

Entrevista a Joffre López Oller

Joffre López Oller es sociólogo por la Universidad de Barcelona y Máster en Políticas Públicas Sociales por la Universitat Pompeu Fabra. Desde 2003 realiza el Observatorio Joven de la Vivienda en España (OBJOVI) del Consejo de la Juventud de España. Su experiencia laboral previa ha estado ligada a temas de empleo y vivienda.

En noviembre el Observatorio Joven de la Vivienda en España ha divulgado los datos correspondientes al segundo trimestre de 2011. Según dichos datos, la CAPV es la comunidad autónoma donde el coste de acceso a una vivienda libre en propiedad para una persona joven asalariada es más alto de todo el Estado español. ¿A qué se debe esto?

En el caso específico de la población joven de la CAPV, el hecho que sea la que más imposible tiene el acceso al mercado de la vivienda (se considera que superar el umbral del 30% es indicativo de un sobre endeudamiento y, en la CAPV, sube hasta el 68%) se debe a los elevados precios de la viviendas, un 47,2% por encima de la media del Estado español. Ello elimina la ventaja que, a priori, podría suponer detentar, a su vez, los mayores salarios netos, de 1.525 euros mensuales.

Es necesario precisar, que el coste de acceso es un indicador generalmente utilizado para evaluar la capacidad de adquirir una vivienda a precio de mercado libre. Consiste en comparar el importe inicial de la primera cuota de un préstamo hipotecario por una vivienda libre con la renta neta de una persona o un hogar. La introducción de la dualidad persona/hogar es especialmente relevante cuando se quieren analizar las trayectorias residenciales de los y las jóvenes, ya que, en su gran mayoría, el abandono del hogar de origen se produce contando con una segunda fuente de ingresos o un elevado poder adquisitivo. Un salario medio es claramente insuficiente para acceder al mercado de la vivienda.

Por ello, si en lugar de contar con el salario medio neto de una persona joven asalariada (situación al alcance del poco más de la mitad de los y las jóvenes que hoy en día está trabajando por cuenta ajena), el cálculo se realiza a partir de la renta del hogar joven, los resultados son igualmente reveladores de la extrema exclusión residencial de la población joven: la primera cuota de una hipoteca media se llevaría más del 47% de todos sus ingresos disponibles.

Este coste de acceso a la vivienda en propiedad en la CAPV, no sólo es el más alto, sino que, además, del primer al segundo trimestre de 2011 ha experimentado un incremento superior a la media estatal. ¿Tiene esto algo que ver con la bajada del salario medio neto de las personas jóvenes en nuestra comunidad?

Más que la evolución de los salarios, el factor más decisivo en la evolución reciente del coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad son las condiciones financieras. Aunque todavía en mínimos históricos, los tipos de interés han empezado a repuntar, a la vez que se acortaban los plazos de amortización. La combinación de estos dos elementos se traduce en un aumento de la cuota inicial a pagar.

Este cambio de escenario es un reflejo del endurecimiento que, en la coyuntura económico-financiera actual, las entidades financieras están aplicando a la hora de conceder préstamos hipotecarios. La propia estadística del Banco de España refleja que este endurecimiento se está concentrando fundamentalmente en la aplicación de unos mayores márgenes, la exigencia de más garantías y una rebaja de la relación préstamo/valor (como máximo ahora alcanza el 80%, frente a las épocas

del último boom inmobiliario, cuando podía llegar a superar incluso el precio total de compra de la vivienda).

La especificidad de la CAPV es que, en este contexto general de recesión económica, el precio de la viviendas libres ha caído con menor intensidad que en el resto de España y que, por otra parte, el salario medio ya ha empezado a disminuir en términos absolutos, un 0,29%, frente a ligero incremento del 0,16% a nivel estatal.

En el año 2008 el coste de acceso a una vivienda libre en propiedad para una persona joven en la CAPV era superior al 100% de su salario neto mensual. En 2011 habéis cambiado la metodología de cálculo y se habla de coste de acceso para una persona joven asalariada. Si se mantuviera la misma metodología, ¿podríamos decir que la situación actual es similar a la de 2008 o es mejor que la de entonces?

En efecto, desde la creación del OBJOVI en el 2003 hemos ido introduciendo diversos cambios metodológicos, como respuesta a la aparición de nuevas fuentes estadísticas (siempre de organismos públicos). Así, empezamos a hablar de capacidad adquisitiva neta y sustituimos el antiguo Panel de Hogares de la Unión Europea por la Encuesta de Condiciones de Vida, una estadística a nivel europeo especialmente diseñada para analizar la estructura de renta de los hogares y las personas. Cada cambio nos ha obligado a revisar retrospectivamente los resultados publicados con anterioridad.

Con la metodología actual, el coste de acceso a una vivienda libre para una persona joven asalariada en el año 2008 de la CAPV continuaría superando el 100% de su sueldo neto. En aquella época, la actual caída de precios tan sólo había empezado, los tipos de interés todavía rozaban el 6% y era posible contratar hipotecas por más de 25 años.

Para terminar, ¿cómo crees que evolucionará este indicador en los siguientes trimestres de 2011? ¿Y de cara a 2012? ¿Por qué?

Siempre es complicado ponerse en el papel de "oráculo". De hecho, durante años los servicios de estudios de bancos y cajas y otras personalidades "expertas" han ido formulando sus pronósticos y pocas veces han acertado (especialmente cuando se trataba de poner fecha de caducidad al boom inmobiliario). A corto plazo, personalmente creo que no cabe albergar una rebaja sustantiva, sino más bien todo lo contrario. La razón es que el clima de desconfianza y las dificultades para hallar financiación irán en aumento.

Habría que añadir, además, que el OBJOVI es una publicación exclusivamente estadística sobre el grado de accesibilidad (o, mejor dicho, inaccesibilidad) de las personas jóvenes al mercado de la vivienda. Puede resultar una herramienta útil e interesante, pero no es la panacea. Esta perspectiva no agota ni mucho menos el análisis de la emancipación de las personas jóvenes. En primer lugar, porque la "emancipación" incluye múltiples dimensiones, no sólo estrictamente la residencial, ligada al cambio físico de vivienda. En segundo lugar, porque las trayectorias residenciales no son lineales ni inequívocas. En tercer lugar, porque debajo de las medias "estadísticas" persisten enormes diferencias según clases sociales y estrategias familiares. Finalmente, tampoco hay que olvidar el papel de la política vivienda. La CAPV, por ejemplo, se distingue por tener una oferta de vivienda protegida, fuera de los dictámenes de las leyes de mercado, muy superior a la del resto de comunidades.