



CONSUMO

JOSÉ GARCÍA MONTALVO,
catedrático de Economía de la Universitat
Pompeu Fabra

| X @UPFBarcelona |



“ La cuestión es si se debe promover la propiedad con una flexibilización de condiciones hipotecarias como alternativa a un mercado del alquiler dislocado ”

Hipotecas juveniles, ¿una buena idea?

EN las últimas semanas diversos estudios e informes han puesto de nuevo de manifiesto las dificultades para la emancipación de los jóvenes españoles. Solo el 15,2% de los jóvenes menores de 30 años viven fuera del hogar familiar. Una posible causa de la reducción de la proporción de jóvenes emancipados es el elevado precio de los alquileres y los pagos de la hipoteca respecto a sus salarios. Entre los jóvenes emancipados se observa que la proporción de propietarios de vivienda ha caído a la mitad desde 2008, bajando del 54,9% al 27% de 2024, pero han crecido significativamente los jóvenes que alquilan a precio de mercado (del 25,5% de 2006 al 51,2% de 2024) y por debajo del mismo. En este contexto algunas entidades financieras han empezado a ofrecer hipotecas con condiciones especiales para jóvenes menores de 35 años, bien por estrategia comercial propia o con la garantía o aval de algún programa público.

Ante esta situación es importante hacerse varias preguntas: ¿Es efectiva la política de avales para incrementar la tasa de emancipación entre los jóvenes? ¿Tiene riesgos macroprudenciales generalizar una política que eleva la ratio crédito valor al 100% para hipotecas de los jóvenes o incrementa la tasa de esfuerzo (renta sobre cuota hipotecaria) aceptable para conceder una hipoteca si el demandante es joven? Aunque la tasa de propiedad entre los jóvenes ha caído, ¿es la tasa actual muy diferente a la que se observa en otros países con un nivel de desarrollo similar a España? ¿Era en épocas anteriores demasiado grande? Y si este era el caso, ¿puede ser una buena solución endeudar con un elevado apalancamiento los jóvenes ante la dislocación del mercado del alquiler?

La primera pregunta tiene dos vertientes. La primera tiene que ver con la relevancia del mercado de la vivienda en las tasas de emancipación de los jóvenes y la segunda con la eficacia de medidas que reducen el volumen de la entrada sobre la compra de vivienda. La cuestión de la elevada edad de emancipación de los jóvenes españoles es estructural. Suena al día de la marmota. La edad media de emancipación de los jóvenes españoles ha cambiado poco en los últimos 25 años. En el año 2000 era 29,4 años y en 2019 era 29,5 años. En 2023 la edad ha aumentado a 30,4 años, 4,1 años superior a la de los jóvenes de la UE. La mayoría de los países en los que la edad media de emancipación es superior a España, o en torno a 30 años, son del sur de Europa: Grecia, Italia, Portugal y Malta. Por tanto, en la edad de emancipación hay causas culturales y sociales más allá de los precios en el mercado inmobiliario. De la misma forma la precariedad laboral de los jóvenes menores de 30 años es muy elevada teniendo unas tasas de parcialidad en el empleo (25,4%) que casi doblan la media general (13,5%) junto con unos salarios un 35% por debajo de la media. Y aún peor, aunque no recibe mucha atención, es que el progreso de sus ingresos a lo largo de su vida laboral es cada vez más lento.

Respecto a la efectividad de estos esquemas el ejemplo más reciente es el programa *Help to buy* del Reino Unido

que facilitaba, como respuesta a las restricciones de crédito posteriores a la crisis inmobiliaria de 2008, un préstamo gubernamental de hasta el 20% del valor de la vivienda (hasta el 40% en Londres), sin intereses durante cinco años, para la compra de una primera vivienda. Aproximadamente el 62% de los beneficiarios tenían menos de 34 años. Los resultados de diferentes evaluaciones no muestran evidencia de mejora de la accesibilidad. Además, hasta un 60% de los receptores señalan que podría haber comprado sin necesidad del esquema. Se calcula que el esquema *Help to buy* solo aumentó en 0,4 puntos porcentuales la tasa de propietarios de vivienda. Evidentemente la efectividad de las políticas públicas depende de los detalles, pero no está claro que este tipo de ayudas acaben teniendo efectos significativos.

En segundo lugar, están las consecuencias macroprudenciales. Cuando el Banco de España se está planteando fijar, como ya han hecho muchos bancos centrales, límites para mantener en niveles razonables la ratio crédito/valor y la proporción de esfuerzo en el pago de la hipoteca sería un tanto paradójico que se relajaran estos límites hasta un punto que se pusiera en cuestión la sostenibilidad del pago de las cuotas por parte de los jóvenes beneficiarios. El caso de Estados Unidos entre los años 1997 y 2012 es paradigmático: la reducción de los criterios de concesión de créditos hipotecarios aumentó la proporción de propietarios de viviendas desde el 65% hasta el 69% en 2007, para volver al 65% en el año 2012 tras millones de desahucios de hipotecados incapaces de hacer frente a sus créditos.

Finalmente, la tasa de propietarios de vivienda entre los jóvenes está cayendo en todos los países europeos, aunque en los países del sur desde niveles tradicionalmente más elevados. A pesar de la significativa caída en España, la proporción de jóvenes entre 16 y 34 años propietarios de vivienda sigue siendo superior a muchos países como Alemania, Francia, Italia, Austria, Países Bajos o Irlanda. El problema es que cuando se está produciendo una normalización en la tendencia de los jóvenes españoles a vivir de alquiler, la dislocación de este mercado dificulta el acceso por esta vía. La cuestión, de nuevo, es si la tasa de propiedad entre los jóvenes españoles es subóptima condicionada a su situación económica y si la mejor opción a un mercado del alquiler disfuncional es volver a promover la propiedad entre los jóvenes.

En conclusión, es evidente que la proporción de jóvenes que tienen vivienda en propiedad ha disminuido en España, pero la proporción de jóvenes que tienen un empleo a tiempo completo y viven con sus padres es cinco puntos porcentuales inferior a la media de la UE. La cuestión es si se debe promover la propiedad con una flexibilización de condiciones hipotecarias como alternativa a un mercado del alquiler dislocado, una ínfima proporción de alquiler social y un mercado laboral que genera una gran proporción de parcialidad entre los jóvenes.

‘Pensiones:
una bomba de
relojería con
mecanismo
retardado’

