



Universidad Miguel Hernández

Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de Elche

Grado en Administración y Dirección de Empresas

Trabajo de Fin de Grado

Curso académico 2023/2024



Influencia de las variables económicas en el acceso a la vivienda de los jóvenes

Autor: Jorge Ripoll Soriano

Tutora: Dra. Carmen Victoria Escolano Asensi

Índice

1.Resumen	3
2.Introducción	4
2.1.El mercado inmobiliario.....	6
2.2.Los jóvenes y su contexto económico	12
3.Metodología	16
3.1.Obtención de los datos	17
3.2.Estudio de los datos.....	21
4.Análisis de los resultados	27
5.Conclusiones	39
6.Agradecimientos.....	40
7.Bibliografía	42

1. Resumen

En este Trabajo de Fin de Grado iniciamos explicando la importancia del estudio de la influencia de las variables económicas en el acceso a la vivienda de los jóvenes, consistente en que este colectivo es fundamental de cara al futuro de la economía y la sociedad española y que es necesario estudiar uno de los mayores retos a los que se enfrentan, el acceso a la vivienda.

Posteriormente, se hace un breve análisis del estado actual del mercado inmobiliario, destacando y llegando a la conclusión de que con el paso de los años, el número de viviendas que se compran desciende. A la apreciación anterior, hay que añadir que la mayoría de las compraventas que se realizan hoy en día son de viviendas usadas y no de viviendas de nueva construcción. Sobre los alquileres, se produce lo contrario, ya que aumenta el número de viviendas en alquiler.

Tras este análisis, se estudia el contexto económico de los jóvenes, evaluando principalmente su pérdida de poder adquisitivo, al aumentar la inflación mientras la renta real de los jóvenes se mantiene prácticamente inalterada.

Una vez introducida la problemática, se asientan las bases metodológicas del estudio y se analizan variables como el Producto Interior Bruto, la renta media real de los jóvenes, la presión fiscal, la inflación y el tipo de interés hipotecario, entre otras.

Tras el análisis individual de cada variable, se realiza una tabla resumen con las correlaciones de cada variable respecto al acceso de la vivienda de los jóvenes, así como su relación con el mismo.

Por último, se finaliza el estudio que realiza este Trabajo de Fin de Grado mediante la generación de propuestas y puntos a destacar para la mejora del acceso a la vivienda de los jóvenes.

2.Introducción

“La juventud siempre empuja, la juventud siempre vence y la salvación de España de su juventud depende” (Miguel Hernández, 1937). Con esta frase del poeta que da nombre a nuestra universidad, quiero emprender mi Trabajo de Fin de Grado sobre la influencia de las variables económicas en el acceso a la vivienda de los jóvenes en España.

La motivación principal para escoger esta temática surge de la anterior frase de Miguel Hernández, en la cual expone que son los jóvenes uno de los pilares fundamentales del futuro de nuestra sociedad. Puesto que los jóvenes representan una oportunidad de que la economía y la sociedad española avancen y crezcan, hablando con mi tutora la Dra. Carmen Victoria Escolano Asensi surgió la idea de estudiar uno de los principales problemas que afectan a los jóvenes, el acceso a la vivienda.

Según la “*Estadística continua de población*” (INE, 2024) la población joven en España (población entre los 16 y los 29 años), en enero de 2023, alcanza una cifra de 7.121.928 personas, lo que se corresponde con aproximadamente un 15% de la población, como se puede contemplan en el gráfico 1. Debido a esto y a que este colectivo es vital de cara al futuro de la economía y la sociedad española es importante estudiar el acceso a la vivienda de los jóvenes.

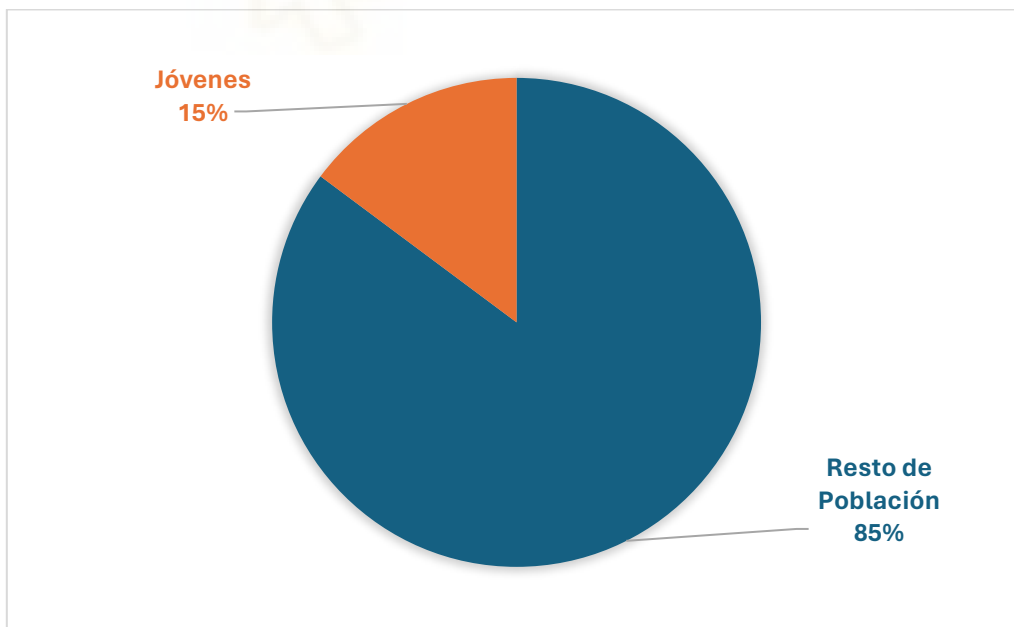


Gráfico 1: Población joven respecto al total de la población española

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

Existen algunos trabajos de investigadores que han estudiado esta problemática (Alguacil, 2017; Arce, 2021; Echaves, 2017; López, 2018; Módenes, 2017; Nasarre-Aznar, 2020 y Torres, 2023). En el estudio de Alguacil (2017) se hace hincapié en la evolución de los procesos de emancipación de los jóvenes. En el año 2021, Arce realiza un estudio sobre el impacto económico de la crisis del Covid-19 en los jóvenes, hablando en un apartado sobre el retraso en la edad de emancipación y sobre la bajada de la tasa de propiedad de la vivienda entre los jóvenes. Echaves (2017) destaca la importancia de la variable “*Esfuerzo de Acceso*”, que consiste en calcular el porcentaje de ingresos que los jóvenes deben destinar para hacer frente al alquiler o a la cuota de la hipoteca del hogar. En 2018, López propone una metodología para estimar cuántos asalariados españoles pueden acceder a la vivienda sin que la cuota hipotecaria o del alquiler de la vivienda excedan el 30% de sus ingresos. Módenes (2017), analiza la inseguridad residencial en España y determina que afecta a los planes vitales de los jóvenes. En 2020, Nasarre-Aznar estudia en profundidad el acceso a la vivienda durante la crisis del Covid-19. En 2023, Torres repasa las medidas que otros países de la OCDE (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico) han aplicado o están aplicando para fomentar el acceso de los jóvenes a la vivienda.

Lo que reflejan los estudios es que cada vez los jóvenes se emancipan más tarde, que la dificultad de acceso a la vivienda es mayor y que es necesario actuar para solucionarlo. El objetivo principal de este estudio es averiguar cuáles son las variables económicas que más influyen en los jóvenes a la hora de su acceso a la vivienda, para así detectar dónde habría que actuar para mejorar el acceso a la vivienda de los jóvenes.

En los siguientes apartados, nos aproximaremos al estudio del problema de los jóvenes y de su acceso a la vivienda en España por dos partes, en primer lugar haciendo una descripción del estado actual del mercado inmobiliario y posteriormente, describiendo el contexto económico actual de los jóvenes. De esta forma, podremos hacernos una idea detallada de la situación actual.

2.1.El mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario en España se refiere al sector económico relacionado con la compra, venta, alquiler y desarrollo de bienes raíces en el país. Esto incluye viviendas, locales comerciales, terrenos y propiedades industriales. Debido a que este estudio trata sobre el acceso a la vivienda de los jóvenes, vamos a focalizar la información entorno a la compraventa y el alquiler residencial.

Respecto a la compraventa de vivienda residencial, a partir de la “*Estadística de transmisiones de derechos de la propiedad*” (INE, 2024) y seleccionando tan sólo la opción de “*Fincas urbanas: viviendas*”, para focalizarnos en la compraventa residencial, podemos generar el gráfico 2, que muestra la evolución de la cifra de las transmisiones de vivienda que se han realizado en España en el periodo comprendido entre los años 2007 y 2023 (ambos incluidos).

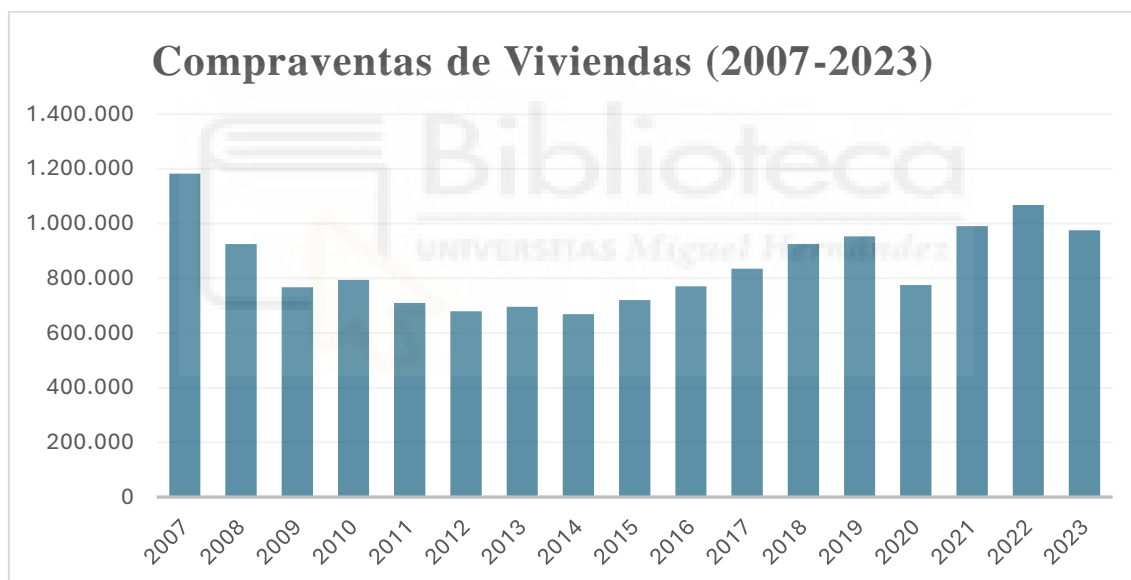


Gráfico 2: Compraventas de viviendas en España

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

La tendencia general que muestra el gráfico es decreciente, ya que en 2007 el INE indica que el número de compraventas que se realizó fue de 1.182.141 operaciones, mientras que en 2023 esta cifra fue de 974.843 operaciones. Sin embargo, entrando más en detalle en el gráfico, se aprecian 4 etapas. La primera etapa comprende desde el año 2007 hasta el año 2014. En esta etapa se aprecia una reducción significativa del número de compraventas, provocado por la crisis financiera (2007-2008) y la crisis económica (2008-2014). La segunda etapa comprende desde el año 2015 hasta el año 2019. En esta

etapa se aprecia un incremento moderado del número de compraventas, motivado por la recuperación de la economía tras las mencionadas crisis. La tercera etapa se corresponde con el año 2020. En esta etapa que ocupa sólo un año, se produce de nuevo una importante reducción del número de compraventas de vivienda, provocado por la crisis sanitaria del COVID-19. Y la última etapa comprende desde el año 2021 hasta el año 2023. En esta etapa se recuperan los niveles anteriores a la crisis sanitaria del COVID-19.

En la misma estadística anterior, se puede desglosar las transmisiones de propiedad de viviendas en transmisiones de vivienda nueva, usada, libre y de protección oficial. Si seleccionamos tan sólo la estadística de las transmisiones de vivienda nueva y las transmisiones de vivienda obtenemos el gráfico 3, que nos aporta información más detallada sobre la compraventa de vivienda residencial.



Gráfico 3: Transmisiones de vivienda nueva y vivienda usada en España

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

Dentro del gráfico 3, podemos encontrar 2 etapas bien diferenciadas, la primera desde el año 2008 hasta el año 2013 y la segunda desde el año 2014 hasta el año 2023. En la primera etapa, se aprecia un decrecimiento generalizado de las transmisiones de vivienda y se observa que tanto los valores de transmisiones de vivienda nueva como los de transmisiones de vivienda usada son similares. Sin embargo, en la segunda etapa se observa que se rompe con la similitud entre los valores anteriores, ya que mientras que el número de transmisiones de vivienda nueva se estanca, el número de transmisiones de vivienda usada.

Esto muestra un cambio en el patrón del mercado inmobiliario, ya que anteriormente existía una similitud entre el número de compraventas de viviendas nuevas y el de viviendas usadas, pero ahora dentro de las compraventas de vivienda, predomina la transmisión de viviendas usadas.

Sobre la evolución del precio por metro cuadrado de las viviendas en compraventa, si acudimos al “Informe de precios de la vivienda en venta” (Idealista.com, 2024) y nos fijamos en la tabla “Histórico de variaciones de precios de venta en España” podemos obtener los datos mensuales sobre el precio de venta por metro cuadrado de las viviendas. Si para estos datos calculamos una media aritmética anual, obtenemos el gráfico 4:

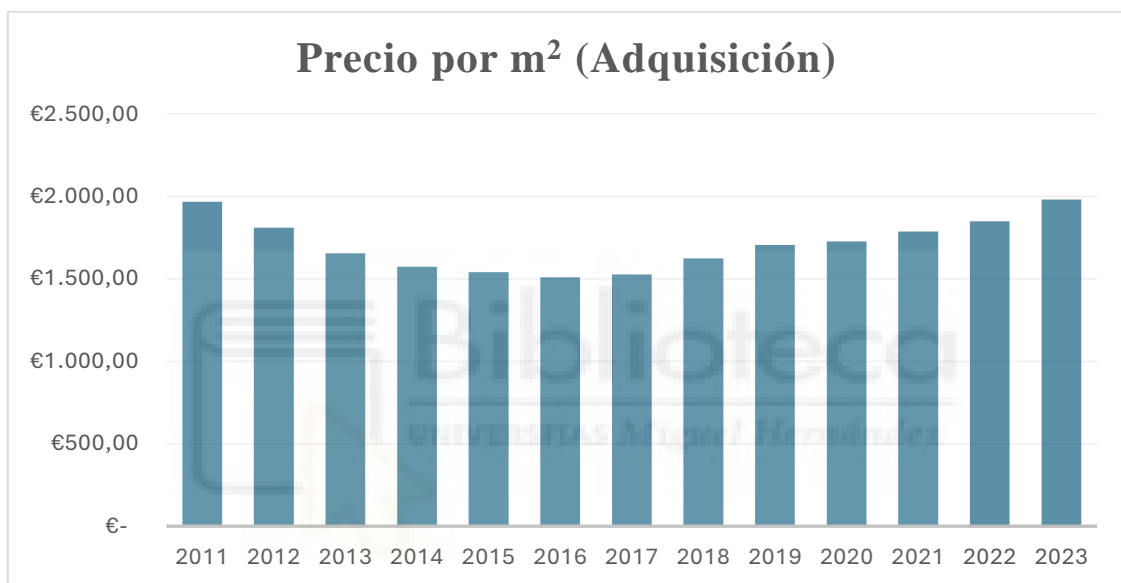


Gráfico 4: Evolución del precio por metro cuadrado en la compraventa de vivienda en España

Fuente: Elaboración propia mediante datos de Idealista.com

La tendencia general del precio por metro cuadrado en la compraventa es a permanecer constante, ya que tanto en el año 2011 como en el año 2023 se el dato se mantiene entorno a los 1.950,00€ por metro cuadrado. Sin embargo, analizando el gráfico con detenimiento, se aprecian dos etapas. La primera etapa abarca desde el año 2011 hasta el año 2016 y se caracteriza por un descenso del precio por metro cuadrado. Esta etapa da paso a la segunda que abarca desde 2017 hasta 2023, dónde se revierte el anterior descenso.

El precio por metro cuadrado mínimo se sitúa en el año 2016, con un precio de 1.509,83€ por cada metro cuadrado, mientras que el precio por metro cuadrado máximo se sitúa en el año 2023, con un precio de 1.981,33€ por cada metro cuadrado.

Respecto al alquiler de vivienda residencial, en la “Encuesta Continua de Hogares” (INE, 2021), si seleccionamos la tabla “Número de viviendas principales según tipo de edificación y régimen de tenencia” y en el “Régimen de tenencia” seleccionamos sólo la opción “Alquilada”, obtenemos el número de viviendas (en miles de unidades) que han sido alquiladas en el periodo de 2014 hasta 2020 y creamos el gráfico 5:

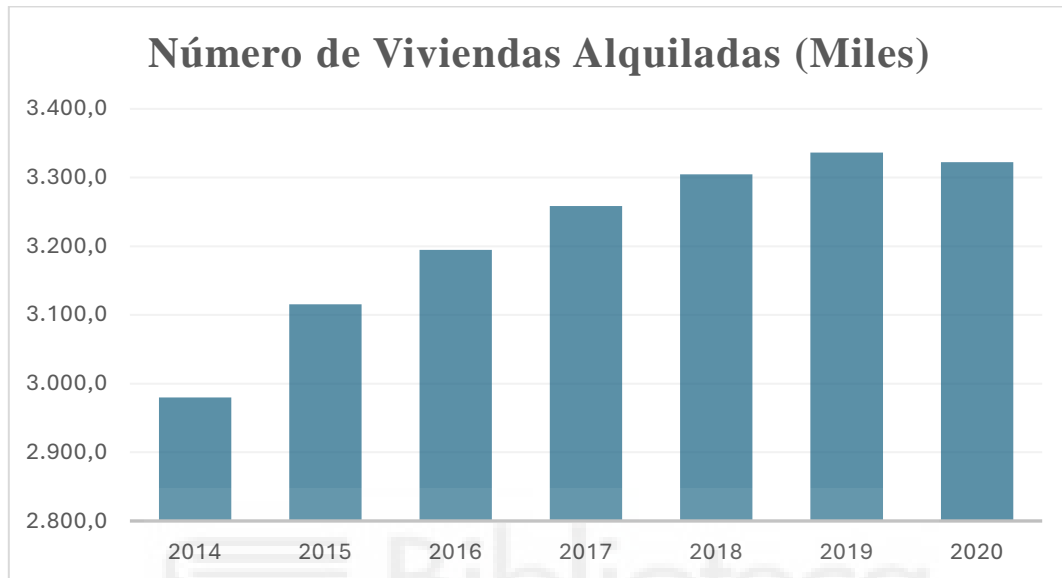


Gráfico 5: Número de viviendas en alquiler en España

Fuente: Elaboración propia mediante datos del INE

La tendencia general del número de viviendas alquiladas es creciente, debido a que en el año 2014 se habían alquilado 2.979.700 viviendas, mientras que en el año 2020 la cifra asciende hasta las 3.322.300 viviendas alquiladas. Analizando el gráfico en detalle, se aprecian dos etapas, la primera de ellas abarca desde el año 2014 hasta el año 2019 y se caracteriza por un continuo ascenso del número de viviendas alquiladas. Es en el año 2020 cuando se rompe con la tendencia de la etapa anterior, produciéndose una reducción del número de viviendas alquiladas, motivado por la crisis sanitaria del Covid-19.

Tan sólo se disponen de los datos del número de viviendas alquiladas de los años entre el 2014 y el 2020, sin embargo, evidencian que cada vez se realizan más contratos de alquiler residencial.

Sobre la evolución del precio por metro cuadrado de las viviendas en alquiler, si acudimos al “Informe de precios de la vivienda en alquiler” (Idealista.com, 2024) y nos fijamos en la tabla “Histórico de variaciones de precios de alquiler en España” podemos obtener los datos mensuales sobre el precio de venta por metro cuadrado de las viviendas. Si para

estos datos calculamos una media aritmética anual sumando el precio mensual por cada metro cuadrado y lo dividimos entre 12, obtenemos el gráfico 6:

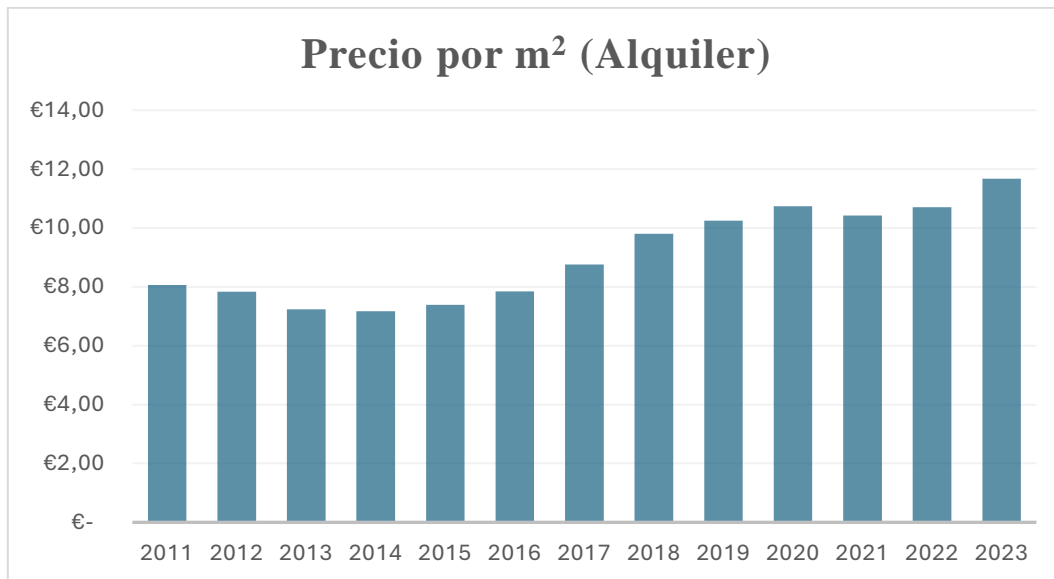


Gráfico 6: Evolución del precio por metro cuadrado en el alquiler de vivienda en España

Fuente: Elaboración propia mediante datos de Idealista.com

La tendencia general del precio por metro cuadrado en el alquiler es ascendente, debido a que en el año 2011 el precio por metro cuadrado para el alquiler era de 8,06€, mientras que en el año 2023 el dato asciende hasta los 11,68€ por metro cuadrado. Sin embargo, estudiando el gráfico con detenimiento, se aprecian cuatro etapas.

La primera etapa abarca desde el año 2011 hasta el año 2014 y se caracteriza por una tendencia decreciente. La segunda etapa está compuesta por los años entre el 2015 y el 2020, y se caracteriza por el paulatino ascenso del precio por metro cuadrado. La tercera etapa es el año 2021, donde baja levemente el precio por metro cuadrado. Finalmente, la cuarta etapa abarca al 2022 y al 2023, donde vuelven a subir los mencionados precios.

En referencia a la transmisión de viviendas mediante herencia o donación, en la estadística de “*Transmisiones de derechos de la propiedad*” (INE, 2024), si seleccionamos “*Viviendas transmitidas según título de adquisición*”, y sumamos la transmisión de viviendas mediante donación y mediante herencia obtenemos el gráfico 7:

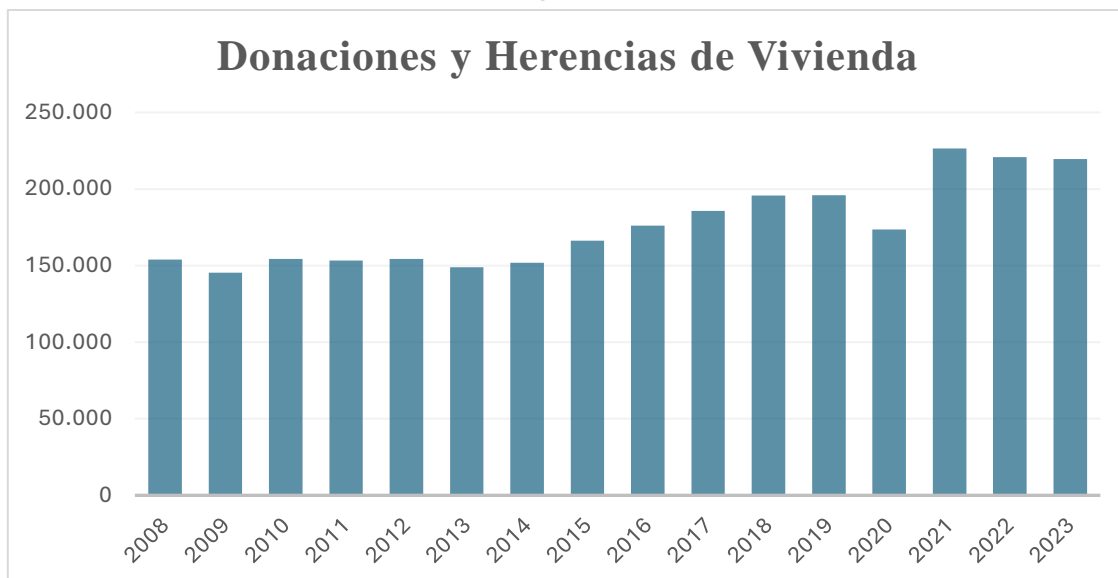


Gráfico 7: Transmisiones de viviendas por donación o herencia en España

Fuente: Elaboración propia mediante datos del INE

En el gráfico, se aprecia como la tendencia general de las transmisiones de vivienda por donación o herencia es ascendente, ya que en 2008 se producen 153.988 transmisiones por estos métodos, mientras que en 2023 la cifra asciende hasta las 219.612 transmisiones.

Desde el año 2008 hasta el año 2014, el número de transmisiones por donación o herencia se mantiene relativamente estable entorno a las 150.000 transmisiones anuales. Desde el año 2015 hasta el año 2019, el número de transmisiones adquiere una tendencia creciente, llegando en el año 2019 a situarse en 195.947 transmisiones de vivienda mediante donación o herencia. En el año 2020, se rompe con la tendencia anteriormente mencionada, y se produce una bajada de las transmisiones de vivienda por donación o herencia. Sin embargo, en el año 2021, las transmisiones de vivienda vuelven a aumentar alcanzando las 226.421 transmisiones de vivienda y en los años posteriores, se mantiene relativamente estable entorno a las 220.000 transmisiones de vivienda mediante donación o herencia.

2.2. Los jóvenes y su contexto económico

Se puede definir la palabra “joven” como *“Dicho de una persona: Que está en la juventud.”* (RAE, 2023), pero esta definición que nos ofrece la Real Academia Española es relativamente abstracta y deja algunas incógnitas a la interpretación, como por ejemplo el rango de edad en el que una persona se puede considerar joven. Si quisiéramos realizar una definición más concreta, podríamos definir a los jóvenes como *“personas que se encuentran en la etapa temprana de su vida adulta”*. Pero esto también seguiría sin concretar un rango de edades.

Para obtener un rango de edad, debemos de remitirnos al estudio *“Jóvenes y Paro Registrado. Marzo 2024”* (Injuve, 2024) del Instituto de la Juventud, en el cual estudia el paro registrado en los jóvenes en un rango de edad consistente entre los 16 y los 29 años. Para el estudio que realizamos en este TFG, vamos a estudiar el acceso a la vivienda de la población situada en el mencionado rango de edad.

Iniciamos hablando del contexto económico de los jóvenes hablando de sus ingresos medios. En la *“Encuesta de condiciones de vida”* (INE, 2024) si seleccionamos la *“Renta por persona y unidad de consumo por edad y sexo.”* podemos obtener la renta media por grupos de edad y a partir de ahí realizar el gráfico 8 que encontramos a continuación:

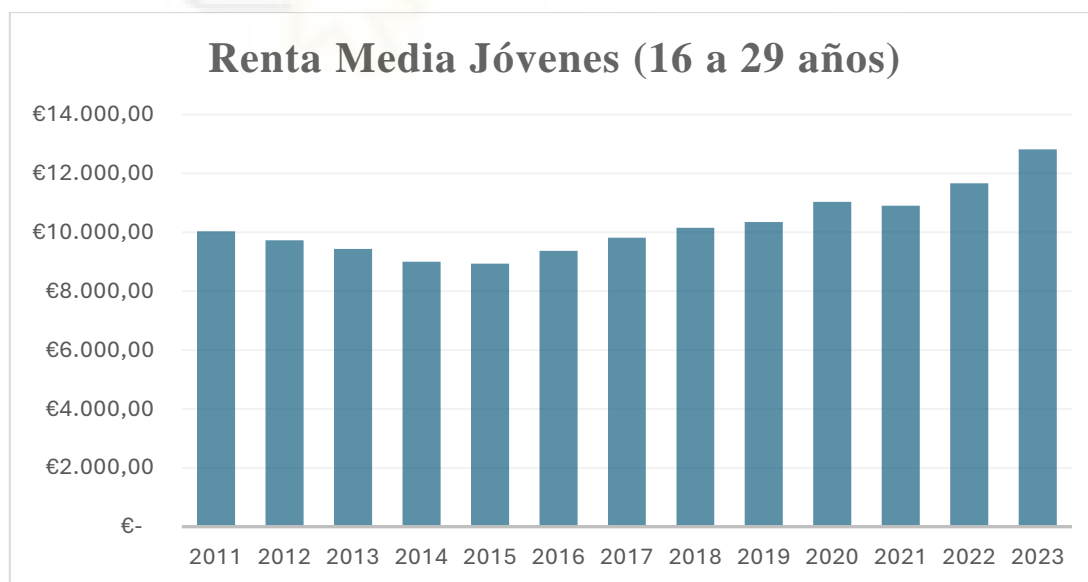


Gráfico 8: Evolución de la renta media de los jóvenes en España

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

En este gráfico se puede apreciar como la tendencia general de la renta media de los jóvenes es creciente, ya que en 2011 la renta media era de 10.032€ y en 2023 ascendía a 12.822€. Entrando más en profundidad, se aprecian 2 etapas, una primera etapa decreciente entre 2011 y 2015 y otra etapa creciente entre 2016 y 2023 (con la excepción del año 2022, año en el cual la renta media de los jóvenes descendió levemente). Sin embargo, este gráfico no debe de estudiarse sin tener en cuenta el efecto de la inflación.

Para estudiar la inflación, según la base de datos de (INE, 2024) y escogiendo la variación porcentual del “Índice de Precios al Consumo” obtenemos el gráfico 9:

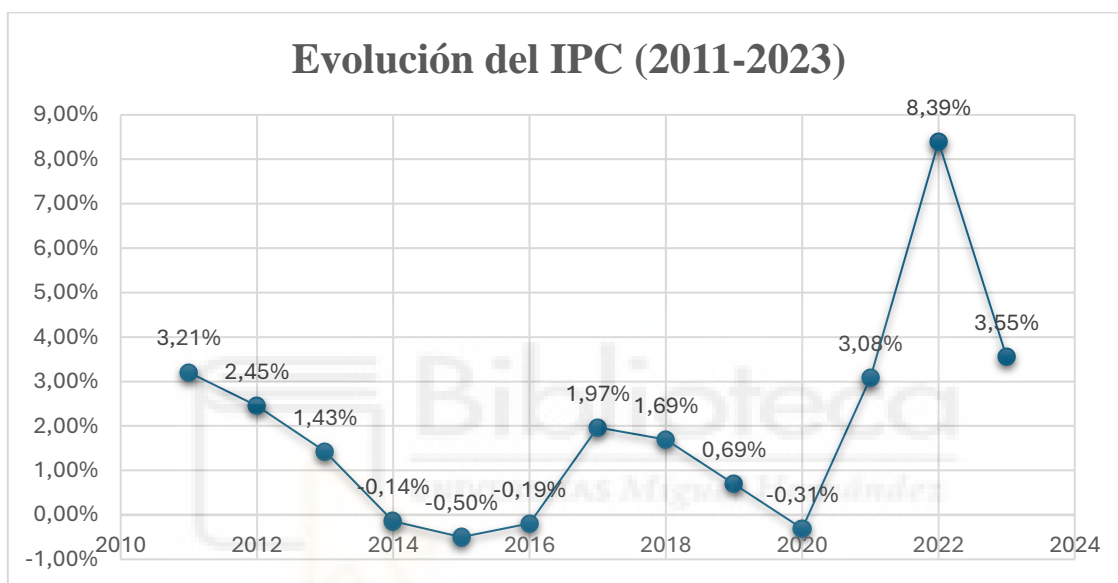


Gráfico 9: Evolución del Índice de Precios al Consumo en España

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

En el gráfico 9 se puede apreciar que la tendencia general de la inflación es creciente, ya que en 2011 el dato se sitúa en un 3,21%, mientras que en 2023 es de 3,55%. Más en detalle se aprecian varias etapas, la primera de ellas (2011-2016) se caracteriza por un decrecimiento de la inflación, llegando incluso a mostrar una deflación moderada en los años 2014, 2015 y 2016. En 2017 la inflación aumenta y se sitúa casi un 2%, sin embargo en los años siguientes, se produce un decremento de la inflación, hasta llegar en el año 2020 otra vez a una deflación moderada. Tras este periodo, la inflación sigue una fuerte tendencia creciente, aumentando hasta un 3,08% en 2021 y ascendiendo hasta un 8,39% en 2022, siendo este el máximo valor de esta serie. Ya en el año 2023 la inflación se ha reducido desde el valor máximo hasta un 3,55%.

El principal problema que puede conllevar la inflación es la posibilidad de la pérdida de poder de adquisición de los jóvenes. Para estudiar esto, a partir de la evolución del IPC, podemos calcular la Renta Media Real de los Jóvenes, deflactando la serie de datos utilizando como base el año 2011. Gracias a este cálculo, obtenemos el gráfico 10:

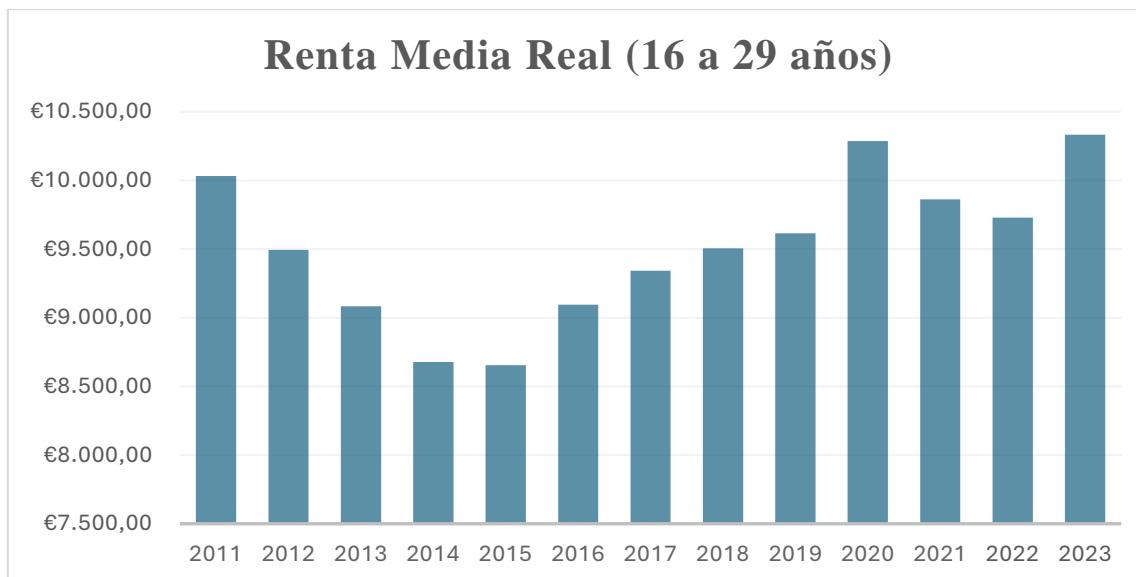


Gráfico 10: Evolución de la renta media real de los jóvenes en España

Fuente: Elaboración propia a partir del INE

En el gráfico se puede apreciar que la tendencia general de la evolución de la renta media real de los jóvenes es creciente, sin embargo destacar que es un crecimiento muy reducido, ya que la tasa de variación entre la renta real de los jóvenes entre 2023 y 2011 es del 2,99%, lo que supone que en 12 años la renta media real de los jóvenes sólo haya aumentado en 300,20€. Analizando el gráfico con mayor detenimiento, se observa la existencia de etapas diferenciadas entre sí. La primera etapa comprende el periodo desde el año 2011 hasta el año 2014 y se caracteriza por una tendencia fuertemente decreciente. La siguiente etapa comprende entre los años 2015 y 2020, caracterizándose por una tendencia creciente, superando ligeramente el nivel de renta real de los jóvenes de 2011. En 2021 y en 2022 la renta media real de los jóvenes vuelve a decrecer y en 2023 se sitúa en niveles muy cercanos al de 2020.

Para comparar mejor la inflación y la renta media real de los jóvenes, mediante sus tasas de variación anuales obtenemos los gráficos 11 y 12, que nos serán de utilidad para ir comparando las variaciones acumuladas tanto de la inflación como de la renta media real de los jóvenes.

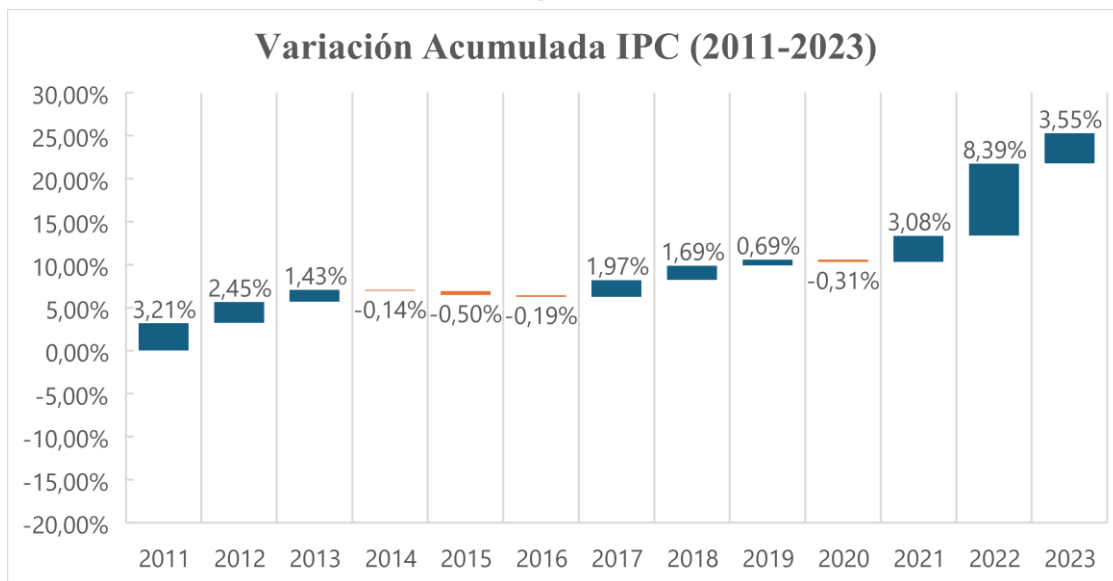


Gráfico 11: Inflación acumulada en España 2011-2023

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

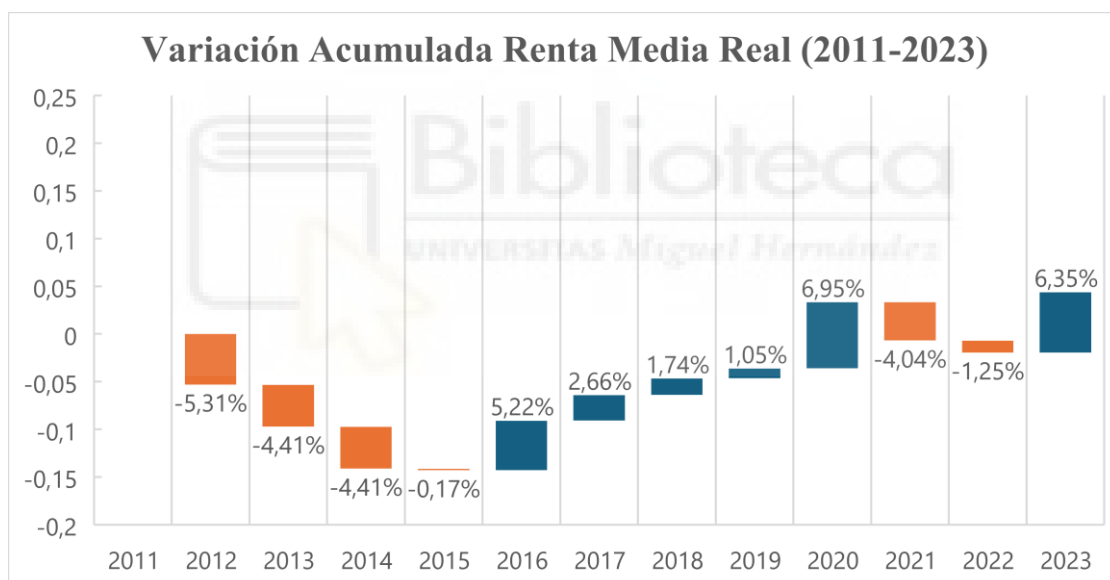


Gráfico 12: Variación acumulada de la renta media real de los jóvenes en España 2011-2023

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

A simple vista la comparación es notable, además, si estudiamos los gráficos anteriores, podemos concluir que mientras la variación acumulada de la renta media real de los jóvenes de tan sólo un 3,99%, la variación acumulada de la inflación para el mismo periodo es de un 25,32%. Siendo claros, mientras los ingresos reales de los jóvenes se mantienen esencialmente iguales, los precios han aumentado, lo que se traduce en que los jóvenes han sufrido una fuerte pérdida del poder de adquisición.

3. Metodología

El presente trabajo de fin de grado se centra en la influencia de las variables económicas (tasa de crecimiento del PIB, deuda pública, presión fiscal, renta media real de los jóvenes, tasa de desempleo juvenil, tasa de inflación, tipo de interés hipotecario, cuota hipotecaria media mensual, precio de adquisición de vivienda por metro cuadrado y precio de alquiler de viviendas por metro cuadrado) en el acceso a la vivienda de los jóvenes en España. Para abordar este tema, es fundamental establecer una metodología rigurosa que permita analizar de manera precisa y objetiva los factores económicos que afectan a esta población específica. En este apartado, se detallan los métodos y técnicas que se emplearán para llevar a cabo la investigación, con el fin de asegurar la validez y la fiabilidad de los resultados obtenidos.

La metodología utilizada para estudiar la relación entre las variables objeto de estudio ha sido el análisis de regresión lineal simple para explorar la correlación entre la variable dependiente porcentaje de jóvenes con acceso a la vivienda y cada una de las variables independientes mencionadas. Para analizar la regresión y correlación lineal se ha usado la calculadora automática de regresiones de Excel.

Para esto, a continuación podrá encontrar dos subapartados. En el primero de ellos podrá hallar de forma detallada cómo se ha realizado la obtención de los datos que se utilizarán en el estudio. A continuación, podrá encontrar el segundo apartado, dónde se detallará cuáles son los métodos empleados para la realización de este estudio sobre la influencia de las variables económicas en el acceso a la vivienda de los jóvenes.

3.1. Obtención de los datos

- **Porcentaje de jóvenes con acceso a vivienda.**

Para obtener el número de jóvenes con acceso a vivienda ha sido necesario acudir a la *“Encuesta de Población Activa”* (INE, 2024). Dentro de la mencionada encuesta, en el subapartado *“Población en viviendas familiares”*, seleccionamos la opción *“Población por relación de parentesco con la persona de referencia, sexo y grupo de edad”*. Tras esto, para obtener el dato correspondiente al número de personas jóvenes con acceso a vivienda, se deben de filtrar los datos escogiendo la edad de entre 16 a 29 años y en la columna de *“Parentesco con la persona de referencia”* se deben de seleccionar la opción de *“Persona de referencia”* y la opción de *“Cónyuge o Pareja”*. De este modo obtenemos la información de cuantas personas entre 16 a 29 años viven en su propia casa, o bien alquilada o bien en alquiler, y son el sustentador principal o su pareja, lo cual se puede traducir como el número de jóvenes que han accedido a la vivienda. Para obtener la información en un porcentaje de jóvenes, utilizando el número total de jóvenes de cada año que nos proporciona la *“Estadística continua de población”* (INE, 2024), podemos calcular el porcentaje de jóvenes con acceso a la vivienda respecto al total de jóvenes.

Para el periodo de los datos, se han elegido los correspondientes al intervalo que abarca desde el año 2011 hasta el año 2023.

- **Tasa de crecimiento del Producto Interior Bruto.**

Para acceder a la tasa de variación del Producto Interior Bruto de España, es necesario acudir a la *“Contabilidad nacional trimestral de España”* (INE, 2024). Dentro de la página web, debemos de seleccionar *“PIB y sus componentes”*, posteriormente seleccionamos *“PIB pm Oferta (Precios corrientes)”*. Dentro de la tabla, escogemos los *“Datos ajustados de estacionalidad y calendario”* y su *“variación anual”*. Respecto al periodo, de todos los datos que nos proporciona la tabla, seleccionaremos sólo los que se corresponden con los años entre el año 2011 y el año 2023. La información que nos da esta tabla está segregada por trimestres, con lo cual, para obtener un dato anual, es necesario realizar una media aritmética.

- **Deuda pública**

Para obtener la información relativa a la evolución de la deuda pública española, debemos acudir a la página web del “*Tesoro Público*” (Ministerio de Economía, Comercio y Empresa, 2024). Mediante esta página web, en el apartado de “*Deuda en Circulación*” obtenemos un archivo de hoja de cálculo en el cual se refleja la cifra nominal (en millones de €) de la deuda pública española. Para nuestro estudio, es necesario seleccionar los datos relativos al periodo entre el 2011 y el 2023.

- **Presión fiscal**

Para acceder a los datos sobre la presión fiscal en España, es necesario consultar la página web “*España - Presión Fiscal*” (Expansión, 2022). En esta página web, se encuentra una tabla en la cual se mide la presión fiscal en España, mediante el cálculo de la cantidad de ingresos fiscales que se recaudan anualmente sobre el Producto Interior Bruto, obteniendo así un porcentaje que apuntaremos en una hoja de cálculo. Debido a que el último dato calculado es respecto al año 2022, para el periodo que escogeremos esta variable será desde el año 2011 hasta el año 2022.

- **Renta media real de los jóvenes.**

Para obtener la renta media real de los jóvenes, primero tendremos que obtener la renta media nominal de los mismos. Para esto, debemos acudir a la “*Encuesta de Condiciones de Vida*” (INE, 2024). Si seleccionamos la opción “*Renta anual neta media (año anterior a la entrevista)*” y tras esto seleccionamos “*Renta por persona y unidad de consumo por edad y sexo*” accedemos a los posibles filtros, en los cuales seleccionaremos como edad el rango entre 16 y 29 años, la “*Renta media por persona*” y el periodo comprendido entre los años 2011 hasta el 2023, ambos incluidos. Una vez obtenida la renta media nominal de los jóvenes, si la deflactamos utilizando la evolución del IPC (INE, 2024), obtenemos la renta media real de los jóvenes.

- **Tasa de desempleo juvenil.**

Para acceder a la información relativa con la tasa de desempleo juvenil, es necesario acudir a la “*Encuesta de Población Activa*” (INE, 2024). Podemos conseguir el dato del desempleo juvenil por cada trimestre consultando la estadística “*Tasas de paro por sexo y grupo de edad*”, seleccionando los grupos

de edad que comprenden desde los 16 años hasta los 29 años. Debido a que el INE nos facilita los datos mediante tres grupos de edad (el primero desde los 16 hasta los 19 años, el segundo desde los 20 hasta los 24 años y el tercero desde los 25 hasta los 29 años), necesitamos calcular una media de los datos trimestrales de los tres grupos para obtener una tasa de desempleo juvenil trimestral. Para convertir el dato trimestral en anual, es necesario calcularlo mediante una media aritmética.

- **Tasa de inflación.**

Para obtener los datos de la inflación, es necesario acudir a el “*Índice de Precios al Consumo*” (INE, 2024). Dentro de esta página web, seleccionamos las siguientes opciones en este orden: “*Resultados Nacionales*”, “*Índices Nacionales*”, “*Índices nacionales: general y de grupos ECOICOP*” y por último, seleccionamos “*Índice General*” y “*Variación anual*”. En el periodo seleccionamos a los años comprendidos entre 2011 y 2023. La información que nos da esta tabla está segregada por meses, con lo cual, para obtener un dato anual, es necesario realizar una media aritmética.

- **Tipo de interés hipotecario.**

Para obtener información sobre los tipos de interés hipotecario, debemos acudir a la “*Tabla de los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario*” (Banco de España, 2024). Dentro de la tabla, debemos de fijarnos en la columna de “*conjunto de entidades de crédito*”. La información que nos da esta tabla está segregada por meses, con lo cual, para obtener un dato anual, es necesario realizar una media aritmética. Para obtener los datos del periodo comprendido entre los años 2011 y 2023, y debido a que la tabla muestra cada vez un solo año, es necesario realizar este cálculo de forma manual y apuntar el resultado en una hoja de cálculo.

- **Cuota hipotecaria media mensual.**

Para acceder a la información relativa a las cuotas hipotecarias medias mensuales a las cuáles los jóvenes deben de enfrentarse para acceder a la vivienda mediante la adquisición, es necesario acudir a la “*Estadística registral inmobiliaria*” (Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, 2023). El Colegio de Registradores de la Propiedad elabora de forma anual un informe estadístico que, entre otras estadísticas, contiene información sobre la cuota hipotecaria mensual media de las viviendas. Para recabar los datos, es necesario revisar uno por uno estos artículos anuales sobre la “*Estadística*

registral inmobiliaria” y anotar en una hoja de cálculo el dato de cada año comprendido entre los años 2011 y 2023, ambos incluidos.

- **Precio de adquisición de viviendas por metro cuadrado.**

Para obtener información sobre el precio de adquisición de viviendas por metro cuadrado, es necesario acudir al *“Informe de precios de la vivienda en venta”* (Idealista.com, 2024), dónde se tiene acceso a un histórico sobre el precio de adquisición por metro cuadrado de forma mensual. Para traducir los datos de mensuales a anuales, realizamos una media aritmética y así obtendríamos los datos para el periodo que abarca los años desde el 2011 hasta el 2023. Una vez calculado esto, es necesario deflactar la serie de datos para así eliminar el efecto de la inflación en la evolución de los precios, para esto, utilizaremos los datos del IPC obtenidos en la variable *“Inflación”*, previamente explicada su obtención.

- **Precio de alquiler de viviendas por metro cuadrado.**

Para acceder a la información sobre el precio de adquisición de viviendas por metro cuadrado, es necesario acudir al *“Informe de precios de la vivienda en alquiler”* (Idealista.com, 2024), dónde se tiene acceso a un histórico sobre el precio de alquiler por metro cuadrado de forma mensual. Para traducir los datos de mensuales a anuales, realizamos una media aritmética y así obtendríamos los datos para el periodo que abarca los años desde el 2011 hasta el 2023. Una vez calculado esto, es necesario deflactar la serie de datos para así eliminar el efecto de la inflación en la evolución de los precios, para esto, utilizaremos los datos del IPC obtenidos en la variable *“Inflación”*, previamente explicada su obtención.

3.2. Estudio de los datos

- **Porcentaje de jóvenes con acceso a vivienda.**

Esta variable va a ser nuestro eje en el estudio, ya que representa en un porcentaje cuántos jóvenes han podido acceder a una vivienda, ya sea o bien en solitario, o bien junto a su pareja. Antes de poder realizar el estudio, ha sido necesario transformar los datos, ya que el INE facilitaba los datos trimestralmente y era necesario convertirlos en anuales. Para esto se ha realizado una media aritmética de los cuatro trimestres para poder obtener un dato anual. Tras esto, Obtenemos la siguiente tabla de datos:

Año	Porcentaje de Jóvenes con Acceso a Vivienda
2011	22,63%
2012	21,72%
2013	21,16%
2014	20,57%
2015	19,58%
2016	18,67%
2017	18,23%
2018	18,20%
2019	17,63%
2020	15,78%
2021	12,87%
2022	13,96%
2023	14,71%

Tabla 1: Acceso a la vivienda de los jóvenes en España, en tanto por ciento

Fuente: Elaboración propia mediante datos del INE

Para estudiar la correlación entre las variables que vamos a estudiar y el acceso a la vivienda de los jóvenes en España, haciendo uso de la calculadora automática de regresiones de Excel, vamos a elaborar una regresión lineal entre ambas variables y obtener su coeficiente de correlación.

En las siguientes páginas, se proporcionan las tablas de los datos relativos a cada una de las variables que van a ser estudiadas.

- **Tasa de crecimiento del Producto interior bruto.**

La tabla de datos que se introducirá en la hoja de cálculo es la siguiente:

Año	Porcentaje de Jóvenes con Acceso a Vivienda	PIB
2011	22,63%	-0,81%
2012	21,72%	-3,05%
2013	21,16%	-1,02%
2014	20,57%	1,16%
2015	19,58%	4,39%
2016	18,67%	3,37%
2017	18,23%	4,31%
2018	18,20%	3,56%
2019	17,63%	3,48%
2020	15,78%	-10,07%
2021	12,87%	9,61%
2022	13,96%	10,23%
2023	14,71%	8,64%

Tabla 2: Acceso a la vivienda de los jóvenes y PIB

Fuente: Elaboración propia mediante datos del INE

- **Deuda pública.**

La tabla de datos que se introducirá en la hoja de cálculo es la siguiente:

Año	Porcentaje de Jóvenes con Acceso a Vivienda	Deuda Pública (millones de €)
2011	22,63%	592.090
2012	21,72%	688.231
2013	21,16%	760.256
2014	20,57%	841.041
2015	19,58%	889.019
2016	18,67%	923.003
2017	18,23%	968.460
2018	18,20%	1.003.829
2019	17,63%	1.023.760
2020	15,78%	1.134.248
2021	12,87%	1.212.897
2022	13,96%	1.299.193
2023	14,71%	1.382.012

Tabla 3: Acceso a la vivienda de los jóvenes y la Deuda Pública Española

Fuente: Elaboración propia mediante datos del Tesoro Público y del INE

- **Presión fiscal.**

La tabla de datos que se introducirá en la hoja de cálculo es la siguiente:

Año	Porcentaje de Jóvenes con Acceso a Vivienda	Presión Fiscal (% PIB)
2011	22,63%	32,00%
2012	21,72%	33,20%
2013	21,16%	34,00%
2014	20,57%	34,60%
2015	19,58%	34,50%
2016	18,67%	34,20%
2017	18,23%	34,40%
2018	18,20%	35,20%
2019	17,63%	35,20%
2020	15,78%	37,40%
2021	12,87%	38,30%
2022	13,96%	38,00%

Tabla 4: Acceso a la vivienda de los jóvenes y la Presión Fiscal

Fuente: Elaboración propia mediante datos del INE y de Datosmacro.com

- **Renta media real de los jóvenes.**

La tabla de datos que se introducirá en la hoja de cálculo es la siguiente:

Año	Porcentaje de Jóvenes con Acceso a Vivienda	Renta Media Real
2011	22,63%	10.032,00 €
2012	21,72%	9.494,39 €
2013	21,16%	9.082,87 €
2014	20,57%	8.677,49 €
2015	19,58%	8.654,26 €
2016	18,67%	9.095,94 €
2017	18,23%	9.341,16 €
2018	18,20%	9.504,91 €
2019	17,63%	9.615,29 €
2020	15,78%	10.284,61 €
2021	12,87%	9.861,21 €
2022	13,96%	9.729,42 €
2023	14,71%	10.332,23 €

Tabla 5: Acceso a la vivienda de los jóvenes y su Renta Media Real

Fuente: Elaboración propia mediante datos del INE

- **Tasa de desempleo juvenil.**

La tabla de datos que se introducirá en la hoja de cálculo es la siguiente:

Año	Porcentaje de Jóvenes con Acceso a Vivienda	Desempleo Juvenil
2011	22,63%	44,33%
2012	21,72%	50,99%
2013	21,16%	53,03%
2014	20,57%	49,76%
2015	19,58%	46,84%
2016	18,67%	42,42%
2017	18,23%	37,70%
2018	18,20%	33,81%
2019	17,63%	31,39%
2020	15,78%	37,52%
2021	12,87%	35,09%
2022	13,96%	29,33%
2023	14,71%	28,21%

Tabla 6: Acceso a la vivienda de los jóvenes y su Desempleo

Fuente: Elaboración propia mediante datos del INE

- **Tasa de inflación.**

La tabla de datos que se introducirá en la hoja de cálculo es la siguiente:

Año	Porcentaje de Jóvenes con Acceso a Vivienda	IPC
2011	22,63%	3,21%
2012	21,72%	2,45%
2013	21,16%	1,43%
2014	20,57%	-0,14%
2015	19,58%	-0,50%
2016	18,67%	-0,19%
2017	18,23%	1,97%
2018	18,20%	1,69%
2019	17,63%	0,69%
2020	15,78%	-0,31%
2021	12,87%	3,08%
2022	13,96%	8,39%
2023	14,71%	3,55%

Tabla 7: Acceso a la vivienda de los jóvenes y tasa de variación del IPC

Fuente: Elaboración propia mediante datos del INE

- **Tipo de interés hipotecario.**

La tabla de datos que se introducirá en la hoja de cálculo es la siguiente:

Año	Porcentaje de Jóvenes con Acceso a Vivienda	Tipo de Interés Hipotecario Medio
2011	22,63%	3,383%
2012	21,72%	3,416%
2013	21,16%	3,353%
2014	20,57%	3,004%
2015	19,58%	2,212%
2016	18,67%	1,952%
2017	18,23%	1,910%
2018	18,20%	1,921%
2019	17,63%	1,936%
2020	15,78%	1,727%
2021	12,87%	1,508%
2022	13,96%	2,058%
2023	14,71%	3,987%

Tabla 8: Acceso a la vivienda de los jóvenes y Tipo de Interés Hipotecario Medio

Fuente: Elaboración propia mediante datos del INE y del Banco de España

- **Cuota hipotecaria medias mensual.**

La tabla de datos que se introducirá en la hoja de cálculo es la siguiente:

Año	Porcentaje de Jóvenes con Acceso a Vivienda	C. Hipotecaria (Mensual)
2011	22,63%	602,20 €
2012	21,72%	585,59 €
2013	21,16%	569,40 €
2014	20,57%	563,02 €
2015	19,58%	537,27 €
2016	18,67%	522,64 €
2017	18,23%	543,94 €
2018	18,20%	568,40 €
2019	17,63%	591,14 €
2020	15,78%	590,96 €
2021	12,87%	595,00 €
2022	13,96%	646,70 €
2023	14,71%	706,30 €

Tabla 9: Acceso a la vivienda de los jóvenes y Cuota Hipotecaria Mensual Media

Fuente: Elaboración propia mediante datos del INE y del Colegio de Registradores de la Propiedad

- **Precio de adquisición de viviendas por metro cuadrado.**

La tabla de datos que se introducirá en la hoja de cálculo es la siguiente:

Año	Porcentaje de Jóvenes con Acceso a Vivienda	Precio por m ² (Adquisición)
2011	22,63%	1.968,67 €
2012	21,72%	1.767,61 €
2013	21,16%	1.593,69 €
2014	20,57%	1.516,76 €
2015	19,58%	1.491,94 €
2016	18,67%	1.465,20 €
2017	18,23%	1.453,04 €
2018	18,20%	1.519,57 €
2019	17,63%	1.585,74 €
2020	15,78%	1.610,53 €
2021	12,87%	1.617,46 €
2022	13,96%	1.543,97 €
2023	14,71%	1.596,60 €

Tabla 10: Acceso a la vivienda de los jóvenes y Precio de Adquisición por m²

Fuente: Elaboración propia mediante datos del INE y de Idealista.com

- **Precio de alquiler de viviendas por metro cuadrado.**

La tabla de datos que se introducirá en la hoja de cálculo es la siguiente:

Año	Porcentaje de Jóvenes con Acceso a Vivienda	Precio por m ² (Alquiler)
2011	22,63%	8,06 €
2012	21,72%	7,65 €
2013	21,16%	6,96 €
2014	20,57%	6,91 €
2015	19,58%	7,16 €
2016	18,67%	7,61 €
2017	18,23%	8,34 €
2018	18,20%	9,17 €
2019	17,63%	9,53 €
2020	15,78%	10,01 €
2021	12,87%	9,43 €
2022	13,96%	8,94 €
2023	14,71%	9,41 €

Tabla 11: Acceso a la vivienda de los jóvenes y Precio de Alquiler por m²

Fuente: Elaboración propia mediante datos del INE y de Idealista.com

4. Análisis de los resultados

Respecto al porcentaje de jóvenes con acceso a vivienda propia, mediante la hoja de cálculos, obtenemos el siguiente gráfico:

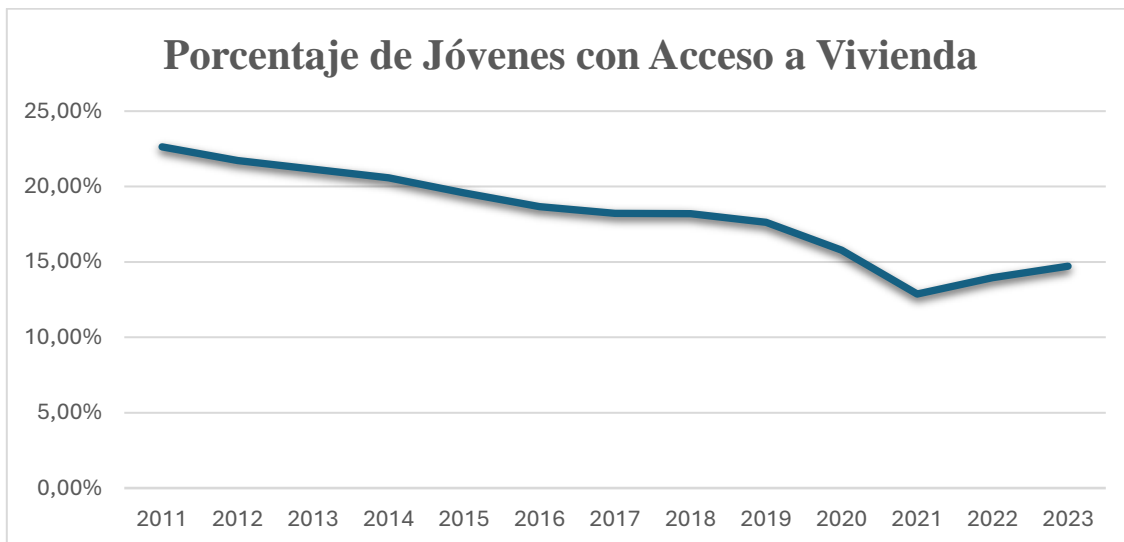


Gráfico 13: Jóvenes con acceso a vivienda, en tanto por ciento

Fuente: Elaboración propia mediante datos del INE

En el gráfico 13 se puede apreciar lo que ya anticipábamos en la introducción de este estudio, y es que se ha reducido considerablemente el acceso a la vivienda de los jóvenes en España. Esto se evidencia debido a que en el año 2011 el porcentaje de jóvenes que disponían de acceso a vivienda ascendía al 22,63%, mientras que en 2023 esta cifra tan sólo se situaba en 14,71%. Estudiando el gráfico con detenimiento, observamos que existen cuatro etapas en la evolución del acceso a la vivienda de los jóvenes. La primera etapa abarca el periodo desde el año 2011 hasta el año 2016, la segunda etapa abarca el periodo desde el año 2016 hasta el año 2019, la tercera etapa abarca los años 2020 y 2021 y la cuarta etapa corresponde a los años 2022 y 2023.

La primera etapa se caracteriza por un descenso continuado del porcentaje de jóvenes con acceso a la vivienda. La segunda etapa se caracteriza por una estabilización del porcentaje de jóvenes con acceso a la vivienda, situándose esta cifra alrededor del 18%. La tercera etapa se caracteriza por un elevado descenso del porcentaje de jóvenes con acceso a la vivienda, llegando a alcanzar el mínimo de esta serie en el año 2021, con tan sólo el 12,87% de los jóvenes con acceso a la vivienda. La cuarta etapa se caracteriza por una tendencia creciente tras el anterior pico negativo.

En lo que concierne a la tasa de variación del Producto Interior Bruto, mediante la hoja de cálculo obtenemos el siguiente gráfico:

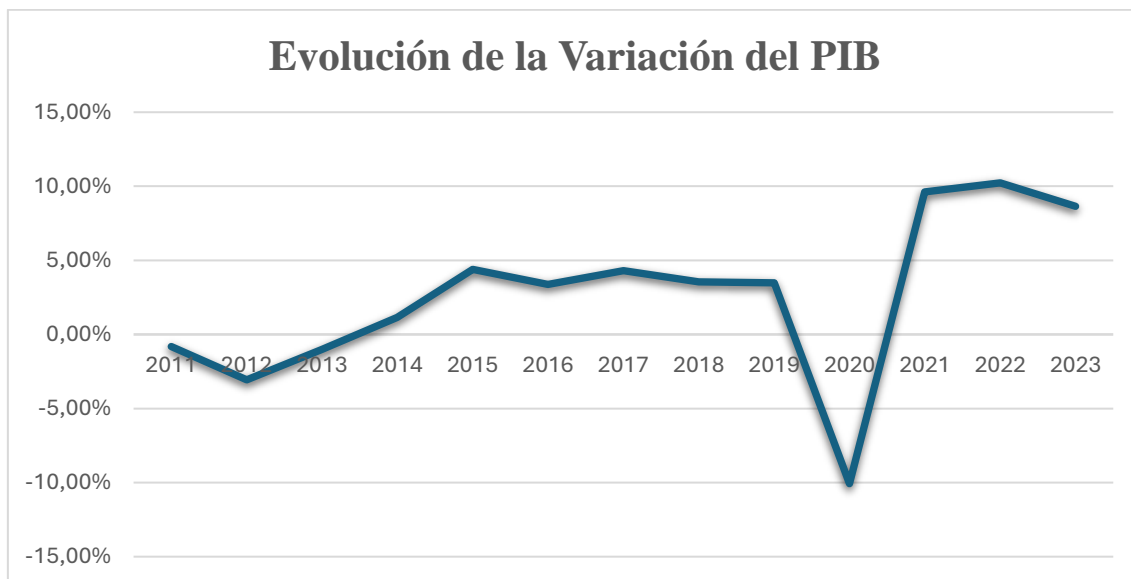


Gráfico 14: Evolución de la tasa de variación del PIB

Fuente: Elaboración propia mediante datos del INE

En el gráfico 14 se puede apreciar que la tendencia general de la tasa de variación del PIB es positiva, ya que inicia en el año 2011 en un -0,81% y en el 2023 esta cifra asciende al 8,64%. Sin embargo es necesario realizar un análisis con mayor profundidad del mencionado gráfico. Estudiándolo con detenimiento, se aprecian cinco etapas principales. La primera etapa abarca los años 2011 y 2012, la segunda etapa comprende el periodo entre 2013 y 2015, la tercera etapa se extiende desde 2016 hasta el año 2019, la cuarta etapa se corresponde con el año 2020 y la quinta etapa recoge a los años 2021, 2022 y 2023.

La primera etapa se produce un descenso de la tasa de variación, llegando en 2012 a producirse una variación negativa del PIB del 3,05%. La segunda etapa se caracteriza un crecimiento del PIB, llegando en 2015 hasta una tasa de variación del 4,39%. La tercera etapa se caracteriza por una ralentización del crecimiento del PIB, ya que las tasas de crecimiento seguían siendo positivas, pero decrecientes, con una pequeña excepción en 2017. En la cuarta etapa se produce una fuerte bajada del PIB, debido a la crisis sanitaria del Covid-19. En la quinta etapa se caracteriza por un fuerte crecimiento en 2021 y en 2022, seguido de una ralentización en el año 2023.

Comparando el acceso de los jóvenes a la vivienda con el Producto Interior Bruto en la calculadora de regresiones de Excel, obtenemos que la correlación entre ambas variables es de 0,5208 y que su relación es directa.

Respecto a la deuda pública, mediante la hoja de cálculo obtenemos el siguiente gráfico:

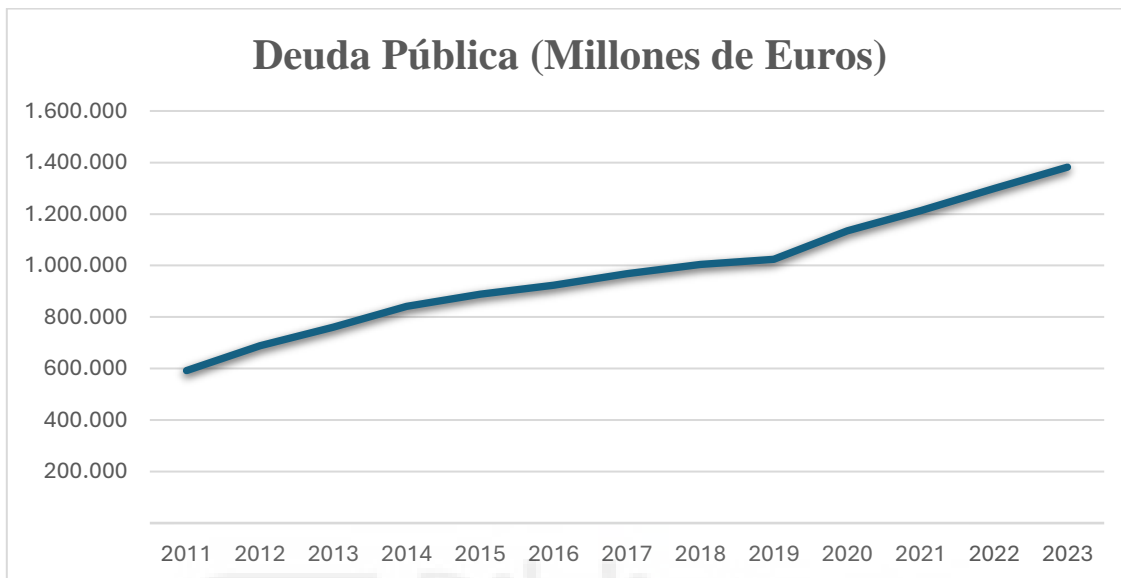


Gráfico 15: Deuda Pública Española, en millones de euros

Fuente: Elaboración propia mediante datos del Tesoro Público

En el gráfico 15, se aprecia que la tendencia general de la deuda pública es creciente, ya que en 2011 la deuda pública se situaba en 592.090 millones de euros, mientras que en el año 2023 la cifra asciende a 1.382.012 millones de euros, lo que supone un incremento del 133,41% de la deuda pública. Si estudiamos el gráfico con detenimiento, se puede apreciar que la deuda pública asciende siempre año tras año, pero existen etapas diferenciadas por el ritmo de crecimiento. La primera etapa se corresponde con el periodo entre el 2011 y el 2014. La segunda etapa abarca desde el año 2015 hasta el año 2019. Finalmente, la tercera etapa se compone por los años entre el 2020 y el 2023.

En la primera etapa se aprecia un ritmo elevado del crecimiento de la deuda pública, llegando en 2014 a situarse en 841.041 millones de euros. En la segunda etapa, se observa como a pesar de que sigue aumentando la deuda pública, su ritmo decelera, alcanzando en 2019 los 1.023.760 millones de euros de deuda pública. En la tercera etapa, el crecimiento de la deuda pública vuelve a acelerarse, alcanzando una cifra de 1.382.012 millones de euros.

Comparando el acceso de los jóvenes a la vivienda con la Deuda Pública en la calculadora de regresiones de Excel, obtenemos que la correlación entre ambas variables es de 0,9582 y que su relación es inversa.

En lo referente a la presión fiscal, mediante la hoja de cálculo obtenemos el siguiente gráfico:

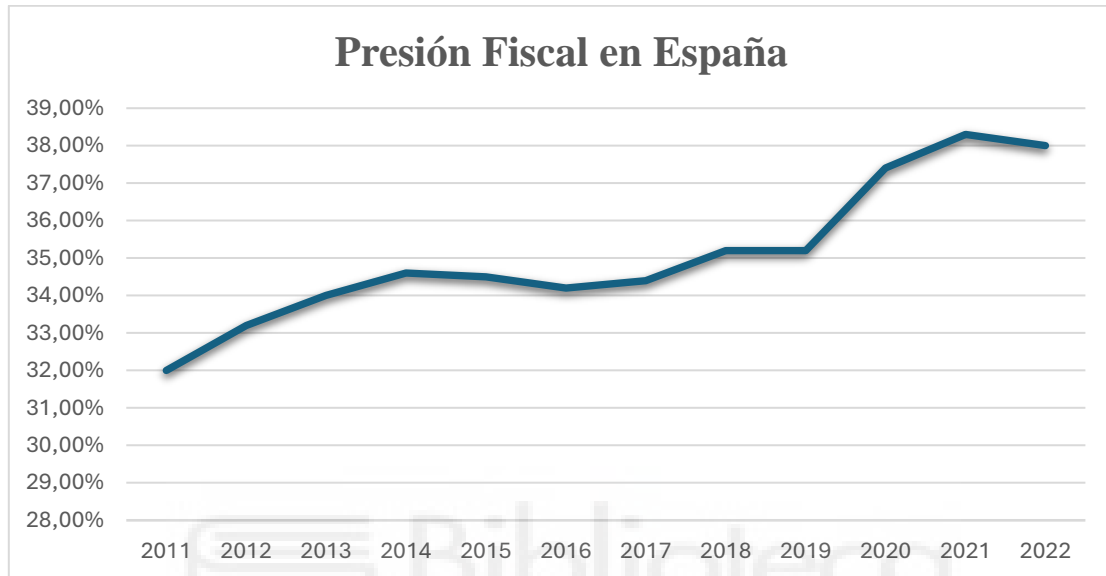


Gráfico 16: Presión Fiscal en España

Fuente: Elaboración propia mediante datos de Datosmacro.com

En el gráfico 16, se observa que la tendencia general de la presión fiscal es creciente, debido a que en el año 2011 este dato se situaba en el 32%, mientras que en el año 2022 asciende al 38%. Entrando en detalle, es posible diferenciar la serie de datos en cuatro etapas. La primera de ellas abarca desde el año 2011 hasta el año 2014. La segunda de ellas se corresponde con los años 2015 y 2016. La tercera etapa está conformada por los años 2017, 2018 y 2019. La cuarta etapa abarca desde el año 2020 hasta el 2022.

En la primera etapa, se produce un aumento continuo de la presión fiscal, alcanzando el 34,60% en 2014. En la segunda etapa, se reduce ligeramente la presión fiscal, llegando a un 34,20% en 2016. En la tercera etapa el dato vuelve a ascender hasta un 35,20% en 2018 y 2019. Y finalmente, en la cuarta etapa se produce una fuerte subida, alcanzando el máximo en el año 2021 con un 38,30%, seguido de una leve disminución en 2022.

Comparando el acceso de los jóvenes a la vivienda con la Presión Fiscal en la calculadora de regresiones de Excel, obtenemos que la correlación entre ambas variables es de 0,9595 y que su relación es inversa.

Respecto a la renta media real de los jóvenes, mediante la hoja de cálculo obtenemos el siguiente gráfico:

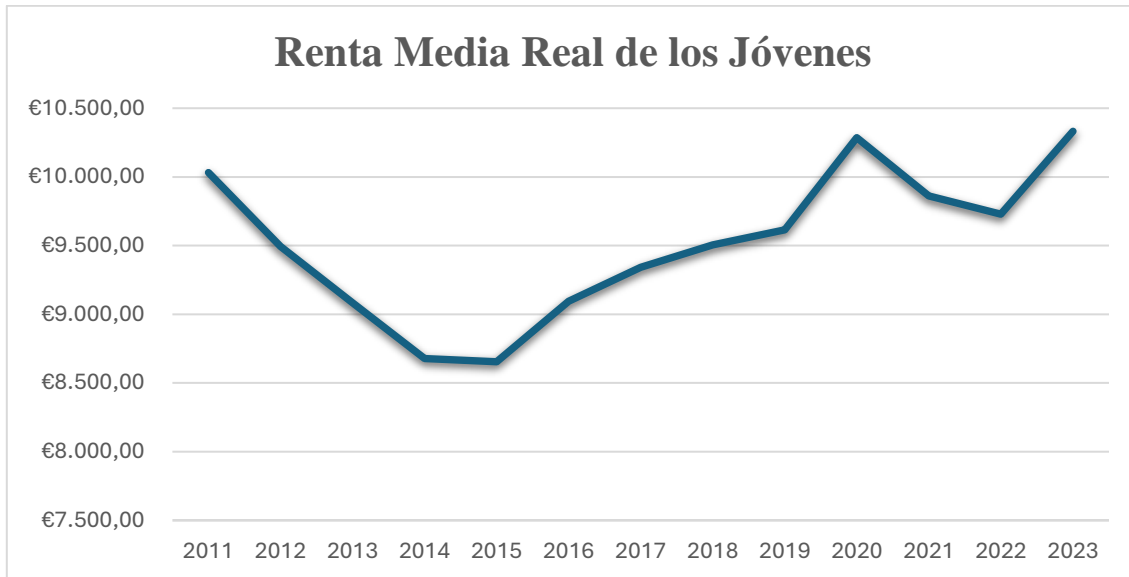


Gráfico 17: Renta Media Real de los Jóvenes

Fuente: Elaboración Propia mediante datos del INE

En el gráfico 17, se observa que la tendencia general de la renta media real de los jóvenes es creciente, ya que en 2011 el dato se sitúa en 10.032,00€ y en 2023 se sitúa en 10.332,23€. Estudiando en detalle la renta media real de los jóvenes, se pueden vislumbrar cuatro etapas. La primera de ellas abarca desde el año 2011 hasta el año 2014, la segunda etapa contiene a los años entre el 2015 y el 2020, la tercera etapa se corresponde con el año 2021 y el año 2022 y la cuarta etapa es el año 2023.

En la primera etapa, se produce un rápido decremento de la renta media real de los jóvenes. En la segunda etapa, se aprecia como se revierte el anterior decremento, pero a un ritmo menor, exceptuando el año 2020, que crece muy rápidamente. En la cuarta etapa, se vuelve a producir un decremento de la renta que se revierte en la quinta etapa.

Comparando el acceso de los jóvenes a la vivienda con su renta media real en la calculadora de regresiones de Excel, obtenemos que la correlación entre ambas variables es de 0,4976 y que su relación es directa.

En lo que concierne al desempleo juvenil, mediante la hoja de cálculos, obtenemos el siguiente gráfico:

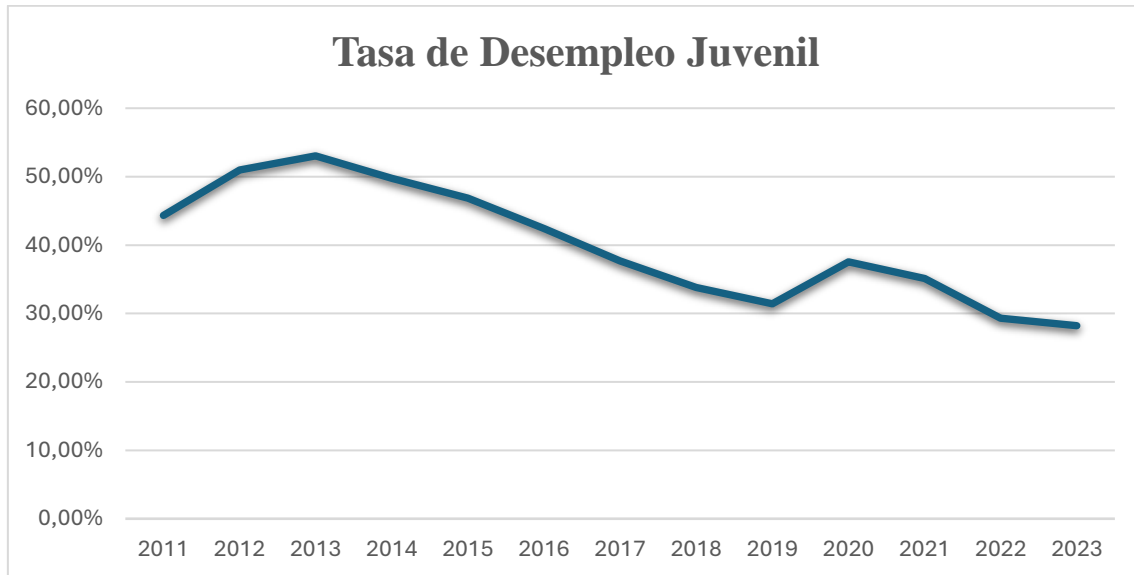


Gráfico 18: Tasa de Desempleo Juvenil en España

Fuente: Elaboración propia mediante datos del INE

En el gráfico 18, se aprecia como la tendencia general del desempleo juvenil es decreciente, ya que en 2011 la tasa se situaba en 44,33% de jóvenes que buscaban trabajo pero no lo encontraban y en el año 2023 la tasa se había reducido hasta llegar al 28,21%, el dato mínimo de esta variable para la serie temporal seleccionada. Si se observa detenidamente el gráfico, se aprecian 4 etapas diferenciadas. La primera etapa comprende desde el año 2011 hasta el año 2013. La segunda etapa comprende desde el año 2013 hasta el año 2019. La tercera etapa, comprende el año 2020, mientras que la cuarta etapa se corresponde con los años 2021, 2022 y 2023.

En la primera etapa (de 2011 a 2013) se aprecia una tendencia creciente de la tasa de desempleo juvenil. En la segunda etapa (de 2013 a 2019) se aprecia una casi constante disminución de la tasa de desempleo juvenil, reduciendo la misma desde un 53,03% hasta un 31,39%. En la tercera etapa (2020), debido a la crisis financiera del Covid-19, la tasa de desempleo juvenil asciende hasta alcanzar el 37,52% en 2020. En la cuarta etapa, se reemprende el descenso de la tasa de desempleo juvenil hasta alcanzar el 28,21% en 2023.

Comparando el acceso de los jóvenes a la vivienda con la tasa de desempleo juvenil en la calculadora de regresiones de Excel, obtenemos que la correlación entre ambas variables es de 0,8135 y que su relación es inversa.

Respecto a la evolución de la tasa de inflación, en la hoja de cálculos obtenemos el siguiente gráfico:

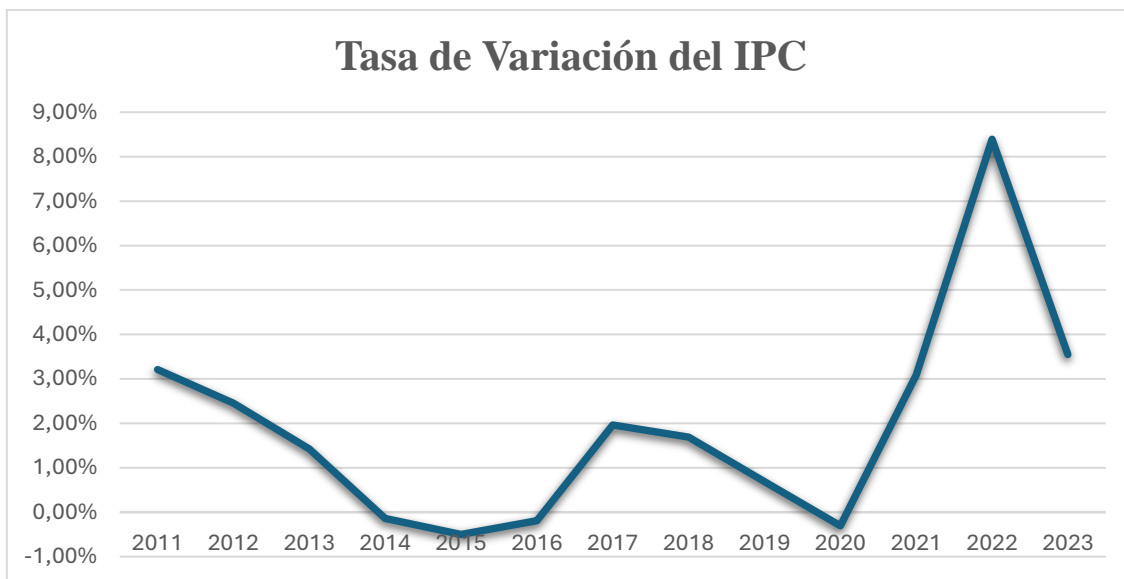


Gráfico 19: Tasa de variación del Índice de Precios al Consumo en España

Fuente: Elaboración propia mediante datos del INE

En el gráfico 19 se puede observar como la tendencia general de la tasa de variación del índice de precios al consumo de España es creciente, ya que en el año 2011 el dato de la variable se situaba en el 2,45%, mientras que en el año 2023 el dato de la variable se situaba en un 3,55%. Estudiando el gráfico en detalle, se observan cinco etapas diferenciadas. La primera etapa, abarca desde el año 2011 hasta el año 2015, la segunda etapa contiene los años 2016 y 2017, la tercera etapa se corresponde con el periodo entre 2018 y 2020, la cuarta etapa está conformada por los años 2021 y 2022 y la quinta etapa abarca el año 2023.

En la primera etapa se aprecia como la inflación disminuye, alcanzando tasas de variación negativas en 2014 y 2015. En la segunda etapa, se muestra un crecimiento moderado de la inflación, llegando en 2017 a casi alcanzar el 2%. En la tercera etapa se vuelve a producir un decremento de la tasa de variación del IPC que finaliza en 2020, el año de la crisis sanitaria del Covid-19, con una ligera tasa de variación negativa. En la cuarta etapa, se producen unos fuertes incrementos de la tasa de variación del IAPC alcanzando en el año 2022 el máximo de la serie de datos con una tasa del 8,39%. En la quinta etapa, la inflación se ralentiza, bajando la tasa de inflación hasta un 3,55%.

Comparando el acceso de los jóvenes a la vivienda con la tasa de variación del índice Armonizado de Precios al Consumo en la calculadora de regresiones de Excel, obtenemos que la correlación entre ambas variables es de 0,4102 y que su relación es inversa.

En lo que concierne al tipo de interés hipotecario medio, en la hoja de cálculo obtenemos el siguiente gráfico:

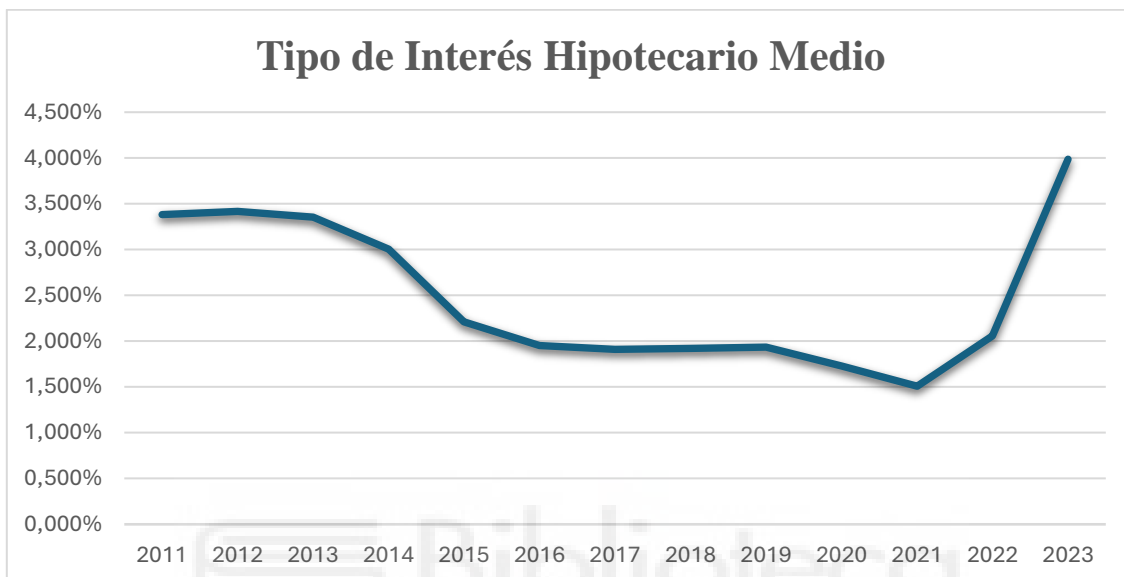


Gráfico 20: Tipo de Interés Hipotecario Medio en España

Fuente: Elaboración propia mediante los datos del Banco de España

En el gráfico 20 se observa que la tendencia general del tipo de interés hipotecario medio es ascendente, debido a que en el año 2011 se situaba en un 3,38% mientras que en el año 2023 se situaba en un 3,99%. Observando el gráfico con detenimiento, se aprecian cinco etapas en esta serie de datos. La primera etapa está formada por los años 2011, 2012 y 2013. La segunda etapa abarca desde el año 2014 hasta el año 2016. La tercera etapa se compone por los años 2017, 2018 y 2018. La cuarta etapa lo hace por los años 2020 y 2021. Y finalmente, la quinta etapa está formada por los años 2022 y 2023.

En la primera etapa, se observa que los tipos de interés hipotecario medios se mantienen estables entornos al 3,3% y el 3,4%. En la segunda etapa, se aprecia como los tipos de interés caen hasta un 1,95% en 2016. En la tercera etapa, los datos de la variable se mantienen estables en un rango ligeramente inferior al 2%. En la cuarta etapa, el tipo de interés medio vuelve a descender, alcanzando en el año 2021 el mínimo de esta serie de datos con un 1,51%. En la quinta etapa, se produce un fuerte incremento de los tipos de interés, llegando en 2023 a ascender hasta el 3,99%, el máximo de esta serie de datos.

Comparando el acceso de los jóvenes a la vivienda con el tipo de interés hipotecario medio en la calculadora de regresiones de Excel, obtenemos que la correlación entre ambas variables es de 0,4774 y que su relación es inversa.

Respecto a la cuota media hipotecaria mensual, en la hoja de cálculo obtenemos el siguiente gráfico:

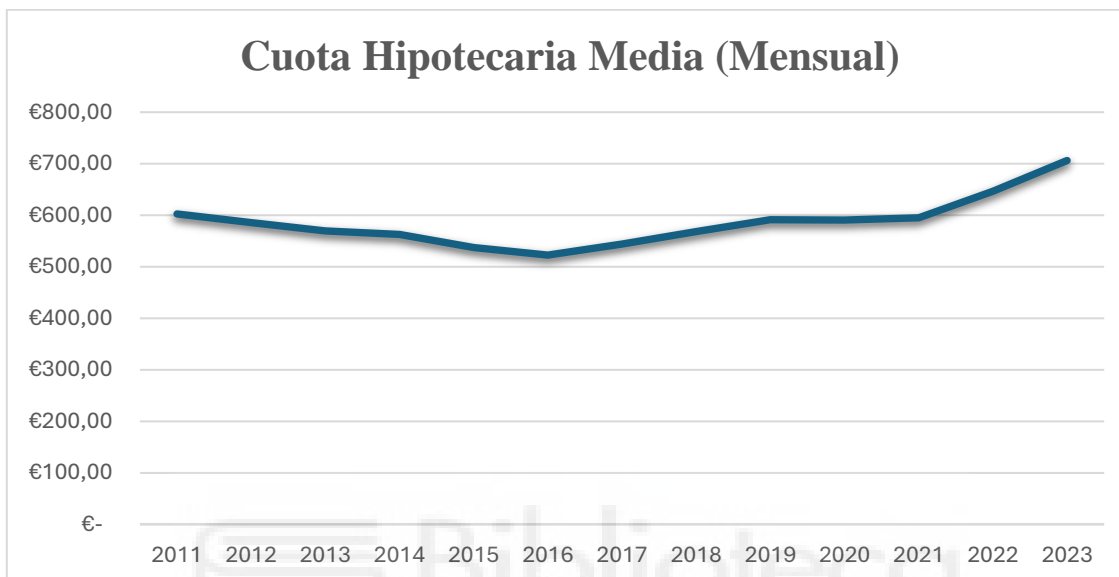


Gráfico 21: Cuota Hipotecaria Media Mensual en España

Fuente: Elaboración propia mediante datos del Colegio de Registradores de la Propiedad

En el gráfico 21, se aprecia como la tendencia general de la cuota hipotecaria media mensual es ascendente, debido a que en 2011 la media era de 602,20€ mensuales y en 2023 la cifra ascienda hasta 706,30€ mensuales. Analizando el gráfico con mayor detalle, se pueden apreciar la existencia de varias etapas en la evolución de la cuota hipotecaria media mensual. La primera etapa abarca desde el año 2011 hasta el año 2016. La segunda etapa está compuesta por los años 2017, 2018 y 2019. La tercera etapa la forman los años 2020 y 2021. Y, finalmente, la cuarta etapa abarca el año 2022 y el año 2023.

En la primera etapa de la serie de datos, encontramos una ligera y continuada bajada de la cuota hipotecaria media mensual, llegando en 2016 a alcanzar el mínimo en 522,64€ mensuales. En la segunda etapa, se aprecia una subida de las cuotas, ascendiendo en el año 2019 hasta los 591,14€. En la tercera etapa, la cuota hipotecaria media mensual se mantiene estable alrededor de los 590€. Y, en la cuarta etapa, se produce fuerte ascensión en la cuota hipotecaria media mensual, ascendiendo a 646,70€ mensuales en 2022 y sobrepasando los 700€ mensuales en 2023.

Comparando el acceso de los jóvenes a la vivienda con la cuota hipotecaria media mensual en la calculadora de regresiones de Excel, obtenemos que la correlación entre ambas variables es de 0,4907 y que su relación es inversa.

En lo que concierne al precio de adquisición de viviendas por metro cuadrado, en la hoja de cálculo obtenemos el siguiente gráfico:

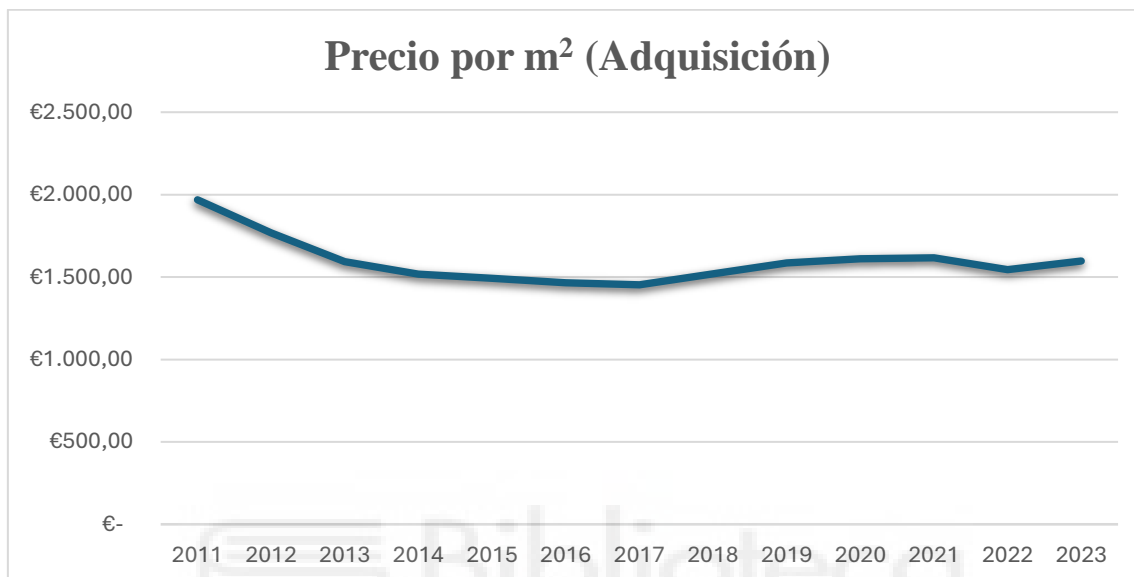


Gráfico 22: Precio de Adquisición de Viviendas por m² en España

Fuente: Elaboración propia mediante datos de Idealista.com y del INE

En el gráfico 22, la tendencia general del precio por metro cuadrado en la compraventa es descendente, ya que en el año 2011 el dato ascendía a 1.968,67€ por metro cuadrado, mientras en el año 2023 el dato se sitúa en 1.590,60€ por metro cuadrado. Sin embargo, analizando el gráfico con detenimiento, se aprecian cuatro etapas. La primera etapa abarca desde el año 2011 hasta el año 2017 y tienen una tendencia descendente. La segunda etapa está compuesta por los años desde el 2018 hasta el 2021 y tiene una tendencia creciente. La tercera etapa se corresponde con el año 2022 y se caracteriza por un descenso del precio por metro cuadrado y la cuarta con el año 2023, donde se revierte la bajada anterior.

Comparando el acceso de los jóvenes a la vivienda con el precio por metro cuadrado en la adquisición en la calculadora de regresiones de Excel, obtenemos que la correlación entre ambas variables es de 0,3756 y que su relación es inversa.

Respecto al precio de alquiler de viviendas por metro cuadrado, en la hoja de cálculo obtenemos el siguiente gráfico:

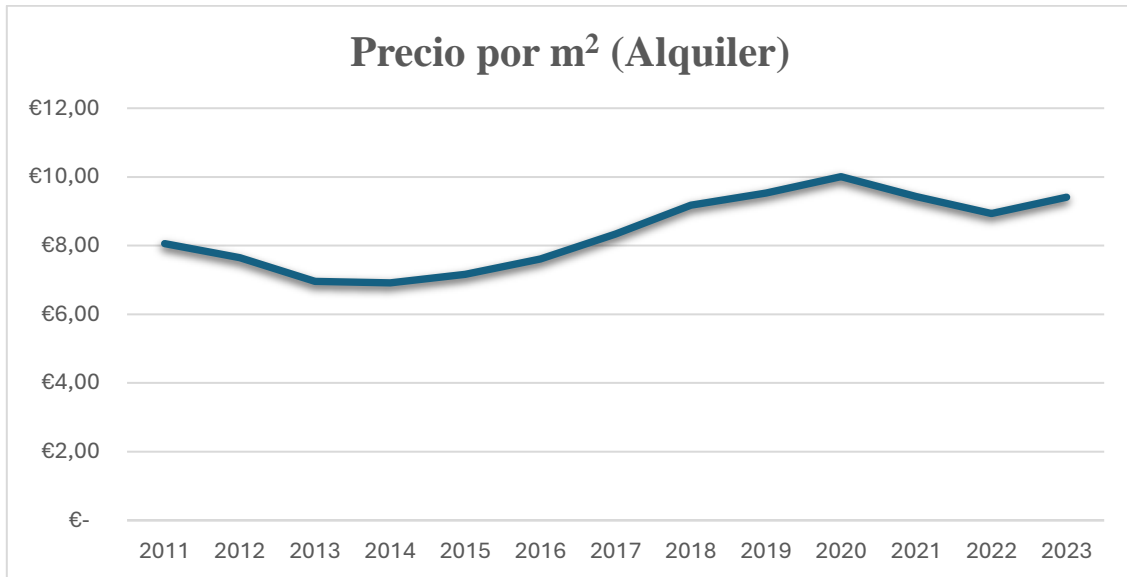


Gráfico 23: Precio de Alquiler de Viviendas por m² en España

Fuente: Elaboración propia mediante datos de Idealista.com y del INE

En el gráfico 23, la tendencia general del precio por metro cuadrado en el alquiler es ascendente, debido a que en el año 2011 el precio por metro cuadrado para el alquiler era de 8,06€, mientras que en el año 2023 el dato asciende hasta los 9,45€ por metro cuadrado. Sin embargo, estudiando el gráfico con detenimiento, se aprecian cuatro etapas.

La primera etapa abarca desde el año 2011 hasta el año 2014 y se caracteriza por una tendencia decreciente. La segunda etapa está compuesta por los años entre el 2015 y el 2020, y se caracteriza por el paulatino ascenso del precio por metro cuadrado. La tercera etapa es el año 2021 y el 2022, dónde baja levemente el precio por metro cuadrado. Finalmente, la cuarta etapa abarca al año 2023, dónde vuelven a subir los mencionados precios.

Comparando el acceso de los jóvenes a la vivienda con el precio por metro cuadrado en el alquiler en la calculadora de regresiones de Excel, obtenemos que la correlación entre ambas variables es de 0,7511 y que su relación es inversa.

Ordenando a las variables por su coeficiente de correlación frente al acceso de los jóvenes a la vivienda podemos clarificar cuáles son las más influyentes y cuál es su relación con el acceso a la vivienda de los jóvenes. Para esto, realizamos la siguiente tabla:

Variable	Coefficiente de Correlación	Relación
Presión Fiscal	0,9595	Inversa
Deuda Pública	0,9582	Inversa
Tasa de Desempleo Juvenil	0,8135	Inversa
Precio Alquiler m ²	0,7511	Inversa
Tasa de Crecimiento del PIB	0,5208	Directa
Renta Media Real de los Jóvenes	0,4976	Directa
Cuota Hipotecaria Mensual	0,4907	Inversa
Tipo de Interés Hipotecario	0,4774	Inversa
Tasa de Inflación	0,4102	Inversa
Precio Adquisición m ²	0,3756	Inversa

Tabla 12: Influencia y relación de las variables económicas en el acceso a la vivienda de los jóvenes en España

Fuente: Elaboración propia

Las variables que tienen una relación inversa (la presión fiscal, la deuda pública, la tasa de desempleo juvenil y el precio por metro cuadrado de los alquileres) con el acceso a la vivienda de los jóvenes son las variables que tienen una mayor correlación.

La variable con una relación directa que tiene una mayor correlación es la tasa de crecimiento del Producto Interior Bruto, con una correlación de 0,5208, seguida de la renta media real de los jóvenes, con una correlación de 0,4976.

Continuando con las variables con una relación inversa encontramos a la cuota hipotecaria mensual, el tipo de interés hipotecario, la tasa de variación del IPC y el precio de adquisición por metro cuadrado.

La deuda pública y la presión fiscal destacan por las variables con mayor influencia en el acceso a la vivienda de los jóvenes. Teniendo en cuenta que actualmente los valores de las variables están prácticamente en su máximo valor y que tienen una relación negativa con el acceso a la vivienda de los jóvenes, se puede explicar que hoy en día sea tan difícil para los jóvenes acceder a la vivienda. Mientras que las variables negativas están en máximos, la renta media real de los jóvenes (la variable con relación directa con la segunda mayor correlación con el acceso a la vivienda de los jóvenes) es prácticamente igual que al inicio de la serie, agrava la dificultad anteriormente mencionada.

5. Conclusiones

Tomando como referencia a los resultados obtenidos en este Trabajo de Fin de Grado, podemos afirmar que existe un problema en el acceso a la vivienda de los jóvenes en España y que es necesario que las instituciones públicas tomen medidas para fomentar el proceso de emancipación y acceso a la vivienda de los jóvenes.

En primer lugar, es necesario que se reduzcan los niveles de gasto público por parte del estado español, ya que la deuda pública es tan alta que se necesita una muy elevada presión fiscal para financiar tanto el nivel de deuda y el gasto público, provocando así que los jóvenes deban de pagar una importante cantidad de impuestos y que por ello no puedan acceder a la vivienda.

En segundo lugar, las administraciones públicas, junto con el sector privado, deben de emprender programas para reducir la elevada tasa de desempleo juvenil. Esto se podría realizar fomentando cursos de formación profesional y de especialización para los jóvenes y, además, creando un entorno estable para atraer la inversión del sector privado, lo que a su vez crearía nuevos puestos de trabajo y aumentaría el Producto Interior Bruto. La combinación de una población joven mejor formada y un entorno económico estable sería una muy buena oportunidad para aumentar el número de jóvenes empleados. Junto a esto, se podrían crear aceleradoras de startups para fomentar el autoempleo entre los jóvenes.

También se deben de tomar medidas para reducir el precio por metro cuadrado en el alquiler. Sería interesante fomentar la ampliación del número de viviendas disponibles para alquilar. Esto aumentaría la competencia entre los arrendadores y podría ocasionar una reducción de los precios del alquiler.

Otras medidas que también serían interesantes y que podrían ayudar a fomentar el acceso a la vivienda de los jóvenes sería la de reducir el tipo de interés hipotecario, aumentar la oferta de vivienda de nueva construcción para la adquisición, mantener la inflación estable entorno al 2% y fomentar el producto interior bruto.

Por último, también sería interesante potenciar la construcción de vivienda de protección oficial, debido a que actualmente el número de viviendas que se transmiten a un valor inferior al de mercado es escaso.

6. Agradecimientos

En primer lugar, quiero dar las gracias a la Dra. Carmen Victoria Escolano Asensi porque durante todo el proceso de investigación y de la redacción de este Trabajo de Fin de Grado ha estado apoyándome, aconsejándome y ayudándome. Recuerdo que precisamente fue Carmen Victoria la profesora que en la asignatura “*Economía Española*”, me enseñó a cómo obtener datos mediante las páginas web del “*Eurostat*” o del Instituto Nacional de Estadística. Este conocimiento ha sido fundamental para el desarrollo de esta investigación sobre la influencia de las variables económicas en el acceso a la vivienda de los jóvenes. También quiero agradecer a Carmen Victoria el apoyo que como decana de la Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de Elche me ha ofrecido en el desempeño de mis funciones como representante de los estudiantes.

Quiero también agradecer al Dr. José Antonio Cavero Rubio y a la Dra. Mónica González Morales, quienes me han apoyado y me han dado la oportunidad de iniciarme en la investigación mediante el programa de “*Prácticas en Actividades de Fomento de la Investigación*” en el Departamento de Estudios Económicos y Financieros. Su implicación ha sido constante y me ha permitido ampliar mi conocimiento de una forma que en otro lugar no habría sido posible.

A mi familia, mis padres, Rafael Ripoll Tremiño y Manuela Araceli Soriano Hernández, por haberme criado, educado e inculcado unos fuertes valores y por siempre ayudarme a sacar mi mejor versión. Mis hermanos, Lucía y Rafael Ripoll Soriano, por haber crecido juntos y por el apoyo constante que nos aportamos mutuamente.

A mis compañeros, Daniel Adrián Guillamón Martínez y Cristina Denia Carretero les quiero agradecer el apoyo y afecto que durante todo el grado en Administración y Dirección de Empresas me han prestado. Daniel y Cristina son la representación de que en la universidad no sólo se tiene a compañeros, sino que también se forman fuertes amistades.

Por último, de mi etapa como representante de los estudiantes quiero darle las gracias a María Asunción Valero Rodríguez y a Alejandra Díez Muñoz. María Asunción, fuiste la persona que me introdujo a la delegación de centro y gracias a ti he desarrollado nuevas habilidades. Alejandra, justo cuando escribo estas palabras acabas de ser elegida la próxima delegada general de la Universidad Miguel Hernández de Elche y estoy

orgulloso de todo lo que has conseguido. Muchas gracias a ambas por tanto, siento una profunda admiración por vosotras. También agradecer a José Luis López Fuentes, Judith Garri Martínez, Antonio Bravo Alcaina, Susana Romero Grau y a Víctor Manuel Martínez Ortuño, por haber formado una buena amistad en la representación estudiantil y por aprender los unos de los otros.



7. Bibliografía

- Alguacil Denche, A. (2017). Revisando el acceso a la vivienda de la juventud española. *Inguruak [62]*, 95-107.
- Arce, Ó. (2021). *La crisis del Covid-19 y su impacto sobre las condiciones económicas de las generaciones jóvenes*. Banco de España.
- Banco de España. (2024). *Tabla de los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario*. https://clientebancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productosservici/relacionados/tiposinteres/guia-textual/tiposinteresrefe/tabla_tipos_referencia_oficiales_mercado_hipotecario.html
- Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. (2023). *Anuario de la Estadística Registral Inmobiliaria*.
- Echaves García, A. (2017). El difícil acceso de los jóvenes al mercado de vivienda en España: precios, regímenes de tenencia y esfuerzos. En *Cuaderno de Relaciones Laborales 35(1)* (págs. 127-149).
- Expansión. (2022). *Datosmacro.com*. España - Presión Fiscal: <https://datosmacro.expansion.com/impuestos/presion-fiscal/espana>
- Idealista.com. (04 de 2024). *Idealista.com*. Informe de precios de la vivienda en venta: <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>
- Idealista.com. (04 de 2024). *Idealista.com*. Informe de precios de la vivienda en alquiler: <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/>
- INE. (01 de 04 de 2021). *Portal web del Instituto Nacional de Estadística*. Encuesta Continua de Hogares: <https://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?path=/t20/p274/serie/def/p07/10/&file=01002.px&L=0>
- INE. (2023). *Portal Web del Instituto Nacional de Estadística*. Encuesta de Población Activa: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176918&menu=resultados&idp=1254735976595#!tabs-1254736195129
- INE. (22 de 02 de 2024). *Portal Web del Instituto Nacional de Estadística*. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736171438&menu=resultados&idp=1254735576757#_tabs-1254736171259

- INE. (14 de 02 de 2024). *Portal Web del Instituto Nacional de Estadística*.
https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177095&menu=ultiDatos&idp=1254735572981
- INE. (26 de 02 de 2024). *Portal Web del Instituto Nacional de Estadística*.
<https://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=1927&capsel=1922>
- INE. (26 de 04 de 2024). *Portal Web del Instituto Nacional de Estadística*.
<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=65944&L=0>
- INE. (30 de 05 de 2024). *Portal Web del Instituto Nacional de Estadística*. Índice de Precios de Consumo: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=50902&L=0>
- INE. (30 de 04 de 2024). *Portal Web del Instituto Nacional de Estadística*. Contabilidad nacional trimestral de España:
<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=30678&L=0>
- Injuve. (2024). *Jóvenes y Paro Registrado. Marzo 2024*.
- Juan A. Módenes. (19 de 10 de 2017). *La inseguridad residencial por problemas económicos en España comparada con el entorno europeo*. papers.uab.cat:
<https://papers.uab.cat/article/view/v102-n4-modenes>
- López Oller, Joffre. (2018). La Accesibilidad Económica de las Personas Jóvenes al Mercado de la Vivienda en España: Una Aproximación Cuantitativa. En C. R. juventud, *Metamorfosis. Revista del Centro Reina Sofía sobre Adolescencia y Juventud*. N° 9 (págs. 154-163).
- Miguel Hernández. (1937). *Viento del pueblo (Poesía en la guerra)*. Espasa - Clásicos.
<https://doi.org/ISBN:978-84-376-0853-2>
- Ministerio de Economía, Comercio y Empresa. (05 de 2024). *Tesoro Público*. Estadísticas Mensuales: <https://www.tesoro.es/deuda-publica/estad%C3%ADsticas-mensuales>
- Nasarre-Aznar, Sergio. (2020). Lluve sobre mojado: el problema del acceso a la vivienda en un contexto de pandemia. En *Derecho privado y Constitución*, núm 37 (pág. 273 a 308).
- RAE. (2023). *Diccionario de la lengua española*.
- Torres, R. (2023). El acceso de los jóvenes a la vivienda. *funcas*.