

Juventud y mercado de la vivienda en España: análisis de la situación

La vivienda es el bien de consumo más importante de los hogares y el principal obstáculo que tiene la juventud cuando toma la decisión de emanciparse. Este trabajo analiza las variables que definen el mercado de la vivienda de los hogares jóvenes, tomados como unidad de demanda. Los resultados muestran que se está produciendo una reducción en el número de estos hogares por el retraso en la edad de emancipación y un predominio importante del régimen de tenencia de vivienda hacia el alquiler. Aunque existen causas sociales, es fundamentalmente la precarización de las condiciones económicas y laborales de la juventud, las que definen este comportamiento. No existe una política de vivienda a largo plazo de las administraciones, sino respuestas coyunturales de la juventud según el momento socioeconómico.

Palabras clave: juventud; mercado de la vivienda; variables socioeconómicas; régimen de tenencia.

Introducción

La vivienda es el principal patrimonio que tienen de los hogares (Favilukis et al., 2017). Los incrementos de riqueza que se produjeron en España desde la década de los noventa hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria, se debieron, no sólo a la variación de los ingresos anuales, sino también al mayor valor de los activos no financieros que poseían, donde la vivienda es el bien más importante. La mayor valoración de estos bienes se traduce en mayor riqueza al incorporar el efecto precio de los bienes. También, la menor valoración de los bienes, en la crisis económica a partir del año 2008, repercutió en la riqueza. Por lo que el mercado de la vivienda puede ser considerado como un indicador principal de la situación en la que se encuentra la economía de un país (Muñoz-Fernández et al, 2016).

La vivienda es el bien de consumo más importante para la mayoría de los individuos y la decisión financiera principal de su vida. En España, tradicionalmente se ha seguido una política de favorecer el acceso a la vivienda en régimen de propiedad. De una parte, por razones sociales, los españoles tienen tendencia a materializar, en bienes patrimoniales, sus ahorros, de la otra, las autoridades han potenciado el acceso a la vivienda en régimen de propiedad (Castaño, 2012).

Pero el mercado de la vivienda también influye en otros mercados como el del trabajo, afecta a las decisiones sobre la movilidad geográfica de los trabajadores, e incluso es una forma de redistribución de la riqueza cuando intervienen las administraciones facilitando su acceso a jóvenes o sectores de la población menos favorecidos, e incluso, cuando se hacen políticas fiscales que influyan en el proceso de decisión sobre comprar o alquilar la vivienda (García-Montalvo, 2007).

El objetivo de este trabajo es analizar las características que definen el mercado de la vivienda para los jóvenes. Si bien, no se puede desligar del mercado de la vivienda en general, sí presenta peculiaridades que son necesarias conocer para comprender las nuevas tendencias que se están produciendo en el régimen de tenencia de la vivienda en el Estado. Aunque se considera joven a aquellas personas que tienen edades comprendidas entre los 16 y 34 años, es el tramo específico de 16 a los 29 años, el que se toma como estándar europeo a la hora de realizar informes institucionales sobre la situación de la juventud, en este trabajo, dada la heterogeneidad de las fuentes estadísticas, se va a utilizar distintos tramos de edad comprendidos entre los 16 y 34 años.

VARIABLES DE LA DEMANDA DE VIVIENDA

Las variables principalmente admitidas en la demanda de viviendas se pueden clasificar en cinco grandes grupos:

- a) Factores demográficos; como la evolución de la población, y especialmente la formación de hogares, ya que determinan las necesidades de vivienda, siendo la variable predominante en la evolución de los parques inmobiliarios a largo plazo. No se puede olvidar, también, la composición de la población, en referencia a su edad, formación y composición de las unidades familiares;
- b) Ciclo económico, medido en términos de ingresos reales, renta disponible, PIB, nivel de desempleo, etc. Ya que la disponibilidad o no, de recursos económicos es esencial para la toma de decisiones de los hogares y de las administraciones; c) Disponibilidad financiera, la demanda se ve afectada por la disponibilidad de financiación para la compra de viviendas, los costes medidos en tipo de interés, pues la financiación se suele realizar a través del crédito hipotecario;
- d) La rentabilidad por la compra de una vivienda; en este aspecto, factores como la revalorización futura por el llamado “efecto riqueza”, frente a la rentabilidad de activos alternativos, pueden incentivar la demanda inmobiliaria;
- e) Precio de la vivienda, tanto a través del índice medio del mercado, como en base a los indicadores de los atributos que definen la calidad de una vivienda.

Factores demográficos

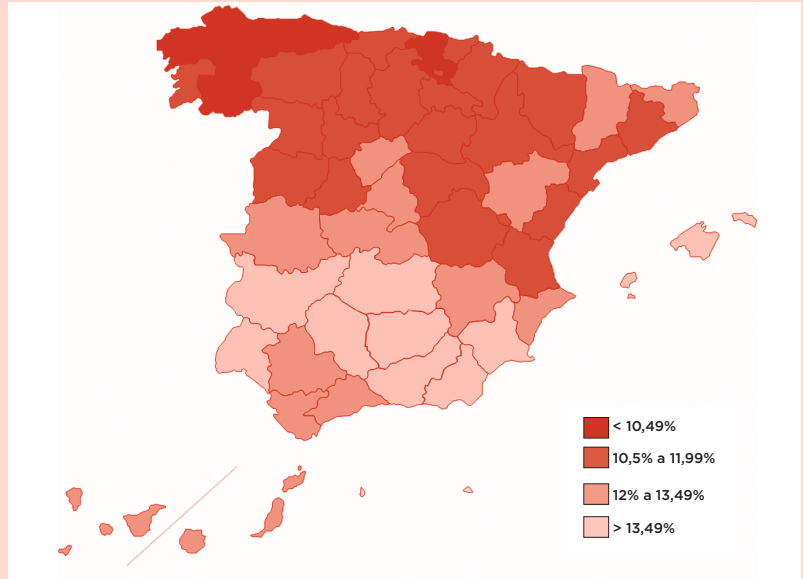
En la literatura económica existen nutridas aportaciones sobre demografía y mercado de la vivienda (Maisel, 1963; García-Montalvo, 2007 Morrison y Clark, 2015 y otros). El impacto que la demografía genera en la economía, y a la inversa, se inició con Keynes (1936), indicando que el aumento de la población estaba relacionado con las expectativas de crecimiento, a través de una mayor perspectiva de demanda, al esperar que este aumento de población incrementa la demanda.

Existe un proceso de envejecimiento de la población española ya iniciado en décadas pasadas, pero más acusado actualmente. Si la población formada por jóvenes de 18 a 29 años asciende a 5.671.799 personas en el año 2016, el 12,21% del total población, en una proporción similar entre mujeres (49,29%) y hombres (50,71%); diez años antes (2006) representaba el 17,32% del total, con 7.623.737 jóvenes (INE⁽¹⁾, 2017).

(1) INE: Instituto Nacional de Estadística.

Este proceso de disminución de la población joven se centra principalmente en el norte peninsular, siendo Galicia, Asturias y País Vasco, además de Castilla y León y Aragón donde este proceso es más acusado (gráfico 1). Por el contrario, en el sur y en el este peninsular se concentra la mayor proporción de población joven del estado, aunque en porcentajes inferiores a los que se encontraba hace una década. También se puede observar que las provincias donde hay más jóvenes no son, necesariamente, las provincias más desarrolladas económicamente, lo que hace intuir que existen otras causas sociales (Pérez Díez, 2010) además de las propiamente económicas, que explican este progresivo envejecimiento poblacional.

Gráfico 1. Distribución provincial de jóvenes entre 18 y 29 años (2017).

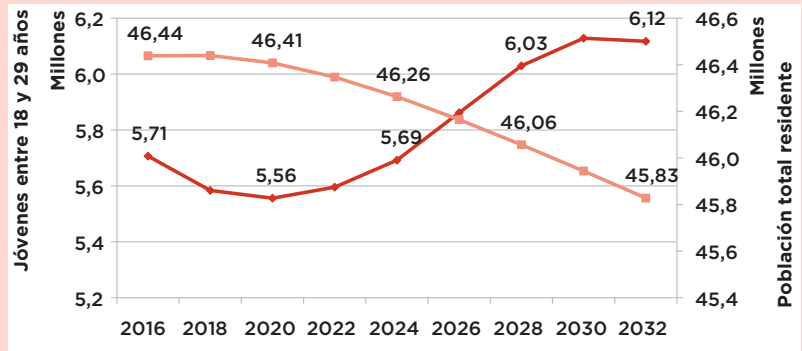


Fuente: INE (2017). Cifras de población.

Las proyecciones para los próximos años indican que la población joven continuará disminuyendo hasta alcanzar un mínimo de 5,55 millones en el año 2020, aunque posteriormente habrá un ligero repunte a partir de ese año, hasta alcanzar los 6,12 millones en el 2032, lejos todavía de los 7,6 millones del año 2017 (gráfico 2). Pero la necesidad de nuevas viviendas no depende de la evolución demográfica de los y las jóvenes, no pueden ir disociadas del resto de la población, y las previsiones de residentes hasta el año 2032, muestran que, si no hay un cambio profundo demográfico, habrá un lento descenso poblacional a corto y medio plazo que también afectará al mercado, no habrá nuevas necesidades de viviendas futuras, o serán puntuales en algunas zonas geográficas.

La población por sí misma no puede tener capacidad de demanda de vivienda, son los hogares, bien individuales o formados por varias personas, los que se deben tomar como unidad básica de demanda. Es realmente su evolución y su estructura a lo largo de un ciclo temporal, la que explica, en gran medida, la demanda. Ha existido un importante incremento de las unidades familiares desde el año 2001 (4,31 millones de hogares), especialmente en la primera década (3,16 millones), pero en ese mismo

Gráfico 2. Población residente total y jóvenes entre 18 y 29 años en España (2016-2032)



Fuente: INE (2017). Proyecciones de población 2016-2032.

periodo de tiempo, los hogares cuya persona de referencia es joven han disminuido en 366,8 mil hogares (tabla 1).

Estos datos no son explicables solamente por el envejecimiento poblacional, ya que en el periodo 2001-2011, aunque se produce un descenso importante entre los hogares donde la persona de referencia es menor de 25 años (-116,4 mil hogares), en la cohorte de edad 25-29 años prácticamente no varía. Es en el periodo comprendido entre 2011 y 2017 cuando se produce un descenso generalizado en todos los tramos de edad joven, especialmente entre los 25 y 29 años (-204,6 mil) y el comprendido entre los 30 a 34 años con una disminución de 419,2 mil hogares.

Es decir, no ha habido una disminución de hogares en el periodo de crisis económica, a pesar del descenso de la población. Lo que se ha producido es una significativa disminución del número de hogares formados por jóvenes, donde una de las causas es el envejecimiento poblacional, pero no la más importante, ya que en muchos casos, han tenido que volver al hogar de sus progenitores por motivos económicos (entre 2011 y 2014, según los datos de la EFF⁽²⁾, un 4,2% de los hogares que tenían hijos viviendo fuera del hogar paterno, vieron retornar alguno de ellos al mismo), y al mismo tiempo, no se está produciendo un relevo generacional con la formación de nuevos hogares jóvenes.

Tabla 1. Número de hogares por edad de la persona de referencia (2001-2017)

	Año 2001		Año 2011			Año 2017		
	Unid	%	Unid	%	Δ	Unid	%	Δ
TOTAL	14.187,2	-	17.344,10	-	3.156,9	18.500,0		1.155,9
Menores 25 años	290,8	2,0%	174,4	1,0%	-116,4	134,4	0,7%	-40,0
De 25 a 29 años	779,3	5,5%	773,5	4,5%	-5,8	568,9	3,1%	-204,6
De 30 a 34 años	1.304,1	9,2%	1.551,10	8,9%	247	1.131,9	6,1%	-419,2
De 35 a 44 años	3.034,0	21,4%	3.843,70	22,2%	809,7	3.784,3	20,5%	-59,4
De 45 a 54 años	2.637,2	18,6%	3.629,50	20,9%	992,3	4.104,3	22,2%	474,8
De 55 a 64 años	2.197,0	15,5%	2.882,10	16,6%	685,1	3.812,4	20,6%	930,3
65 años o más	3.944,9	27,8%	4.489,90	25,9%	545,0	4.963,8	26,8%	473,9

Fuente: INE (2017). Encuesta de población activa. Población en viviendas familiares.

Además, se está produciendo una evolución sociocultural de la familia que está provocando una disminución del tamaño medio de la familia (Muñoz-Fernández et al., 2016). Si en el año 2011, los hogares unipersonales apenas superaban los 3

(2) EFF: Encuesta Financiera de las Familias.

millones, en el año 2016, ascendieron a 4,63 millones, mientras los que viven en pareja fueron 5,61 millones, y tan sólo 4,26 millones, los hogares formados por 4 o más personas. Esta evolución en el tamaño de los hogares determinará que la dimensión de las viviendas que tenderán a ser más reducidas.

Ciclo económico

Los ingresos de los hogares se presentan como uno de los factores determinantes en la demanda de vivienda (Friedman, 1957; Poterba, 1984; Daher, 2013). Según Muth (1969) y su teoría del ingreso permanente del mercado de la vivienda, el consumo de servicios habitacionales de cada hogar se ve restringido por su presupuesto. Si un hogar cuenta con una expectativa ingresos consolidados y continuos durante un período de tiempo prolongado, basará su decisión de inversión de bienes duraderos, como la compra de vivienda, en el presupuesto regular de ingreso que tenga.

No obstante, se debe diferenciar entre la capacidad de compra y la capacidad de pago de los hogares. La primera es la relación existente entre el precio de las viviendas y el salario medio. Por lo que depende de los ingresos disponibles de cada hogar, los ingresos habituales y la estabilidad del empleo de los componentes. La capacidad de pago se refiere a la presión por el desembolso, que los pagos por la vivienda puedan ejercer sobre los ingresos disponibles. Depende de la disponibilidad de financiamiento por parte de las entidades financieras, el porcentaje de financiación sobre la tasación de la vivienda y las condiciones para el reembolso de los préstamos hipotecarios, También son fundamentales, la facilidad de acceso a los préstamos, sus condiciones y la forma en que se subvencionan estos recursos (Muellbauer y Murphy, 1997; Chambers et al., 2009), estas condiciones de financiación serán las que decidan la cantidad que debe pagar cada hogar periódicamente, si decide comprar una vivienda.

En cualquier caso, los préstamos hipotecarios suelen requerir pagos mensuales a largo plazo, un crédito demostrable y una fuente de ingresos estable y verificable; es decir, un puesto remunerado en el sector formal. Pero muchos hogares de jóvenes cuentan con ingresos bajos o moderados, que son fluctuantes y provienen del sector informal. Además, muy pocos jóvenes tienen algún tipo de historial de crédito, y los derechos patrimoniales y la capacidad de recuperación tras una hipotética ejecución hipotecaria que exigen las entidades financieras, son problemas difícilmente salvables. A las instituciones financieras privadas, por lo tanto, no les interesa expandir sus planes de financiamiento hipotecario a este mercado joven (Daphnis, 2006).

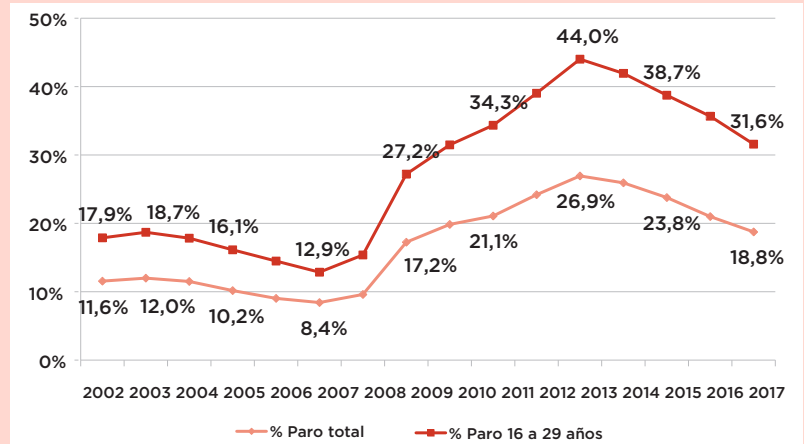
Las fases de crecimiento económico y en consecuencia de renta familiar, coinciden con periodos de mayores incrementos tanto de la vivienda, como del volumen de construcción, ya que un crecimiento de la renta real presiona sobre la oferta del mercado inmobiliario, que es más rígido, generando un incremento de los precios reales de la vivienda. De la misma forma, en fases de decrecimiento, la situación es inversa y se produce una bajada de precios al aumentar el stock de viviendas.

En el caso español, a partir del año 2007, cuando la tasa de paro de los jóvenes estaba en un mínimo del 12,9% de la población activa, comienza un acelerado deterioro de la actividad y del consumo de los hogares, alcanzando tasas negativas de hasta el -3,87% del PIB y del -4,8% en el gasto medio del consumo de los hogares en el año 2009 (INE, 2017). Como consecuencia, el desempleo

juvenil creció de forma intensa hasta el 44% (2013), crisis económica que todavía tiene sus efectos. Aunque, a partir de ese año, el desempleo juvenil ha iniciado una tendencia descendente hasta alcanzar el 31,6% en 2017 (gráfico 3).

El incremento del paro en el periodo de crisis (2008-2017) ha impedido la emancipación la juventud, o produciendo un retraso. Además, los hogares cuya persona de referencia era menor de 35 años tuvieron un importante descenso en la renta media percibida, desde 34,3 mil euros anuales (2008) a 25,5 mil

Gráfico 3. Tasa de paro de la población total y de los jóvenes entre 16 y 29 años (2002-2017)



Fuente: INE (2017). Proyecciones de población 2016-2032.

euros en el 2014 (Banco de España, 2017), debido a las altas tasas de desempleo juvenil y a la precarización de los que estaban trabajando. Si en el año 2004, el 11,2% de los y las jóvenes de entre 16 a 29 años tenía un contrato a tiempo parcial, en el año 2017, este porcentaje ascendía al 28,7%. Empleo a tiempo parcial que, en torno del 60% de los casos, es denominado empleo involuntario a tiempo parcial, es decir, por no poder encontrar trabajo de jornada completa.

Tabla 3. Ocupados a jornada a tiempo parcial por grupo de edad

	Jornada a tiempo parcial	De 16 a 29 años	De 30 a 34 años	De 35 a 44 años	De 45 a 54 años	De 55 a 64 años	De 65 y más años
2017	15,6%	28,7%	16,3%	13,8%	12,8%	11,9%	26,7%
2016	15,7%	28,6%	16,2%	14,6%	12,5%	11,9%	24,3%
2014	16,2%	28,1%	16,0%	15,0%	12,9%	13,0%	33,2%
2012	14,1%	23,0%	13,4%	13,0%	11,3%	11,5%	26,5%
2010	13,1%	19,9%	10,8%	12,3%	10,8%	11,1%	27,9%
2008	11,8%	15,6%	9,8%	11,2%	10,1%	10,5%	29,0%
2006	12,3%	16,3%	10,9%	10,7%	10,5%	10,7%	34,8%
2004	8,6%	11,2%	7,7%	8,1%	7,3%	6,8%	18,5%

INE (2017). Encuesta de población activa. Ocupados por tipo de jornada.

Se puede afirmar que la crisis económica ha afectado principalmente a los hogares formados por jóvenes, debido al aumento del paro, a una precarización de los ocupados, con un incremento del trabajo a tiempo parcial no deseado y a una acusada reducción de la renta percibida (8,9 mil euros de media en ese periodo). Con unas tasas de riesgo de pobreza del 37,2% para mujeres y del 39,1% para los hombres jóvenes (INE, 2017).

Disponibilidad financiera

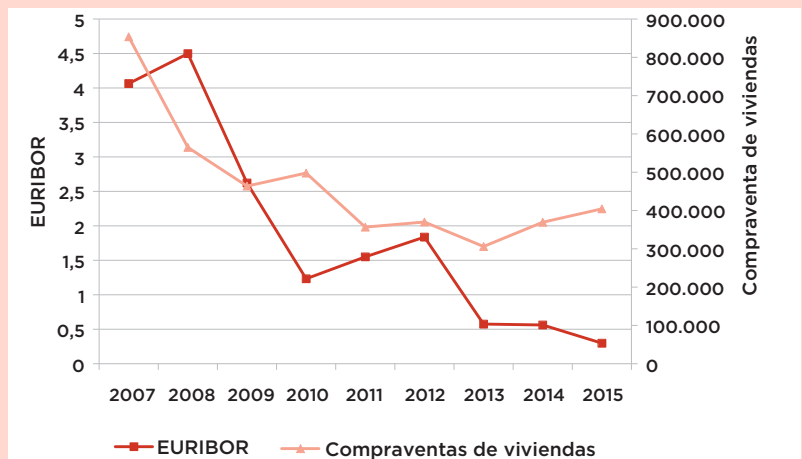
Otro grupo de factores de demanda esgrimido es la disponibilidad financiera del mercado inmobiliario (Fallis y Smith, 1984; Luciani, 2015). Las variables financieras, aunque se relacionan con el ciclo económico, también influyen, tanto en la oferta como en la demanda, ya que tienen relevancia en el coste, en la financiación y la disponibilidad de crédito.

Para el caso español, la restricción del crédito aumentó con la crisis, reduciendo la financiación crediticia para la compra de viviendas (Castaño, 2012), pero el nivel actual de exigencia de los criterios de aprobación de créditos es, en conjunto, moderadamente más estrictos que los observados desde el año 2003, pero más laxos que los exigidos desde 2010 (Menéndez Pujadas, 2017), por lo que no es un impedimento para el mercado inmobiliario.

Los tipos de interés pueden influir en la decisión de compra, porque se encuentran vinculados a los precios finales de los inmuebles y afectan a su accesibilidad a través de la cuota que los hogares deben pagar. García-Montalvo (2006) afirma que los tipos de interés influyen en la demanda de viviendas, por su relación entre el rendimiento de poseer una vivienda y la rentabilidad de los activos alternativos. La literatura considera que los bajos tipos de interés y las mejoras financieras son determinantes para explicar la inflación en los precios de la vivienda (Green y Wachter, 2007; Scanlon et al., 2008). Sin embargo, a pesar de la bajada de los tipos de interés que comenzó desde el 2008 (gráfico 4), fruto de la inyección de liquidez del Banco Central Europeo, el mercado inmobiliario español no se ha agilizado, solamente, partir del año 2013 el número de compraventas se ha recuperado lentamente, pero en volúmenes que apenas alcanzan la mitad del número de compraventas de periodos anteriores a la crisis. No ha existido relación directa entre menor coste del dinero y demanda de vivienda.

Es decir, la mejor disponibilidad financiera en las entidades de crédito o los tipos de interés actuales, no son un obstáculo para la financiación de la vivienda para los jóvenes, es su capacidad adquisitiva, la que no es suficiente para cumplir los requisitos exigidos de solvencia (Echaves, 2017).

Gráfico 4. Euribor Vs Número de compraventas de viviendas



Fuente: Banco de España (2017). Búsqueda de información estadística (BIEST).

La rentabilidad por la compra de la vivienda

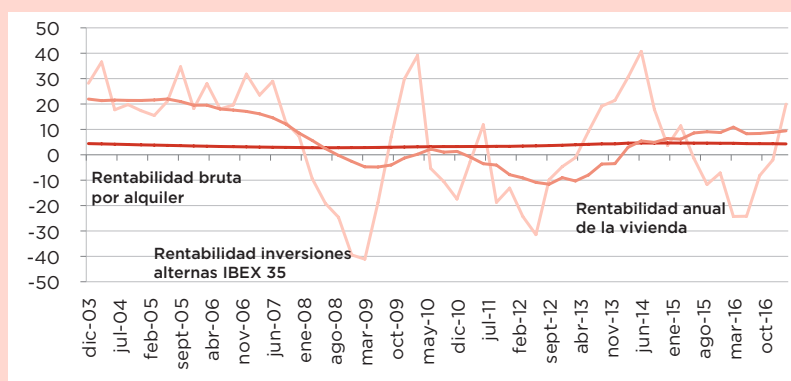
En la rentabilidad de la inversión en vivienda, se utiliza el concepto “coste de uso de la vivienda”; de manera que, si este coste aumenta frente al precio de alquiler, significa que puede existir sobrevaloración de los precios de la vivienda, y si lo que sube es el alquiler en relación al coste de uso de la vivienda, indicaría infravaloración. Luego existe una relación, desde el punto de vista teórico, entre el precio de la vivienda y su renta (Pagés y Maza, 2003).

En España, desde el año 2008 hasta principios del 2014, a pesar de que la rentabilidad de las inversiones alternativas (IBEX 35) han tenido importantes oscilaciones, que ha hecho difícil la inversión de las familias en este tipo de activos, la vivienda ha tenido una rentabilidad negativa y en este mismo periodo, la renta bruta que ha tenido el mercado del alquiler de vivienda ha sido reducida (gráfico 5), una vez restados los gastos de comunidad, impuestos del inmueble y costes de mantenimiento.

Además, para los propietarios de inmuebles en alquiler, las posibles rentabilidades, por revalorización de los inmuebles, tampoco se han producido, siendo un incentivo negativo a la hora de la compra de viviendas para este motivo. Que explica la rigidez del mercado de la vivienda en alquiler actual, mercado del alquiler del que se beneficia preferentemente la población joven que inicia su emancipación.

Por lo que, desde el punto de vista de la rentabilidad de la vivienda, nos encontramos en una situación donde no ha sido rentable comprar una vivienda en propiedad, por la desvalorización de la inversión, pero paralelamente tampoco han existido condiciones adecuadas para incentivar el mercado de la vivienda en alquiler, incorporándose a este mercado, únicamente las viviendas terminadas durante el boom inmobiliario que no han podido ser vendidas (Pareja-Eastaway y Sánchez-Martínez, 2011).

Gráfico 5. Rentabilidad anual de la vivienda, de alquiler e inversiones alternativas



Fuente: Banco de España (2017). Búsqueda de información estadística (BIEST)

Precio de la vivienda

Se suele afirmar que España es un país de propietarios, el porcentaje de hogares propietarios de su vivienda era el 77,1% en el año 2016, que supone un ligero descenso respecto al comienzo de la crisis (79,6%), en el año 2008.

A medida que aumenta la edad de los hogares, aumenta la proporción de propietarios. Pero es en el grupo de jóvenes, donde se muestra los efectos de la crisis económica española en la tenencia de vivienda. El número de hogares propietarios de su vivienda menores de 29 años, ha descendido 26,5 puntos porcentuales en apenas tres años, pasando de un 54,9% de propietarios en el 2008, a un 28,4% en el año 2014. Señal de una práctica paralización del mercado de la vivienda para la juventud. No existe acceso a la propiedad para ellos o en su defecto, están teniendo dificultades insalvables para acceder a la propiedad de una vivienda (tabla 4).

Tabla 4. Tenencia de vivienda principal en % (2008-2016)

	2008			2012			2016		
	Total	De 16 a 29 años	De 30 a 44 años	Total	De 16 a 29 años	De 30 a 44 años	Total	De 16 a 29 años	De 30 a 44 años
Propiedad	79,6	54,9	73,7	79,2	42,5	71,1	77,1	28,4	64,4
Alquiler a precio de mercado	11,0	32,3	16,2	12,0	39,0	19,0	13,8	47,8	24,2
Alquiler inferior al precio de mercado	3,2	4,2	2,8	2,5	4,1	1,8	2,5	5,0	2,0
Cesión gratuita	6,1	8,7	7,3	6,3	14,4	8,0	6,5	18,7	9,5

Fuente: INE (2017). Encuesta de condiciones de vida. Vivienda.

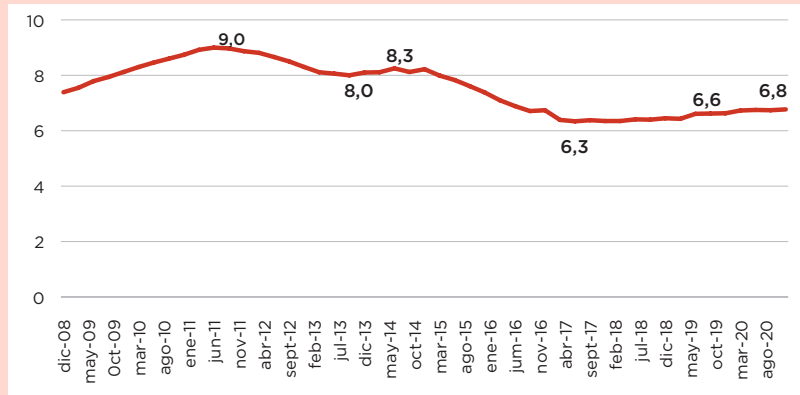
En el estudio de acceso a la vivienda para los jóvenes es importante conocer la evolución temporal de los precios de mercado, como condicionante para su compra. Aunque se debe distinguir entre *capacidad de compra*, que es la relación entre el precio de los inmuebles y el salario medio, este indicador depende de la renta disponible por la unidad familiar y está íntimamente ligada a la creación de empleo; y de otra, la capacidad de pago, que indica el esfuerzo sobre la renta disponible que supone el desembolso de la cuota, y está ligada a las condiciones de crédito hipotecario como la disponibilidad de financiación, porcentaje de financiación sobre la tasación de la vivienda, actitud de los promotores inmobiliarios y entidades ante la morosidad y fundamentalmente el plazo de amortización, que va a determinar la cuota líquida a pagar por la unidad familiar.

Para el caso español, la evolución de los ratios de accesibilidad a la vivienda, definidos por el cociente entre el precio y la renta bruta anual por hogar⁽³⁾, han tenido una evolución descendente, desde el máximo alcanzado en el año 2007, al final de la burbuja inmobiliaria, con un ratio de 9,0 puntos, hasta el mínimo de 6,39, a finales de 2012. A partir de esa fecha, ha ido aumentando levemente hasta alcanzar los 6,77 precio/renta bruta a finales del año 2016. Pero se está hablando de renta bruta media al año de todos los hogares, que no coincide con la renta media de los hogares jóvenes, que es inferior a la media.

Por definición, el precio es resultado de equilibrio en el mercado. Pero resulta difícil hacer un análisis de su evolución debido a la inexistencia de un precio único. La discriminación de precios existe para unidades similares que sólo varían en función de su localización, tamaño, estructura (viviendas unifamiliares, bloques de viviendas, etc.), calidad de la construcción, etc. Estas características, además varían su apreciación a lo largo del tiempo.

(3) Precio medio de una vivienda libre de 93,75 m² construidos (basado en los datos del Ministerio de la Vivienda) dividido por la renta bruta anual estimada del hogar mediano (Encuesta Financiera de las Familias 2011).

Gráfico 6. Accesibilidad a la vivienda. Precio de la vivienda/renta bruta por hogar en España

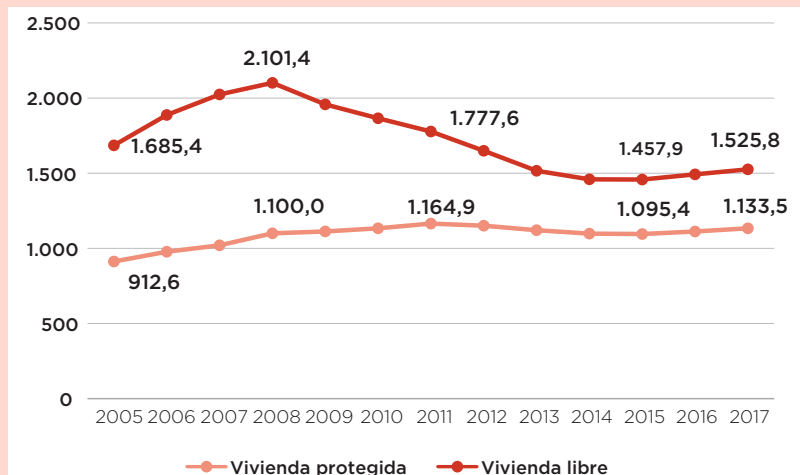


Fuente: Banco de España (2017). Búsqueda de información estadística (BIEST)

Las fuentes estadísticas disponibles aplican procesos que intentan garantizar la comparabilidad de las mismas. Para corregir el factor diferencial más importante, que es el tamaño, se recurre a la valoración por *precio medio por metro cuadrado*, y en algún caso, el precio medio de las viviendas de un determinado rango de tamaño. La homogeneización también viene por la discriminación de su localización, por número de habitantes de la localidad, e inclusive por situación geográfica, como grandes áreas metropolitanas, capitales de provincia, costa, etc., pero no es suficiente.

A efectos de simplificar este estudio, se ha utilizado como referencia la base de datos del Ministerio de Fomento (gráfico 7). El precio medio de la vivienda libre experimentó un importante descenso, desde los 2.101,4 €/m² en el nivel más alto de la burbuja inmobiliaria (2007), hasta los 1.457,9 €/m² del año 2015, lo que supuso una disminución del 30,62%, experimentando a partir de ese año un ligero incremento, pero sin llegar a los valores anteriores, aunque hay síntomas de reactivación del mercado de la vivienda libre. Por el contrario, el precio de la vivienda protegida ha aumentado levemente en los últimos diez años.

Gráfico 7. Precio vivienda libre y protegida (€/ m²).



Fuente: Ministerio de Fomento (2017). Información Estadística.

Existen importantes dificultades de los jóvenes para acceder a la vivienda (tabla 5), ya que la capacidad de compra máxima tolerable que puede asumir un hogar joven emancipado a la hora de adquirir su vivienda es de 141.859,52 euros, y si es un hogar unipersonal 74.146,29 euros. Pero el principal problema que encuentran los y las jóvenes, es el importe para entrada inicial de la compra, que asciende a 45.192 €, es decir, 2,2 veces su ingreso anual (Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España, 2016). Lo que supone una importante barrera, ya que difícilmente pueden ahorrar ese importe, contrariamente a lo que pasaba en épocas anteriores, cuando, aunque teóricamente debían aportar el 20% del valor de la vivienda, en la práctica los préstamos hipotecarios frecuentemente alcanzaban e incluso superaban el cien por cien del valor de tasación de la vivienda.

Tabla 5. Capacidad adquisitiva y acceso a la vivienda en propiedad de los jóvenes

	TOTAL	16-24 años	25-29 años	Hombres 19-29 años	Mujeres 16-29 años	30-34 años
Ingresos ordinarios persona joven ⁽⁴⁾	4.013,75	1.808,10	7.639,05	4.444,31	3.571,09	11.640,14
Salario persona joven ⁽⁵⁾	10.690,16	8.162,78	11.929,51	11.453,95	10.279,20	15.443,91
Ingresos hogar joven ⁽⁶⁾	20.452,82	17.039,23	21.365,69	20.918,04	19.662,68	23.371,11
Precio máximo tolerable compra (Hogar joven) ⁽⁷⁾	141.859,52	118.183,08	148.191,14	145.086,31	136.379,16	162.100,64
Precio máximo tolerable compra (Asalariado/a)	74.146,29	56.616,56	82.742,36	79.443,90	71.295,92	107.118,08
Importe entrada inicial para la compra ⁽⁸⁾	45.192,00					

Fuente: Observatorio de Emancipación (2016)

(4) Renta neta media del conjunto de los jóvenes independientemente de su situación laboral o su situación personal, y han logrado abandonar su hogar de referencia, incluye la suma de la renta procedente del trabajo por cuenta ajena, del trabajo por cuenta propia, o de cualquier tipo de prestación o ayuda.

(5) Salario neto medio de un joven que trabaja por cuenta ajena.

(6) Suma de los ingresos netos medios de todas las personas que conviven en un hogar joven.

(7) Precio máximo que debería tener una vivienda de 100 m² construidos en régimen de compra, para que el coste mensual de la amortización del préstamo hipotecario presentara equivalente al 30% del salario neto de una persona joven.

(8) Ahorro previo necesario para hacer frente al 30% del precio de venta de la vivienda libre (20% presión vivienda más el 10% gastos operación compra-venta).

Las dificultades que encuentran los jóvenes para obtener financiación, la precariedad de los contratos laborales y la alta contratación a tiempo parcial, están llevando a los hogares jóvenes que consiguen emanciparse del domicilio familiar, a que opten por en viviendas en alquiler. El 47,8% de los jóvenes menores de 29 años vivían de alquiler en el año 2016, frente al 32,3% que lo hacía en el año 2008. Aunque el precio del alquiler por metro cuadrado, a nivel nacional, es de 8,04 €/m² (2017), existen importantes diferencias entre las distintas ciudades y comunidades autónomas, siendo Cataluña, Madrid, País Vasco y Baleares, las comunidades con el alquiler más caro, a gran diferencia del resto (tabla 6).

Tabla 6. Precio medio del alquiler por m² y variación porcentual. Comunidades autónomas

	Precio alquiler €/m ²	Variación % 2016/2017		Precio alquiler €/m ²	Variación % 2016/2017
España	8,04	10,2	Cataluña	11,96	17,0
Andalucía	6,51	5,1	C. Valenciana	5,94	6,9
Aragón	6,62	1,9	Extremadura	4,68	3,9
Asturias	6,37	2,0	Galicia	5,51	-0,7
Baleares	10,05	12,1	Madrid	11,36	12,1
Canarias	6,94	11,9	Murcia	5,49	4,1
Cantabria	7,06	6,7	Navarra	7,14	0,4
Castilla y León	6,01	4,6	País Vasco	10,59	4,4
C.-La Mancha	4,81	3,0	Rioja	5,22	0,7

Fuente: Fotocasa (2017)

Los jóvenes deben elegir entre pagar un alquiler o una hipoteca, o entre alguna de estas dos acciones y no formar un hogar. Si en los años del boom inmobiliario se produjo un considerable aumento de la propiedad en todos los grupos de edad, incluidos los jóvenes, desde el 2007 se está produciendo un descenso acelerado de jóvenes propietarios. Por lo que puede afirmarse que la política de vivienda española es una “sucesión de respuestas coyunturales distintas, a favor de la propiedad, del alquiler, del crédito fácil o de la intervención de las redes familiares, en función del momento” (Módenes y López-Colas, 2014: 124), pero no fruto de una política habitacional consensuada a largo plazo. Con programas de fomento de la vivienda sujetas a la temporalidad y a los cambios de signo político, que no permiten realizar una planificación a largo plazo de futuro.

Tampoco se debe olvidar que hay 25,5 millones viviendas(9) en el Estado, de las que 18,98 millones eran viviendas principales(10) (74,3% del total). Estos datos indican que hay 550 viviendas por cada 1000 habitantes (tabla 7), o lo que es lo mismo, una vivienda por cada 1,82 residentes censados en el Padrón Municipal, que supone un superávit de viviendas de los más altos de Europa. Luego el problema principal no es la necesidad de vivienda nueva para dedicarla a la venta o al alquiler para la juventud, sino el establecimiento de políticas de rehabilitación y reorientación del uso del parque existente, para adecuarlo a las necesidades de la población joven que no tiene posibilidad de acceso a la vivienda.

Tabla 7. Evolución del parque de viviendas en España

Años	Total de viviendas	Viviendas principales (%)	Viviendas no principales (%)	Población	Viv/1000 hab.
1950	6.687.200	94,6%	5,4%	27.976.755	239
1960	7.726.400	91,0%	9,0%	30.582.936	253
1970	10.657.000	79,8%	20,2%	33.956.047	314
1981	14.726.000	70,8%	29,2%	37.742.561	390
1991	17.160.677	68,4%	31,6%	39.433.942	435
2001	21.033.759	67,4%	32,6%	40.847.371	515
2010	25.106.251	70,8%	29,2%	47.021.031	534
2015	25.541.915	74,3%	25,7%	46.449.565	550

Fuente: Ministerio de Fomento (2017). Información Estadística y elaboración propia.

Conclusiones

Existe una doble problemática en el mercado de la vivienda, por un lado, el demográfico, se está produciendo una importante reducción de población joven, por el acelerado proceso de envejecimiento y el retraso en el proceso de emancipación de la juventud, que se está traduciendo en una reducción de la demanda de nuevos hogares para jóvenes. Aunque, este proceso de envejecimiento no es homogéneo en el Estado, y los territorios con más juventud, no coinciden con los de más desarrollo económico, por lo que se intuye la existencia de otras circunstancias sociales en el proceso de envejecimiento.

Por el otro, el económico, aunque no existen razones de disponibilidad financiera que hagan más vulnerable a la población joven del resto, a la hora de acceso a la vivienda. Son básicamente las condiciones sociolaborales existentes, como la elevada tasa de paro juvenil, la precariedad laboral y los bajos salarios, que ha provocado una reducción de la renta percibida, la que afecta principalmente a la capacidad de compra y de pago de la juventud.

(9) Estas cifras son una estimación del Ministerio de Fomento a partir de los datos del Censo de Población y Vivienda de 2001 y los flujos de viviendas construidas, rehabilitadas y demolidas anualmente.

(10) Según la definición del INE, vivienda principal es la residencia habitual de al menos una persona.

Con esta precariedad en las condiciones de trabajo es muy difícil acceder a un crédito para la compra de una vivienda, por lo que los nuevos hogares jóvenes se están retrasando en su emancipación, y al tener una reducida capacidad de compra, se está consolidando un régimen de tenencia en alquiler de la vivienda, fruto de una sucesión de respuestas coyunturales de la población, ante la imposibilidad de planificación a largo plazo.

Es necesario coordinar las políticas socioeconómicas y de vivienda para la juventud a la vez, no sólo para propiciar la emancipación del hogar de origen de los y las jóvenes, sino también como punto de partida para corregir el envejecimiento poblacional.

Referencias bibliográficas

- Banco de España** (2017). Búsqueda de información estadística (BIEST). Disponible en (abril 2017): <http://www.bde.es/bde/es/areas/estadis/>.
- Banco de España** (2017). Encuesta Financiera de las Familias (EFF) 2014: métodos, resultados y cambios desde 2011. Artículos Analíticos, enero 2017. Disponible en (abril 2017): <http://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/ArticulosAnaliticos/2017/T1/fich/beaa1701-art2.pdf>.
- Castaño, S. C.** (2012). La eficacia de la política de la vivienda en España. Información Comercial Española, ICE: Revista de economía, 867, 7-22.
- Chambers, M. S., Garriga, C., y Schlagenhaut, D.** (2009). The loan structure and housing tenure decisions in an equilibrium model of mortgage choice. *Review of Economic Dynamics*, 12(3), 444-468.
- Daher, A.** (2013). El sector inmobiliario y las crisis económicas. *Eure* (Santiago), 39(118), 47-76.
- Daphnis, F.** (2006). Housing Microfinance: Current Issues, Opportunities, and Challenges. In a workshop at the World Bank, Washington, DC, January.
- Echaves, A.** (2017). El difícil acceso de los jóvenes al mercado de vivienda en España: precios, regímenes de tenencia y esfuerzos/ Cuadernos de Relaciones Laborales, 35(1), 127-149.
- Fallis, G. y Smith, L. B.** (1984). Uncontrolled Prices in a Controlled Market: The Case of Rent Controls, *The American Economic Review*, 74(1), 193-200.
- Favilukis, J., Ludvigson, S. C., & Van Nieuwerburgh, S.** (2017). The Macroeconomic Effects of Housing Wealth, Housing Finance, and Limited Risk Sharing in General Equilibrium. *Journal of Political Economy*, 125(1), 1-52.
- Fotocasa** (mayo 2017) La mayor subida del alquiler de los últimos 10 años. Disponible en (abril 2017): <http://www.fotocasa.es/blog/alquiler/precio-del-alquiler-2017>.
- Friedman, M.** (1957). Teoría de los precios; traducción: José Vergara de San Román (1993), (Ed.) Altaya, Barcelona.
- García-Montalvo, J.** (2006). Deconstruyendo la burbuja: expectativas de revalorización y precio de la vivienda en España. *Papeles de economía española*, 109, 44-75.
- García-Montalvo, J.** (2007). Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda en España. *Papeles de economía española*, 113, 138-153.
- Green, R. K. y Wachter, S.** (2007). The Housing Finance Revolution, Federal Reserve Bank of Kansas City, (2007), 21-67. Disponible en (abril 2017): http://www.kc.frb.org/Publicat/Sympos/2007/PDF/Green_Wachter_0415.pdf
- Instituto Nacional de Estadística (INE)** (2017). Cifras de población. Disponible en (mayo 2017): http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/categoria.htm?c=Estadistica_P&cid=1254735572981.
- Instituto Nacional de Estadística (INE)** (2017). Encuesta de condiciones de vida. Disponible en (abril 2017): <http://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=1927&capsel=1925>.
- Instituto Nacional de Estadística (INE)** (2017). Encuesta de población activa. Población en viviendas familiares. Disponible en (abril 2017) <http://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=811&capsel=812>.

- Instituto Nacional de Estadística (INE)** (2017). Encuesta de población activa. Población en viviendas familiares. Disponible en (abril 2017): <http://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=982&capsel=983>.
- Instituto Nacional de Estadística (INE)** (2017). Proyecciones de población 2016-2032. Disponible en (marzo 2017): http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176953&menu=resultados&idp=1254735572981.
- Instituto Nacional de Estadística (INE)** (2017). Series detalladas desde 2002. Disponible en (abril 2017): <http://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?Padre=1894>.
- Keynes, J. M.**, (1936). Teoría General de la Ocupación, el Interés y el Dinero. (Ed.) Fondo de Cultura Económica, (4ª edición 2003), México.
- Luciani, M.** (2015). Monetary policy and the housing market: A structural factor analysis. *Journal of applied econometrics*, 30(2), 199-218.
- Maisel, S. J.** (1963). A theory of fluctuations in residential construction starts. *The American Economic Review*, 53(3), 359-383.
- Menéndez Pujadas, A.** (2017). Encuesta sobre Préstamos Bancarios en España: abril de 2017. Banco de España. Disponible en (abril 2017): www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/htmls/articulo_epb.pdf.
- Ministerio de Fomento** (2017). Información Estadística. Disponible en (marzo 2017): https://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ATENCION_CIUDADANO/INFORMACION_ESTADISTICA/Vivienda/Estadisticas/.
- Módenes, J. A., y López-Colás, J.** (2014). Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial? *Revista Española de Investigaciones Sociológicas (REIS)*, 148(1), 103-133.
- Morrison, P. S., & Clark, W. A.** (2015). Why do they stay? Loss aversion and Duration of Residence. California Center for Population Research, Working Paper PWP-CCPR-2015-006, 279.
- Muellbauer, J., & Murphy, A.** (1997). Booms and busts in the UK housing market. *The Economic Journal*, 107(445), 1701-1727.
- Muñoz-Fernández, G. A., Santos-Roldán, L., & Rodríguez-Gutiérrez, P.** (2016). El mercado español de la vivienda: aspectos demográficos. *Papeles de población*, 22(88), 237-262.
- Muth, R. F.** (1969). *Cities and Housing*, Chicago University Press, Chicago, EE.UU.
- Observatorio de Emancipación nº 12** (Primer trimestre 2016). Disponible en (marzo 2017): <http://www.cje.org/es/publicaciones/novedades/observatorio-emancipacion-primer-semester-2016/>.
- Pagés, J. M., & Maza, L. Á.** (2003). Análisis del precio de la vivienda en España. Banco de España, Servicio de Estudios.
- Pareja-Eastaway, M., & Sánchez-Martínez, M. T.** (2011). El alquiler: una asignatura pendiente de la Política de Vivienda en España. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 167, 53-70.
- Pérez Díez, J.** (2010). El envejecimiento de la población española. *Investigación y Ciencia*, 410, 34-42.
- Poterba, J. M.** (1991). House price dynamics: the role of tax policy and demography, *Brookings Papers on Economic Activity*, 2, 143-183.
- Scanlon, K, Lunde, J y Whitehead, J.** (2008). Mortgage product innovation in advanced economies: More choice, more risk, *European Journal of Housing Policy*, 8 (2), 109-132.