

Nota introductoria

Cuarto trimestre de 2008

En el cuarto trimestre de 2002 arrancó la andadura del Observatorio Joven de Vivienda en España (OBJOVI) del Consejo de la Juventud de España. En el intervalo de estos veinticinco trimestres han acontecido notables transformaciones en el ámbito político, social, financiero, inmobiliario y laboral que, en mayor o menor medida, han repercutido en las condiciones de vida de la población joven. Precisamente una de las finalidades del OBJOVI es recoger, mediante una estructura estable de indicadores, la evolución que ha ido siguiendo la emancipación residencial de la población joven en España, vinculándola con los avatares del mercado de la vivienda y del mercado de trabajo. Para la construcción de estos indicadores siempre se han utilizado fuentes secundarias como la Encuesta de Población Activa (EPA) o la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) del Instituto Nacional de Estadística (INE), la serie de precios del Ministerio de Vivienda o los tipos de referencia del mercado hipotecario que mensualmente publica el *Boletín estadístico* del Banco de España. Todas las modificaciones que se han introducido en el OBJOVI se deben, precisamente, a la disponibilidad de nuevas fuentes o a la revisión metodológica de las ya utilizadas.

En el presente OBJOVI se analizan los resultados del último trimestre de 2008 que, según se puede apreciar efectuando un rápido seguimiento de las noticias difundidas por los medios de comunicación y los agentes sociales, ha sido un año convulso desde la óptica laboral e inmobiliaria. A pesar de que los cambios coyunturales tienen, a corto plazo, escasa incidencia en los procesos de emancipación de las personas jóvenes, de consolidarse sentarían las bases de lo que cabe esperar en el futuro. En este sentido, y sin entrar en el detalle de la información que puede consultarse en esta misma nota introductoria y en cada una de las fichas correspondientes a cada comunidad autónoma, cabe destacar que las personas jóvenes no sólo constituyen, de manera estructural, uno de los colectivos con una inserción más precaria en el mercado de trabajo sino que, a su vez, padecen con mayor intensidad los efectos de la destrucción neta de empleos. Esta fragilidad laboral se traduce en una posición de clara desventaja cuando se intenta acceder al mercado de la vivienda, incluso cuando podría suponerse que la reducción de los precios de la vivienda y el descenso de los tipos lograrían aumentar las posibilidades teóricas de encontrar una vivienda. A los bajos salarios, en especial entre las mujeres jóvenes y las personas con menos de 25 años, se le une además que ahora muchas familias y personas se han quedado sin ninguna fuente de ingresos y que las entidades financieras han ido endureciendo los requisitos para suscribir un préstamo hipotecario.

No es de extrañar pues que, en esta tesitura, cualquier medida que contribuya a facilitar la emancipación domiciliaria reciba una gran demanda. De la Renta Básica de Emancipación (RBE), que entró en vigor a principios de año para facilitar el alquiler de una vivienda a las personas de entre 22 y 30 años con unos ingresos por debajo de los 22.000,00 euros brutos anuales, ya se han recibido 228.429 solicitudes en toda España, de las cuales 158.227 han sido resueltas favorablemente y 99.323 ya han sido pagadas¹.

¹ Según los datos difundidos por el Ministerio de Vivienda el pasado 1 de abril de 2009. Más información en: <http://www.mviv.es>

Emancipación

El año 2008 concluye con un nuevo incremento en la cifras de personas jóvenes emancipadas desde el punto de vista residencial en España. En total, se trata de 5.233.261 personas de entre 18 y 34 años que han logrado abandonar su hogar de origen o, lo que es lo mismo, el 46,3% de las 11.292.661 personas jóvenes que se estima que actualmente existen en España².

El 46,3% de la población joven en España ha logrado abandonar su hogar de origen...

Para valorar dicho crecimiento de manera global, es conveniente introducir algunos matices de interés.

- En primer lugar, señalar que la magnitud de dichos crecimientos se ha ido pausando de manera progresiva desde mediados del 2007. Sólo basta con recordar que en el cuarto trimestre de 2004 el incremento anual en el volumen de personas jóvenes emancipadas en España alcanzó el 5,64%, el 6,71% en el cuarto trimestre de 2005, el 5,07% en el cuarto trimestre de 2006, en el cuarto trimestre de 2007 apenas ya fue el 2,55% y el en 2008 no ha superado ni siquiera el 2% (1,52%).
- En segundo lugar, debe precisarse que hablar de incremento de la emancipación residencial de las personas jóvenes en España no impide que, a nivel autonómico, se estén produciendo disminuciones muy significativas. De hecho, sin tener en cuenta los datos de Ceuta y Melilla debido a los más que probables errores de muestreo, se puede contabilizar un mayor número de comunidades con descensos interanuales bruscos en la cifra absoluta de población joven emancipada: del 7,56% en Cantabria, del 5,19% en el País Vasco y, en un segundo orden de importancia, Cataluña con el 1,97% y Extremadura con el 1,69%.
- En tercer lugar, recordar que la evolución de la emancipación de las personas jóvenes está muy condicionada, como gran parte de los fenómenos demográficos, por dos elementos fundamentales: la inmigración y la estructura por edades. En cuanto a la **inmigración**, conviene subrayar que ha sido uno de los principales factores que en mayor medida han contribuido al constante auge de la emancipación residencial de la población joven en España a lo largo de los últimos años. Por lo general, cuanto mayor es el peso de la población inmigrante dentro del conjunto de la población joven, mayor es la emancipación residencial que se registra, ya que la mayoría de proyectos migratorios suelen conllevar la independencia familiar de facto. Así, cuando los flujos inmigratorios se ralentizan o disminuyen, cabe esperar un comportamiento similar de la emancipación de los y las jóvenes. Esto es exactamente lo que ha sucedido en el cuarto trimestre de 2008. Una parte importante de la reciente estabilización de las cifras agregadas de emancipación residencial de las personas jóvenes en España hay que atribuirlo al hecho que, en un año, la población joven inmigrante³ se ha reducido un 4,43%. En términos relativos, su participación sobre el total de la población joven ha pasado del 10,1% del cuarto trimestre de 2007 al actual 9,8%.

... o, lo que es lo mismo: el 53,7%, más de seis millones de personas, no están emancipadas.

² Estimaciones realizadas por el Instituto Nacional de Estadística (INE), publicada en las Estimaciones de la Población Actual (ePOBa) y que incorpora la Encuesta de Población Activa (EPA), fuente de referencia utilizada en el OBJOVI para el análisis de la emancipación residencial de la población joven. Más información en: <http://www.ine.es>

³ En el OBJOVI se toma como criterio para definir la población joven inmigrante, no la nacionalidad, sino el hecho de tener menos de cinco años de residencia en España.

- La **estructura por edades** de la población joven es otro elemento que puede distorsionar las comparaciones históricas sobre el comportamiento emancipatorio de los y las jóvenes. En la medida que la emancipación aumenta más que proporcionalmente cuando mayor es la edad de las personas jóvenes, debido al sucesivo retraso en la edad de emancipación, una población joven más “envejecida”, esto es, con un mayor peso de los colectivos con más de 30 años, concentrará unos mayores índices absolutos y relativos de emancipación.

Con el objeto de valorar la incidencia de esta variable “estructural”, se ha llevado a cabo el ejercicio de suponer qué hubiera sucedido si la composición por edades de la población joven del cuarto trimestre de 2006 y la del cuarto trimestre de 2008 hubiesen sido idénticas. Se ha tomado como referencia el horizonte temporal de dos años, por la coincidencia casi exacta en el peso de la población joven inmigrante, del 9,7% en el 2006 y, como ya se ha mencionado, del 9,8% en el 2008. De este modo se eliminan, a grosso modo, las diferencias atribuibles a una mayor o menor presencia de inmigrantes. Bajo este supuesto, la variación del 4,11% que aparece comparando directamente las cifras de emancipación de ambas fechas se reduce, una vez efectuada la estandarizada, al 2,89% (**Gráfico I**). Se pone de manifiesto, pues, que casi el 40% del incremento de las cifras de personas jóvenes emancipadas en España entre el 2006 y el 2008 se debe sencillamente al hecho que la población joven del cuarto trimestre de 2008 es algo más “vieja” que la del 2006.

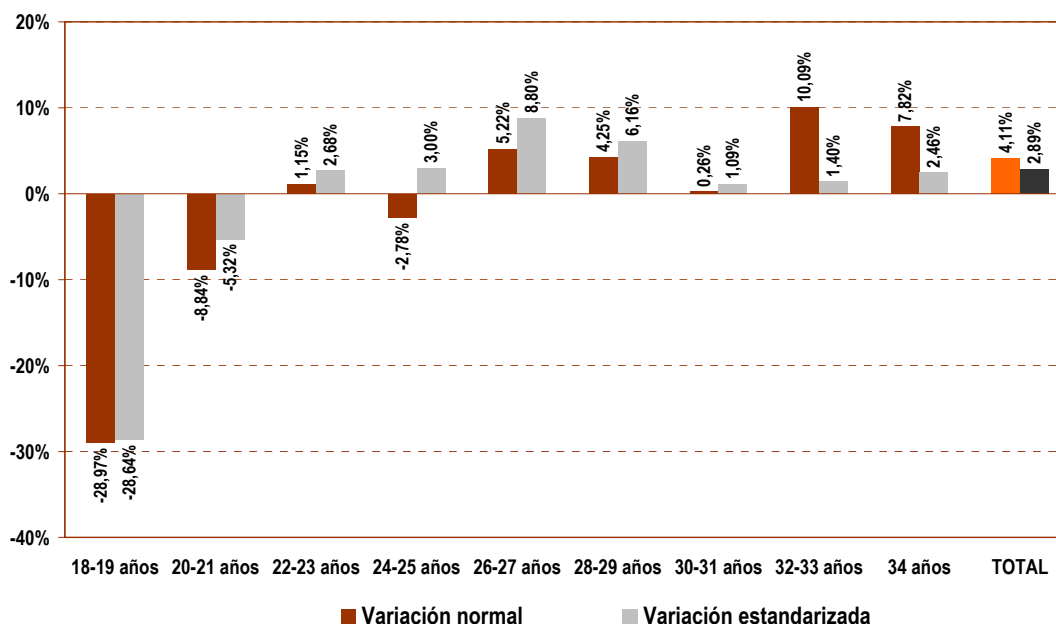
Las variaciones en la emancipación de la población joven pueden deberse, en buena medida, a la desigual estructura por edades y al distinto peso de la inmigración.

También resulta interesante comprobar cómo, por tramos de edad, donde el contraste de los resultados estandarizados con los no estandarizados es más acentuado se produce entre los grupos de mayor de edad (32-34 años) y entre los 24 y 29 años. En el primer grupo, el proceso de estandarización termina por ofrecer variaciones menos acusadas; en el segundo, variaciones más holgadas. Por el contrario, entre la población joven de menor edad, la operación no introduce diferencias sustanciales.

Gráfico I. Variación interanual en el volumen de personas jóvenes emancipadas en España

Cuarto trimestre de 2006 – Cuarto trimestre de 2008

Variación IV/08 - IV/06



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

Población joven y trabajo

A lo largo del año 2008 se han ido acentuando y agravando las repercusiones socioeconómicas de la fase de recesión que arrancó a finales del 2007: incremento del paro y multiplicación de las actividades en la economía sumergida, parálisis en el sector de la construcción, caída del consumo y la inversión privada, estancamiento de la inflación, mayores riesgos de morosidad en el sector financiero, reducción de los precios de compraventa y de los ingresos fiscales, etc. El cuarto trimestre de 2008 no ha sido una excepción a esta dinámica. En el caso específico de las personas jóvenes, una de las mayores preocupaciones en el ámbito laboral sigue siendo la constante aceleración de la tasa de **paro**, que actualmente es del 18,2%, más de cuatro puntos por encima de la media correspondiente al conjunto de la población en edad activa (**Tabla I**). Las personas jóvenes que entre el tercer y el cuarto trimestre de 2008 se han visto más perjudicadas por el avance del desempleo, con incrementos que han superado el 30%, han sido las de Aragón, Cantabria, Castilla-La Mancha y Cataluña.

Tabla I. Situación laboral comparada de la población joven en España
Cuarto trimestre de 2008

	Población joven 18-34 años	Población de 16 a 64 años	Población de 35 a 64 años
Tasa de actividad ⁽¹⁾	79,0%	74,1%	74,1%
Tasa de empleo ⁽²⁾	64,6%	63,7%	66,0%
Población con contratos indefinidos ⁽³⁾	34,7%	37,9%	41,6%
Población con contratos temporales ⁽⁴⁾	23,2%	14,7%	10,1%
Población con contratos temporales de menos de un año ⁽⁵⁾	16,5%	10,5%	7,2%
Tasa de temporalidad ⁽⁶⁾	40,1%	28,0%	19,5%
Tasa de paro ⁽⁷⁾	18,2%	14,0%	10,9%

(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).

A nivel microsocioal, el creciente volumen de personas sin empleo acarrea, entre otras, notables consecuencias sobre las pautas de consumo, las relaciones familiares, la demanda de servicios sociales o las estrategias vitales. En el caso específico de las condiciones económicas de acceso de la población joven al mercado de la vivienda, hay un elemento que conviene destacar por su relevancia en la valoración de la situación actual.

Tal y cómo se ha venido señalando a lo largo de los diversos ejemplares del OBJOVI, el coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad para una persona joven y para un hogar joven, que mide la relación entre su capacidad adquisitiva y el importe inicial de una hipoteca media, casi siempre se ha situado en un niveles inalcanzables para la mayoría de la población joven. En la actualidad, con la extinción definitiva del *boom* inmobiliario que comenzó en 1997, podría parecer que esta tendencia podría empezar a invertirse. En el epígrafe siguiente se podrá comprobar como esta afirmación es tan sólo relativamente válida. Relacionando el papel del mercado de la vivienda y del mercado de trabajo en los procesos de emancipación residencial de la población, también cabe mencionar que el mayor desempleo conlleva, a su vez, un incremento de la población que no dispone de recursos propios para poder siquiera aspirar a adquirir o comprar una vivienda, sea libre o protegida. Hay dos indicadores que ilustran muy gráficamente el crecimiento de la población dependiente desde el punto de vista económico.

El primero, el porcentaje de **personas jóvenes que no están ocupadas** en el mercado de trabajo, tanto porque no poseen empleo como porque se declaran económicamente inactivas⁴. En el cuarto trimestre, agrupando estos dos conceptos, suman un total de casi cuatro millones de personas, 3.995.364 para ser más exactos, el 35,4% de toda la población joven (**Gráfico II**). En comunidades como Andalucía, Canarias, Castilla-La Mancha, Extremadura o Ceuta y Melilla dicho porcentaje hoy en día ya supera el 38%. Estas magnitudes son tan sólo comparables a las que se registraron a finales de 2003 y principios de 2004 y se desmarcan de aquella época por una diferencia sustancial: si por aquél entonces aproximadamente el 30% de esta población “sin renta” era desempleada, en la actualidad lo es el 40,8%. Otra particularidad de la coyuntura actual es que, contradiciendo la hipótesis del “efecto desánimo” que a veces se atribuye a la población joven en épocas de crisis⁵, el volumen de personas jóvenes inactivas va descendiendo progresivamente, un 4,97% en el último año, para intentar lograr un puesto de trabajo que, por el momento, muy pocas consiguen.

El 35,4% de toda la población joven en España no percibe ningún salario...

El segundo indicador es el número de **hogares jóvenes que no poseen ningún integrante empleado** y, por consiguiente, no ingresan ninguna cantidad procedente de su participación en el mercado de trabajo. Se trata de personas jóvenes que ya están emancipadas y que, seguramente, cada mes están abonando, junto con los gastos asociados al mantenimiento y uso de las viviendas, un importe en concepto de cuota hipotecaria o renta de alquiler. Los datos del cuarto trimestre de 2008 son particularmente reveladores y aportan un indicio más del porqué últimamente se están multiplicando los préstamos impagados y los desahucios de alquiler. Nunca desde el año 2004 ha habido en España tantos hogares jóvenes sin personas ocupadas como a finales de 2008. De los 132.572 hogares del cuarto trimestre de 2004 se ha pasado a los actuales 262.427 o, en términos porcentuales, del 5,9% al 9,5% de todos los hogares jóvenes existentes. Las comunidades autónomas con una mayor proporción de hogares jóvenes en máxima situación de precariedad económica son, como se aprecia en el **Gráfico III**, Canarias y Andalucía, seguidas de Illes Balears, Murcia y Extremadura. Desde una óptica interanual, por el contrario, liderando los mayores incrementos en esta tipología de hogares se

... y en el 9,5% de los hogares jóvenes que ya están creados no hay ninguna persona ocupada.

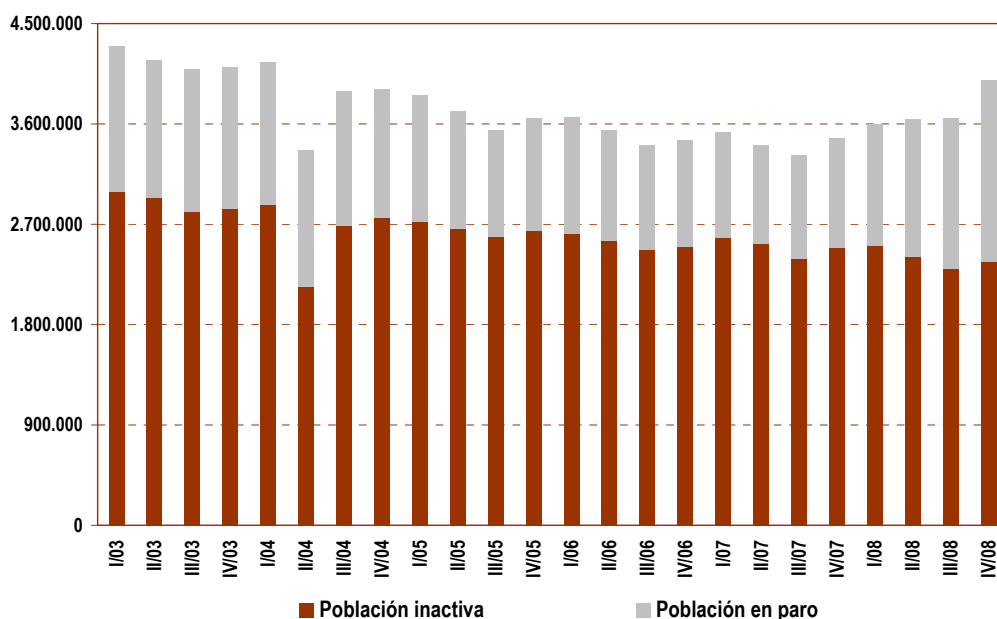
⁴ La población inactiva es, según la EPA, toda la población de 16 ó más años que no se clasifica como ocupada ni parada. Comprende a las personas que se ocupan de su hogar; estudiantes; las personas jubiladas o prejubiladas; las personas que perciben una pensión distinta de la de jubilación y de prejubilación; las personas que realizan sin remuneración trabajos sociales; las personas incapacitadas para trabajar; las personas que, sin ejercer ninguna actividad económica, reciben ayuda pública o privada y todas aquéllas otras que no estén incluidas en ninguna de las categorías anteriores. Más información en el documento de definiciones de la EPA disponible en la web: <http://www.ine.es/daco/daco43/resumetepa.pdf>.

⁵ Ver, por ejemplo, el artículo publicado en *El País* el pasado 24 de enero de 2009 (página 17).

encuentran la Región de Murcia (125,43%), Navarra (116,89%), Cataluña (98,91%) y la Comunidad Valenciana (96,51%). La única comunidad en la que la cantidad de hogares jóvenes sin ninguna persona ocupada no ha aumentado en el plazo del último año ha sido Cantabria. En todas las demás, los incrementos han sido generalizados.

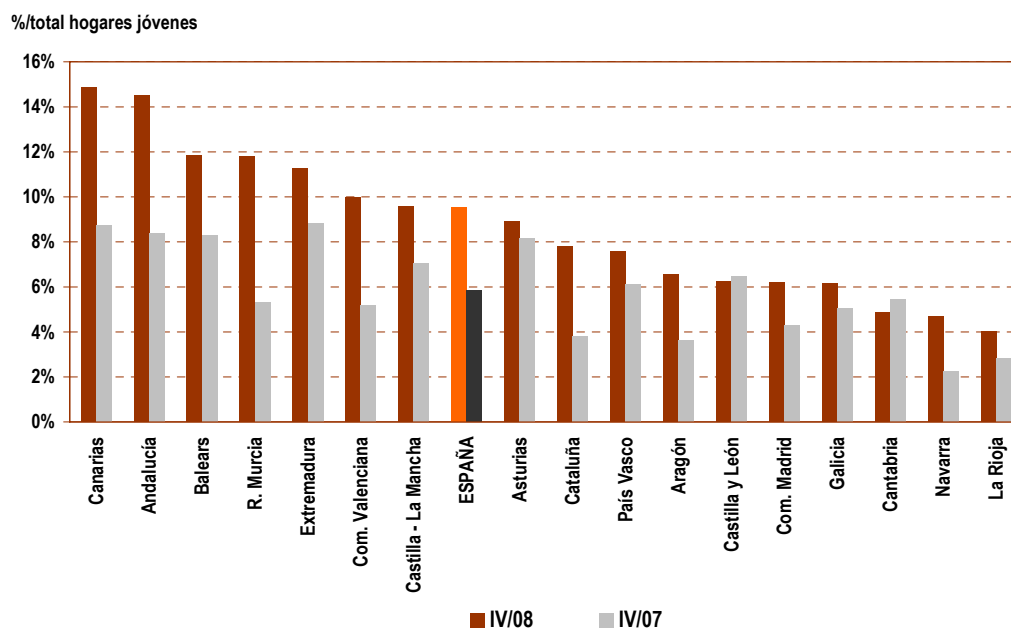
Con estos breves apuntes se consigue matizar cualquier valoración prematuramente optimista sobre la evolución del salario medio de una persona joven en España, que en un año han aumentado un 4,07% ya que, en pleno período de destrucción de puestos de trabajo, cada vez son más las personas jóvenes que dejan de percibirlo.

Gráfico II. Evolución de la población joven no ocupada en España
Primer trimestre de 2003 – Cuarto trimestre de 2008



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

Gráfico III. Hogares jóvenes sin personas ocupadas
Cuarto trimestre de 2007 – Cuarto trimestre de 2008



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

Población joven y vivienda

Si el entorno laboral no ha traído buenas noticias para las estrategias de emancipación de las personas jóvenes en España en el cuarto trimestre de 2008, en el mercado de la vivienda, por primera vez desde mediados de 2005, se ha producido una reducción destacable, del 1,93% en tres meses, en el desembolso económico que debería asumir una persona joven para adquirir una vivienda libre⁶.

Sin embargo, esta caída no ha servido para aliviar de modo significativo la crónica exclusión residencial que padece la población joven puesto que, para afrontar el pago inicial de una hipoteca media, una persona joven en España actualmente debería destinar el 85,9% de su salario neto y un hogar joven el 53,9% de sus ingresos netos. En otras palabras, suponiendo que para empezar a abonar con garantías de solvencia el importe de una hipoteca tipo⁷ no se tendría que desembolsar más del 30% de la renta disponible, el sueldo de una persona joven debería ser un 186,35% mayor que el actual y los ingresos de un hogar joven aumentar un 79,61%. Estas cifras resultan de comparar los **ingresos mínimos necesarios para adquirir una vivienda libre**, de 41.742,69 euros anuales, con el salario medio de una persona joven, de 14.577,25 euros anuales y los ingresos netos de un hogar joven ya existente, de 23.241,24 euros anuales.

La enorme distancia que separa la capacidad adquisitiva de la población joven y el precio de los productos inmobiliarios que ofrece el mercado⁸, es más llamativa si se tienen en cuenta las dificultades derivadas de la ausencia de ingresos comentadas con anterioridad y que, en un contexto de incertidumbre y alta percepción de riesgo, las entidades financieras están aplicando una política muy restrictiva a la hora de conceder préstamos hipotecarios, endureciendo los requisitos y filtrando gran parte de las demandas⁹.

La novedad, pues, no es tanto que hoy en día sea más probable que una persona joven pueda financiar la compra de una vivienda libre, sino que se ha roto la trayectoria de un largo período en el que el coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad para una persona joven había ido experimentado constantes incrementos. El cambio de tendencia ha sido propiciado fundamentalmente por dos sucesos. Uno, la tercera disminución trimestral consecutiva del **precio medio de la vivienda libre** en España, mucho más acusada en comunidades como la Comunidad de Madrid, Castilla-La Mancha, La Rioja, la Región de Murcia y Canarias, todas ellas con descensos superiores al 5% anual. Ceuta y Melilla, con 4,89%, Navarra, con un 2,15% y Extremadura, con un irrisorio 0,08%, han sido los tres únicos lugares en los que la vivienda libre ha subido de precio cuando, un año atrás, en todas las comunidades se habían registrado incrementos más o menos acentuados. Pero ha sido el descenso de los **tipos de interés** aplicados a los préstamos hipotecarios el suceso que ha contribuido, en mayor medida, a moderar el coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad para la población joven y toda la población en general. A finales de 2005 se inició un ciclo en el que, salvo contadas excepciones, los tipos hipotecarios fueron subiendo de modo acelerado,

Habría que retroceder hasta mediados de 2005 para encontrar una reducción trimestral similar al actual en el coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad para una persona joven...

... aunque la compra de una vivienda libre sigue siendo igualmente impensable para la mayoría de personas jóvenes.

⁶ En el primer trimestre de 2008 también disminuyó el coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad para una persona joven en España, aunque lo hizo mínimamente (-0,34%).

⁷ Según las condiciones medias de precio de la vivienda, tipo de interés, relación préstamo/valor y plazo de amortización del cuarto trimestre de 2008. No se incluyen, pues, otros gastos y garantías como los avales, las comisiones, las tasaciones o las actas notariales. Para mayor detalle, consultar la nota metodológica.

⁸ Diferencia que se puede constatar también contrastando el precio máximo tolerable que podría asumir una persona joven sin sobreendeudarse con el precio medio real de las viviendas libres.

⁹ Según el INE, con datos provisionales, en el año 2008 se constituyeron en España hipotecas en 835.056 viviendas, un 32,60% menos que en el 2007. Más información en: <http://www.ine.es>

del 3,298% del cuarto trimestre de 2005 al 6,163% en el tercer trimestre de 2008, la máxima cota de los últimos siete años. Aunque muy suavemente, reproduciendo parcialmente los recortes en el precio del dinero, el año 2008 termina con nuevo recorte de los tipos aplicados por el conjunto de entidades a las hipotecas formalizadas, tras situarse en el 6,134%. La evolución del Euribor en los primeros meses del 2009 hace suponer que esta tendencia seguirá avanzando, por lo menos a corto plazo.

El análisis de la accesibilidad económica de la población joven al mercado de la vivienda en propiedad sigue dibujando un panorama muy heterogéneo en el territorio, con comunidades con ratios que superarían la totalidad del salario neto de una persona joven y, en el otro extremo, otras en la que “solamente” estaría comprendido entre el 40 y el 50% del salario (**Tabla II**). Lo mismo puede afirmarse cuando se comparan las oscilaciones que sufre a lo largo del tiempo (**Gráfico IV**). Habría que retroceder hasta el 2004 para encontrar una cantidad semejante de **comunidades autónomas** en las que el coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad para una persona hubiera disminuido en un año. Exactamente, han sido seis las comunidades en las que ello ha ocurrido, desde el -2,48% de la Región de Murcia hasta el -0,02% de Castilla y León, pasando por el -1,74% de La Rioja, el -1,35% de Canarias, el -1,24% de la Comunidad de Madrid y el -0,59% de Castilla-La Mancha. Las diferencias de magnitud también se aprecian en el polo opuesto, ya que frente a un incremento máximo del 10,77% en Ceuta y Melilla, en Cantabria tan sólo ha aumentado un 0,89%. En todos los casos, con la única excepción de Navarra, el punto en común es que las variaciones del 2008 han sido menos abultadas que del 2007.

Si en Vizcaya una persona joven debería reservar el 111,6% de su salario neto para sufragar el importe inicial de una hipoteca media, en Teruel el 45,6%.

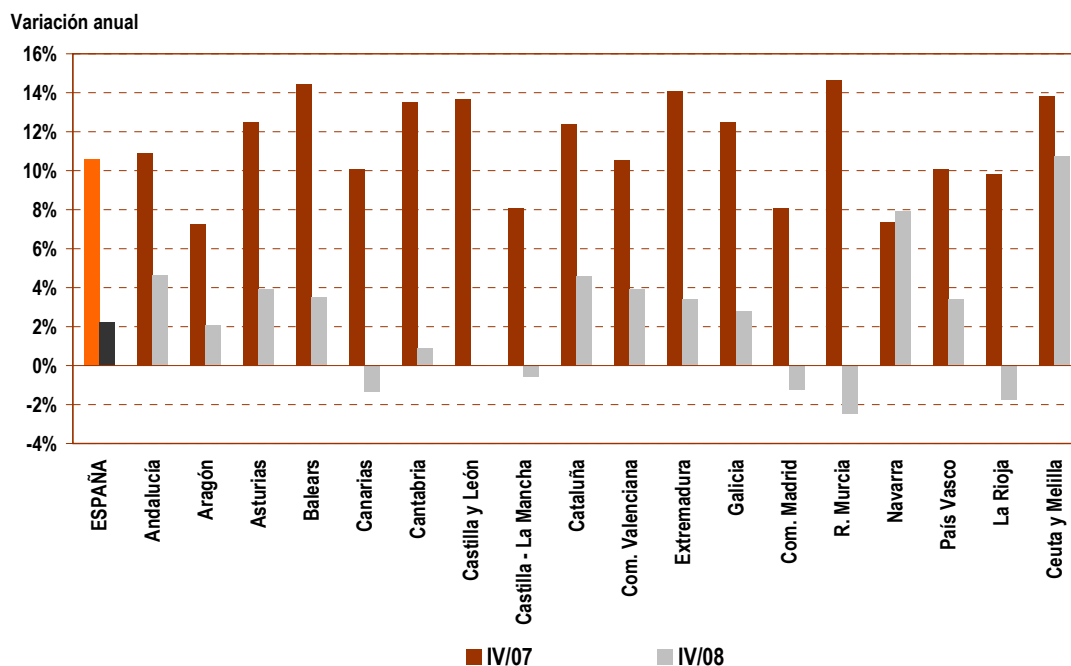
Tabla II. Máximos y mínimos costes de acceso al mercado de la vivienda en propiedad para una persona joven y un hogar joven según provincias Cuarto trimestre de 2008

	Persona joven	Hogar joven
Máximos	Vizcaya (111,6%)	Vizcaya (68,7%)
	Barcelona (110%)	Málaga (68,6%)
	Balears (106,7%)	Barcelona (67,4%)
	Guipúzcoa (106,6%)	Guipúzcoa (65,6%)
	Madrid (101,1%)	Baleares (63,4%)
	Málaga (99,2%)	Ceuta (63,2%)
	Cantabria (90,3%)	Cádiz (61,5%)
ESPAÑA	85,9%	53,9%
Mínimos	Lleida (55,5%)	Soria (35,1%)
	Badajoz (55%)	Lleida (34,0%)
	Palencia (54,4%)	Palencia (33,9%)
	Cuenca (48,1%)	Cáceres (31,7%)
	Ciudad Real (47,4%)	Cuenca (30,1%)
	Cáceres (45,8%)	Ciudad Real (29,7%)
	Teruel (45,6%)	Teruel (28,1%)

Fuente: elaboración propia. Consultar la nota metodológica.

Gráfico IV. Evolución interanual del coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad para una persona joven en España

Cuarto trimestre de 2007 – Cuarto trimestre de 2008



Fuente: elaboración propia. Consultar la nota metodológica.

Población joven y alquiler

Hasta fechas muy recientes, la escasez de fuentes estadísticas fiables no permitía examinar la otra salida que ofrece el mercado de la vivienda a las personas jóvenes que desean emanciparse sin embarcarse en el largo y constante compromiso económico que implica la suscripción de una hipoteca, esto es, el alquiler. La creación de la Sociedad Pública de Alquiler (SPA) ha permitido, desde el punto de vista de la investigación, acceder a la información que ofrece dicho organismo sobre las rentas medias, por comunidades autónomas, de una muestra amplia de viviendas¹⁰. Así, desde el año 2008, en el OBJOVI se publica también el coste de acceso al mercado de la vivienda en alquiler.

Por lo general, el alquiler siempre resulta una alternativa menos gravosa que la compra de una vivienda aún cuando, para una **persona joven** en solitario, el pago estricto de una renta libre, sin computar el importe de las fianzas, de la tramitación o de los avales, excedería siempre del 40% de su salario. En España el coste de acceso al mercado del alquiler se ha situado, en el cuarto trimestre de 2008, en un umbral equivalente al 56,1% del salario neto que ingresa una persona joven, ligeramente inferior al 56,3% del pasado trimestre. Las comunidades dónde el alquiler sería más inaccesible, con aportaciones económicas que conllevarían tener que dedicar más del 58% del salario, son Castilla-La Mancha (61,2%), Aragón (58,7%) y la Comunidad de Madrid (58,3%), mientras que en Castilla y León, Cantabria, Galicia y Asturias no llegaría al 40% del salario neto (**Gráfico 0.10**). Se puede apreciar, pues, que en el caso del alquiler existe una mayor homogeneidad territorial que en el caso de la compraventa. Entre la mayor y la menor renta libre en España, la de la Comunidad de Madrid y Galicia, la brecha alcanza el 64,3%, cuando en el mercado de compraventa, el diferencial entre el precio máximo del País Vasco y el precio mínimo de Extremadura es del 188,5%. Es cierto que estos indicadores sólo integran los valores extremos de la distribución de precios, pero sí

Una persona joven, con el único apoyo de su salario, tampoco podría costear el alquiler de una vivienda libre.

¹⁰ Por razones de representatividad, en el OBJOVI se omiten los datos de las comunidades autónomas con una muestra inferior a las 100 viviendas.

aportan una instantánea muy clarificadora de la estructura desigual del mercado de la vivienda en España según la modalidad de tenencia.

Una de las particularidades del mercado de alquiler en España es que, contando con los ingresos medios de un **hogar joven**, podría llegar a constituir una alternativa económicamente viable en algunas comunidades autónomas. Así sucede en la Comunidad de Madrid, Cantabria, Galicia, Castilla y León y Asturias, donde el coste de acceso al mercado de alquiler para un hogar joven sería menor al 32% de su renta neta. Incluso la situación más desfavorable para un hogar joven, correspondiente a la de Castilla-La Mancha, no tiene punto de comparación con los elevados índices de accesibilidad que caracterizan la compraventa puesto que, de media, significaría reservar el 38,3% de todos los ingresos netos del hogar.

Cuestión aparte son todos los demás elementos que, más allá de la viabilidad económica, inciden también en la capacidad de la población joven para alcanzar la independencia residencial y no pueden ser recogidos en cálculos relacionados con el mero coste de acceso. Tal es la relevancia de la calidad y tipología de las viviendas, su localización, sus equipamientos, el acceso a los servicios públicos y privados, la proximidad al centro de trabajo y a las redes sociales y familiares, la posibilidad de compaginar el tiempo de trabajo con el tiempo de ocio, etc. De contemplar todo esta amalgama de factores, muchos de los resultados y conclusiones aquí descritos deberían ser reformulados.

El acceso a la vivienda no sólo depende de factores económicos.

Consejo de la Juventud de España. Mayo 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