

MARCO INTERCENSAL DEL MODELO RESIDENCIAL DE CASTILLA-LEÓN.
APROXIMACIONES SOBRE EL PROBLEMA DEL ACCESO JUVENIL A LA
PRIMERA VIVIENDA.

AUTORES: CORTES ALCALA, Luis
(SOCIOLOGO).
MERINO MERINO, M^a del Carmen
(SOCIOLOGA).

En la presente comunicación vamos a partir, tras una breve presentación del marco inmobiliario en España, del análisis comparativo entre los parques de viviendas de la Comunidad Autónoma de Castilla-León y el del Total de la Nación durante el periodo intercensal 1981-1991, con el fin de llegar a una definición del parque inmobiliario, sobre el que sentar las bases para evaluar y delimitar las consecuencias sociales del acceso a la primera vivienda, por parte del sector joven de la población castellano-leonesa. Se trata, pues, de un estudio descriptivo cuyo principal objetivo es ofrecer pinceladas generales sobre la problemática de los jóvenes de la Comunidad en relación con el tema de la vivienda.

1.- BREVES NOTAS ACLARATORIAS.-

Dentro del sistema inmobiliario español se distinguen diferentes modelos en su evolución, a consecuencia de los numerosos cambios producidos en el sector de la construcción y en el sistema de la vivienda. Así, siguiendo al sociólogo Jesús Leal Maldonado, se puede hablar de un modelo desarrollista durante los años sesenta y primera mitad de los setenta caracterizado por un auge de la producción de vivienda impulsado por el desarrollo económico experimentado en esas fechas. Desde finales de los años setenta hasta principios de los ochenta la crisis económica va a imponer un nuevo modelo de austeridad caracterizado por la disminución de la producción de viviendas. A partir de 1987 entramos en un nuevo modelo, denominado selectivo y caracterizado por nuevos impulsos alcistas en la construcción, que van a fomentar el modelo ya tradicional de vivienda en propiedad, tanto para la primera como segunda residencia. En este contexto destacan aquellas familias con rentas menos solventes que quedaron, excuidadas del mercado inmobiliario por su incapacidad para acceder a una vivienda en propiedad o en alquiler.

Esto puede ofrecer una idea de la desigualdad en el reparto del patrimonio inmobiliario de los españoles, a raíz de finales de los ochenta, de manera que más de un 15% de las familias españolas poseen más de una vivienda mientras que un buen número de familias jóvenes tienen que alargar su emancipación o vivir en casa de sus padres por no poder comprarse un piso o pagar un alquiler.

El reparto de las viviendas construidas por provincias y por comunidades autónomas nos ofrece un desarrollo muy desigual. Esto nos lleva a la conclusión de que a lo largo de los años ochenta se ha dado una creciente desadecuación en el mercado inmobiliario, tanto por la tipología de las viviendas construidas, como por sus destinatarios y los lugares dónde se han construido.

2.- ANALISIS DE LAS TIPOLOGIAS DE VIVIENDAS: BREVE ESTUDIO COMPARATIVO.-

El parque de viviendas en España se ha expandido fuertemente durante los últimos años. De tal forma que la relación número de viviendas principales/número de familias tiende a aproximarse a uno, situación óptima porque cada familia dispondría de una vivienda principal. La existencia de ese amplio parque inmobiliario no se puede enjuiciar a la ligera como algo destinado a uso principal, ya que muchas de estas viviendas responden a unos intereses que no son específicamente los de la vivienda principal sino secundarios, etc... Por eso es necesario poder definir la tipología del stock de viviendas en función de viviendas principales, secundarias y vacías.

Partimos, pues, de una situación de mala distribución de viviendas en España, sobre la que incide tanto la oferta del mercado como la forma de tenencia de la vivienda en España, ya que es uno de los países dónde más volumen de vivienda en propiedad hay.

Son las viviendas principales las que nos interesan de forma especial a la hora de evaluar el parque inmobiliario debido a que son las que se van a destinar a uso residencial permanente y habitual. Siguiendo el Informe sobre la Vivienda del Comité de expertos, dirigido por el sociólogo Jesús Leal Maldonado (1), "...En España sigue existiendo un déficit inicial de viviendas principales, lo que implica la existencia de una demanda potencial en espera de cubrir sus necesidades". Dentro de este potencial hay que hacer referencia al elevado porcentaje de jóvenes respecto al total de demandantes.

Del total de viviendas producido entre los años 1981 y 1991, sólo el 56% va a engrosar la cifra de las viviendas principales; el resto van a ser viviendas secundarias o vacías. La Comunidad Autónoma de Castilla-León experimenta un incremento positivo en la construcción de viviendas situándose en la novena posición en orden de mayor a menor número de viviendas principales por mil habitantes.

Los diferentes Censos sobre la Comunidad Autónoma de Castilla y León, nos ofrecen unas características poco alentadoras sobre el parque de viviendas, caracterizado por un elevado porcentaje de viviendas antiguas en un estado de conservación deficiente o malo y con unos equipamientos dentro de los hogares también deficientes -en lo referente a agua corriente, calefacción central, etc-. Todas estas desventajas es de suponer, vienen motivadas por el elevado peso que tienen sobre el total de la Comunidad las viviendas rurales, presentes en mayor en las provincias de León, Valladolid y Burgos.

Las viviendas secundarias van a ser aquellas que se utilizan por temporadas. Las viviendas secundarias han doblado su producción a lo largo de los últimos 20 años, pasando de un 7,5% en 1970 al 15,4% en 1990. Según el Comité de expertos de vivienda de 1990, este incremento de las viviendas secundarias "es una expresión del despilfarro inmobiliario de los españoles ... propiciado por una política de vivienda centrada en el fomento indiscriminado de la producción a través de medidas fiscales". Los datos nacionales nos muestran aún, en 1991, un peso muy considerable de las viviendas secundarias (30,4% de las viviendas construidas). Representan, pues, un elevado porcentaje sobre el total de estos bienes, incidiendo negativamente sobre las tasas de crecimiento del parque de viviendas de las provincias o Comunidades Autónomas principales y en consecuencia agravando el problema juvenil sobre el acceso a este bien inmobiliario.

Castilla y León es la tercera Comunidad Autónoma en orden de número de viviendas secundarias, por detrás de la Comunidad de Valencia y la de Castilla La Mancha. Nuestra Comunidad ha pasado de tener 21.95 viviendas por mil habitantes en 1970 a un 71.9 por mil en 1980 y un desbordante 105.46 en 1991. La característica general de estas viviendas es la pertenencia, en su mayor parte, a personas de otras zonas del territorio nacional.

Hoy en día, se puede decir que el mercado de segundas residencias ha entrado en crisis, debido principalmente a la supresión de las ayudas fiscales que desgravaban la adquisición de hasta terceras residencias, al descenso del turismo exterior y al propio encarecimiento de los precios de la construcción.

Si tenemos en cuenta su distribución provincial en 1991, observamos mayor peso relativo de las segundas residencias en las provincias de Avila (39,29% respecto al total de viviendas familiares), Segovia, Soria y Burgos, siendo las provincias que menos viviendas secundarias tienen: Zamora, Palencia, Salamanca, León y Valladolid (con un 11,43% de

viviendas secundarias sobre el total de viviendas familiares). Si tenemos en cuenta el hábitat observamos que son las zonas rurales las que encierran el mayor porcentaje estas clases de viviendas.

Otro dato de gran interés que caracteriza el parque inmobiliario español es el mantenimiento de una tasa elevada de viviendas vacías que supera el 15% a nivel nacional.

Se tiende a identificar vivienda desocupada con vivienda vacía o vivienda vacante. Su gran importancia para el estudio del parque inmobiliario es muy comprensible debido a que es un indicador clave a la hora de demostrar los enormes desequilibrios existentes en el mercado de la vivienda. También es cierto que hay que tener mucho cuidado al contabilizarlas puesto que pueden recoger gran variedad de situaciones -desde viviendas secundarias a viviendas ruinosas, pasando por viviendas de inversión, etc...-. Normalmente estas situaciones son muy poco conocidas, lo que impide su correcta evaluación, dificultando así la intervención sobre este segmento del parque residencial.

Sabemos que han ido incrementándose numéricamente en casi todo el territorio nacional con el paso de los años, pasando de casi un 40 por mil habitantes en 1970 a un 63.6 por mil en 1980. En la última década el incremento producido ha sido notorio aunque no muestra el ascenso galopante de la década anterior, situándose en un 70.78 por mil habitantes.

Respecto a toda la Nación, Castilla y León mantiene el crecimiento que experimenta desde 1970, para pasar a ser la sexta comunidad autónoma con mayor número de viviendas vacías o desocupadas en 1991. Se observa también que este crecimiento es bastante más sostenido durante 1980 a 1991 que respecto a la década anterior.

3.- EL FANTASMA DE LA VIVIENDA: ¿UNO MAS ENTRE UN MILLON?. CONTEXTUALIZACION DEL PROBLEMA DEL ACCESO JUVENIL A LA PRIMERA VIVIENDA EN CASTILLA-LEON.-

El problema de la vivienda en Castilla y León se enmarca en un contexto económico general bastante precario: la importancia del sector agrario está presente en todas las provincias que componen la Comunidad, de tal manera que incluso en las más industrializadas -Valladolid, Burgos y Palencia- su peso está garantizado; y de sobra es sabido que es este sector el más azotado por la regresión económica. El sector industrial no está lo suficientemente desarrollado y diversificado y el sector servicios no ha terminado de

ofrecer el impulso necesario para reavivar la economía regional (2).

Todos estos desajustes económicos internos inciden negativamente sobre la estructura del empleo. Esta situación de precariedad en el empleo se traduce en términos de eventualidad en los contratos y en el aumento del número de parados. Es aquí dónde debemos comenzar a destacar el papel de los jóvenes, seriamente afectados por la situación económica; sus repercusiones sobre el modelo de emancipación juvenil y, consecuentemente, sobre el acceso a la primera vivienda.

Así, los jóvenes de nuestra Comunidad, al igual que los del resto de España, se ven obligados a retrasar su salida al mercado laboral, alargando más su periodo de formación educativa. En este sentido cabe destacar que, con el paso del tiempo se han ido realizando progresos en el nivel de alfabetización de los jóvenes de Castilla y León, y más concretamente entre las mujeres -aunque si bien es verdad los hombres llevan a sus espaldas más años de educación formal-. Este factor es de extrema importancia puesto que guarda una enorme relación con el retraso de los procesos de emancipación y con otros fenómenos sociodemográficos (retraso en la edad al matrimonio, descenso de la fecundidad, etc...) que contribuyen a un mayor estancamiento de la población castellano-leonesa.

Todo esto se traduce en una prolongada dependencia respecto de la familia de origen. Según la encuesta realizada por la Junta de Castilla y León en 1986 (3) esta tendencia es incluso superior a la media nacional entre los jóvenes regionales. Van a ser los jóvenes con edades entre los 25 y 29 años los que disfrutan de mayor independencia económica, frente a la mayor dependencia absoluta de los jóvenes comprendidos entre los 16 y los 19 años.

Ya no es sólo debido a que los jóvenes no encuentren trabajo estable, sino también al hecho de que debido al incremento del paro pueden ver reducir el poder adquisitivo de sus familias. Este hecho es importantísimo si partimos del fuerte papel que juega la ayuda familiar a lo largo de todo el proceso de emancipación de los jóvenes y sobre todo a la hora de adquirir una vivienda. Vemos, pues, que la disponibilidad de un patrimonio previo por parte de la familia juega también un papel fundamental.

Entonces, el principal problema con que se encuentra la juventud en su camino hacia la emancipación va a ser el económico. Y el caso es que este problema viene determinado por el mero hecho de ser joven, esto es, por el mero hecho de no haber podido formar todavía unos ahorros. Y es que el

acceso a una vivienda, en la actualidad no se entiende si no se dispone de aportaciones económicas iniciales -que difícilmente pueden hacerse sin un fuerte ahorro previo, imposible de disfrutar para los jóvenes que accedieron al mercado de trabajo hace uno, dos o incluso tres años- o sin la enajenación de una parte del patrimonio familiar disponible.

Todo esto, sumado a la elevada subida de los precios de las viviendas -provocado por la desadecuación entre oferta y demanda de viviendas, nuevas o usadas, y por el elevado precio del suelo- nos pone de manifiesto otro de los agravantes que impiden a los jóvenes adquirir una vivienda. Llegados a este punto es importante destacar también el coste económico personal que implica la financiación de la vivienda. Entendiendo por tal la diferencia entre el dinero solicitado a las entidades de financiación y el devuelto transcurrido un cierto periodo de tiempo, importe que suele duplicarse debido a los intereses. Si relacionamos esto con el poder adquisitivo juvenil en la actualidad, tomamos conciencia del grave problema que supone para los jóvenes el acceso a la primera vivienda. De lo que se deduce, por otro lado, que los jóvenes que decidan emanciparse -y partiendo de la emancipación mayoritaria a través del matrimonio- deben contar con dos sueldos para poder hacer frente a los gastos de la adquisición de la vivienda.

Como conclusión se puede afirmar que el consabido retraso de la edad de emancipación al cual nos hemos referido antes, influye de forma directa en los procesos de formación de las necesidades de vivienda, con el descenso de la entrada de nuevas familias al mercado de la vivienda y la consiguiente formación de un déficit potencial que se va acumulando año tras año.

4.- LA EMANCIPACION, DESDE LAS DIFERENTES ACTITUDES DE LOS JOVENES.-

Una vez bien definido el problema de la emancipación y el consiguiente acceso a la primera vivienda es curioso constatar las diferentes posturas que adoptan los jóvenes de la Comunidad ante el tema de la emancipación. Las opiniones de los jóvenes, nos muestran unas preferencias y unas características más o menos diferenciales, según sea su sexo y el grupo de edad al que pertenece.

Así, se observa entre los jóvenes de 25 a 29 años una mayor preocupación por este tema y una mayor predisposición para llevarlo a cabo, algo normal si consideramos que son los

primeros en experimentar todos los problemas que conlleva el proceso de emancipación ya que en teoría son los que disponen de las condiciones necesarias para empezar a plantearse todo este proceso.

Parten de unas condiciones sociales, económicas y educativas, bastante diferentes respecto a la generación anterior. Son jóvenes bastante más formados, con las ideas más claras respecto a su independencia de la familia y también con unas expectativas mejor definidas, lo que les ayuda a definir sus objetivos y sus pautas de actuación. Su situación económica es menos precaria que la de los restantes grupos de edad y puede decirse que la proporción de jóvenes independizados económicamente -que no emancipados- es superior. De otro lado, casi todos han completado ya su formación académica y esto les da acceso al mercado de trabajo, siendo más difícil encontrarse con la misma proporción de estudiantes dependientes económicamente de la ayuda familiar que en el otro grupo de edad. El haber alcanzado ya la independencia económica y una cierta estabilidad en las relaciones de pareja contribuye a un fomento del deseo de emancipación.

Muchos de los más jóvenes, de 20 a 24 años, están obligados a retrasar su edad de emancipación debido precisamente a su insolvencia económica y a la inestabilidad en sus relaciones de pareja. Estos dos síntomas son consecuencia de la sociedad que les rodea que trata de fomentar el individualismo y el retraso al mercado laboral. Hoy en día no es fácil encontrar jóvenes con pareja estable entre estas edades y si los hay cabe decirse que están más cerca de los 25 que de los 20 años.

Lo cierto es que mientras el grupo de 25 a 29 años es bastante más homogéneo respecto a actitudes u opiniones en el de la generación anterior se manifiesta una línea bastante difusa según estén más cercanos a los 20 o a los 25, asemejando posturas con los grupos anterior y posterior al suyo. Es decir, que el comportamiento y los pensamientos de un joven con 20 ó 21 años se podría englobar con la generación anterior -de 15 a 19 años- a la vez que otro que tenga 24 años podría encuadrarse fácilmente en el de 25 a 29 años.

Relativizando estas diferencias, observamos ciertas disimilaridades respecto a su posición ante la vida, ante las relaciones familiares, etc... entre estos grupos de edad. Ambos grupos parten de una postura bastante cómoda y materialista respecto a la emancipación puesto que todos reconocen que es bastante más difícil dirigir tu propia vida y tu propio hogar. Es la postura de "en casa te lo dan todo hecho y no tienes que preocuparte por nada", lo que ocurre

que se manifiesta de una forma bastante más precisa entre los más jóvenes y concretamente entre los varones - independientemente de cuál sea su edad-. Existe otro factor dentro de la estructura familiar que incide en estas diferencias entre las dos generaciones y es el grado de libertad -respecto a horarios, economía, etc...- del que se dispone siendo bastante más elevado entre los más pequeños; esto modifica por completo el sistema de valores entre los jóvenes de 20 a 24 años ya que disponen de pagas familiares más elevadas -incluso algunos de ellos trabajan permitiéndoles quedarse con todo el sueldo sin entregar una mínima contribución en casa, cosa bastante común entre los de 25 a 29 años que trabajan y viven con los padres-. Por otro lado está también la mayor libertad en las relaciones de pareja caracterizadas por una mayor promiscuidad, de hecho en este grupo no se estilan los novios o novias sino los compañeros-as sentimentales del momento. No se plantean relaciones duraderas porque consideran que "no están preparados para mantenerlas". Es más, el motivo principal por el que este grupo se va a plantear la emancipación será la boda de penalty. Esto, a grandes rasgos, nos muestra las diferentes posturas que mantienen ambas generaciones.

Sin embargo, en otra serie de actitudes no existe tanta diferencia; sobre todo respecto a la forma de tenencia de la vivienda, al lugar donde les gustaría residir y el modelo de vivienda ideal. En este sentido observamos pautas de comportamiento bastante comunes predominando la vivienda en propiedad y en la capital de Segovia. No se observan diferencias respecto al sexo y la edad, siendo en la mayoría de los casos opiniones muy tajantes al respecto. En cuanto al modelo de vivienda ideal sí se presentan opiniones más diversas; los más jóvenes van a ser los más soñadores reivindicando pisos grandes, céntricos o chalets individuales con jardín privado, piscina y cancha de tenis. Los de 25 a 29 años también muestran estas preferencias pero son más funcionales, prefieren la comodidad a los grandes lujos.

Para poner fin a este apartado decir que, en relación a los problemas que conlleva el proceso de emancipación son los de 25 a 29 años los que nos muestran mayores preocupaciones entorno al problema económico -seguridad en el empleo, valor de los pisos, financiación de la vivienda, etc...-. Los más jóvenes también muestran su preocupación al respecto aunque conceden más importancia al cambio en las formas de vida -los compromisos que supone hoy en día el formar una familia, tener hijos, etc...-.

Para finalizar con la exposición, habría que citar una reflexión de R. E. Palh que, en una investigación realizada en Inglaterra sobre procesos de desigualdad social afirmó: "...la generalización de la propiedad de la vivienda potencia

la transformación de privilegios de generación en generación. La diferencia en las condiciones de acceso a la vivienda debido a la distinción entre propietarios y no propietarios, podría ser un elemento divisorio de la clase obrera más importante que las diferencias de capacitación profesional, origen étnico o sexo". Esta conclusión de Pahl permite hacer una extrapolación respecto al problema de los jóvenes y es que, como pauta común de todas las provincias españolas, el ser joven se va a configurar como el "elemento divisorio" ante el acceso a la vivienda porque, entre otras cosas y como explicaremos más adelante, el ser joven dificulta enormemente la disponibilidad de dinero en efectivo o en bienes materiales que permitan una mínima seguridad económica a la hora de enfrentarse a la compra o alquiler de un piso. Sólo nos queda esperar que una buena gestión político-administrativa en materia de vivienda ejecutada desde el poder central en estrecha colaboración con las comunidades autónomas, impongan un freno a las predicciones de Pahl.

5.-BIBLIOGRAFIA.-

-BBV.: LA VIVIENDA EN ESPAÑA. REVISTA SITUACION N°2. VIZCAYA, 1988.

-MOPU.: LA FINANCIACION DE LA VIVIENDA EN LA CEE. COLECCION VIVIENDA N°5. ED. DIRECCION GENERAL PARA LA VIVIENDA Y ARQUITECTURA. MADRID, 1988.

(1) -LEAL MALDONADO, J. (COORDINADOR): INFORME PARA UNA NUEVA POLITICA DE VIVIENDA. DE. MOPT. MADRID, 1992.

-CORTES ALCALA, L.: EVALUACION DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA DE GRUPOS ESPECIALES: JOVENES, TERCERA EDAD, GRUPOS MARGINALES Y NUCLEOS FAMILIARES ATIPICOS. MADRID, 1991.

(2) -CONSERJERIA DE ECONOMIA Y HACIENDA DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEON: PLAN DE DESARROLLO REGIONAL DE CASTILLA Y LEON, 1986-1990. ED. JUNTA DE CASTILLA Y LEON, VALLADOLID, 1987.

(3) -ARRIBAS MACHO, J./GONZALEZ RODRIGUEZ, J.J.: LA JUVENTUD DE LOS OCHENTA. ESTUDIO SOCIOLOGICO DE LA JUVENTUD DE CASTILLA Y LEON. ED. JUNTA DE CASTILLA Y LEON; VALLADOLID, 1987.