



Revolución ugetista

## **INFORME DE EMACIPACIÓN JUVENIL**

10 de agosto de 2018



**"No nos podemos emancipar, tener una vida propia. Tenemos que alargar la vida en casa de nuestros padres, y la sociedad cree que nos gusta estar así. No es cierto, queremos vivir nuestra vida. Pero es imposible, con nuestros salarios y los alquileres y precios de los pisos tan altos".**

**"Tenemos que luchar por las personas jóvenes de este país. Estamos obligados a mejorar sus condiciones y lo vamos a conseguir"**

*(Primer discurso del Portavoz de RUGE en su Asamblea Constituyente)*



## Introducción

Muchos jóvenes han de posponer su emancipación ante su incapacidad para poderse comprar o alquilar una vivienda. Dado que tanto la situación laboral que atraviesan 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 años el panorama económico ha cambiado enormemente, afectando a toda la juventud. Estos cambios socioeconómicos han influido tanto en el plano laboral como en el inmobiliario.

En el plano laboral porque está aumentando la precariedad en el empleo, tal y como vamos a mostrar más adelante y además, el desempleo resulta una constante en la vida de la juventud. Por tanto, 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 para la emancipación juvenil.

En el plano inmobiliario estamos asistiendo a una escalada en el precio de la vivienda tanto de alquiler como de compra de tal magnitud, que estamos ante una nueva burbuja inmobiliaria. Muestra de ello es la última Estadística Registral Inmobiliaria publicada en mayo por el Colegio de Registradores de la Propiedad que corrobora la tendencia al alza de los precios en el mercado de la vivienda. Concretamente el informe muestra que el precio de la vivienda se incrementó un 9,4% en el primer trimestre de este año, en comparación con el mismo período del año anterior. Esto es más patente en las grandes ciudades, donde además en el centro al no haber suelo para construir se elevan los precios pues hay una demanda de inversores dispuesto a pagarlos, pero donde no tienen cabida la juventud para poder desarrollar sus proyectos de vida. Todo ello ha propiciado una bajada en el poder adquisitivo de la juventud.

## Características laborales que dificultan la emancipación

Las principales dificultades para acceder a una vivienda son o estar desempleado o tener inestabilidad laboral.

El desempleo juvenil sigue siendo inadmisiblemente, dado que la cifra total de jóvenes menores de 30 años en situación de desempleo se situó por encima del millón (concretamente, en 1.063.100 personas) al finalizar el año pasado. Además, en 2017 los ocupados de menos de 30 años sólo son el 14%, por lo que estamos en niveles muy bajos en número de ocupados jóvenes y que, por tanto, no pueden emanciparse por no tener un sitio en el actual mercado de trabajo.

Esas cifras de paro nos preocupan tanto por lo elevadas que todavía son, como por el colectivo joven afectado que constituye un volumen importante de desempleados distribuidos de la siguiente manera: 141.500 personas desempleadas *de 16 a 19 años*, 436.700 personas desempleadas *de 20 a 24 años* y 484.900 personas desempleadas *de 25 a 30 años*.

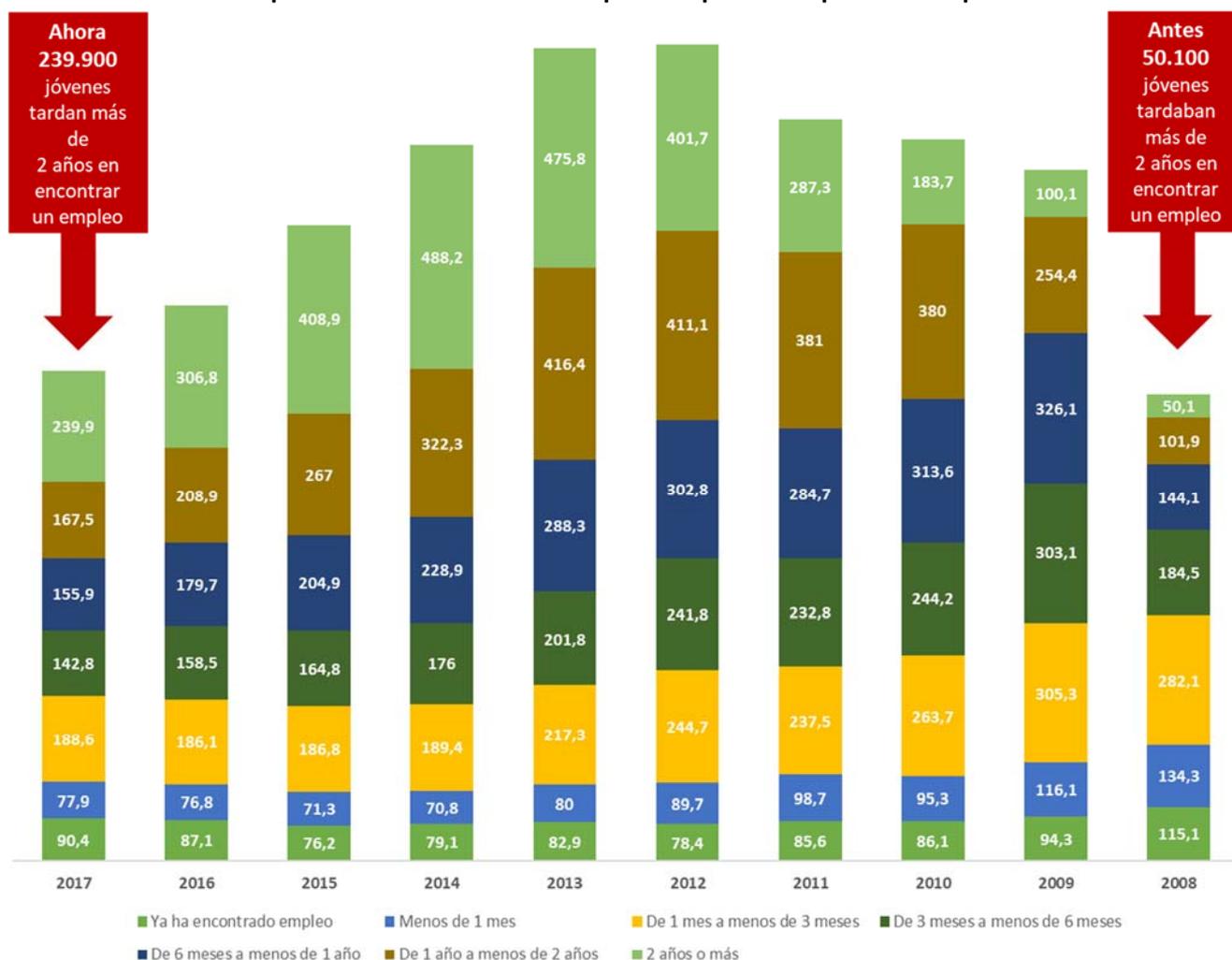
**Tasa de paro en la juventud por tramos de edad**

Ambos sexos	Total todas las edades	De 16 a 19 años	De 20 a 24 años	De 25 a 29 años	TOTAL MENORES DE 29 AÑOS	TOTAL MAYORES DE 30 AÑOS
2017	17,22	54,54	35,22	22,97	37,58	12,40
2016	19,63	60,01	41,42	25,6	42,34	14,20
2015	22,06	67,27	44,59	28,51	46,79	15,60
2014	24,44	68,56	50,32	30,33	49,74	17,30
2013	26,09	73,98	51,78	33,227	53,01	18,20
2012	24,79	72,55	48,85	31,49	50,96	16,70
2011	21,39	64,02	42,33	26,31	44,22	14,10
2010	19,86	61,26	36,87	24,69	40,94	13,00
2009	17,86	55,23	33,26	21,69	36,73	11,40
2008	11,25	39,38	20,16	13,33	24,29	7,20

Fuente: Elaboración propia, con datos de la EPA (INE), 2008-2017

Además, tal y como muestra el cuadro adjunto, la tasa de paro juvenil es mayor que la del resto de trabajadores. La magnitud del desempleo se puede medir mediante el indicador *tiempo en búsqueda de empleo*. Es decir, si una persona joven tarda poco en encontrar trabajo eso quiere decir que hay oportunidades de empleo. Sin embargo, tal y como muestra el gráfico adjunto, en la actualidad hay un importante volumen de jóvenes que todavía tardan en encontrar un empleo más de 2 años.

Del total de los desempleados menores de 30 años en 2017, un 22,6% tarda más de 2 años en encontrar un empleo y del total de los desempleados en dicho período se registraron 338.900 desempleados jóvenes que buscaban su primer trabajo. Ambos colectivos, van a ser los que mayores dificultades tengan que afrontar para poder emanciparse, hasta el punto de que dependiendo de la región donde vivan y si no cuentan con ayuda familiar no van a poder independizarse.

**Desempleados menores de 30 años por tiempo de búsqueda de empleo**


Fuente: Elaboración propia, con datos de la EPA (INE), 2008-2017

Pero el desempleo no es el único problema que tienen los jóvenes para emanciparse también lo es la precariedad en el empleo, originada por un conjunto de condiciones del mercado de trabajo al que hacen frente que tiene que ver con: la corta duración de los contratos, los elevados índices de temporalidad, las reducciones de jornadas no deseadas, parcialidad en contratos, etc.

Además, independientemente del tramo de edad que tenga la juventud, el trabajo al que se accede y sobre todo en la primera experiencia laboral es en condiciones de trabajo precarias, tal y como vamos a poder ilustrar con los datos de la EPA.

Esta mayor precarización de las relaciones laborales se ha debido al aumento de la temporalidad en los empleos y el abuso en la rotación de los contratos destinados a la juventud. Los empleos fijos son cubiertos de forma discrecional por contratos temporales, de tal modo que la entrada de los jóvenes en el mercado laboral se produce exclusivamente por la vía de la temporalidad, lo que hace que la juventud se encuentre inmersa en situaciones de precariedad laboral.

En 2017 se registraron en los Servicios Públicos de empleo 7.784.032 contratos para los menores de 30 años. Este dato respecto al número de ocupados que acabamos de señalar hace que sea muy preocupante la rotación de contratos que puede tener una persona joven, la rotación en la contratación es un rasgo claro de precariedad laboral.

Las diferencias entre la juventud y el resto de personas de más edad quedan patentes del siguiente modo: si el 57% de los jóvenes tiene un contrato temporal en 2017, sólo el 27% de los asalariados de entre 30 y 69 años lo tiene, lo que es inversamente proporcional en el caso de los asalariados con contratos indefinidos.

Además, los asalariados de más edad con contrato temporal no llegan al 30% en ninguna de las series temporales analizadas, algo que no sucede en la juventud. Esta situación laboral influye aumentando la inestabilidad e inseguridad de la juventud, impidiendo que hagan frente a proyectos de futuro.

Concretamente, las últimas iniciativas legislativas para la creación de empleo, como es el caso de la Garantía Juvenil, se sustentan sobre la base de la precarización de las condiciones laborales de la juventud, premiando al empresariado con incentivos en las cotizaciones a la seguridad social por contratar a un desempleado joven inscrito en el sistema sin exigir que este contrato cumpla con unos requisitos mínimos.

Respecto a la tipología de esta contratación temporal, nos encontramos que en 2017 hay 2.338.800 asalariados jóvenes menores de 30 años contratados, de los cuales un 43% correspondieron a asalariados con contrato indefinido frente al 57% efectuado de modo temporal en los jóvenes. Siendo la contratación indefinida la modalidad menos utilizada con 994.500.

A la vista del cuadro adjunto, podemos observar que los contratos temporales con mayor volumen de participación juvenil son los de circunstancias de la producción o por obra o servicio y aunque apenas se aprecian diferencias por sexo, si son a los que más recurren las empresas a la hora de contratar de manera eventual.

#### Asalariados jóvenes por tipo de contrato o relación laboral

Ambos sexos	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Asalariados jóvenes menores de 30 años</b>	2.338,8	2.211,7	2.158,3	2.139,7	2164,2
<b>De duración indefinida (Total)</b>	994,5	962,7	987,1	1029,3	1096,6
Permanente a lo largo del tiempo	958,0	931,1	961,9	1005,1	1062,8
Discontinuo	36,6	31,7	25,3	24,1	33,7
<b>Temporal (Total)</b>	1344,2	1248,8	1171,1	1110,4	1067,8
Eventual por circunstancias de la producción	292,7	261,6	243,2	232,5	225,9
De aprendizaje, formación o práctica	144,8	152,7	143,6	120,7	107,8
Estacional o de temporada	101,8	98,1	97	101,7	101,5
En período de prueba	16,9	14,6	15,4	10,4	13,3
Cubre la ausencia total o parcial de otro trabajador	112,5	97,7	94,3	86,5	86,8
Para obra o servicio determinado	507,2	461,8	419,8	391,7	365,4
verbal, no incluido en las opciones anteriores	39,0	45,6	49,4	48,8	52,4
Otro tipo	14,7	19,0	18,2	17,7	21,2
No sabe	114,4	97,6	90,3	100,6	93,3

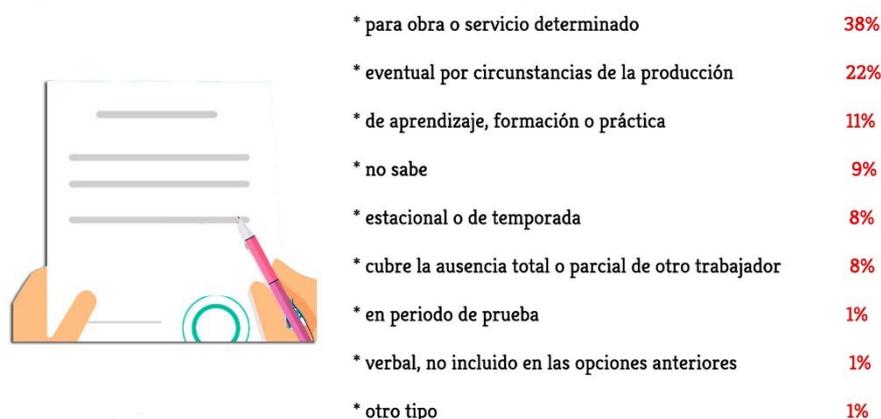
Fuente: EPA (INE), 2013-2017

Además, las personas jóvenes que tienen esos tipos de contratos, como en el caso de las personas de 16 a 29 años, son los primeros en perder su empleo 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 esto provoca entre la juventud, dificulta su emancipación juvenil.

Existen actividades económicas en las que la recurrencia a contratar de manera temporal es muy elevada para la juventud. A este respecto, señalar que los trabajos de temporada se dan sobre todo en sectores como turismo, hostelería, actividades de ocio y tiempo libre, sectores todos ellos con un volumen de ocupación juvenil importante y donde las condiciones de trabajo implican turnos, largas jornadas y también salarios más bajos, sectores de los que alardea el gobierno, pero en los que no se invierten los recursos para evitar el fraude, la precariedad, etc.

Para la población mayor de 30 años los datos de empleo no son tan negativos, si tenemos en consideración que el número de asalariados con contrato temporal supone un 27% mientras que para la juventud se registra un 57% en 2017. Sin embargo, estos jóvenes por sus circunstancias laborales previas no pueden tener la capacidad de ahorro necesaria para afrontar procesos de emancipación con la garantía de que no fracasarán por la escalada de precios sufridos tanto en vivienda de alquiler como en propiedad.

## TIPOS DE CONTRATOS DESTINADOS A LA JUVENTUD



Fuente: Elaboración propia con datos de la EPA (INE), 2017

## Características de la emancipación juvenil

Tras el análisis de las circunstancias que rodean el empleo juvenil, queda patente que la edad de independizarse del hogar familiar, bien sea para vivir en pareja o bien para vivir en solitario se tiene que retrasar por las causas que hemos expuesto anteriormente que tienen que ver con el drama de la precariedad y la falta del empleo, que junto con la subida de precios impide que se den situaciones favorables para la emancipación juvenil. Esa situación actual y no otras situaciones que nos intentan hacer creer, tales como que a la juventud le gusta vivir en el domicilio familiar, son los verdaderos hándicaps a los que se enfrenta la juventud para emanciparse.

En cualquier caso, no se puede generalizar ni estereotipar a la juventud, pues somos conscientes de que las circunstancias son muy diferentes para un joven que trabaja en una fábrica desde los 18 años que para un universitario. Con esto queremos decir que no se trata de que nadie se pueda emancipar ni de que existan personas jóvenes que, con menos de 30 años, logren emanciparse, lo que si es cierto y los datos nos demuestran es que quienes lo hacen son una minoría privilegiada perteneciente a ciertos grupos sociales o su vida tiene una casuística muy particular para generar esa situación.

#### Juventud por tramos de edad que viven con sus padres

Datos nacionales	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
De 15 a 19 años	96,6	96,1	96,4	96,7	96,7	96,8	97,4	96,9	98,5
De 15 a 24 años	88,1	88,1	88,2	88,7	90,4	91,5	91,8	92,9	93,7
De 15 a 29 años	72,0	72,4	72,3	74,4	75,8	76,1	78,1	81,0	81,0
De 20 a 24 años	82,8	83,1	82,8	83,6	86,3	87,9	88,2	90,3	90,4
De 25 a 29 años	51,1	51,9	50,9	54,5	55,6	53,8	58,0	61,3	60,5

Fuente: Eurostat, junio 2018. Unidad: porcentajes.

Según los datos de Eurostat del año 2017, publicado (en mayo de este año), donde se analiza la situación de la emancipación juvenil en 31 países, se puede observar que la juventud de nuestro país no se puede independizar hasta que alcanza más o menos los 30 años, concretamente la media de edad es 29,3 años, lo que supone que estamos 3 años por encima de la media europea que es 26 años. Pero además, este dato contrasta con las cifras de emancipación que se viven en el norte de Europa y Luxemburgo, donde los y las jóvenes se independizan recién cumplidos los 21 años.

Concretamente, los países donde la juventud se emancipa con una media de 20 años son: Suecia, Dinamarca, Luxemburgo y Finlandia. Los jóvenes de Estonia, Bélgica, Holanda, Alemania, Francia y Reino Unido, es este país son muchos los jóvenes que sin haber cumplido aún 25 años, ya se han podido emancipar y es que en estos países la juventud recibe ayudas estatales para favorecer su emancipación.

Por el contrario, la juventud que más tarde abandona el hogar familiar y por tanto, son más mayores cuando se van de casa de sus padres son de Montenegro (con 32,5 años de media) y Malta (32,2 de media). Por debajo de España están también Grecia, Italia, Eslovaquia, Macedonia y Croacia. Países en los que no se dan las suficientes políticas públicas de acceso a la vivienda para la juventud.

Estos datos junto con los proporcionados por el **Observatorio de emancipación** del CJE relativos al 2º semestre de 2017, nos muestran una pauta que viene reproduciéndose desde finales de 2008 y es el retraso continuo del momento de independización del hogar familiar. Además, estos organismos muestran que esta emancipación tardía ya no es irreversible como sucedía en años anteriores, sino que la crisis ha propiciado que personas jóvenes previamente emancipadas vuelvan al hogar, estableciéndose unas conductas de emancipación muy diferentes e irregulares.

Concretamente, los datos del Observatorio del CJE relativos al 2º semestre de 2017 nos revelan que sólo el 19,4% de la juventud de entre 16 y 29 años está emancipada en todo el territorio nacional.

También, junto con el retraso en la edad de la emancipación residencial en dicho tramo de edad, se está produciendo un cambio en la tipología de los hogares que logran formar las afortunadas personas jóvenes que se emancipan del hogar donde crecieron. Prueba de ello son los datos de la Encuesta Continua de Hogares (ECH) del INE, que muestra como tanto en 2013 como en 2016, las parejas sin hijos han sido la forma de convivencia más habitual de las personas jóvenes emancipadas, lo que ha supuesto el 30% sobre el total. Y es que se necesitan 2 sueldos para hacer frente a la emancipación tanto por adquisición de vivienda como en el alquiler de la misma.

También el estudio del Observatorio de Emancipación del CJE muestra que existen también diferencias por sexo en la emancipación juvenil, que afectan de modo que por cada mujer joven que vive en solitario hay el doble de probabilidades que un hombre joven se encuentre en la misma situación. Por lo que se manifiestan las diferencias de género a la hora de analizar la capacidad de emancipación que tienen las personas jóvenes.

#### Tipos de hogares de la juventud emancipada a nivel nacional

	HOMBRES de 16 a 29 años	MUJERES de 16 a 29 años
<b>Persona sola</b>	22,80%	12,20%
<b>Pareja sin hijos</b>	26,60%	30,90%
<b>Pareja con hijos</b>	17,50%	26,60%
<b>Personas que no forman pareja y sin relación de parentesco</b>	23,60%	17,20%
<b>Otros</b>	9,40%	12,20%

Fuente: Encuesta Continua de hogares (INE), último dato enero, 2016

Además, el estudio mencionado evidencia que esa misma desproporción se reproduce casi a la inversa en las parejas con hijos: el 26,6% de las mujeres jóvenes emancipadas forman parejas con hijos, por tan sólo el 17,5% de los hombres jóvenes.

Por ello, estudios como los del Observatorio Inmobiliario del BBVA sobre la tendencia positiva del sector inmobiliario (2017), donde expresan la buena marcha en la venta de viviendas y la mejora de la economía, contrastan con la dura realidad de la juventud y su emancipación, así como sus dificultades realiza de acceso a una vivienda, incluso las que son de protección social. Dado que muy pocas personas jóvenes disponen de un nivel de renta suficiente para afrontar económicamente tanto la compra como el alquiler de una vivienda, si no cuentan con el apoyo directo de su familia para sufragar los gastos, ya que tal y como se extrae del informe del Observatorio de emancipación:

- El 39,3% no percibe ninguno tipo de ingreso ordinario (sea un salario, una beca o una prestación).
- El 61,1% no está trabajando y, por consiguiente, no dispone de un ingreso salarial o como trabajador/a por cuenta propia.

Así pues, con esta nimia capacidad adquisitiva que tiene la juventud junto con el panorama actual del mercado mobiliario y el endurecimiento de las condiciones de crédito hipotecario, las expectativas de la juventud para poder emanciparse son muy escasas y están a una enorme distancia con el resto de la población.

Además, esta circunstancia afecta tanto a la compra de una vivienda como al alquiler de vivienda libre.

- En el caso de la compra, porque es poco viable para una persona joven en solitario, tanto por sus características de empleo (precariedad) que le dificultan ahorrar para tener una entrada inicial del préstamo hipotecario como por el desempleo, que sufren muchas personas jóvenes y que no les permite reunir los requisitos mínimos de solvencia económica.
- En el caso del alquiler porque se están dando cambios que han propiciado que en menos de un año el precio medio de la renta disponible se haya disparado casi un 20% haciendo que no sólo hay menos viviendas para elegir, sino que estas sean más caras.

## Capacidad de adquisición del colectivo joven

Las condiciones del mercado de trabajo junto con el escenario descrito anteriormente, han afectado la capacidad adquisitiva de la juventud, pero las están agravando aún más la escalada de precios de vivienda en el mercado tanto residencial como de alquiler.

Tras la crisis, la caída de los precios de la vivienda que ha durado poco y en algunas ciudades como Madrid apenas bajaron en la zona centro, se produjo una paralización de las transmisiones de vivienda y ha revertido en que las condiciones para la concesión de préstamos sean menos accesibles, especialmente para 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.

Además el sueldo medio neto de las personas jóvenes que tienen un empleo, con las pagas extraordinarias incluidas, no llega ni a los 900 euros al mes (898,35 euros) y a menos de 640 euros entre las personas de 16 a 24 años, tal y como se señala en el Observatorio de emancipación del CJE, lo cual nos indica que los jóvenes tienen mayores dificultades para emanciparse ya que no solo sufren peores condiciones laborales sino también quienes recibe salarios más bajos porque las empresas ahora pagan menos a pesar de que ganan más (como se puede apreciar en el cuadro adjunto).

**Ganancia media anual por trabajador**

Ambos sexos	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Todas las edades</b>	23.156,34	23.106,30	22.858,17	22.697,86	22.726,44
<b>De 20 a 24 años</b>	11.316,30	11.228,51	11.835,07	10.668,30	11.296,43
<b>De 25 a 29 años</b>	15.876,26	16.046,47	16.305,61	15.587,21	16.244,38
<b>Media de salarios de 20 a 30 años</b>	<b>13.596,28</b>	<b>13.637,49</b>	<b>14.070,34</b>	<b>13.127,76</b>	<b>13.770,41</b>
<b>De 30 a 34 años</b>	19.339,25	19.597,57	20.208,67	19.452,11	20.201,98
<b>De 35 a 39 años</b>	22.216,15	22.397,04	22.920,46	22.522,09	22.927,66
<b>De 40 a 44 años</b>	24.305,16	24.238,98	24.132,53	23.973,45	24.157,21
<b>De 45 a 49 años</b>	25.127,54	25.063,81	25.078,78	24.781,25	24.689,67
<b>De 50 a 54 años</b>	25.917,68	25.928,89	25.819,99	25.748,79	25.930,82
<b>De 55 a 59 años</b>	27.282,41	27.457,14	27.360,02	27.406,12	27.166,96
<b>De 60 a 64 años</b>	24.624,48	24.716,04	24.091,36	22.626,56	22.290,64
<b>65 y más años</b>	22.661,04	22.280,44	23.854,21	24.538,14	25.723,51

*Nota: Para menores de 20 años, no hemos incluido el dato dado que el número de observaciones de la muestra está comprendido entre 100 y 500, por lo que la cifra está sujeta a gran variabilidad. Fuente: Encuesta anual de Estructura salarial (Última publicación junio 2018), INE.*

La juventud no ha podido aumentar su capacidad adquisitiva porque sus contratos son cada vez más precarios, como hemos comentado anteriormente, pero también porque sus salarios son cada vez más bajos. Concretamente, el salario medio de un joven es de 13.596,28 euros/año, tal y como muestran los últimos datos disponibles de la Encuesta anual de Estructura Salarial, lo que ha supuesto una bajada mientras que los precios de alquileres y de ventas de vivienda no dejan de subir. Esta situación mantiene a muchos jóvenes en situación de pobreza y exclusión social, donde España se sitúa a la cabeza de la Unión Europea. Y mientras no crezcan los salarios, la juventud no tendrá ni poder de compra en el mercado de la vivienda en propiedad ni capacidad para afrontar el pago del alquiler.

Así pues, 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.
- Se deben reunir toda la serie de garantías que pidan las entidades (bancos, cajas, etc.) que otorgan los préstamos hipotecarios.
- Y además, no estar en una situación de desempleo o sin capacidad para afrontar los pagos cuando se pierde el empleo.

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.).

## Cómo ahorrar, si están subiendo los precios.

Con una subida de precios, también crece el endeudamiento, por eso el Informe estadístico del Colegio de Registradores de la propiedad es muy revelador al respecto y nos muestra que junto con las compraventas, también el endeudamiento hipotecario por vivienda creció en el primer trimestre, en concreto, un 4,3% respecto al mismo período de 2017, hasta la media de 121.123 euros.

Otras cuestiones interesantes de este informe son:

- La elección por la contratación de hipotecas a tipo de interés fijo que alcanzó al 37,3% de los nuevos créditos hipotecarios, frente al 62,7% de la contratación a tipo de interés variable, con el consecuente riesgo de subidas que estos puedan acarrear en un futuro, ya que no se prevé una bajada al corto plazo.
- La duración media de los nuevos créditos que continúa en tendencia ascendente y alcanzó los 23 años y ocho meses, con un incremento de dos meses sobre el trimestre anterior. Este último dato no hace sino reafirmar la existencia de una tendencia hacia el incremento de precios dentro del mercado de la vivienda en nuestro país. De hecho, el informe muestra que el precio de la vivienda se incrementó un 9,4% durante el período analizado en comparación con el mismo período de 2017.

Desde diversos sectores explican la subida de los precios de la vivienda como consecuencia de que existe muy poca oferta en contraposición con una demanda del consumo habitacional ralentizado durante la crisis, la cual está presionando los precios al alza. Sin embargo, la mayor parte de la responsabilidad del crecimiento de los precios tiene que ver con la participación de los grandes fondos de inversión, que actualmente son los promotores del sector inmobiliario residencial. El volumen de capital del que disponen este tipo de empresas les permite prescindir del crédito hipotecario. De no ser así, cómo podríamos explicar que el número de compraventas de viviendas entre enero y marzo alcanzó las 128.990, un 15,3% más que el trimestre anterior y un 13,4% por encima de hace un año; además, si se compara esa cifra con las hipotecas concedidas en ese mismo período, 85.414 nos encontramos con un desfase de 43.576 viviendas que se pagan sin necesidad de crédito.

Algo que no puede permitirse una persona de clase trabajadora en condiciones normales. Y es que aunque no disponemos de datos que puedan evidenciar de qué tipo de comprador se trata y cuántas de esas viviendas han sido compradas por fondos de inversión, los analistas del sector les atribuyen un elevado porcentaje a ellos. Estos fondos de capital riesgo compran activos residenciales para explotarlos en régimen de alquiler y/o venta de modo que puedan sacar rentabilidad en el mercado de la vivienda, lo que está repercutiendo en su elevadísimo precio.

Es por ello, que el Colegio de Registradores en su informe señala que *"no resulta sostenible el mantenimiento de crecimientos de precios como los que se vienen alcanzando. Además, de prolongarse esta situación en el tiempo se acabará echando del mercado inmobiliario a los demandantes que no pueden acceder a determinados niveles de precios"* como es el caso de la juventud y otros colectivos en riesgo de exclusión social. Es por ello, que este organismo hace también en su Informe un llamamiento a la prudencia para que la contención de los precios se lleve a cabo y así evitar que las *decisiones especulativas* lleven a otra nueva burbuja y por tanto a repetir los mismos errores del pasado.

En este sentido, siendo conscientes de que la juventud siempre ha tenido que realizar un mayor esfuerzo para poder adquirir una vivienda debido a sus condiciones laborales, sin embargo, con esta escalada de precios los proyectos de futuro y la emancipación juvenil están en un absoluto riesgo.

Concretamente, 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 las personas jóvenes, debido a que el esfuerzo económico para hacer frente al pago de la primera cuota por una hipoteca que suele superar el umbral máximo del 30% de la renta disponible en el caso de la juventud, porcentaje (ese 30%) que es recomendable no sobrepasar para poder frente al resto de gastos de la vida. Además, en el actual escenario inmobiliario esta renta disponible verá reducido su porcentaje.

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha mantenido la tendencia ascendente de los últimos trimestres, con una tasa inter trimestral del 0,90%, alcanzando un resultado medio trimestral de 1.239 €/m<sup>2</sup>. Mientras que el endeudamiento hipotecario por vivienda se ha visto incrementado un 0,15% durante el último trimestre, alcanzando un resultado medio de 121.123 €.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda han sido Comunidad de Madrid (187.248 €), Baleares (160.067 €), Cataluña (142.345 €) y País Vasco (137.205 €). Por el contrario, los menores importes se han alcanzado en Extremadura (74.495 €), Murcia (78.916 €) y La Rioja (86.008 €). Nueve comunidades autónomas presentan resultados inferiores a los 100.000 €. El incremento interanual ha sido del 5,11%.

Los tipos de interés de contratación inicial han retomado la senda descendente, con un resultado medio en el último trimestre del 2,26% (2,29% el trimestre precedente). Las comunidades autónomas con tipos de interés de contratación media más bajos han sido País Vasco (1,88%), Navarra (1,98%), Cantabria (2,01%) y La Rioja (2,06%). Por el contrario, las mayores cuantías medias han correspondido a Cataluña (2,51%), Murcia (2,45%), Galicia (2,44%) y Canarias (2,43%). El resultado interanual ha sido del 2,27%, el más bajo de la serie histórica.

La contratación a tipo de interés fijo se mantiene relativamente estable, alcanzando al 37,26% de los nuevos créditos hipotecarios, quedando la contratación a tipo de interés variable en el 62,74%, que en prácticamente su totalidad (61,95% del total) utiliza como índice de referencia el EURIBOR. Con respecto al pasado trimestre apenas se producen modificaciones (36,63% fijo vs 63,37% variable), ratificando la estabilidad de la estructura de resultados después de un período de intenso crecimiento en la contratación a tipo de interés fijo. Las comunidades autónomas con mayor peso en contratación a tipo de interés fijo han sido Murcia (50,09%), Asturias (48,70%), Baleares (46,57%), Cataluña (45,97%) y Comunidad Valenciana (45,49%).

La duración media de los nuevos créditos hipotecarios continúa su lenta y progresiva tendencia ascendente, alcanzando los 284 meses, es decir **23 años y 8 meses de media** (pues hay situaciones que exigen aumentar esos años), con un incremento intertrimestral del 0,71%.

Las comunidades autónomas con mayores períodos medios han sido Comunidad de Madrid (315 meses; 26 años y 3 meses), Andalucía (289 meses; 24 años y 1 meses), País Vasco (288 meses; 24 años) y Castilla-La Mancha (286 meses; 23 años y 10 meses). En los últimos doce meses el incremento interanual ha sido del 1,08%.

Todos estos datos expuestos en el Informe de Registradores de la propiedad evidencian las dificultades a las que tiene que enfrentarse el colectivo joven para acceder a una vivienda en propiedad.

## Capacidad para el acceso al alquiler en la juventud

Pero el panorama de acceso al mercado del alquiler tampoco es positivo para la juventud actual. Hace años la mayoría de los que no podían afrontar la compra optaban por el alquiler, es más, para muchas personas jóvenes el alquiler había sido la única opción viable para emanciparse; sin embargo, el coste de los alquileres a día de hoy ha subido exponencialmente, muy por encima del aumento que registran los salarios, que en el caso de la juventud han disminuido.

Concretamente, el Informe sobre vivienda en alquiler en España de Fotocasa, advierte del aumento en el coste para alquilar una vivienda y señala que el precio de la vivienda en alquiler en nuestro país se elevó un 6,2% en abril respecto al mismo mes de 2017.

Además, nuestro mercado del alquiler presenta unas características muy específicas tales como las enormes diferencias por regiones y stock de viviendas insuficiente para este uso. Este deficitario 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 y que los precios actuales van a hacer que se vuelva a preferir la adquisición, para una pequeña proporción de jóvenes que con mucho para esfuerzo se vean obligados a estar emancipados, mientras que para la mayoría o se retorna al hogar familiar o la juventud que ya vive con la familia ni siquiera puede plantearse independizarse porque esto es inviable.

Si analizamos el precio medio del alquiler observaremos que está subiendo muy por encima del aumento que registran los salarios. Concretamente, un informe sobre *Vivienda en alquiler en España de Fotocasa*, advierte sobre un aumento del coste para alquilar una vivienda. Y toma como referencia la subida del alquiler residencial que se situó en el 8,9% al cierre de 2017, por lo que se observa como la diferencia entre lo que tiene que pagar un joven de media por vivir en una casa en régimen de alquiler y lo que cobra de media por su trabajo por su trabajo (13.596,28) se multiplica a más del 30% del esfuerzo que tiene que realizar para poder afrontar dicho coste del alquiler de un piso.

La subida de precios está relacionada con la escasez de stock a disposición de los usuarios, pero también con el boom de los pisos turísticos, que presionan hacia una subida generalizada de los costes en las grandes ciudades. Es decir, pese a que la oferta de casas en alquiler va incrementándose respecto a años atrás, esta sigue sin ser suficiente para cubrir la demanda existente. Concretamente el informe señala que el mercado del alquiler residencial en nuestro país acumula ya 38 meses consecutivos de subidas. En cualquier caso, esto no se está dando de igual modo en todos los territorios, pero son en las ciudades más Grandes (Madrid y Barcelona donde más se acusa el incremento de los precios).

### Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler en España

## VIVIENDA EN ALQUILER EN ESPAÑA



Fuente: Informe “Vivienda en alquiler” 2017 de Fotocasa, publicado en abril 2018

El Informe de la Vivienda en alquiler mencionado, analiza también los datos por CCAA, los cuales son muy reveladores y confirman la tendencia al alza que están sufriendo aquellos colectivos de jóvenes, junto con el resto de la ciudadanía que vive en grandes urbes y tiene que emanciparse a través del mercado del alquiler.

### Las 5 provincias con precios de alquiler más alto

provincias con precios de alquiler más alto



Fuente: Informe “Vivienda en alquiler” 2017 de Fotocasa, publicado en abril 2018

En esta comparativa **Madrid** se perfila como la ciudad que registró el pasado mes de abril el incremento interanual más acusado, con subidas que alcanzaron el 9,6%, en segundo lugar destaca la Comunidad Valenciana (9,5%) y después Canarias (8,1%) y Castilla-La Mancha (5,9%).

Sin embargo aquellos territorios de nuestra geografía que han experimentado menores subidas en los precios del alquiler han sido **Extremadura** (0,4%), Castilla y León (0,6%) y la Región de Murcia (0,8%), siendo sólo dos comunidades, **País Vasco** (-2,7%) y **Navarra** -4,2%) donde se ha producido un descenso de los precios de alquiler respecto al mismo mes pero del año anterior.

Sin embargo el estudio matiza, que tener aumentos interanuales no significa que ese territorio sea el que tiene el precio más elevado, como ocurre con Madrid, ya que uno de los territorios más caros para afrontar el alquiler es Cataluña, donde se pagan al mes 12,47 euros por metro cuadrado en una vivienda de segunda mano. Además de que de los 15 municipios con precios más caros de alquiler, 9 se

hallan en la provincia de Barcelona. Concretamente en Barcelona se paga 16,11 euros por metro cuadrado, dependiendo del tipo de vivienda; en segundo puesto se encuentra Madrid (entre 12,45 euros y 14,22), Baleares (10,59 euros y 15,20) y el País Vasco (10,31 euros).

Aunque el Informe señalado no especifica datos sobre precios del alquiler turístico, si se observa una tendencia al alza de los precios en zonas céntricas, que entendemos está motivada por los turistas que pagan alquiler vacacional en dichas zonas, lo que consecuentemente está propiciando además de esa escalada en los precios, a un traslado de inquilinos de alquileres residenciales que al demandar viviendas en zonas más alejadas del centro incrementan a su vez los precios de estas áreas, lo que está afectando al segmento del alquiler en su conjunto encareciendo las rentas.

Prueba de esto es el dato del Informe que señala como en Madrid, de los 21 distritos analizados 18 experimentaron incrementos en el precio del alquiler durante el mes de abril. En Barcelona se experimentó dicha situación en 7 de los 10 distritos que fueron analizados en el Informe de vivienda en alquiler.

Además, en el caso particular de la juventud, el hecho de que tengan que alquilar viviendas los estudiantes que se cambian de ciudad para realizar estudios universitarios, repercute aunque sea indirectamente a que la demanda en determinadas zonas sea mayor y a mayor demanda, mayor subida de precios.

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 soluciones como la de permitir el retraso en el pago del alquiler en el caso de situaciones de desempleo.

## **Valoración del borrador del nuevo Plan Estatal de Vivienda 2018-2021**

El anterior Gobierno planteó como solución un Plan de Vivienda con ayudas que resultan insuficientes para la juventud. Ya que la inversión en vivienda ha descendido situándose en 467 millones de euros, frente a los 587 destinados en el año anterior. Además, dicha cantidad es ínfima, pues sólo supone el 0,1% del total de gastos previstos, más bajo aún que el del año anterior con un 0,2%. Es decir, que el presupuesto destinado a vivienda supone sólo 10 céntimos por cada 100 euros de gasto, cifra muy debilitada en relación a otras partidas presupuestarias, así como insuficiente para paliar las dificultades de acceso a la emancipación de la juventud.

Desde UGT Juventud denunciarnos que cada vez los jóvenes tienen mayores trabas para lograr su emancipación y que el Borrador del Plan de Vivienda que el Gobierno anterior presentó no servirá para paliar el incremento en el número de jóvenes que no logra emanciparse debido al aumento de la precariedad laboral que tampoco les permite afrontar ni el pago de una hipoteca y ni tan siquiera el alquiler a jóvenes con un contrato temporal o bajos salarios.

El salario de los jóvenes no deja de descender, y el Gobierno no hace nada al respecto. El salario medio de los jóvenes ha descendido un 3,91% en el último año y en una de cada cuatro personas jóvenes ocupadas se encuentra en situación de pobreza. Ante esto, el Ejecutivo tan solo aumenta los salarios públicos un 1% y el IPREM (que determina la cuantía de ciertas prestaciones y sirve para acceder a determinados servicios públicos, como las becas) en la misma proporción, lo que consideramos inaudito.

Además, la subida de los precios, tanto de vivienda en propiedad como en alquiler hace que las cuantías de las ayudas del borrador sean totalmente insuficientes. En el caso del alquiler, se está materializando una subida en los nuevos contratos de arrendamiento, que también afectará a los inquilinos con arrendamientos previos y con rentas más bajas, quienes tendrán que hacer frente a aumentos que pueden llegar al 2% (según IPC de marzo).

Para conseguir un buen equilibrio en los precios, desde UGT Juventud creemos que se necesita el compromiso de la Administración para fomentar de verdad y dinamizar el acceso a la vivienda en la Juventud, algo que este Plan no va a conseguir. Una subida en el precio cuando se es mileurista o se tienen salarios más bajos, supone que, al verse afectados por las subidas del mercado de la vivienda, muchos jóvenes tengan que renunciar a emanciparse, volviendo al hogar familiar por la falta de recursos para poder afrontar la emancipación.

Por ello, entre los aspectos del borrador del Plan de Vivienda que nos han parecido ajenos a la realidad destacan los siguientes:

En el apartado 3 de ayudas contempladas a la adquisición de vivienda se señala como requisito para el beneficiario “que la vivienda a adquirir sea su residencia habitual y permanente por un período de 5 años desde la fecha de ocupación de la misma que se producirá en un plazo de 3 meses desde su entrega, por el vendedor”. En esto entendemos que quedarán excluidos, todos aquellos jóvenes que por circunstancias laborales u otras causas, tenga que cambiar de residencia, aunque sea por unos pocos meses. En cuanto a la fecha de ocupación que debe ser en un plazo de 3 meses desde su entrega, nos planteamos que se ha de definir mejor, pues muchas de las viviendas adquiridas sobre plano, podrían quedar fuera, y sólo computar las viviendas llave en mano, que no siempre son las que más adquiere la juventud.

Tras el análisis del borrador, vemos que estas ayudas son incompatibles con la Renta Básica de Emancipación, así como otras de este Plan (destinadas a otros colectivos, es decir no se pueden percibir más que una única ayuda del plan, aunque se cumplan más requisitos), y/o las concedidas por entes locales o autonómicos. Con lo que este Plan puede quedar corto, si un Plan de Vivienda autonómico se planteara en una comunidad concreta. No quedando definido si la persona joven puede optar al mejor posible para la viabilidad de su emancipación.

En general, hemos visto una incongruencia en la cuantía del art. 59 donde se señala que la ayuda a la adquisición de la vivienda del apartado 2 del art. 55 será de hasta 10.800 euros por vivienda, no pudiendo superar en ningún caso el 20% del precio de adquisición. Concretamente entendemos que en las grandes capitales 10.800 euros es una cuantía que no cubre ni tan siquiera la adquisición de una plaza de garaje. Y además, se deberían definir los criterios desde los 10.800 euros al 20%.

También, hemos observado que en la página 34 se señala que la ayuda al alquiler se concederá a los beneficiarios por el plazo de 3 años, pero que hay Comunidades que podrán reducir el plazo. Esto creará enormes desigualdades entre territorios y además habrá comunidades que aleguen el mínimo tiempo posible. Tememos entonces que ocurra como en la Ley de dependencia donde muchos beneficiarios en algunas CCAA no llegan a percibir la ayuda.

E insistimos sobre un párrafo que nos preocupa de la ayuda para adquisición de vivienda, que según el borrador del Plan “no podrá concederse para la adquisición de viviendas en construcción acreditada con el certificado de inicio de obra, cuando se inicie con posterioridad a la fecha de solicitud de la ayuda”. A veces es muy difícil que coincidan los plazos, porque los inicios de obra no siempre obedecen a plazos concretos, con lo que una proporción de jóvenes se verían excluidos. Aquí parece que se limitan las condiciones a la comprar sobre plano que en el apartado anterior no parece que se permita. Además, cuando se señala que el beneficiario y la entidad vendedora podrán acordar que la ayuda sea realizada a la entidad vendedora cómo parte de dicho pago, parece que la ayuda indirectamente se descuenta del precio de compra y se puede correr el riesgo de convertirse en ayuda al promotor de la vivienda en vez de a la propia juventud.

Tampoco tiene claridad el art. 62 sobre la gestión de ayudas mediante entidades arrendatarias colaboradoras. A este respecto se necesita saber cuáles son los requisitos que se les exigirá a las entidades colaboradoras y si estos son: promotores o entidades bancarias, y cómo será el procedimiento para que su gestión sea transparente

En definitiva, creemos que el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 es insuficiente y que lo único que pretendía el Gobierno anterior es auto publicitarse de lo bien que lo hace dotando de ayudas a la vivienda, pero estas en realidad son poco útiles para la juventud, ya que no son viables para la inmensa mayoría de ellos.

El Plan en materia de Juventud no dice nada sobre poner en el mercado las viviendas vacías que tienen los bancos para aumentar la oferta y reducir el precio y que establezca una mayor oferta de vivienda de protección oficial, de compra y alquiler social teniendo en cuenta el poder adquisitivo de la juventud.

Sobre la ayuda del 20% del precio total de vivienda (hasta 10.800 euros) para menores de 35 años, creemos que el tope de 10.800 euros, es insuficiente y si tenemos en cuenta el 20% de tope, la vivienda debería costar un máximo de 54.000 euros, para que fuera rentable a la juventud recibir una ayuda a la vivienda, algo que es totalmente inviable en las grandes ciudades.

Además, los beneficiarios de este 20% no deben cobrar tres veces más del Iprem, por lo que estaríamos hablando de salarios brutos anuales de 18.000 euros como máximo. Así, quienes tengan menos de esos ingresos no pueden asumir su coste.

En UGT Juventud consideramos que el nuevo Plan de vivienda no va a favorecer a la mayoría de los jóvenes, para quienes la emancipación juvenil continuará siendo muy difícil con este tipo de ayudas y sus condiciones. Sin olvidar además, que el acceso a la vivienda tiene que ir de la mano del fomento del empleo estable y con derechos, así como con salarios dignos.

## 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 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.

Alcanzar los 1.000 euros mínimos de salario, es vital para avanzar en la emancipación de los jóvenes, por ello el acuerdo de negociación colectiva (ANC) va en esa dirección. Llegar a los mil euros de salario mínimo esto nos ayudará tanto a las personas jóvenes como a otros colectivos a poder alcanzar una vida más digna y en nuestro caso concreto a poder alcanzar la emancipación en algún momento de nuestras vidas.

Pero también lo es luchar contra la precariedad, luchar por la contratación indefinida, limitando y/o eliminando esos contratos en prácticas que permanecen a lo largo del tiempo, así como otros tipos de contratos que sirven para enmascarar puestos de trabajo de naturaleza indefinida, para el que se contrata de modo temporal. Y ni que decir tiene la situación actual de la juventud que trabajan en condiciones más que precarias, como es caso de los raiders que no tienen ningún tipo de protección, o los becarios y becarias, personas todas ellas que no pueden afrontar ningún proyecto de vida porque sus salarios son bajos e inexistentes en algunos casos y además, tanto los alquileres como los precios de las viviendas son demasiado altos, no sólo para la juventud, para toda la ciudadanía, pero es la juventud la que por sus condiciones es más vulnerable y no puede afrontarlo.

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 debe mantener 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 en materia de viviendas protegidas de nueva construcción, 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 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.

Y en materia de alquiler, la divulgación de políticas públicas eficaces en diferentes niveles territoriales, así como la potenciación de la vivienda en régimen de alquiler o el fomento de cláusulas sociales de acceso, nos parecen caminos a tomar.

UGT exige crear un parque público de viviendas sociales en alquiler para atender emergencias sociales, dado que nos encontramos también ante un contexto social de inexistencia de un parque público de viviendas sociales, con un mercado del alquiler con precios cada vez más elevados: Y en este sentido, desde RUGE demandamos reformas legislativas para poner al mismo nivel constitucional el derecho a la propiedad y el derecho a una vivienda digna, adecuada y accesible.

#### **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 el Informe de Registradores de la Propiedad, el Informe de Vivienda en alquiler del portal Fotocasa 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 Informe, es por ello, que dependiendo de la fuente estadística de que se trate se analice un período de tiempo distinto.*