

ALOJAMIENTO Y VIVIENDA PARA JÓVENES

Ayuntamiento de Zaragoza

15 de febrero de 2009

Este informe se basa fundamentalmente en los estudios que el Consejo de la Juventud de España realiza a través del Observatorio Joven de la Vivienda en España, en el 'Informe de la Juventud en España 2008', publicado por el Instituto Nacional de la Juventud, y en el trabajo diario, análisis y reflexiones del equipo de la Unidad Técnica de Promoción de Vivienda Joven, del Servicio de Juventud del Ayuntamiento de Zaragoza.

a) Evaluación de las medidas puestas en marcha en materia de vivienda

Uno de los objetivos principales de los jóvenes, en su proyecto social de emancipación, es el acceso a la vivienda, bien en régimen de alquiler o de propiedad.

El Ayuntamiento de Zaragoza, desde el Servicio de Juventud, ha atendido esta realidad, desempeñando un papel destacado, dentro del panorama nacional, al promover y favorecer medidas de apoyo a dichos procesos de emancipación juvenil, en el ámbito de la vivienda.

- Por una parte, se han impulsando acciones de incentivación y mediación en el mercado de alquileres y de compra de pisos para jóvenes.
- Por otra parte, se han promovido acciones de prospección y conocimiento de demandas y necesidades de la población joven, valorando las alternativas y soluciones posibles en cada momento, en sintonía con el conjunto de la acción municipal.

En los diferentes Planes Jóvenes, 'la vivienda y el alojamiento juvenil' se ha contemplado como uno de los ámbitos necesarios abordar dentro de las políticas de juventud. En concreto el **III Plan Joven**, recoge como *líneas de intervención en materia de vivienda para los jóvenes*:

1. Facilitar a los jóvenes el acceso a la vivienda en alquiler y en propiedad
2. Incentivar la vivienda en alquiler
3. Conocer las necesidades y demandas de vivienda en diferentes colectivos
4. Explorar diferentes iniciativas y propuestas que se estén dando en el alojamiento y la vivienda para jóvenes y proponer nuevos proyectos

Los años de implantación del III Plan Joven han coincidido con un periodo de escasas mejoras en la situación laboral de los jóvenes, mientras se producía un elevado incremento en los precios del mercado inmobiliario y del euribor (que es el tipo de referencia para préstamos hipotecarios). Todo esto ha intensificado las dificultades en la adquisición de vivienda por parte de la población joven, tanto en régimen de compra como de alquiler.

1. Las acciones desarrolladas en este periodo han ido encaminadas principalmente, según se recoge en la *primera línea de intervención*, a dar continuidad a los programas municipales que vienen impulsando el alquiler, -la Bolsa de Vivienda Joven y la convocatoria de Subvenciones de Alquiler para Jóvenes -, y la compra a través de la Hipoteca Zaragoza Joven.

La **Bolsa de Vivienda Joven**, es un servicio ágil y adaptado a la movilidad y características de los jóvenes, a través del cual se están realizando **más de 200 contratos anuales**, además de servicios de información general sobre acceso a la vivienda y asesoramiento jurídico especializado en esta materia. A modo de

ejemplo, en el último año se formalizaron 248 contratos que han supuesto el alojamiento de 402 jóvenes, además de las más de 3.500 consultas que se han prestado.

Las **Subvenciones al Alquiler Joven** se convocan anualmente y ayudan con un porcentaje del alquiler, que en el año 2008, se amplió entre el 30 y el 50% del alquiler. Los datos de ese año recogen que de las 331 solicitudes que se presentaron, **se aprobaron 245 solicitudes, que beneficiaban a 494 personas jóvenes.**

La **Hipoteca Zaragoza Joven**, ofrece condiciones hipotecarias más ventajosas a los jóvenes que optan por la compra de una vivienda. Esta medida se realiza mediante un convenio con una entidad bancaria, que desde enero del 2005 hasta el 31 de diciembre de 2008, fue con IberCaja. Tras un nuevo concurso público, el pasado 16 de enero de 2009, se volvió a firmar el convenio, con esta misma entidad, para seguir ofreciendo la Hipoteca Joven, con unas condiciones hipotecarias levemente mejoradas.

En el periodo de 2005 al 2008, se tramitaron 1.967 expedientes hipotecarios, de los cuales se concedieron 1.796. La evolución que se ha observado durante estos años es de un descenso continuo en el número de solicitudes presentadas. Esto es debido a:

- La subida progresiva del euríbor
- El estancamiento de la capacidad adquisitiva de los jóvenes

Otra medida realizada en base a la primera línea de intervención del III Plan Joven es la reedición de la **Guía de Alquiler para Jóvenes**. Con esta guía se ha tratado de acercar la información a los jóvenes que se inician en la búsqueda de alquiler.

Y, por último, se mantuvo una reunión con D. José Luis Castellano Prats, Director General de Vivienda y Rehabilitación del Gobierno de Aragón, para coordinar las medidas de apoyo al alquiler del Servicio de Juventud con las del Gobierno de Aragón. En este encuentro se vio la necesidad de una **coordinación periódica e intercambio de información de personas a las que se les concede las subvenciones de alquiler**, que evite duplicidades. Actualmente se está pendiente de formalizar el protocolo de coordinación entre ambas instituciones.

2. Incentivar la vivienda en alquiler, es la *segunda línea de intervención* del III Plan Joven. Este objetivo se ha abordado a través de la mejora del servicio de la Bolsa de Vivienda Joven, al incrementar la **seguridad jurídica de los propietarios** con el servicio jurídico gratuito en caso de desahucios.

En las memorias anuales de la Bolsa, se constata que el **porcentaje de desahucios** a lo largo de estos años, apenas es **el 1%**. Esto confirma el buen funcionamiento de este servicio y aumenta la confianza de propietarios, de manera que durante el último año se ha **ampliado la recepción de pisos para alquilar en un 67,82%**.

Además, el modelo de Bolsa de Vivienda Joven, ha servido de **referencia** para el Consejo de la Juventud de Huesca, que con la intención de crear un servicio similar, fue asesorado sobre el funcionamiento de esta Bolsa.

Por otra parte, y teniendo en cuenta que actualmente coexisten dos bolsas de alquiler municipales, la '**Bolsa de Vivienda Joven**' y '**Zaragoza Alquila**', se mantuvieron varias sesiones de trabajo entre representante de ambos servicios. Tras dichas reuniones se confirma que es adecuado mantener ambas **bolsas, complementarias**, entendiéndose que su diferente regulación y funcionamiento responde a necesidades diferentes. Además, se acordó mantener cauces fluidos

de comunicación entre los técnicos de ambas bolsas para facilitar la derivación de ciudadanos según su especificad.

3. Respecto a la *tercera línea de intervención*, en interés de conocer las necesidades y demandas de vivienda en diferentes colectivos, así como profundizar en la calidad de los servicios prestados y detectar nuevos intereses, se realizó un **Estudio de Calidad Percibida de las Subvenciones de Alquiler**. Fruto de las conclusiones de dicho estudio, se introdujeron cambios en la subvención de alquiler, incrementando los porcentajes de la subvención y dando más opciones en la forma de justificar el pago del alquiler, así como en la forma de atención al público, dedicando más tiempo a la información.
4. Acorde a la *cuarta directriz* marcada, se mantuvo una reunión con la **Sociedad Pública de Alquiler**, para valorar un posible convenio de colaboración entre la Sociedad Pública de Alquiler y el Ayuntamiento de Zaragoza, para la mejora de la Bolsa de Vivienda Joven. Tras esa primera reunión está por definir la posible colaboración.

Y por último, otra posibilidad de estudio que se ha planteado en relación con 'alternativas de alojamiento con la participación de otros organismos', es la colaboración con la Universidad de Zaragoza para el desarrollo de un proyecto conjunto que favorezca la búsqueda de vivienda en alquiler a los jóvenes que estudian en Zaragoza.

b) Diagnóstico de las demandas y necesidades de alojamientos y viviendas para jóvenes.

Condiciones de accesibilidad al mercado de la vivienda

Para entender mejor las causas que han conducido a la actual situación de los jóvenes, y sus demandas y necesidades respecto a la vivienda, es necesario partir de un breve repaso de **los últimos catorce años (1994-2008)**.

Durante este período, se pueden observar distintas fases en relación a las condiciones de accesibilidad al mercado de la vivienda para el conjunto de la población, de la cual la gente joven constituye gran parte de la demanda de primera necesidad.

- **El primer periodo (1994-1999)**, se caracterizó por un *descenso en el coste de acceso a una vivienda libre* y a la progresiva reducción de los tipos de interés.
- **Entre 1999 y 2003**, la vivienda libre empezó a *encarecerse a pasos agigantados*. Fue precisamente en estos momentos cuando se originó la actual crisis de accesibilidad.
- **A partir de entonces hasta el 2007**, cada año trajo un *nuevo endurecimiento en los requisitos necesarios para adquirir una vivienda libre*. El mantenimiento de los tipos de interés en niveles muy bajos y la sucesiva ampliación de los plazos de amortización de las hipotecas, de los 16 años de 1994 hasta los más de 30 del 2008, no fueron suficientes para contrarrestar el *boom expansivo de los precios inmobiliarios*.
- **Desde el año 2007** empezamos a asistir a una *desaceleración en el ritmo de crecimiento de los precios de la vivienda*, que coincidió con que el *euríbor subió* hasta situarse en 5,384 (más el diferencial que las entidades bancarias añaden),

además de *una escasa revalorización del poder adquisitivo y un endurecimiento de los criterios de concesiones hipotecarias.*

En los últimos meses, la tendencia del euribor ha bajado drásticamente situándose al 2,622% en enero de 2009, acompañado de un leve descenso del precio de la vivienda libre.

Vemos por tanto, como se ha **invertido las tendencias del mercado inmobiliario**, aunque el efecto práctico sobre las probabilidades de que los **jóvenes puedan afrontar el coste inicial de una vivienda libre es igual de difícil.**

Las condiciones de acceso a la vivienda están ligadas fundamentalmente, al **cambio de ciclo económico**, al que actualmente estamos asistiendo, y cuyas consecuencias son: expedientes de regulación de empleo, aumento de las listas de paro, déficit de financiación, ascenso de la morosidad, descenso en la producción de riqueza colectiva, etc.

Este proceso tiene notables **implicaciones** en las condiciones objetivas de la **emancipación de la población joven**. Justamente los sectores laboral e inmobiliario, los que directamente influyen en el proceso de emancipación, han sido en los que más rápidamente ha repercutido el cambio de coyuntura:

- Por un lado, acelerando la destrucción de empleos y frenando su creación, empeorando las condiciones laborales y económicas de los trabajadores.
- Por otro lado, deteniendo de golpe la dinámica expansiva que había caracterizado el sector inmobiliario, con un descenso de los precios de venta, una caída del volumen de viviendas iniciadas y una drástica reducción de las transmisiones de viviendas.

Perspectiva teórica de la emancipación juvenil en comparación con Europa ⁽¹⁾

El problema principal sobre **la emancipación juvenil en nuestro país**, reside en el hecho de que la función de apoyo al desarrollo de las personas jóvenes viene principalmente –a diferencia de lo que ocurre en otros países- **de la mano de las familias de origen.**

Según Juan Manuel Patón Casas en 'Políticas de emancipación juvenil en una perspectiva europea comparada' (Objovi 2007), se puede constatar fácilmente, que emanciparse más temprano en España –es decir, acceder al mercado laboral y a la independencia residencial sin una acumulación educativo-formativa previa en el seno de la familia de origen- comporta normalmente hacerlo en peores condiciones, cuando no directamente en condiciones de pobreza.

Así, en el Informe de la inclusión social a España de la Fundació Un Sol Món (Caixa de Catalunya), calcula que un 57% de los 'jóvenes no emancipados' de entre 26 y 35 años serían pobres si accediesen a la emancipación residencial y viviesen solos. Este porcentaje se eleva hasta el 81% si la emancipación se produce en pareja, con un hijo dependiente y trabajando un solo miembro de la familia.

Patón Casas diferencia entre dos momentos vitales distintos en los que tiene lugar el retardo en la emancipación residencial. **Dos momentos en los que el retraso responde a causas bien diversas** y a los que no correspondería proporcionar una atención homogénea:

1. **Los jóvenes adultos. Hasta los 25 años**, el énfasis se centra en facilitar su desarrollo personal, social y profesional, y ver la accesibilidad a los medios.
2. **Los adultos jóvenes. A partir de los 25 años**, el énfasis está en las dificultades para conseguir la emancipación y los problemas de acceso a los medios que hacen materialmente posible la emancipación

Los dos principales impedimentos para la emancipación residencial de los adultos jóvenes son las dificultades de acceso a la vivienda y las condiciones de inserción laboral. Éstos, también son obstáculos para la emancipación de los jóvenes adultos menores de 25 años, sin embargo, ni constituyen la única causa ni pueden identificarse como la causa principal de la permanencia de los jóvenes en el hogar familiar de origen.

Se entiende que, entre los 15 y los 24 años, las personas jóvenes se encuentran todavía en un proceso de formación y de enriquecimiento de experiencias vitales, que les vendrán a facilitar la transición a la vida adulta y el acceso a la ciudadanía plena. En ese sentido, alargar la emancipación residencial de los 'jóvenes' mayores de 25 años, no tiene por qué guardar relación con la condición propiamente juvenil.

En los informes del OBJOVI, se refleja que España presenta tasas muy bajas de emancipación en menores de 25 años, y un porcentaje altísimo de permanencia de los mayores de 25 en el hogar familiar. Esta realidad está vinculada al hecho de que en España, **el retardo en la emancipación viene dado por la necesidad de garantizar una mejor transición a la vida adulta**, como apuntaba Patón Casas.

Según Miret, (2004)⁽²⁾ la emancipación se define, como la que tiene lugar en el punto en que el individuo abandona definitivamente el hogar familiar y funda un hogar familiar propio'. Desde una perspectiva más amplia, **la emancipación domiciliaria empieza en las residencias estudiantiles**.

En países con políticas de vivienda social más avanzadas, los jóvenes inician su emancipación en residencias estudiantiles. Allí, pueden disfrutar del margen de autonomía y las oportunidades de maduración personal que facilita esta alternativa residencial 'provisional'. En este caso **las prestaciones residenciales se vinculan a la condición de estudiantes**.

Una vez finalizada la etapa formativa-educativa, las **políticas de vivienda social permiten seguir manteniendo la independencia domiciliaria** respecto del hogar familiar de origen. La combinación de las políticas de vivienda con otras políticas sociales, facilita y promueve la independización temprana de los estudiantes hacia la emancipación total.

Analizando la situación en algunos países europeos, vemos por ejemplo, que casi la mitad de los jóvenes suecos han accedido a la emancipación 'definitiva' a la edad de 20 años. En Holanda, la emancipación suele tener lugar sin pareja, mediante recurso de alojamientos compartidos, tales como las residencias de estudiantes. En Francia, es frecuente que los jóvenes abandonen el hogar familiar de origen durante la etapa formativa. Cabe tener en cuenta que en Francia las residencias universitarias están mucho más extendidas y más accesibles, además de la importancia relativa de las becas-salario que presentan un mayor grado de cobertura entre los jóvenes franceses, y por último, la opción a dos tipos diferentes de ayudas al alquiler, alternativas adicionales a la residencia estudiantil.

Un 75% de los jóvenes finlandeses que cursan estudios universitarios viven en residencias de estudiantes, mientras que en España el 75% de los jóvenes universitarios viven en casa de sus padres.

Por tanto, en el otro extremo, nos encontramos que en España o Italia los jóvenes menores de 25 años precisan del apoyo de la familia en su etapa formativa e incluso en los primeros años de experiencia laboral, para acumular un mínimo de recursos que les garantice unas buenas condiciones, de cara a la emancipación total.

En Suecia, Holanda o Francia esta responsabilidad es asumida colectivamente a través de prestaciones y servicios de carácter público, que contribuyen a garantizar la maduración y la afirmación de los jóvenes como personas independientes y responsables, además de facilitar el primer paso dentro del proceso de emancipación.

(1) Juan Manuel Patón Casas 'Políticas de emancipación juvenil en una perspectiva europea comparada' (OBJOVI 2007)

(2) MIRET GRAMUNDI, P. L'emancipació laboral, familiar i social dels joves a Catalunya. Barcelona: Generalitat de Catalunya. Secretaría General de Joventut. Departament de Presidència, 2004

Emancipación. Datos concreto de España y Aragón

La **emancipación residencial**, es decir, la cantidad de personas jóvenes que viven fuera de su hogar de origen, suele ser utilizada como indicador de la situación laboral y de acceso a la vivienda de la población juvenil.

Aunque realmente, la emancipación residencial de la población joven es un proceso social multidimensional, se ha observado que, en parte y de modo más o menos retardado, sí refleja las transformaciones que van sucediéndose en el mercado de trabajo, el mercado de la vivienda y la macroeconomía global.

La **actual tasa de emancipación**, es la más elevada de los últimos veinte años, (según datos aportados en el último informe del OBJOVI del 2º semestre de 2008), aunque se ha estabilizado, en relación con la evolución que se venía observando.

Tasa de emancipación:

	Total	18-24 años	25-29 años	30-34 años	Hombres	Mujeres
España	45,8%	12,9%	47,5%	74,3%	40,8%	51%
Aragón	48,1%	14,8%	46,6%	77,8%	42%	54,7%

Porcentaje de personas que viven fuera del hogar de origen respecto del total de personas de su misma edad.

El **45,8% de las personas entre 18 y 34 años en España** han conseguido establecerse en un hogar independiente, un 21,21% por encima del nivel registrado en el 2003. **En Aragón** este porcentaje asciende a **48,1%**, aunque habría que analizar y ver como persisten diferencias por razón de edad, sexo y territorio.

El informe no aporta datos específicos de Zaragoza, pero si tenemos en cuenta que casi dos terceras partes de la población aragonesa se concentra en la capital, la media de la comunidad autónoma puede considerarse como referencia similar a la realidad de la ciudad.

Al margen de las repercusiones directas e indirectas que tiene el entorno socioeconómico sobre el comportamiento emancipatorio de los y las jóvenes, existe

otra variable que en buena medida, permite comprender el crecimiento de los últimos años y el actual estancamiento: **la inmigración**.

Los jóvenes inmigrantes han presentado siempre unas elevadas **tasas de emancipación, por encima del 65%**. Cuando la llegada de población inmigrante se detiene o modera, las cifras de emancipación dejan de avanzar tan fuertemente.

En Zaragoza, los jóvenes de 18 a 35 años representan prácticamente el 25% del total de la población. Según los datos demográficos del Ayuntamiento de Zaragoza, **el 25% de estos jóvenes se corresponden con población joven inmigrante**.

Según la edad, la población joven menor de 25 años se sigue caracterizando por una extrema dependencia familiar. Por el contrario, los jóvenes **entre 30 y 34 años, el 74,3%, el 77,8% en el caso de Aragón, ya reside en una vivienda que no es la de origen**. La interpretación opuesta refleja que el 25,7%, 22,2% en el caso de Aragón, de las personas jóvenes en esta franja de edad no están emancipadas, algo impensable a mediados de siglo pasado o en la mayoría de países europeos.

Según el sexo, las lentas transformaciones de la trayectoria general no son suficientes para provocar una modificación sustantiva. Así, **las mujeres jóvenes** continúan distinguiéndose una **tasa de emancipación muy superior** a la de los hombres jóvenes.

Según estado civil, la emancipación solía **vincularse al matrimonio**. Esto va rompiéndose lentamente y se ha producido un ascenso de la población joven emancipada soltera, aunque los casados siguen siendo el grupo mayoritario.

Población joven y el acceso a la vivienda en propiedad

El aumento del paro entre la población joven no es sólo un fenómeno estrictamente laboral, sino que, entre otros, ha tenido repercusiones directas en la demanda del mercado de vivienda.

Habría que realizar **tres apreciaciones a raíz de la sustancial alteración de las condiciones laborales**:

1. **El fin del boom inmobiliario no ha supuesto, por el momento, una mejora sustancial en las condiciones de accesibilidad al mercado de la vivienda en propiedad para los jóvenes**. La razón tiene que ver con la estabilización, y reciente descenso, de los precios de la vivienda, el agravamiento en las condiciones de financiación hipotecaria y el empeoramiento de las condiciones laborales y salariales de los jóvenes, con respecto a los precios de la vivienda.
2. Con el mayor desempleo más personas jóvenes han dejado de tener ingresos para afrontar la compra de una vivienda y otras van a tener serias **dificultades para afrontar las cuotas de las hipotecas que ya tienen suscritas**.
3. El **entorno financiero ha cambiado** y el panorama actual es absolutamente distinto debido a la falta de liquidez y recursos en el mercado, que ha llevado a extremar las garantías exigidas y a denegar solicitudes de préstamos que, en otras circunstancias, hubiesen sido tramitadas sin más.

De estas observaciones se desprende que ni la coyuntura laboral, ni las condiciones de financiación, favorecen la adquisición de vivienda propia a los jóvenes. Únicamente el estancamiento y ligero descenso de los precios de la vivienda, y la

reciente bajada de los tipos de interés, pueden verse como noticias positivas para las oportunidades de los y las jóvenes.

Acceso a compra de una vivienda libre. España y Aragón

	Total	18-24 añ	25-29 añ	30-34 añ	Hombres	Mujeres
España (Persona joven)*	84%	106,3%	84,1%	74,6%	79,4%	92,3%
España (Hogar joven)**	51,7%	83,8%	57,6%	48%	51,5%	50,3%
Aragón (Persona joven)	77,3%	97,7%	77,4%	68,6%	73%	84,8%
Aragón (Hogar joven)	45,6%	74%	50,9%	42,4%	46,3%	44,4%

Coste de acceso a una vivienda en régimen de propiedad con el precio medio de mercado

*Persona joven: Persona entre 18 y 34 años que vive sola

**Hogar joven: Varias personas de edades comprendidas entre 18 y 34 años que conviven en el mismo domicilio

El coste de acceso a una vivienda libre **en España, supone 84%% del salario medio de una persona joven**, según el informe del 2º trimestre de 2008 del Objovi. Las circunstancias tampoco son nada propicias **para un hogar joven**, que **debería aportar el 51,7%** de sus ingresos para hacer frente al pago de la hipoteca.

En el caso de Aragón, el coste de acceso a una vivienda libre de media es 77,3% del salario medio de una persona joven, y de 38,5% en caso de un hogar joven, pero las divergencias entre cada una de las provincias hace necesario analizarlas por separado.

Acceso a compra de una vivienda libre: Huesca, Teruel y Zaragoza

	Huesca	Teruel	Zaragoza
Precio medio vivienda libre	165.150 €	105.360 €	209.980 €
Persona joven	68,8%	44,5%	82,4%
Hogar joven	40,6%	26,3%	48,6%

Coste de acceso a una vivienda en régimen de propiedad con el precio medio de mercado

En Zaragoza, teniendo en cuenta que el precio medio de la vivienda libre asciende a 209.980€, el pago de una hipoteca se llevaría el **82,4% en el caso de una persona joven, y el 48,6% en el caso de un hogar joven**.

Si estudiáramos la situación para que los jóvenes no se sobreendeudarse con el pago de una hipoteca media en España, **los ingresos mínimos necesarios para adquirir una vivienda, en el caso de una persona joven, debería alcanzar un salario un 180,16% superior al actual**.

Y si el análisis lo centráramos en términos de la **superficie máxima tolerable**, para que una persona joven pudiera adquirir una vivienda libre sin endeudarse por encima del 30% de su renta, esta vivienda no debería pasar de los **35,7 m² construidos de media en España, en el caso de una persona joven, y 58,1 m² si se tratara de un hogar joven,**

El inconveniente en las circunstancias actuales, en un contexto de restricción económica, es que el gran desajuste entre el salario medio de una persona joven y los ingresos mínimos para adquirir una vivienda, hace insalvable para una gran parte de la población joven la compra de una vivienda.

El análisis de la evolución de la **Hipoteca Zaragoza Joven** que se gestiona desde el Servicio de Juventud confirma como, en los últimos cuatro años de convenio con IberCaja, paulatinamente se han tramitado cada año menos expedientes.

Durante 2008 se tramitaron 203 expedientes de Hipoteca Zaragoza Joven cuando en 2005, año en que se firmó el convenio con Ibercaja, fueron 719 los expedientes tramitados.

En el **descenso paulatino de hipotecas tramitadas** han tenido que ver varios factores:

- La **subida progresiva** del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios, el **euribor**. El incremento **del precio del metro cuadrado** en nuestra ciudad, que de 2005 a 2008 fue un 18% en el caso de vivienda de segunda mano y un 29% en el de vivienda nueva, según datos registrados por esta oficina.
- La **baja capacidad adquisitiva de los jóvenes**. Además de las tramitaciones de hipoteca, en la oficina de Vivienda Joven atendemos al año alrededor de 1.200 citas con jóvenes que desean comprar vivienda, habiendo comprobado que un 40% de ellos no está en disposición de acceder a vivienda en propiedad, debido principalmente a un nivel de endeudamiento elevado, que nosotros hemos considerado a partir de un ratio de endeudamiento del 40%.

Para poder acceder a un préstamo hipotecario que financie la vivienda, las entidades financieras analizan el riesgo según el nivel de endeudamiento, la capacidad de ahorro, la posibilidad de tener fiadores, etc. Muchos jóvenes no pueden acceder a la vivienda en propiedad por no cumplir estos requisitos que marcan las entidades. Un 45% de las hipotecas que no hemos llegado a tramitar en esta oficina ha sido porque los solicitantes superan el ratio de endeudamiento del 40% y un 7% porque no disponían de ahorros o de avalistas. Además, un 23% de los jóvenes que han acudido a esta oficina a informarse sobre la cuantía del préstamo que podrían obtener en el caso de comprar de una vivienda se han echado atrás por incumplir uno u otro requisito.

Sin olvidar que los datos de que dispone la oficina de Vivienda Joven en relación a los jóvenes que acceden a la vivienda en propiedad son, precisamente, los de aquellos que sí han podido conseguirlo, podemos constatar que el esfuerzo económico que han de afrontar es enorme.

El **perfil del joven solicitante de Hipoteca Joven** no se corresponde con la media:

- En cuanto a salario, tiene unos ingresos medios mensuales de 1.769,94€ si es hombre y de 1.460,43€ si es mujer.

- Estos jóvenes acceden a préstamos hipotecarios de unos 124.000€, si lo hacen solos y a 174.000€ si lo hacen en pareja.
- Un 78% de los solicitantes tienen más de 27 años.
- Un 65% tienen un trabajo con contrato indefinido.
- Las viviendas de estos jóvenes tienen una superficie de 61 m² para una sola persona y de 78 m² si son dos.
- Resaltamos también que un 70% de los que solicitan Hipoteca Joven lo hacen en pareja y un 30% en solitario.

Población joven y alquiler

Según se ha comentado, en los últimos años en el mercado inmobiliario se ha vivido grandes cambios. Veíamos como en el año 2000 el interés del mercado era principalmente especulativo, y estaba centrado en el mercado de compra. El alquiler en ese momento era algo testimonial.

Los fuertes incrementos experimentados año tras año por el precio de la vivienda en venta han provocado que se haya mirado progresivamente el alquiler. La necesidad de vivienda sigue siendo real, pero **la exclusión de los jóvenes del mercado de compra de vivienda ha provocado que se busquen alternativas.**

Además, en este sentido, las **instituciones públicas han incluido el alquiler en sus agendas**, con nuevas medidas para fomentar el acceso al alquiler y aumentando la seguridad jurídica de los propietarios.

Alquilar ya no es 'tirar el dinero', una de las principales creencias de los españoles con respecto al alquiler. Por ejemplo, alquilar una vivienda en España en 2007, salía de media, **un 46% más barato que comprarla.** Además, el alquiler es una opción que se ajusta a las situaciones de provisionalidad y transición de muchos jóvenes.

De todas formas, los precios del alquiler también han crecieron más que la inflación. El precio medio del alquiler en España, (teniendo en cuenta las grandes diferencias que existen entre las ciudades españolas), supera los seiscientos cincuenta euros mensuales, según el 2º informe trimestral de 2008 del Objovi.

El impacto de la Renta Básica de Emancipación, según el mismo informe, **supone un ahorro medio del 20,6%.** A pesar de la buena intención de la medida, es probable que parte de su efecto se vea aminorado por subidas en los precios de alquiler. En determinados nichos de mercado la medida ha supuesto tirar directamente del precio de todo el mercado, aunque es una medida focalizada para un segmento muy concreto de población (tanto en edad como en ingresos).

Hay que tener en cuenta que es difícil abordar cualquier investigación sobre el mercado del alquiler, dada su escasa transparencia y la ausencia de fuentes consolidadas. Este informe toma como referencia los datos recogidos en los informes del Objovi del Consejo de la Juventud de España.

Una de las particularidades del mercado de vivienda en **Aragón** es la estructura de precios de la compra y el alquiler. Si en términos de compraventa, el precio medio de las viviendas libres en la comunidad es inferior a los del conjunto de España, en términos de alquiler, tan sólo en Cataluña y la Comunidad de Madrid se

registran unas rentas medias superiores a los 700€ mensuales de Aragón. Así pues, **la ventaja comparativa del alquiler frente a la compra que se produce en la mayoría de comunidades se reduce ostensiblemente en Aragón.**

En relación con el **coste de acceso al alquiler**, se observa que recientemente se ha producido un leve descenso de los precios de alquiler, que no ha alterado la precaria situación de la población joven en el mercado, en la medida que para abonar esa renta, debería aportar el **57,1% de su salario en España, y un 59,2% en el caso de una persona joven en Aragón.**

Acceso a una vivienda en alquiler

	Total	18-24 añ	25-29 añ	30-34 añ	Hombres	Mujeres
Renta media España	682,94					
España (Persona joven)	57,1%	72,2%	57,1%	50,6%	53,9%	62,6%
España (Hogar joven)	35,1%	56,9%	39,1%	32,6%	55%	34,1%
Renta media Aragón	711,77					
Aragón (Persona joven)	59,2%	74,9%	59,3%	52,5%	56%	65%
Aragón (Hogar joven)	34,9%	56,7%	39%	32,5%	35,5%	34%

Coste de acceso a una vivienda en régimen de alquiler con la renta media de mercado

También es interesante señalar que el alquiler es mucho más habitual entre las personas de menor edad, porque responde más adecuadamente a las primeras fases de la transición hacia la vida adulta y a su menor capacidad económica. Según la tabla de datos, eso supone dedicar casi tres cuartas partes del salario de dichos jóvenes a costear el pago del alquiler.

La **Bolsa de Vivienda Joven** del Ayuntamiento de Zaragoza, en su intervención con propietarios, negocia precios adecuados y más asequibles para los jóvenes de la ciudad, de forma que, según los datos aportados en la memoria del año 2008, de los **248 contratos firmados**, el precio medio fue **518,16 €/mes**.

Población joven y compartir

Las medidas políticas desde todas las administraciones públicas parecen haber incluido el alquiler dentro de su agenda pública. Pero estas medidas han llegado demasiado tarde, por lo que muchas personas se han visto expulsadas no ya sólo del mercado de compra sino que los altos precios les impiden acceder también al alquiler. De esta manera **se ha multiplicado un fenómeno que en España parecía ser exclusivo de los jóvenes estudiantes: el piso compartido.**

La media de edad de quienes buscan compañeros de piso es 27 años. Se trata, en muchos casos, de personas que tienen su primero o segundo trabajo,

generalmente solteros que no pueden permitirse hacer frente a un alquiler en solitario, ni mucho menos afrontar los costes de compra de una vivienda, por lo que se ven obligados a adoptar esta forma de vida. El precio medio de las habitaciones varía en función de la localización de la vivienda, y del tamaño. La media del precio que se pide oscila sobre los 300€/mes.

Internet y vivienda

En este nuevo escenario, Internet se ha consolidado como medio para la búsqueda de una vivienda, destacando en las búsquedas de viviendas en alquiler. Gracias a Internet, un consumidor puede planificar sus movimientos con muchos más dosis de información sobre el producto.

Esta herramienta ha mejorado la percepción de los usuarios sobre los inmuebles y acortan el tiempo de permanencia a la venta o alquiler de las viviendas. Según estudios recogidos por el Objovi tres de cada diez personas que buscaban casa a través de Internet en 2007 estaban interesadas en alquilar una vivienda.

Desde la Unidad de Vivienda Joven de Zaragoza, consciente de esta realidad, ha introducido **cambios en nuestra página de la web municipal**, con el objeto de ser un instrumento informativo amplio de todos aquellos aspectos que los jóvenes precisan en relación con alojamientos y vivienda.

c) Una valoración de iniciativas semejantes que pueden ser referencia.

El Ayuntamiento de Zaragoza, y en concreto desde el Servicio de Juventud, en pro del desarrollo de esas políticas de emancipación generales, ha fomentado un abanico de servicios que apoyan el acceso de los jóvenes a la vivienda.

Estos programas son referencia de intervención en el marco juvenil para otros municipios del Estado Español, dada la experiencia, que desde 1997, se viene acumulando en el Servicio de Juventud, promoviendo acciones de apoyo a la transición residencial de los jóvenes.

Comparativamente con otros ayuntamientos, únicamente las grandes ciudades como Zaragoza apuestan por una línea de intervención directa en materia de vivienda para jóvenes, entendiendo la necesidad de afrontar los servicios juveniles como base de intervención en igualdad de oportunidades.

Analizando las prestaciones de **otros municipios españoles**, se detecta la **inquietud de dar respuesta informativa** a todo aquello relacionado con temas de vivienda, para la población general y los jóvenes en particular. Para ello, se ofrecen dos alternativas:

- **servicios de orientación y asesoramiento en vivienda**, para la atención directa de las personas interesadas
- **páginas webs** específicas cada vez más perfeccionadas, donde se despliega información lo más completa posible, relacionada con la compra y el alquiler de vivienda

Por ejemplo, la página web del Ayuntamiento de Barcelona para jóvenes, despliega un menú variado de opciones de alojamientos, y en la página web del Ayuntamiento de Málaga incorpora diferentes guías informativas sobre vivienda.

En este sentido, la web municipal del Ayuntamiento de Zaragoza se ha modificado, incorporando un menú más amplio e insertando documentos informativos para los jóvenes.

Acogiéndose al Plan Nacional de Vivienda y a la normativa desarrollada por las Comunidades Autónomas, en muchos ayuntamientos se han puesto en marcha diversas medidas. Así, **la ayuda al alquiler**, tanto la regulada en dichos Planes de Vivienda, como la posteriormente aprobada **Renta Básica de Emancipación**, son servicios que los municipios han puesto en funcionamiento, o bien directamente, o a través de los organismos autonómicos.

Las **subvenciones al alquiler joven del Ayuntamiento de Zaragoza**, con la experiencia de diez años de funcionamiento, es otra medida que contribuye en este marco, al alquiler de los jóvenes.

En el año 2008, con la aparición de la Renta Básica de Emancipación, se ha observado que: el *número de solicitudes apenas ha disminuido*, las *concesiones se mantienen*, e incluso se ha *incrementado el número de personas beneficiadas* (dado el aumento de la media de personas en cada subvención), lo que confirma que es preciso convocar estas ayudas de apoyo al alquiler.

Subvenciones Alquiler Joven	2006	2007	2008
Nº total de solicitudes	364	339	331
Nº personas en las solicitudes	546	509	554
Nº expedientes concedidos	257	245	245
Nº personas beneficiadas	332	343	494
Edad media solicitantes	28	28	29
Importe medio de la subvención	103,53 €	114,91 €	176,36 €
Porcentaje medio subvencionado	26%	27,96%	40,92%

Estos datos justifican la coexistencia de ambas subvenciones, pero además es preciso tener en cuenta:

- en Aragón las personas jóvenes emancipadas entre 30 y 34 años, suponen el 27,4% de la población joven, frente al 14,2% que representan la población entre 25 y 29 años, y el 5,2% de los jóvenes entre 18 y 24 años.
- la edad media de los jóvenes subvencionados por el Ayuntamiento ha subido, condicionada por el rango de edad de la renta básica de emancipación y por la realidad de que los jóvenes en Aragón se emancipan en edades tardías, según la tasa de emancipación que refleja este informe.
- preferencia de algunos solicitantes de la subvención municipal, por ser referencia cercana, por la cuantía, por la efectividad del funcionamiento y por el plazo de concesión, entre otros motivos

Las Bolsas de Alquiler Municipales son otro de los servicios que también encontramos en otras ciudades españolas. Algunas constituidas al amparo de la

legislación de los planes de vivienda y otras, como la del Ayuntamiento de Zaragoza, en convenio con el Injuve y la Sociedad Pública de Alquiler.

La particularidad de nuestra Bolsa de Vivienda Joven, es que su funcionamiento permite adaptar el servicio a las necesidades de los jóvenes, en cuanto a agilidad y eficacia, sin sobrecargar a los interesados con rígidos requisitos, demostrando su efectividad con la firma de más de 200 contratos anuales.

Otro proyecto puntual que ofrece el ayuntamiento de Gijón, para potenciar el alquiler, es a través de **incentivos a propietarios para que pongan pisos vacíos en alquiler**. También, este mismo municipio, fomenta actuaciones concretas en relación con **pisos compartidos o incluso sobre residencias o alojamientos estudiantiles**.

Respecto a la compra, básicamente la oferta municipal se centra en convenios con entidades bancarias para ofrecer a los jóvenes de la ciudad, condiciones hipotecarias más favorables. Son las conocidas **Hipotecas Jóvenes**.

Apenas algún municipio plantea **ayudas a fondo perdido para la adquisición de vivienda en propiedad**, para jóvenes que cumplen determinados requisitos.

Otra línea de intervención municipal, es el **apoyo a construcción de viviendas**, en las que se reserva un cupo específico para jóvenes, o bloques específicos dedicados a esta población.

En definitiva, vemos como en el panorama nacional, al igual que en Zaragoza, la intervención sectorial sobre jóvenes en temas de vivienda, está condicionada por la apuesta social que desde cada agrupación municipal se haga.

La **referencia** donde poder mirar es a **nivel europeo**, donde la apuesta por **servicios que apoyan la emancipación residencial** en edad estudiantil y el apoyo posterior con **políticas de vivienda**, hacen efectiva la emancipación juvenil.

d) Una propuesta de intervención que contemple:

***Exposición del papel del Ayuntamiento en este ámbito**

La Constitución establece en su artículo 47, como uno de los principios rectores de la política social y económica, la promoción de las condiciones necesarias para el disfrute de una vivienda digna y adecuada para todos los españoles.

Por otra parte, los jóvenes constituyen un sector especialmente afectado por las dificultades de acceso a una vivienda digna, bien en régimen de propiedad, bien en régimen de arrendamiento.

El Ayuntamiento de Zaragoza, consciente de esta realidad ha recogido a través de los diferentes Planes Jóvenes, la necesidad de impulsar diversas medidas organizativas que favorezcan el acceso de los jóvenes a la vivienda.

Así, en el II Plan Joven establecía, dentro del ámbito de actuación **Zaragoza para vivir**, el impulso de 'programas y acciones dirigidas a facilitar la residencia y el uso de la ciudad para los jóvenes'.

El III Plan Joven, enmarcaba en un ámbito más amplio de **Emancipación Juvenil**, las actuaciones de vivienda y de apoyo al empleo.

El Ayuntamiento, por su cercanía a las necesidades de los ciudadanos, es el organismo adecuado en complementar y acercar a la realidad municipal las actuaciones que sobre vivienda se realicen desde la Comunidad Autónoma, organismo competente en la materia.

Además, considerando que la juventud es un sector con una problemática específica en cuanto a accesibilidad a la vivienda se refiere, es preciso reforzar las actuaciones autonómicas, con intervenciones sectoriales específicas que atiendan las peculiaridades de dicho colectivo.

Los objetivos y líneas de intervención en materia de Vivienda Joven serían:

1. Apoyar el acceso al alojamiento y a la vivienda
2. Impulsar especialmente la activación del mercado de alquiler
3. Facilitar instrumentos y medios que permitan a los jóvenes conocer y optar por las diferentes alternativas de alojamiento en las mejores condiciones
4. Conocer las necesidades y demandas de vivienda en diferentes colectivos.
5. Explorar diferentes iniciativas y propuestas que se estén dando en el alojamiento y la vivienda para jóvenes y proponer nuevos proyectos.

***Repertorio de proyectos o actuaciones que se derivan de esta situación de necesidad**

La situación actual de la vivienda justifica sobradamente la actuación pública para garantizar el acceso de todos los sectores de la población a una vivienda digna, como recoge la Constitución española, especialmente para aquellos que buscan su primera vivienda o alojamiento fuera del seno familiar.

El Gobierno de España aprobó el pasado 12 de diciembre de 2008, un nuevo Plan de Vivienda 2009-2012, que fue publicado en el BOE nº 309 de 24 de diciembre de 2008. Este Plan está pendiente de regularse en la Comunidad Autónoma de Aragón a través del correspondiente decreto, que actualmente está en fase de proyecto, y que sustituirá al hasta ahora vigente. Las medidas que contempla el borrador del **Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012** son las siguientes:

- **Impulso de la oferta de vivienda protegida** de nueva construcción y aprovechamiento del parque residencial existente de viviendas libres mediante la posibilidad de incorporarlas a la oferta de vivienda protegida a través de la calificación de promociones completas libres que no hayan encontrado una salida en el mercado inmobiliario
- Incremento de la construcción de **viviendas protegidas** con destino a su **arrendamiento**. Se introduce el derecho de **opción de compra**, que permite al inquilino, tras unos años de estancamiento en régimen de arrendamiento, comprar la vivienda.
- Se aumenta la capacidad de gestión de las llamadas **Bolsas Públicas de Alquiler**, con la participación de la Sociedad Pública de Alquiler
- **Facilitar el pago de las rentas a las familias con menos recursos**, mediante ayudas públicas, tanto en el caso de viviendas protegidas como de viviendas libres

- **La rehabilitación** es otro de los ejes estratégicos, con medidas que no solo suponen la rehabilitación de las viviendas, sino actuaciones integrales de desarrollo urbano.

Para complementar estas medidas y adecuar servicios a las características específicas de la población joven, es preciso desde el Ayuntamiento impulsar medidas flexibles y realistas.

En base a las líneas de intervención señaladas, las actuaciones a desarrollar deberían ser:

1. Apoyar el acceso al alojamiento y a la vivienda

- Programa de pisos compartidos para jóvenes
Objetivo: Facilitar el acceso a la vivienda compartida a los jóvenes entre los 18 y 35 años de edad sin cargas familiares, cuya situación socio-económica les dificulte, o imposibilite, la independencia residencial por sí solos.
- Programa de ayudas a estudiantes para compartir vivienda
Objetivo: Apoyar jóvenes estudiantes que residen en Zaragoza, de manera independiente al domicilio familiar, compartiendo una vivienda con otros jóvenes, con una ayuda económica durante los meses del curso académico.
- Hipoteca Zaragoza Joven
Objetivo: Apoyar la compra de vivienda a través de un convenio con entidades bancarias que garantice condiciones hipotecarias más favorables a los jóvenes que cumplan una serie de requisitos.
- Ayuda a la compra de la primera vivienda en barrios con actuaciones integrales de desarrollo urbano.
Objetivo: Apoyar con subvenciones a fondo perdido de hasta 1.500 euros, la compra de viviendas en barrios con planes integrales, a jóvenes que cumplan unos requisitos determinados.
- Fomento de la construcción de pisos en alquiler para jóvenes.
Objetivo: Establecer convenios de colaboración con otros organismos para promover la construcción de pisos pequeños, en alquiler para jóvenes. Se plantea la posibilidad de que estos pisos estén diseñados por arquitectos jóvenes de la ciudad.
- Programa joven de mobiliario para la vivienda.
Objetivo: Apoyar el equipamiento del hogar de los/las jóvenes a través de descuentos en establecimientos concertados, que se consigan con el carnet joven y la adquisición de muebles reciclados, en convenio con Fundación el Tranvía.

2. Impulsar especialmente la activación del mercado de alquiler

- Bolsa de Vivienda Joven
Objetivo: Aumentar el conocimiento entre los jóvenes de la BVJ e introducir nuevos servicios de mejora con la accesibilidad a través de Internet y el pago de las pólizas necesarias para visar el contrato de alquiler.
- Programa de Viviendas Vacías

Objetivo: Poner en el mercado de alquiler viviendas de titularidad privada que se hallen deshabitadas por plazo superior a un año, a través de avales públicos de rentas, fondos de compensación de impagos y rebajas fiscales municipales.

- Programa de Ayudas de Alquiler para jóvenes (modificaciones)

Objetivo: Adaptar las convocatorias de ayudas de alquiler de vivienda a la evolución del sector juvenil y del resto de subvenciones para el alquiler, estableciendo mecanismos de coordinación e intercambio de información con el Gobierno de Aragón, que evite duplicar.

3. Facilitar instrumentos y medios que permitan a los jóvenes conocer y optar por las diferentes alternativas de alojamiento

- Programa de información y orientación en la vivienda.

Objetivo: informar y asesorar a los jóvenes, adecuando el lenguaje economicista del mercado inmobiliario, y orientando de acuerdo a las particularidades de las situaciones individuales de los jóvenes.

- Programa: Un espacio para el alojamiento y la vivienda de los jóvenes.

Objetivo: Diseñar un espacio de información para los jóvenes sobre temas de vivienda, que sea práctico y accesible para los jóvenes. Incluiría la actualización de la página de la web municipal para Vivienda Joven, así como la posibilidad de ocupar un apartado dentro del boletín del cipaj u otros documentos divulgativos del Servicio de Juventud.

- Guías informativas

Objetivo: Realizar y publicar guías informativas (de compra, sobre cooperativas), para asesorar a los jóvenes en temas de vivienda.

4. Conocer las necesidades y demandas de vivienda en diferentes colectivos.

- Participación Juvenil

Objetivo: Creación de una Comisión Especializada de Vivienda con participación del Consejo de la Juventud de Zaragoza, para establecer análisis periódicos sobre las necesidades, demandas y tipología de viviendas para jóvenes, así como elaborar propuestas e iniciativas a desarrollar en la ciudad.

- Jornadas sobre vivienda Joven

Objetivo: Realizar unas Jornadas sobre vivienda y alojamiento para jóvenes que permitan conocer y analizar la situación y la realidad del joven en esta materia.

- Encuentros municipales de técnicos de la materia para intercambio de experiencias

Objetivo: Convocar periódicamente encuentros con otros Ayuntamientos que estén impulsando experiencias de vivienda para jóvenes.

- Estudios de necesidades y demandas de los jóvenes

Objetivo: Conocer la realidad y necesidades de los jóvenes, así la eficacia del funcionamiento de los servicios ofertados en materia de vivienda.

5. Explorar diferentes iniciativas y propuestas que se estén dando en el alojamiento y la vivienda para jóvenes y proponer nuevos proyectos.

- Incentivar otras alternativas residenciales que den respuesta a la variedad de demandas de la población joven

Objetivo: Promover la creación de alternativas residenciales que se ajusten a la realidad de los jóvenes.