar una vivienda libre a título personal exige, como mínimo, la pose-

NOTAS METODOLÓGICAS

Segundo trimestre de 2013

sión de un salario, que no todas las personas jóvenes pueden acreditar.

Superficie construida:

Metros cuadrados comprendidos dentro de los cierres exteriores de la vivienda, de manera que incluye todos los elementos (muros, tabiques, terrazas, etc.).

Ingresos mínimos para adquirir una vivienda libre:

Euros brutos que debería ingresar una persona o un hogar para dedicar el 30% de su renta neta al pago de una hipoteca media por una vivienda libre durante el primer año de amortización (bajo el supuesto que el tipo de interés de la hipoteca se revisa una vez al año). El 30% se considera como el umbral máximo de endeudamiento que garantiza la viabilidad de un préstamo hipotecario. La diferencia se calcula con respecto al salario medio neto de una persona joven y los ingresos medios netos de un hogar joven. No se publica el diferencial de los ingresos mínimos para adquirir una vivienda con respecto a los ingresos ordinarios medios de la población joven, ya que supondría reflejar una casuística muy improbable. Se asume la hipótesis que la compra de una vivienda libre a título personal exige, como mínimo, la posesión de un salario, que no todas las personas jóvenes pueden acreditar.

Coste efectivo de la vivienda actual:

Cálculo propio que recoge la proporción de los ingresos de un hogar joven ya existente que constituye el importe real que declaran sufragar mensualmente todos los hogares en concepto de cuota hipotecaria (incluyendo la amortización de capital y el pago de intereses) y en alquiler para las viviendas a precio de mercado en la ECV de 2011. Hasta la publicación de nuevas ediciones de las ECV, no podrá actualizarse este indicador.

**Consejo de la Juventud de España
Octubre de 2013**