

**Mercado inmobiliario Español y Juventud.**

**El acceso a la vivienda.**

**El alquiler como opción para la emancipación.**

### Última revisión

martes, 03 de junio de 2008

### Autor

**Fernando Oller Ferrer**

---

*No está permitida la reproducción total o parcial de este documento, ni su tratamiento o transmisión por cualquier medio o método sin autorización explícita de AURUM Creativos Multimedia, S.L.L.*

---

### Acerca de Turia-Serranos

**TURIA-SERRANOS** es una agencia de **servicios inmobiliarios** nacida en 2006 y especializada en productos de inversión inmobiliaria.

Está formada actualmente por un equipo de profesionales que pertenecen a disciplinas tales como el derecho, marketing y ventas especializadas. Con la unión de todas y cada una de estas ramas ponemos a su disposición un importante abanico de posibilidades comerciales para realizar una gestión atrayente y efectiva.

La característica que distingue a **TURIA-SERRANOS** del resto de agencias inmobiliarias es nuestra especialización en productos de **inversión inmobiliaria**. Esta especialización es fruto de un profundo conocimiento del sector, que nos convierte en una de las pocas empresas inmobiliarias dedicada, casi en exclusividad al producto de **inversión inmobiliaria**.

Centrar la actividad de **TURIA-SERRANOS** en un sector determinado que conocemos en profundidad nos hace ser más eficientes y efectivos. Comprender la realidad del mercado inmobiliario, las necesidades concretas de nuestros clientes, y los métodos más adecuados para comunicar con su público en este ámbito es nuestro principal valor.

**GESTIÓN DE INVERSIONES INMOBILIARIAS TURIA-SERRANOS, S.L.** con CIF B-97791172 inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, Tomo 8516, Libro 5806, Folio 176, Hoja V-116156, Inscripción Primera y con domicilio social en la Plaza Mayor s/n, 46171 Casinos (VALENCIA).

## Índice de contenidos

---

|  |   |
|--|---|
| Acerca de Turia-Serranos.....                            | 2 |
| Índice de contenidos .....                               | 3 |
| Acceso de los jóvenes españoles a la vivienda .....      | 4 |
| Introducción.....  | 4 |
| Su problemática .....                                    | 5 |
| Primer problema o dificultad:.....                       | 5 |
| Lo supone acceder al mercado inmobiliario en España..... | 5 |
| Segundo Problema o dificultad:.....                      | 5 |
| Lo supone el acceso al mercado laboral.....              | 5 |
| Un factor clave: las políticas de vivienda .....         | 6 |
| Renta básica de emancipación. ....                       | 7 |
| Ayudas al Alquiler.....                                  | 8 |

## Acceso de los jóvenes españoles a la vivienda

### Introducción

Los jóvenes españoles, junto con los jóvenes de otros países del arco Mediterráneo, como Italia o Grecia, se emancipan a una edad cada vez más tardía que el resto de países europeos, este dato es algo preocupante, especialmente, si lo consideramos dentro del marco de la economía del bienestar.

Recientemente, el Consejo de la Juventud de España (CJE) ha elaborado un informe que hace referencia al tercer trimestre de 2007 según el cual la tasa de emancipación que se registró en este periodo fue la más alta de los últimos cuatro años, situándose en un 45,2%.

Aún así, según estos datos, más de la mitad de los jóvenes sigue viviendo en casa de los padres. Si nos fijamos en el género, la tasa de mujeres jóvenes que viven de forma independiente se sitúa poco por encima del 50%, mientras que la de los hombres es ligeramente superior a un 40% .

En cambio, por franjas de edad, la dependencia familiar se acusa mayoritariamente en los jóvenes menores de veinticinco años: sólo trece de cada cien consigue hacerlo. Mientras que sólo uno de cada cuatro jóvenes de más de treinta años sigue viviendo en la casa paterna.

---

*Es habitual escuchar argumentaciones que consideran que la juventud, en nuestro país, está demasiado acostumbrada a las prestaciones y al bienestar con que han crecido y no quieren perder ni renunciar a sus “privilegios” y este sería uno de los motivos por los cuales tiene una cierta resistencia a abandonar la residencia familiar.*

---

Ahora bien, esta resulta una explicación demasiado simplista.

Más allá de lo qué haya de cierto en estas consideraciones, los motivos de la emancipación cada vez más tardía de los jóvenes españoles son variados y complejos. Para empezar, podemos mencionar varios factores que parecen decisivos.

- En primer lugar, la situación del mercado inmobiliario en nuestro país.
- Después, la situación del mercado laboral.

- Y, por último, las políticas que se han impulsado desde el gobierno pretendidamente para facilitar la emancipación de los jóvenes.

## Su problemática

---

### **Primer problema o dificultad:**

#### **Lo supone acceder al mercado inmobiliario en España.**

En el mercado inmobiliario es donde ha predominado claramente y sigue haciéndolo, un sistema de orientación de la oferta inmobiliaria dirigida hacia la tenencia en régimen de compra.

Este sistema de orientación que no ha dejado lugar prácticamente a ninguna otra forma alternativa, como puede ser el alquiler. Así, a diferencia de lo que sucede en otros países europeos donde el arrendamiento sí que es una alternativa viable, como puede ser el caso de Alemania o Francia, en nuestro país, en cambio, esta opción ocupa tan sólo el 12% del mercado.

Por otra parte, parece que los jóvenes españoles también se decantan hacia la compra, desestimando la opción de alquiler o bien dejando ésta en segundo término, pero esta tendencia no sería sino una consecuencia del panorama que le ofrece el propio mercado, más que el efecto de una elección propia, y uno de los factores que le obliga a retrasar su emancipación, puesto que la crecida incesante de los precios de las viviendas que ha habido en los últimos diez o quince años no le han favorecido nada.

Además, esta subida de precios, junto con la escasez de vivienda de alquiler en el parque inmobiliario disponible, han convertido el sueldo en un elemento determinante a la hora de poder acceder a una vivienda.

### **Segundo Problema o dificultad:**

#### **Lo supone el acceso al mercado laboral.**

De forma que, a las dificultades que los jóvenes encuentran para acceder a una vivienda en el mercado inmobiliario, se han de añadir otros condicionantes importantes como son la precariedad laboral y la gran inestabilidad del mercado laboral.

***La subida incesante de los precios de la vivienda que mencionábamos hace un momento no ha ido acompañada de una subida también incesante de los ingresos de los ciudadanos españoles.***

Según se recoge del documento del Pacto Nacional por la Vivienda, en Cataluña, entre 1997 y el 2006, mientras los precios de las viviendas habían crecido un 245%, los salarios tan sólo lo habían hecho un 30%. Desproporción que en el caso de los jóvenes es todavía más grande. Según el informe del Consejo de la Juventud de España CJE, al que nos hemos referido antes, según documenta dicho informe un joven necesitaría tener unos ingresos mínimos anuales de 38 028,89 euros para poder comprar una vivienda libre en España "sin endeudarse excesivamente", cosa que significa un 132,3% más del salario medio real actual, situado en 16.370,13 euros.

Estos estudios también señalan que el esfuerzo medio que una persona joven debe hacer para acceder a una vivienda representa el 69,7% de su salario, una situación que se agrava en los menores de veinticinco años, para los que la cifra sube hasta el 91,5%.

Son datos que hablan por sí solos. Esta precariedad ha ido acompañada de un proceso de gran flexibilización -que se ha producido paralelamente en el entorno laboral-, de forma que estos dos elementos hacen lo suficiente comprensible el retraso de la edad de emancipación, puesto que un requisito previo tanto para alquilar como por comprar un piso es disponer de una situación laboral estable, es decir, una fuente de ingresos estable.

## Un factor clave: las políticas de vivienda

En los países nórdicos, la emancipación de los jóvenes no está tan condicionada a esta fuente de ingresos proveniente del mercado laboral, dadas las políticas públicas existentes y los "salarios indirectos" en forma de servicios de los que disponen, que les permite hacer frente o ser más o menos independientes de los salarios directos.

En cambio, en los países del sur de Europa estas políticas han sido generalmente muy escasas, o prácticamente inexistentes. Y este hecho, es decir, la existencia o no de políticas de vivienda que favorezcan las oportunidades de emancipación de los jóvenes, es determinante para que se produzca un adelantamiento de la edad en que los jóvenes hagan efectiva su independencia residencial.

En esta línea, el Consejo de la Juventud de España CJE reclama que se pongan en marcha planes que incentiven la emancipación juvenil "que tengan como objetivo adecuar los precios de la vivienda de compra y de alquiler al salario medio" de los jóvenes y que se creen institutos públicos de vivienda que gestionen las ayudas. También se pide que se adecúe l'oferta de viviendas asequibles a los jóvenes a la demanda, de forma que su coste mensual no sea superior al 20% de sus ingresos.

Además, este organismo solicita que se establezca un tanto por ciento obligatorio de reserva de vivienda protegida para jóvenes en suelo edificable, como también que se promuevan ayudas directas en la primera compra y rehabilitación de vivienda libre.

## **Renta básica de emancipación.**

Aun cuando el citado informe del Consejo de la Juventud de España CJE es posterior, una de las medidas que se han tomado desde el Gobierno Estatal en este sentido y que ha tenido más eco social recientemente ha sido la denominada “Renta básica de Emancipación” que entró en vigor el pasado 1 de enero.

Se trata de una subvención económica que pretende favorecer la emancipación de los jóvenes de entre veintidós y treinta años.

---

*(una medida que no ha estado exenta de críticas por su "politización" y marcado carácter efectista y electoralista).*

---

Esta prestación la pueden recibir los emancipados, con contrato de alquiler vigente, o los que se han de emancipar y todavía no han formalizado el contrato de alquiler, y consiste en:

- 210 € mensuales para el pago del alquiler de su vivienda habitual durante un máximo de cuatro años, sean o no consecutivos, o hasta que el beneficiario cumpla los 30 años.
- 600 € de préstamo sin intereses, para la fianza. Esta cantidad se debe devolver en el plazo de cuatro años desde el reconocimiento de la ayuda, o cuando se deje de recibir la renta de emancipación.
- 120 €, si se necesita aval, para los gastos de su tramitación.

Los requisitos que se deben cumplir para percibir dichas subvenciones son los siguientes:

- Disponer de una fuente regular de ingresos que no supere los 22.000 euros brutos anuales. Esto incluye a los trabajadores por cuenta ajena, a los trabajadores por cuenta propia, los becarios de investigación y los perceptores de una prestación de paro o de una pensión de incapacitado.
- Acreditar una vida laboral, como mínimo, de 6 meses de antigüedad, inmediatamente anteriores al momento de la solicitud, o una duración prevista de la fuente de ingresos de al menos 6 meses contados desde el día de la solicitud.

**Estudio sobre el alquiler, la juventud y el acceso a la vivienda.**

- Ser titular del contrato de alquiler de la vivienda que se destine a domicilio habitual y permanente. La vivienda objeto del contrato de alquiler no ha de estar acogida a ningún régimen de protección pública.
- Los extranjeros no comunitarios deben tener la residencia legal permanente en el estado español.
- No ser propietarios de una vivienda, o que siendo titulares no dispongan del derecho de su uso o goce.
- No ser titulares de bienes y derechos con un valor superior a 108 182 €
- No tener ninguna relación de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad (padres, madres, suegros, hijos, abuelos, hermanos, cuñados y nietos tanto del titular como de su pareja) con el arrendador de la vivienda habitual para la que se pide la subvención.

## **Ayudas al Alquiler**

Desde la Generalitat Valenciana, y antes de que entrara en vigor la ayuda de la Renta básica de emancipación, ya estaban en funcionamiento las Ayudas al Alquiler del IVVSA. Una ayuda similar a la de la Renta básica, pero que eleva el límite de edad a los treinta cinco años. En este caso, los requisitos son:

- La renta del alquiler debe ser de como mínimo 90 € al mes.
- La unidad de convivencia debe tener unos ingresos anuales ponderados no superiores a 2,5 veces el IPREM, según la zona.
- Los ingresos mínimos anuales de la unidad de convivencia sean de 5.500 €. Tampoco en este caso se concederán el ayudas cuando lo contrato se haya firmado entre personas que tengan relación de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad (padres, hijos, nietos).

Las ayudas al alquiler están destinadas a todos las personas que vayan a alquilar una vivienda en la comunidad valenciana y que cumplan los siguientes requisitos:

- Tener por escrito el contrato de arrendamiento para uso de la vivienda en la Comunidad Valenciana, a partir del 29 de julio de 2004.
- Que la vivienda alquilada se destine a domicilio habitual y permanente.
- Que los ingresos de las personas que vayan a vivir en la vivienda NO superen un máximo de 15.792 €
- Que el inquilino acredite unos ingresos mínimos de 0.5 veces el IPREM (Indice de Renta de Efectos).

Estudio sobre el alquiler, la juventud y el acceso a la vivienda.

- Que ninguna de las personas que vayan a vivir en la vivienda alquilada posea otro inmueble en propiedad o alquiler, ni sea familiar hasta 2º grado del propietario de la vivienda.
- Que NO se hayan percibido subvenciones de la Generalitat Valenciano o del Estado, para este fin, para el mismo periodo.

Cuantía:

Las subvenciones que pueden obtener los inquilinos pueden alcanzar:

- Hasta el 40% de la renta anual.
- Hasta un máximo absoluto de 2.880 €.

Tendrán preferencia los arrendatarios que principalmente se encuentren en alguno de estos dos sectores de la población:

- Menores de 35 años.
- Víctimas de violencia doméstica, en este caso las ayudas pueden alcanzar:
  - Hasta el 50% de la renta anual.
  - Hasta un máximo absoluto de 3.168 €.

Otras ayudas

Además de estas ayudas, desde el Gobierno central también se han impulsado otras medidas encaminadas a mejorar el acceso a las políticas de vivienda. Entre ellas se encuentran las Ayudas a la promoción y adquisición de vivienda protegida de nueva construcción, las Ayudas a la adquisición de vivienda ya existente o para Rehabilitación de viviendas.

Estas prestaciones no están dirigidas exclusivamente a los jóvenes, pero sí que contemplan unas disposiciones especiales en el supuesto que los solicitantes pertenezcan a este colectivo.

Son medidas que forman parte de la reforma aprobada por el Gobierno el pasado mes de enero que tiene como principales objetivos, además de facilitar el acceso a las políticas de vivienda a un número mayor de familias de rentas bajas y medias, incrementar, también, la actividad de los promotores en el mercado de la vivienda protegida e impulsar la rehabilitación y el alquiler.

Entre las principales novedades de esta reforma destaca la introducción de la figura del alquiler protegido con opción a compra. Con esta opción, los inquilinos

Estudio sobre el alquiler, la juventud y el acceso a la vivienda.

podrán ejercer la opción de compra transcurridos diez años desde la construcción de la vivienda y tendrán preferencia quienes hayan vivido al menos cinco años. A mediados de marzo, la entonces ministro de Vivienda, Carme Chacón, anunció que más de 70.000 jóvenes habían solicitado ya la ayuda de 210 euros mensuales para alquiler.

## RENDA BÁSICA DE EMANCIPACIÓN

Balance 14 de marzo de 2008

| Comunidad / Ciudad Autónoma | SOLICITUDES PRESENTADAS | RESOLUCIONES  | RESOLUCIONES Positivas | RESOLUCIONES Provisionales | RESOLUCIONES Negativas |
|-----------------------------|-------------------------|---------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
| Andalucía                   | 9.271                   | 3.418         | 2.919                  | 499                        | 0                      |
| Aragón                      | 2.500                   | 51            | 50                     | -                          | 1                      |
| Asturias                    | 2.896                   | 967           | 775                    | 111                        | 81                     |
| Baleares                    | 1.631                   | 207           | 207                    | 15                         | 1                      |
| Canarias                    | 3.593                   | 48            | 48                     | -                          | 0                      |
| Cantabria                   | 478                     | 86            | 53                     | 13                         | 20                     |
| Castilla y León             | 6.167                   | 788           | 711                    | 30                         | 47                     |
| Castilla La Mancha          | 4.538                   | 2.108         | 1.681                  | 120                        | 307                    |
| Cataluña                    | 12.252                  | 1.113         | 1.039                  | 40                         | 34                     |
| Ceuta                       | 95                      | 44            | 43                     | 0                          | 1                      |
| Extremadura                 | 1.400                   | 418           | 400                    | 7                          | 11                     |
| Galicia                     | 7.734                   | 1.524         | 1.302                  | 212                        | 101                    |
| Madrid                      | 10.632                  | 35            | 35                     | 0                          | 0                      |
| Melilla                     | 105                     | 43            | 43                     | 0                          | 0                      |
| Murcia                      | 816                     | 224           | 135                    | 20                         | 69                     |
| Navarra                     | 1.700                   | 800           | 550                    | 100                        | 150                    |
| La Rioja                    | 319                     | 319           | 287                    | 30                         | 2                      |
| País Vasco                  | 2.849                   | 888           | 737                    | 0                          | 151                    |
| Valencia                    | 4.245                   | 747           | 635                    | 72                         | 40                     |
| <b>TOTAL</b>                | <b>73.221</b>           | <b>13.828</b> | <b>11.650</b>          | <b>1.269</b>               | <b>1.016</b>           |



No todos los solicitantes, han percibido todavía las primeras mensualidades, puesto que ha sido tan grande la petición de demandas, que el servicio se ha visto en buena parte desbordado, pero su tramitación ha sido lenta . Un hecho bastante indicativo de la necesidad que tiene el país de políticas de vivienda, para los jóvenes, si se quiere potenciar un adelantamiento de la edad de emancipación juvenil.

Sin embargo no es menos cierto que el ímpetu de la administración ha sido de cara a la galería en especial hasta la celebración de elecciones momento en el que se ha relajado. También es notable que ha habido un gran número de expedientes "desechados" por cuestiones diversas. Además se ha afirmado desde muchos puntos la clara instrumentalización de estas subvenciones y su espuria utilización, pero está claro que este tipo de medidas no están exentas de fraudes variados y diversos.

Por el momento, el panorama actual del mercado inmobiliario no permite demasiado optimismo. Los alquileres se han incrementado en el último año, en más de un 40% en los últimos cuatro años. El precio medio de un piso varía según su localización, teniendo especialmente incidencia si éste se localiza en capital de provincia y en especial poniendo su renta en relación con el valor de compra, así por

Estudio sobre el alquiler, la juventud y el acceso a la vivienda.

ejemplo en la capital catalana se sitúa a la frontera de los 1.000 euros mensuales, mientras en Valencia se sitúa en torno a los 600 euros mensuales, cantidades que obviamente dificultan el acceso a una vivienda, no sólo a los jóvenes, sino a una gran parte de la población.

En especial si se toma como referencia el valor medio de renta en una y otra población, otra desigualdad, que afecta muy y mucho en este aspecto.

---

*Una medida como la de la Renta Básica de Emancipación que debería contribuir a mejorar esta situación podría ser que hubiera tenido un efecto contrario puesto que es probable que haya contribuido a incrementar la demanda en un mercado, el del alquiler, que ocupa un espacio muy pequeño del mercado total.*

---

Además, esta medida y las otras que hemos mencionado por si solas no conseguirán su objetivo si no van acompañadas de otras medidas (que incidan o tengan en cuenta la situación del mercado laboral, inmobiliario, etc.) que aborden el problema de una forma global.