

La emancipación juvenil

Un proyecto de futuro para un difícil presente

PANORAMA DE SITUACIÓN

Muchos jóvenes han de posponer su emancipación ante su incapacidad para poderse comprar o alquilar una vivienda. Y es que tanto la situación laboral que atraviesan en este momento como sus dificultades de acceso al mercado de la vivienda son dos de los principales factores objetivos que explican el retraso de la emancipación de la población joven en España.

En los últimos 5 años el panorama económico ha cambiado enormemente, afectando a todos los jóvenes. Estos cambios socioeconómicos han influido tanto en el plano laboral como en el inmobiliario. En el plano laboral se ha producido un incremento de los cierres de empresas, un aumento en la destrucción de puestos de trabajo y por tanto ese repunte del desempleo ha propiciado una bajada del poder adquisitivo de los jóvenes.

En el plano inmobiliario la crisis ha dejado tras de sí viviendas recién construidas sin vender, a muchas personas con préstamos hipotecarios y con problemas para hacerlos frente, además de la destrucción de puestos de trabajo en el sector de la construcción y afines.

Así, tanto el desempleo como unas condiciones de trabajo marcadas por la temporalidad junto con la falta de capacidad para afrontar la adquisición de una vivienda, se perfilan como los principales problemas de la juventud que quiere emanciparse.

El desempleo y la temporalidad

La principal dificultad para acceder a una vivienda es la inestabilidad laboral. De hecho, existe un altísimo número de jóvenes tienen un contrato de trabajo temporal con una duración menor de un año. Pero también ha aumentado el número de jóvenes que no tienen trabajo.

En relación al desempleo, en el 2009 ha acelerado aún más el proceso de destrucción de puestos de

trabajo que está afectando a la economía española desde finales de 2007. De esta situación los jóvenes se han llevado la peor parte, pues más de la mitad de la población de este colectivo está desempleada además de tener una entrada en el mercado de trabajo en condiciones mucho más precarias que para el resto de los trabajadores y consecuentemente mucho más vulnerable ante estos cambios.

Los datos de la EPA relativos al tercer trimestre de 2009 reflejan la existencia de más de un millón y medio de jóvenes desempleados. Además, las po-

Tabla 1. Comparativa de la situación laboral de los jóvenes

	Población joven de 16-29 años	Hombres de 16 a 29 años	Mujeres de 16 a 29 años
Tasa de actividad	78,6%	73,9%	74,1%
Tasa de empleo	59,7%	60,6%	63,8%
Población con contratos indefinidos	34,3%	37,4%	41,5%
Población con contratos temporales	20,5%	13,1%	6,7%
Población con contratos temporales de menos de un año	14,9%	9,5%	9,2%
Tasa de temporalidad	38,1%	25,9%	18,1%
Tasa de paro	29,4%	18%	14%

Fuente: 3^{er} trimestre 2009 de la Encuesta de Población Activa (EPA).

sibilidades de que una persona joven esté desempleada se duplica con respecto a los trabajadores de más edad. De hecho, la tasa de paro juvenil en el tercer trimestre de 2009 fue del 29,4% para los jóvenes de entre 16 y 29 años, mientras que la del la población mayor de 34 años es del 10,8% en el trimestre señalado.

La tasa de empleo de la población joven en el tercer trimestre de 2009 ha supuesto un descenso de casi un millón y medio de ocupados. Y es que una de las características del actual crecimiento del desempleo entre la juventud sea también la destrucción de empleos ya existente. Concretamente, el 89,4% de todos los jóvenes desempleados de nuestro país había trabajado con anterioridad en el tercer trimestre de 2009.

Por ejemplo, el 95,8% de Aragón, el 94,3% de la Región de Murcia, hasta el 82,9% de Asturias y el 77,4% de Ceuta y Melilla.

Además, el desempleo en los hogares formados por jóvenes ha sido superior al del resto de los hogares. Así, de los más de dos millones y medio de hogares jóvenes que se han constituido en España, el 11,3% no posee ninguna persona ocupada. Además, debe tenerse en cuenta que los hogares jóvenes son los que están asumiendo cargos fijos por el alquiler o la hipoteca de su vivienda, por lo general más cuantiosos.

Otro aspecto importante en relación con el empleo de los jóvenes es su elevada temporalidad, que es del 38,1% en el trimestre de referencia, pero si tomamos en consideración todo el año 2009 esta tasa representa el 54,8% para los mayores de 16 y menores de 29 años, en ambos casos se dista mucho de la media nacional total (25,5%) en el año 2009. Del total de la contratación temporal efectuada a menores de 30 años, son las modalidades de contratos por circunstancias de la producción y los contratos por obra o servicio determinado a los que más recurren las empresas a la hora de contratar de manera eventual.

Es por ello, que las personas jóvenes que tienen esos tipos de contratos, como en el caso de las personas de 16 a 29 años, sufran los efectos de la crisis en el recorte de empleo que han realizado las empresas sea a través de la no renovación de sus contratos temporales. Estas características del mercado laboral juvenil, donde la mayoría de los jóvenes entran en el mercado laboral a través de contratos temporales, que en nada propician una

estabilidad para poderse realizar profesional y personalmente, unido a la falta de empleo y la incertidumbre que provoca entre la juventud, dificulta la emancipación juvenil.

Capacidad de adquisición de los jóvenes

El repunte del paro ha afectado la capacidad adquisitiva de la juventud. Para calcular el grado de capacidad de acceso a una vivienda libre se necesita conocer:

1. Cuáles son los ingresos mínimos necesarios que se deben tener para pagar la primera cuota del préstamo hipotecario.
2. El ahorro previo que exige la concesión de hipotecas para la compra de una vivienda.
3. El endeudamiento máximo, el cual no tendría que exceder del 30% de la renta.

El nivel medio de ingresos para financiar la compra de una vivienda libre sin riesgo es de 31.266,02 euros anuales, cifra que todavía está muy por encima del poder adquisitivo de un persona joven, lo cual nos indica que los jóvenes tienen más fácil emanciparse si comparten una vivienda. Lograr la emancipación conlleva enfrentarse a una serie de hándicaps tales como:

- La desproporción entre el poder adquisitivo de los salarios de la juventud y el precio de las viviendas.
- La necesidad de destinar casi el 70% del sueldo para poder pagar el importe inicial de una hipoteca media.

Tabla 2. Número de asalariados y Salario Medio Anual

Nº y €	TOTAL		HOMBRES		MUJERES	
	Asalariados	Salario Medio Anual	Asalariados	Salario Medio Anual	Asalariados	Salario Medio Anual
Total	19.309.032	18.087	10.990.276	20.750	8.318.756	14.568
Menor de 18 años	170.607	3.894	107.972	4.326	62.635	3.150
De 18 a 25 años	2.827.667	8.536	1.540.354	9.645	1.287.313	7.210
De 26 a 35 años	5.877.298	16.201	3.200.799	17.898	2.676.499	14.172
De 36 a 45 años	5.032.188	20.415	2.842.004	23.384	2.190.184	16.561
De 46 a 55 años	3.541.112	23.699	2.076.505	27.374	1.464.607	18.489
De 56 a 65 años	1.679.593	24.107	1.134.116	26.973	545.477	18.148
Mayor de 65 años	180.567	11.487	88.526	17.429	92.041	5.773

Fuente: Agencia Tributaria AEAT (2007 último dato disponible)

- Se deben reunir toda la serie de garantías que pidan las entidades (bancos, cajas,..) que otorgan los préstamos hipotecarios.

- El tener un puesto de trabajo, y además no estar en una situación de desempleo o sin capacidad para afrontar los pagos cuando se pierde el empleo.

A este respecto, decir que casi el 40,3% (casi cuatro millones y medio) de jóvenes no percibe ningún salario, bien porque permanecen inactivos o porque no encuentra trabajo. Ante esta circunstancia es muy difícil generar ahorros propios o plantearse un proyecto de emancipación. Por CC.AA. los jóvenes que no disponen de ningún salario para afrontar su emancipación son un 47,6% de los jóvenes andaluces, el 48,2% de los jóvenes canarios, un 45,1% de los jóvenes en Extremadura y del 57,8% en Ceuta y Melilla.

Por otro lado, el ahorro previo que exige la concesión de hipotecas para la compra de una vivienda es ahora mayor que durante el llamado boom inmobiliario, pues la mayoría de las entidades bancarias han endurecido las condiciones de los préstamos hipotecarios, y ofrecen como máximo una financiación sobre el 80% del precio de la vivienda. De tal modo que, para poder pedir un préstamo hay que haber acumulado un ahorro mínimo del 20% del precio restante, al que habría que sumar otro 10% para sufragar los gastos inherentes a la operación de compraventa (tasación, impuestos, notaría, etc.). Además, ahora las entidades financieras evalúan el esfuerzo a un tipo de interés razonable de largo plazo, por ejemplo el 4% o el 5%.

Así, las condiciones de acceso a la vivienda en propiedad con el salario medio de una persona joven o con los ingresos de un hogar joven han sido siempre desfavorables para la mayoría de los jóvenes, tanto en la época de bonanza económica como en la actualidad. Tanto entonces como ahora, el esfuerzo económico para hacer frente al pago de la primera cuota por una hipoteca siempre ha superado el umbral máximo del 30% de la renta disponible, que es lo que se recomienda no sobrepasar.

Estas diferencias son aún mayores en las provincias donde el coste de acceso al mercado de la vivienda es más elevado, como es el caso de Baleares, Barcelona, Guipúzcoa, Madrid y Vizcaya, donde el nivel de renta necesario para financiar la compra de una vivienda libre sin riesgo de insolvencia es un 130% mayor al actual salario medio de una persona joven en estas provincias.

Por el contrario, en Castilla-La Mancha, Castilla y León, Extremadura y Navarra, junto con las provincias de Jaén, Lleida, Lugo, Orense y Teruel, un

hogar joven podría asumir el importe inicial de una hipoteca media.

En definitiva, para que un joven pueda adquirir una vivienda en propiedad, no basta sólo con poder demostrar la solvencia económica a largo plazo, sino que se debe disponer de 57.084,00 euros para la compra de una vivienda libre en España y más de 80.000 euros si se trata de una vivienda libre en la Comunidad de Madrid o el País Vasco.

Características de la Emancipación Juvenil

En el tercer trimestre de 2009 se emanciparon 5.215.951 jóvenes, lo que ha supuesto un aumento del 0,41% respecto al mismo trimestre del año anterior. Y es que la emancipación residencial juvenil no ha sufrido muchos cambios a comienzos del 2009, siguiendo la misma tónica del 2007.

Tan solo un 40% de los jóvenes menores de 35 años ha abandonado el hogar familiar, es decir, la mayoría de ellos no alcanzan la independencia hasta una vez pasada esa edad. Además no se puede hablar de emancipación simplemente por el hecho de haber abandonado el hogar familiar, se ha de alcanzar una completa independencia económica, para que la emancipación sea efectiva.

Ese retraso en la edad de emancipación se refleja en el hecho de que más de la mitad de los jóvenes que ha logrado independizarse tienen más de 29 años (el 58,6%). Además, las cifras de emancipación tampoco son similares entre los distintos tramos de edad, dado que si para los jóvenes de 30 a 34 años ha aumentado un 1,55% y entre los 25 y 29 años un mínimo 0,14%, entre los menores de 25 años ha descendido un 5,82%. Por lo que la conclusión que extraemos es que la emancipación juvenil se concentra en edades más avanzadas.

Por CC.AA. se puede apreciar por un lado, a las Islas Baleares, la Comunidad Valenciana, La Rioja y Cataluña, con más de la mitad de la población joven emancipada y en el extremo opuesto, se encuentran Asturias y Cantabria, donde 6 de cada 10 jóvenes no ha abandonado su hogar de origen. Además, tanto en Cantabria como en Murcia sus tasas de emancipación (un 4,37% y un 4,38%) se han reducido tanto, que no llegan a igualar al conjunto de nuestro país.

A. Emancipación por adquisición de Vivienda

El primer trimestre de 2009 marca un punto de inflexión en las condiciones de acceso de la población joven al mercado de la vivienda en propiedad, ya que nunca antes se había producido un descenso tan acusado.

La explicación a este suceso ha sido la reducción de los tipos de interés aplicados a las hipotecas que ha ido aplicando el Banco Central Europeo en el Euribor, del 6,134% en el cuarto trimestre de 2008 se ha pasado al 4,376% en el trimestre objeto de estudio; de manera que si no hubieran variado los precios de la vivienda y las cláusulas de financiación, la primera cuota de una hipoteca por una vivienda libre de cien metros cuadrados construidos hubiera caído un 16,14%, de los 1.043,57 a los 875,11 euros mensuales.

Aunque la crisis haya propiciado una caída de los precios de la vivienda, la paralización de las transmisiones de vivienda o al auge de la morosidad en todos los frentes, se le ha añadido el recorte de los tipos de interés en el mercado hipotecario, como estrategia del Banco Central Europeo (BCE) para estimular el crecimiento económico a base de rebajar el coste de los préstamos que conceden las entidades financieras. Sin embargo, frente a la bajada de tipos de interés las condiciones para la concesión de préstamos se recrudecen, tal y como hemos comentado anteriormente.

Sin embargo, en el conjunto de España, el precio de mercado de una vivienda libre equivale a 12,6 veces al salario anual de una persona joven y a 8,4 veces a todos los ingresos anuales de un hogar joven.

B. Emancipación por vivienda en alquiler

La mayoría de los que no pueden afrontar la compra, optan por el alquiler, es más para muchas personas jóvenes, el alquiler es la única opción viable para emanciparse. El coste inicial del alquiler supone el 53% del salario neto de una persona joven y el 35,4% de los ingresos de un hogar joven, se trata pues de un coste menor al de la compra en nuestro país.

Nuestro mercado del alquiler presenta unas características muy específicas tales como las enormes

diferencias tanto por regiones como entre los países de la Unión Europea y la escasez de viviendas en alquiler. Este insuficiente desarrollo del alquiler en nuestro país se debe tanto a factores de oferta y demanda disponible como al componente cultural que prioriza la adquisición de vivienda frente al alquiler.

Si analizamos esta situación por CC.AA. con la estadística de precios de alquiler de la Sociedad Pública de Alquiler (SPA), vemos que en cuatro comunidades autónomas (Castilla-La Mancha, Comunidad Valenciana, Extremadura y Murcia) el alquiler de una vivienda libre es menos asequible que la opción de la compra para los jóvenes. Por el contrario, en Asturias, la Comunidad de Madrid, Cataluña, Cantabria o Canarias es donde mayor número de jóvenes optan por la vivienda de alquiler para emanciparse, dado que el desembolso económico a realizar es menor. Además, tres de estas cinco comunidades autónomas, Cataluña, Canarias y Madrid, registran los mayores porcentajes de hogares que residen en viviendas de alquiler.

Los principales problemas para que los jóvenes puedan acceder a una vivienda en alquiler, son muy parecidos a los de la vivienda en propiedad, en cuanto a la inestabilidad laboral, el alto grado de desempleo y la falta de oferta de viviendas en alquiler. Para ayudar en lo primero, existen solicitudes interesantes como la de permitir la demora en el pago del alquiler en el caso de situaciones de desempleo, análogamente a lo que se realiza con el pago de las cuotas hipotecarias en la compra de vivienda. Ante la falta de oferta de viviendas en alquiler, incrementa los precios de las mismas, lo que a su vez dificulta el acceso, se podría constituir un parque público de vivienda en alquiler a partir del stock de viviendas nuevas sin vender. Así desde algunas CC.AA. se está haciendo, aprovechando la Disposición Transitoria 1ª del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 que permite e incentiva que las viviendas libres se transformen en vivienda protegida en alquiler. Las ayudas al alquiler han propiciado que, en el 2009 un 13.2% de la población española viviera en régimen de alquiler, mientras que en 2008 fue del 11%, sin embargo, todavía mantenemos distancias con la media europea (40%).

Tabla 3. Renta Básica de Emancipación (RBE).
Pagos ordenados hasta el 30 de junio de 2009

Comunidad Autónoma	Hombres	Mujeres	Total	%/total	Variación Trimestral
ESPAÑA	54.587	69.892	124.479	100,0%	25,33%
Andalucía	7.416	8.157	15.573	12,5%	22,92%
Aragón	2.058	2.636	4.694	3,8%	24,54%
Asturias	2.021	2.592	4.613	3,7%	17,80%
Balears	1.613	2.203	3.816	3,1%	28,88%
Canarias	1.733	2.325	4.058	3,3%	28,01%
Cantabria	577	701	1.278	1,0%	34,53%
Castilla y León	4.920	5.610	10.530	8,5%	20,12%
Castilla - La Mancha	3.641	4.019	7.660	6,2%	16,45%
Cataluña	7.813	11.176	18.989	15,3%	32,42%
Ceuta y Melilla	196	236	432	0,3%	24,50%
Com. Valenciana	4.025	4.794	8.819	7,1%	21,04%
Extremadura	1.656	1.737	3.393	2,7%	28,77%
Galicia	4.512	5.768	10.280	8,3%	24,15%
Com. Madrid	7.681	11.350	19.031	15,3%	32,75%
R. Murcia	770	937	1.707	1,4%	21,67%
Navarra	1.234	1.682	2.916	2,3%	20,10%
Pais Vasco	2.370	3.496	5.866	4,7%	22,18%
La Rioja	351	473	824	0,7%	19,59%

Fuente: Ministerio de Vivienda (2009).

También, para poder ayudar a los jóvenes en la difícil tarea de encontrar un hogar el Ministerio de Vivienda puso en marcha la Renta Básica de Emancipación (RBE), que ha facilitado que entre 2008 y 2009, 167.472 jóvenes de entre 22 y 30 años con unos ingresos por debajo de los 22.000 euros brutos anuales hayan comenzado a cobrar esta ayuda de 210 euros al mes por vivienda, además de un préstamo de 600 euros para la constitución de la fianza y 120 euros adicionales cuando se necesita un avalador privado como garantía.

A finales de marzo de 2010 cobraban la Renta Básica de Emancipación un total de 196.989 hogares, lo que supone un aumento del 17,57 por ciento respecto al trimestre anterior y del 98% respecto a un año antes. La Renta Básica de Emancipación se ha convertido en una buena herramienta para disminuir el esfuerzo. Según los datos que presenta el Ministerio de Vivienda, los perceptores de esta ayuda disminuyen su esfuerzo hasta el 24,3%.

Los principales problemas para el acceso a esta ayuda es la demora en la tramitación. El Ministerio de Vivienda se queja que las CC.AA. tienen un plazo de 2 meses para resolver los expedientes de solicitud, pero que se demoran una media de 101 días. Otro de los problemas era que los solicitantes durante este periodo de tiempo no tenían información sobre el estado de su expediente.

Desde que el Ministerio ha abierto un nuevo portal de información y envía SMS aquellos beneficiarios

que incurren en alguna incidencia, este problema se ha solventado en gran medida.

CONCLUSIONES

Difícilmente se puede adquirir una vivienda sino se tienen empleos estables y de calidad, es por ello, que se hace necesario incrementar y fomentar la contratación indefinida frente a la temporal (de la totalidad de contratos indefinidos en España sólo un 15% corresponden a jóvenes menores de 30 años) e impulsar una política de vivienda pública en alquiler que cubra la demanda y ofrezca garantías de precios justos y asequibles para todos y todas.

Para facilitar el acceso a una vivienda digna en el caso de los jóvenes consideramos que es necesario lo siguiente:

- Los poderes públicos definan y coordinen prioridades, objetivos, programas y medios.
- La función social de la propiedad recupere el lugar prioritario que le otorga nuestra Constitución. Esto debe traducirse en mejores resultados como cupos de viviendas protegidas, gestión del suelo, patrimonio público de viviendas y fomento de la rehabilitación.
- Las ayudas fiscales deben racionalizarse y orientarse bajo los criterios de coordinación y colaboración entre administraciones.

• La expresión vivienda digna debería traducirse en:

- Compromisos públicos para asegurar a todos este derecho.

- Alquiler y propiedad como opciones libres y accesibles para todos.

- Condiciones de habitabilidad adaptadas a las circunstancias personales.

- Facilidades económicas para el acceso a la propiedad y ayudas públicas para los arrendamientos en función de sus recursos.

- Erradicar definitivamente la infravivienda a través de la puesta en marcha de políticas de inserción.

En relación con el suelo, su legislación y la actuación pública mantenemos una serie de principios tales como, evitar la especulación del suelo y/o reforzar la información, transparencia y participación en relación con la gestión urbanística.

En relación con la construcción de viviendas pensamos que dado que las viviendas protegidas alcanzan el 60% del total de las licencias de construcción de vivienda nueva, de ellas, debe destinarse la mitad al alquiler; además de efectuar medidas de control público para las segundas y

sucesivas transmisiones de viviendas protegidas, instituyendo registros locales y autonómicos de demandantes de viviendas.

En el caso de las viviendas en alquiler, a nivel autonómico se han introducido, en sus respectivos planes de vivienda de las distintas CC.AA. a cargo de sus propios presupuestos, subvenciones al pago del alquiler complementarias o alternativas a la RBE o las previstas en el reciente Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. La RBE entró en vigor en enero de 2008, y desde entonces contribuye a facilitar la emancipación juvenil en nuestro país. Sin embargo, a pesar de ser muy beneficiosa no es suficiente para que los jóvenes se emancipen.

En el caso concreto de las ayudas para la adquisición de primera vivienda proponemos incrementar los recursos, la evaluación participativa de los resultados y la coordinación y colaboración entre la administración estatal, autonómica y local. En este sentido, consideramos que es necesario reforzar la idea de las políticas públicas en materia de vivienda, como medida más eficaz para asegurar el cumplimiento efectivo del derecho a la vivienda que tienen todos los ciudadanos y que se convierte en casi inaccesible para los jóvenes. Así, la divulgación de políticas públicas eficaces en diferentes niveles territoriales, la potenciación de la vivienda en régimen de alquiler o el fomento de cláusulas sociales de acceso, nos parecen caminos a tomar.

El elemento clave para facilitar la emancipación de los jóvenes es facilitar su incorporación al mercado de trabajo.

Nota metodológica:

El Boletín ha intentado recoger los cambios que se producen en materia de empleo procedentes de distintas fuentes de información tales como la EPA del Instituto Nacional de Estadística, así como otras fuentes de información como las del Banco de España, el Ministerio de Vivienda o la Sociedad Pública de Alquiler y el OBJOVI, publicación elaborada por el Consejo de la Juventud de España (CJE). De las distintas fuentes utilizadas hemos analizado el último dato disponible al cierre de este Boletín, es por ello, que dependiendo de la fuente estadística de que se trate se analice un periodo de tiempo distinto.