

Los jóvenes y la vivienda en 2019



fotocasa

Índice

- 1 Los jóvenes: se intensifica la búsqueda
- 2 Los motivos
- 3 Planes para ser propietarios
- 4 La propiedad, el alquiler y sus protagonistas
- 5 La vivienda
- 6 La opinión de los jóvenes
- 7 Conclusiones
- 8 Metodología

Prólogo

Desde que Fotocasa iniciara este estudio *Los jóvenes y su relación con la vivienda* hace ahora ya dos años, son varios los agentes del sector que se han sumado a analizar e investigar la demanda y visión de nuestros jóvenes sobre este mercado. Bienvenida sea toda esta información porque este segmento de la población es clave para el futuro del sector inmobiliario y, como reflejan año tras año nuestros informes, quien marca la mayor o menor participación de los españoles en el mismo.

Además, buena parte de esta información está corroborando algo que ya reflejaba la primera edición de este informe: pese a la extendida creencia de que los *'millennials'* no muestran interés por la compra de una vivienda, los datos reflejan que sí quieren, pero no pueden. Los elevados precios, la falta de ahorro, la imposibilidad de acceder a la financiación necesaria y, sobre todo, la precariedad y bajos sueldos a los que suele estar ligada su actividad laboral, les impiden plantearse la compra. Pero su mentalidad no difiere tanto de la de sus progenitores respecto a las bondades y ventajas de la propiedad.

Al igual que ellos, e incluso en ocasiones en proporciones más elevadas, la mayoría de nuestros jóvenes defiende que comprar vivienda es una buena inversión, un valor patrimonial que les puede proteger a ellos y su familia en el futuro, y que en estos momentos compensa más comprar que alquilar.

Prueba de ese 'no rechazo' a la compra es que, según este informe, tan solo un 26% de los menores de 35 años que no han tenido relación con el mercado en el último año rechaza la compra de una vivienda en el futuro, frente al 32% del informe anterior. Y la mitad de los que han alquilado o intentado alquilar en el último año, aseguran que optan por el alquiler porque no pueden comprar.

Es decir, nuestros jóvenes no alquilan por la libertad, flexibilidad o el hecho de que puedan optar a mejores viviendas, sino por necesidad. No pueden acceder a la compra y se quedan en el alquiler. Pero muchos de ellos ni siquiera eso. Este informe pone de relieve también cómo se ha duplicado en el último año el porcentaje de menores de 35 años que están intentando entrar en el mercado del arrendamiento y no pueden. El precio sigue siendo su principal barrera y el fuerte encarecimiento de los alquileres en los últimos años -que en las grandes ciudades ya está por encima de los máximos de 2007, según los datos de índice de Precios del Alquiler de fotocasa- explica también que cada vez más jóvenes miren

hacia la compra: el 73% considera que en estos momentos compensa más pagar una hipoteca que alquilar.

Nunca acceder a una vivienda ha sido fácil en nuestro país. Pero la compra y, sobre todo el alquiler, ahora suponen un porcentaje muy alto respecto de los ingresos brutos de una persona. Los precios de ambos mercados están creciendo a un ritmo muy superior a como lo están haciendo los sueldos que, en el caso de los jóvenes, son más precarios e inestables.

Tenemos un serio problema de acceso al mercado de la vivienda en nuestro país, y los jóvenes y las personas con menores recursos económicos son sus principales víctimas. Pero esta realidad también hay que verla como una oportunidad para el sector, justo ahora que el mercado empieza a dar señales de agotamiento porque se está acabando la demanda de reposición.

Tenemos que encontrar las vías para que nuestros jóvenes puedan acceder a una vivienda, con alternativas que les permitan ahorrar o financiar la compra en el caso de que opten por esta vía. Pero también necesitamos un mercado del alquiler más equilibrado y profesionalizado que haga del arrendamiento una buena opción, no una obligación.

El acceso a la primera vivienda es clave para el futuro del sector y para nuestra sociedad. Retrasar el acceso a una vivienda, retrasa la edad de emancipación, de vivir en pareja, tener hijos etcétera. Por ello, junto con medidas que conciernen al crecimiento equilibrado del sector, se necesita mejorar la empleabilidad y condiciones laborales de nuestros jóvenes. Solo así conseguiremos que puedan plantearse proyectos de vida.



Beatriz Toribio

Directora de Estudios y Asuntos Públicos
de fotocasa

@toribiobea

<https://www.linkedin.com/in/beatriztoribio/>

Un 40% de los jóvenes entre 18 y 34 años residentes en España ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda en los últimos 12 meses. Este porcentaje supone once puntos más que el 29% registrado en el año 2018 e incluso supera ligeramente el 38% del año 2017. Este segmento de edad es especialmente relevante porque, por motivos de ciclo vital, es tradicionalmente el más activo en el mercado y, en consecuencia, el que marca la pauta general.

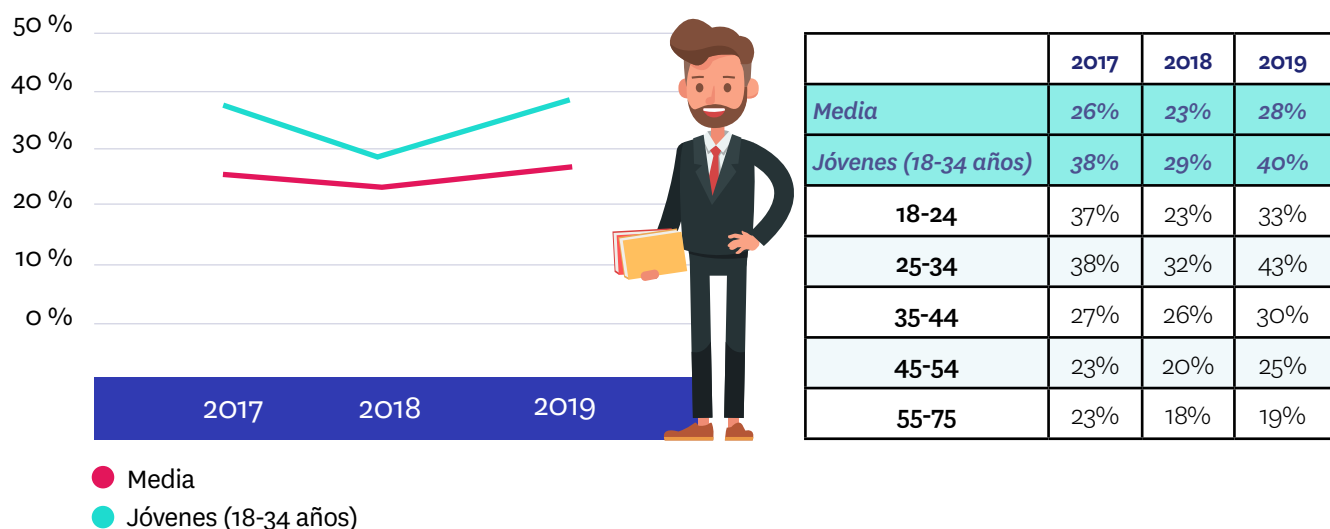
De hecho, como ya indicábamos en la edición 2019 de la *Radiografía del Mercado de la Vivienda* de Fotocasa, este grupo ha sido, con este significativo incremento, el responsable de la recuperación de la actividad en el último ejercicio. En dicho informe se explicaba que la decisión de buscar vivienda había caído en 2018 por los altos precios y había tenido un efecto rebote en 2019 por dos causas: por un lado la tendencia a la estabilización de los precios,

y, por el otro, la mejora del empleo y las condiciones socioeconómicas de los más jóvenes, que es el colectivo al que más tarde han llegado los síntomas de recuperación económica que vienen registrándose desde 2013.

Pero si entramos en detalle descubrimos algunas señales que indican que hay desequilibrios significativos y que afectan especialmente a los segmentos más jóvenes. Principalmente porque el aumento de la actividad inmobiliaria en estos tramos tiene más que ver con la búsqueda inconclusa que con la compra o el alquiler efectivos.

Por ejemplo, el porcentaje de menores de 35 años que han comprado una vivienda en los últimos doce meses es prácticamente el mismo que había en los años 2018 y 2017, mientras que los que han buscado casa en propiedad sin encontrarla se ha duplicado (*del 6% al 12%*) respecto a 2018.

Porcentaje de la población que realizó alguna acción en el mercado de vivienda



Base media 2017: 5027 / Base media 2018: 5042 / Base media 2019: 5061 /
Base Jóvenes 2017: 1306 / Base Jóvenes 2018: 1303 / Base Jóvenes 2019: 1307

El mercado del alquiler es ligeramente distinto, porque se ha producido un repunte del arrendamiento efectivo (un 14% de los particulares entre 18 y 34 años han alquilado una vivienda en los últimos 12 meses, frente al 9% de 2018), pero el aumento es más intenso entre los que han buscado casa en alquiler aunque no la hayan encontrado (del 6% de 2018 al 12% en 2019).

Lo que estos datos nos indican es que el incremento de actividad inmobiliaria entre los menores de 35 años se ha producido, principalmente por la demanda no efectiva (quienes han buscado sin encontrar son ahora un 21%, frente al 12% de hace un año). Sin embargo, la demanda

efectiva ha crecido mucho menos: los que realmente han comprado o alquilado (como inquilinos) son ahora el 22% mientras que en 2018 eran el 18%.

En cuanto a la oferta, como es lógico y esperable, es casi insignificante en los segmentos de edad que nos ocupan (de 18 a 34 años). Sólo un 2% de ellos ha vendido o intentado vender una vivienda e idéntico porcentaje (2%) ha alquilado o intentado alquilar a otros una casa de su propiedad. Son tasas que no difieren demasiado de las de los años precedentes.



Base 2017: 1306 / Base 2018: 1303 / Base 2019: 1307

Abiertos al mercado

La relación de la población juvenil con el mercado de la vivienda puede analizarse poniendo una barrera en los 25 años: el porcentaje de los que han realizado alguna acción en el mercado de la vivienda en los últimos 12 meses es del 33% entre los que tienen entre 18 y 24 años y diez puntos superior (43%) entre los de 25 a 34 años. Ambos porcentajes son significativamente superiores (de 10 y 11 puntos respectivamente) a los registrados en 2018.

El INE, en su elaboración de la Encuesta de Población Activa, establece unos rangos de edad diferentes por lo que la comparación no es exacta. Pero también levanta una barrera en los 25 años y resulta que hay doce puntos de diferencia en la tasa de paro registrada de 20 a 24 años (32%) y la de 25 a 29 años (20%).

El vínculo entre empleo y vivienda es patente y la emancipación tardía que se registra permanente en España tienen que ver con el papel de los jóvenes en el mercado laboral.

La comparación entre ambos segmentos muestra que el sigue existiendo un trayecto común que se inicia en un habitación en un piso compartido, que luego pasa por el alquiler de una vivienda y termina en la compra de un inmueble. Pero no es el único camino posible. Es lógico que sea así, si se tiene en cuenta que el 87% de los jóvenes demandantes de vivienda pretenden utilizarla como residencia habitual, sólo el 8% de los menores de 34 años busca segunda residencia y el porcentaje de quienes compran como inversión es irrelevante.

Si se aleja un poco el cuadro y se pone en contexto con respecto a 2017, se descubre un movimiento pendular de la demanda: el alquiler siempre tiene más protagonismo, pero cada año se produce un ligero trasvase de demandantes de uno a otro lado. Y, en el medio, el porcentaje de quienes buscan en ambos mercados no ha parado de crecer. Cada vez más los jóvenes contemplan todas las opciones y se quedan con la que puedan permitirse.



Por eso conviene observar por separado a ambos grupos y ver qué ha cambiado respecto a 2018:

18-24 años

Se mantiene, respecto a 2018, el porcentaje de los que han comprado **2%**

Sube mucho la búsqueda de compra **3%** **8%**

Aumenta el porcentaje de los que han alquilado como inquilinos **5%** **11%**

Crece la búsqueda de alquiler (como inquilinos) **5%** **9%**

25-34 años

Bajan las compras respecto a 2018 **2%**

Sube mucho la búsqueda de compra **8%** **14%**

Aumenta el porcentaje de los que han alquilado como inquilinos **12%** **16%**

Crece la búsqueda de alquiler (como inquilinos) **6%** **13%**

Base 18-24 años 2018: 453 / Base 18-24 años 2019: 447 / Base 25-34 años 2018: 850 / Base 25-34 años 2019: 860

Jóvenes (18-34) demandantes de vivienda actuando en el alquiler y en la compra



Base Jóvenes 2017: 458 / Base jóvenes 2018: 2018 / Base Jóvenes 2019: 490

Mantienen un ojo pendiente del mercado de compraventa (desde inmuebles que se ajusten a su presupuesto a regulación hipotecaria) en busca de una oportunidad, aunque, como veremos a continuación encuentran muchas dificultades para comprar casa (inestabilidad laboral, altos precios, escasos ahorros, etc.). Por eso muchos optan por el alquiler a la espera de poder comprar, que es su verdadera pretensión.



Acciones en el mercado de la vivienda en los últimos 12 meses

40 % de los jóvenes entre 18 y 34 años ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda

29 % ha alquilado o intentado alquilar una vivienda para vivir en ella

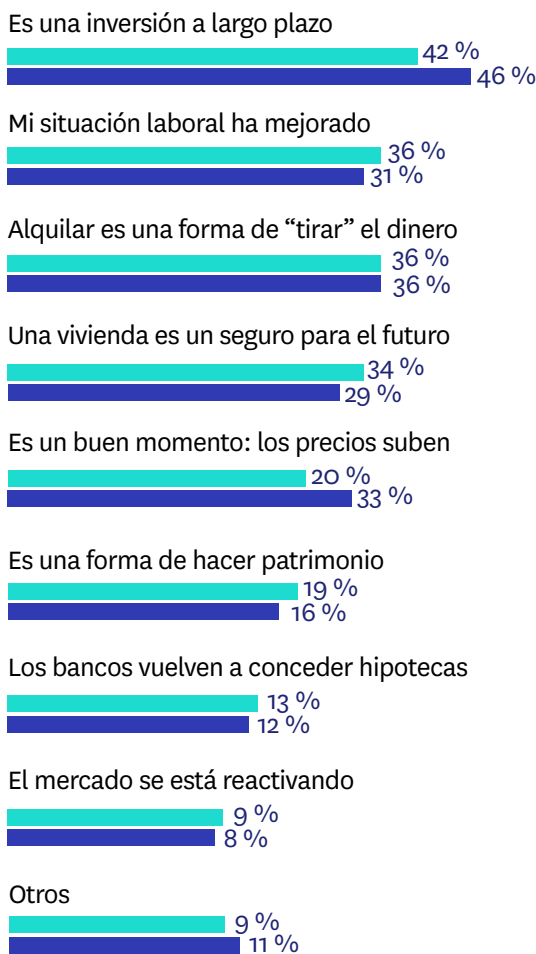
16 % compró o intentó comprar una vivienda

21 % de jóvenes ha buscado vivienda (de alquiler o venta) pero no ha encontrado

2 Los motivos

Los compradores: por el futuro

Porcentaje de jóvenes que han comprado o intentado comprar que concuerda con estos motivos

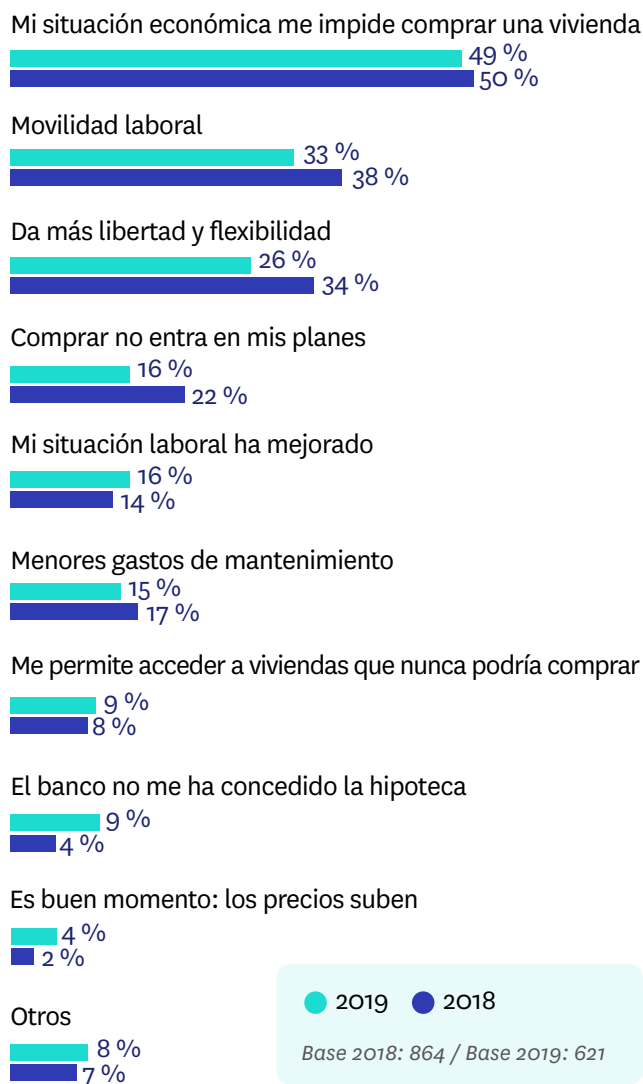


● 2019 ● 2018 Base 2018: 565 / Base 2019: 442

Los menores de 35 años que han comprado o buscado para comprar una vivienda tienen claro que es una inversión a largo plazo (el 42%) y que la vivienda es un seguro para el futuro (34%). Junto a estos motivos para optar por la propiedad frente al alquiler, la mejora de la situación laboral actúa como palanca para un 36%, porcentaje que se repite entre aquellos que consideran la compra porque "alquilar es tirar el dinero".

Los inquilinos: por no poder comprar

Porcentaje de jóvenes que ha alquilado o intentado alquilar que concuerda con estos motivos



● 2019 ● 2018 Base 2018: 864 / Base 2019: 621

La mitad de los jóvenes que han alquilado o intentado alquilar un inmueble para vivir en él lo han hecho porque su situación económica les impide comprar.

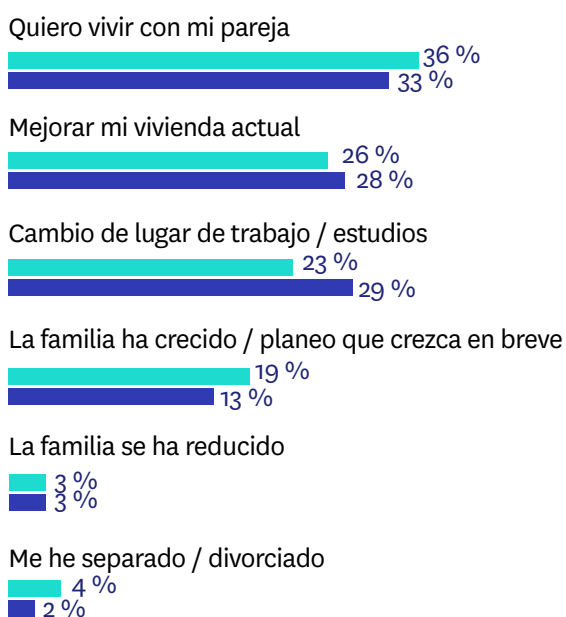
Se empieza a aclarar el panorama que antes apuntábamos: el alquiler no es la opción preferente incluso para quienes optan por ella, sino que muchos preferirían una vivienda en propiedad.



Tras este motivo sí que aparecen los que tienen que ver con las ventajas que se atribuyen al alquiler: movilidad laboral (33% frente al 38% de 2018) o libertad y flexibilidad (26% frente al 34% del año pasado). Estos dos argumentos han perdido protagonismo respecto al año pasado, como también lo ha hecho la rotunda afirmación de que comprar no entra en sus planes: hace un año era un motivo para el 22% y ahora lo es para el 16%. Y esto, como veremos más adelante, tiene su reflejo en la intención de compra.

Motivos personales: pareja y emancipación

Porcentaje de jóvenes activos en el mercado de vivienda que concuerda con estos motivos



● 2019 ● 2018 Base 2018: 1710 / Base 2019: 1189

Al margen de estos motivos vinculados con la situación del mercado, hay otros más personales y aquí, como es previsible, es donde aparecen los hitos vitales propios de este segmento de edad: el 36% de los jóvenes que han realizado alguna acción en el mercado inmobiliario asegura que hacerlo con la intención de vivir con su pareja.

Otro 37% de los demandantes menores de 35 años pretende independizarse, aunque este porcentaje sube hasta el 47% entre 18 y 24 años. Con respecto al año pasado hay una diferencia relevante: hay menos jóvenes que citen entre los motivos de su actividad en el mercado el cambio de lugar de trabajo o de estudios (del 29% en 2018 se ha pasado al 23% este año).

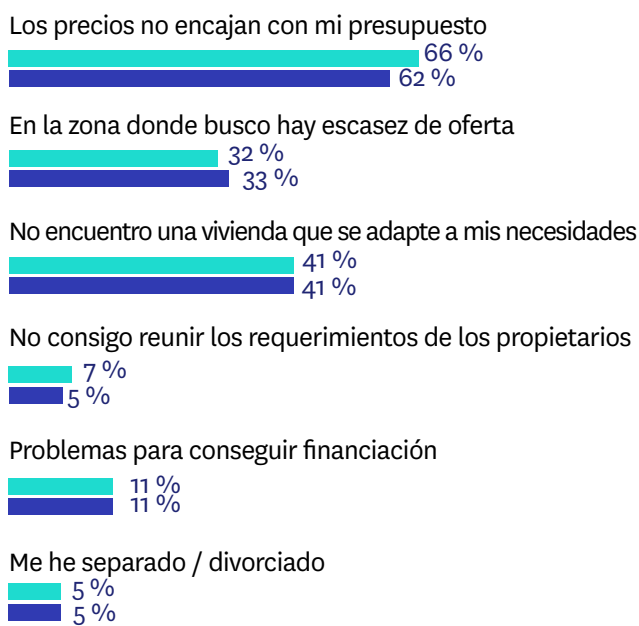
Los menores de 35 años que han buscado vivienda para comprar o alquilar sin haberlo conseguido también tienen sus motivos y el más mencionado (con una subida de cuatro puntos respecto a 2018: ya lo mencionan dos de cada tres) es que los precios no encajan con su presupuesto. En Cataluña ese porcentaje ronda el 75% de demandantes y en Madrid el 74% después de incrementarse 16 puntos en el último año.

Pero el problema es que quienes sí que han conseguido cerrar una operación también apuntan en la misma línea cuando se les pregunta por las dificultades del proceso: un 75% de los menores de 35 años que han alquilado o comprado mencionan los precios elevados. Aún son muchos, pero menos que el 79% de 2018. La tendencia a la estabilidad de los precios después de años de intensas subidas también la han percibido los demandantes.



Operaciones fallidas: el problema del precio

Porcentaje de jóvenes que ha intentado comprar o alquilar sin conseguirlo que concuerda con estos motivos



● 2019 ● 2018

Base 2018: 448 / Base 2019: 544

75 %

(79% en 2018) de los jóvenes que compran o alquilan encuentra dificultades por lo elevado de los precios

66 %

(62% en 2018) de los jóvenes que no han comprado o alquilado pese a haber buscado lo atribuye a que los precios superan su presupuesto

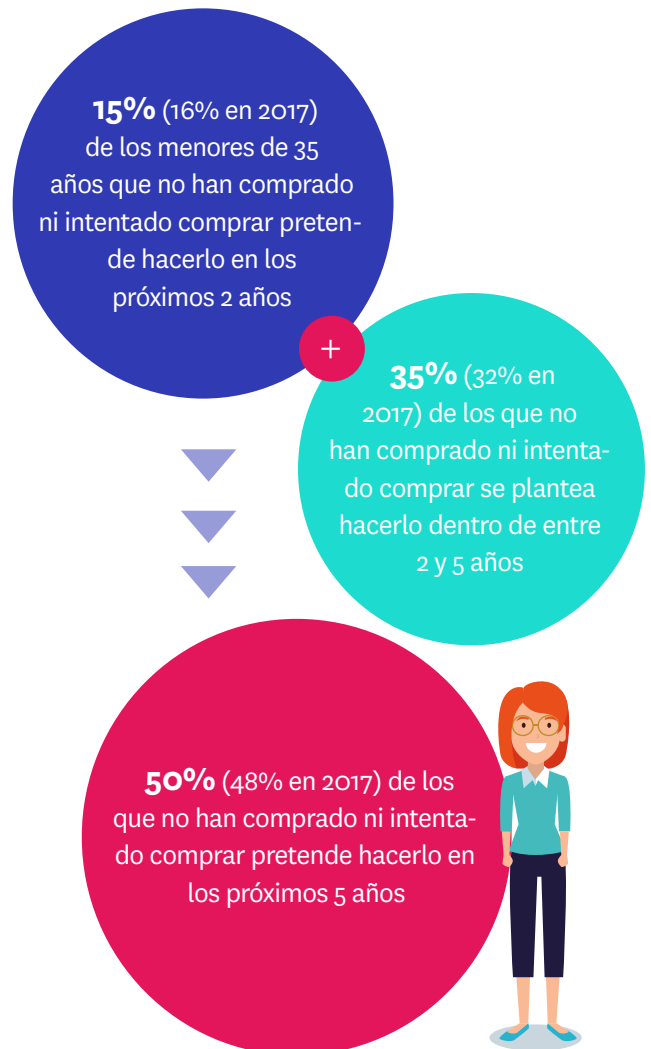
Base compradores 2018: 981 / Base compradores 2019: 520 /
Base no compradores 2018: 448 / Base no compradores 2019: 544

El precio es, por tanto, el motivo por el que los jóvenes que están buscando casa no la encuentran y la principal dificultad que se han encontrado aquellos jóvenes que sí que han comprado o alquilado una vivienda. Si esta ha sido su experiencia personal es lógico que, como veremos en el capítulo cuando analicemos sus opiniones, entre los menores de 35 años se haya instalado la idea de que los precios están demasiado altos.

Potenciales compradores

La mitad de los jóvenes activos en el mercado que no han comprado o intentado comprar, se plantean esa posibilidad en los próximos 5 años. Se consolida, con un crecimiento moderado pero constante, esta tendencia que ya se apuntaba en 2018.

Pero a la vez que aumenta la intención de compra de los jóvenes, se aplaza cada vez más la decisión: desde 2017 el porcentaje de los que se fijan un plazo de 2 años para comprar mantiene una constante línea descendente, mientras que la de los que contemplan la adquisición dentro de entre 2 y 5 años no deja de subir.



Base 2017: 448 / Base 2019: 544

Inquilinos aspirantes a propietarios

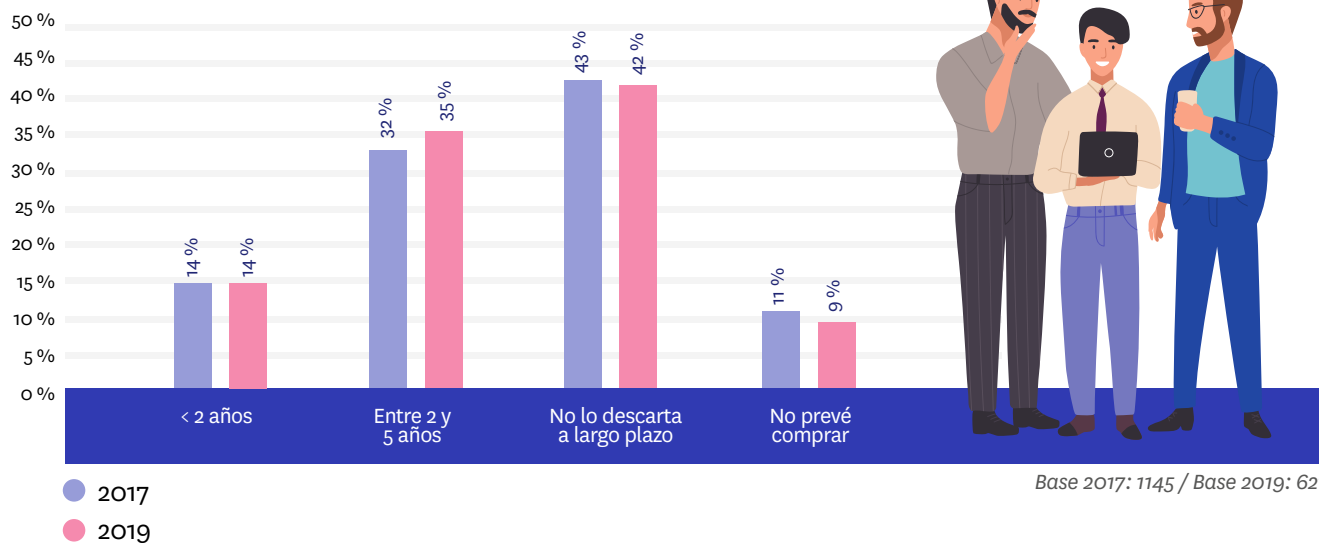
Antes hemos explicado que la mitad de los jóvenes inquilinos (*que han alquilado o buscado para alquilar*) apuesta por el arrendamiento porque no puede permitirse la compra. Por eso resulta lógico que haya un porcentaje también alto (*el mismo 49%*) de ellos que se plantean adquirir una casa en los próximos cinco años.

En este caso también se repite la tendencia a aplazar la decisión: más bien dentro de entre dos y cinco años que en los próximos dos años. Sólo los más jóvenes, de 18 a 24 años incrementan de forma notable su interés por la compra a corto plazo, pero como hemos visto, las dificultades que encuentran cuando realmente confrontan con el mercado sus posibilidades de emancipación hacen que opten por retrasarla (*y ahorrar más*) o por alquilar (*si tienen planes sentimentales o laborales imposterables*).

Un dato resume los planes de futuro de este grupo de inquilinos jóvenes: sólo el 9% de ellos descarta completamente la posibilidad de compra.

Por tanto y como consecuencia lógica de los motivos para alquilar que se mencionaron antes, vemos que crece la intención de compra, pero se posterga entre los jóvenes inquilinos. Este desequilibrio entre oferta y demanda (*recordemos que la compra efectiva se mantiene estable*) tiene mucho que ver con los precios y las posibilidades de ahorro de los menores de 35 años. Por eso decimos que muchos de estos jóvenes terminarán comprando, pero dentro de unos años.

Intención de compra de los jóvenes que han alquilado o intentado alquilar



La intención de compra de los inactivos

Como se ha dicho al comienzo del informe, hay un 60% de menores de 35 años que no han realizado ninguna acción en el mercado de la vivienda en los últimos 12 meses.

Entre ellos hay un 23% que se plantea la compra en los próximos 5 años. Es decir, tienen intención de adquirir un inmueble pero no están buscando principalmente por motivos económicos o inestabilidad laboral.

Otro 26% de estos jóvenes inactivos en el mercado no se plantea comprar ni a medio ni a largo plazo. En este caso llama la atención que la situación laboral sigue encabezando la lista de motivos pero con un descenso de once puntos respecto a 2018, confirmando lo que decíamos al principio de la mejora (*insuficiente, pero irrevocable*) de sus condiciones sociolaborales. Le siguen los precios y la disponibilidad de alguna vivienda familiar.

¿Por qué compran ahora pero se plantean comprar en el futuro?

- 52%** Situación laboral (*frente al 60% de 2018*)
- 42%** Falta de ahorros
- 26%** Otras prioridades de gasto
- 17%** Los precios

¿Por qué no se plantean la compra de vivienda?

- 31%** Situación laboral (*frente al 41% en 2018*)
- 24%** Los precios
- 21%** Inmuebles familiares
- 20%** Otras prioridades de gastos

Base planean comprar 2018: 227 / Base planean comprar 2019: 178 /
Base no se plantean comprar 2018: 300 / Base no se plantean comprar 2019: 210

4 La propiedad, el alquiler y sus protagonistas

Pasado, presente y futuro

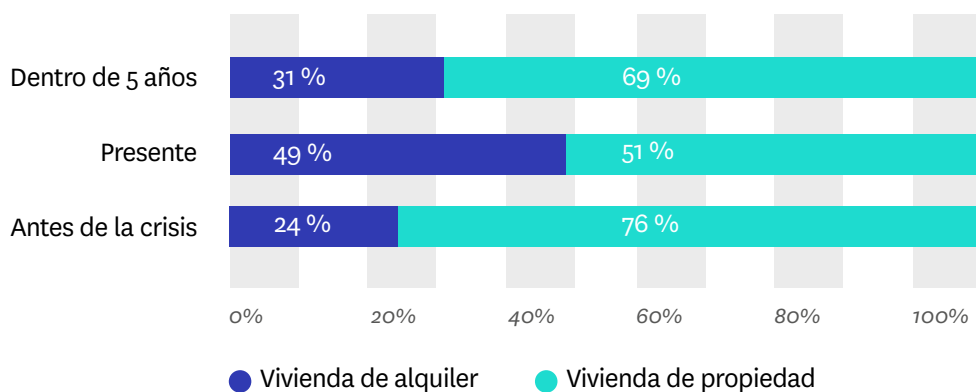
Los que están por debajo de los 35 años se reparten casi a partes iguales entre los que viven en una casa de alquiler (49%) o de propiedad aunque no sean ellos los dueños directos (51%). No hay una gran diferencia respecto a los datos del año pasado, pero es cierto que el reparto 49-51 se ha invertido a favor del alquiler.

En cuanto a su pasado, hay poco que decir: al tratarse de menores de 35 años es lógico que el porcentaje de los que, antes de la crisis, vivían en una casa en propiedad sea mucho mayor, ya que la mayoría viviría aún en casa de sus padres.

Pero mirar al futuro sí que aporta interesantes respuestas, porque en línea con la pretensión de compra que venimos señalando, sólo el 31% de los jóvenes activos en el mercado se ve viviendo de alquiler dentro de cinco años, un porcentaje que llega a descender al 28% entre los 25 y los 34 años.

Sin embargo, llama la atención que en el tramo de 18-24 años ese porcentaje de jóvenes que se ve viviendo en alquiler se eleva al 49%. Es decir, aunque les interese la compra los jóvenes menores de 25 años son conscientes de que en los próximos cinco años el arrendamiento será su forma de vida.

Relación con la vivienda en que se reside



Base dentro de 5 años: 1180 / Base presente: 1189 / Base antes de la crisis: 1148



Los pocos jóvenes propietarios

Aunque la mitad vivan en una casa de propiedad, sólo el 35% de los jóvenes activos en el mercado de la vivienda (*en línea con el dato del año pasado*) son realmente propietarios o copropietarios de algún inmueble y el 87% de estos dueños la utiliza como vivienda habitual.

Por una sencilla cuestión de ciclo vital y en relación con las dificultades de la compra (*inestabilidad laboral, etc.*), el porcentaje de propietarios entre los 25 y los 34 años (39%) es muy superior al del segmento de 18 a 24 años (14%).



Los compradores y los inquilinos

Entre los jóvenes demandantes de vivienda hay diferencias en función de si buscan piso para comprar o para alquilar. Los menores de 35 años que han comprado o intentado comprar en los últimos doce meses tienen un perfil más adulto que los del alquiler (*son, de media, dos años más mayores*), aunque esta diferencia se ha reducido con respecto a 2018 por el citado incremento de la demanda de alquiler en todos los segmentos.

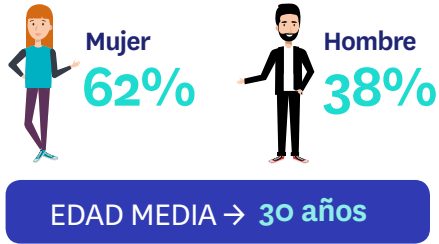
Además, los compradores tienen un nivel socioeconómico y cultural más alto. Si nos fijamos sólo en los ingresos

también se constata que los jóvenes que han comprado o intentado comprar perciben rentas superiores que los que han alquilado o intentado alquilar. Todas estas diferencias encajan con el recorrido vital que hemos trazado a lo largo del presente informe y que establece el alquiler como un paso previo (*y más económico*) que la compra, que requiere de unos ahorros que se generan con los años y unos ingresos que dependen del progreso laboral.

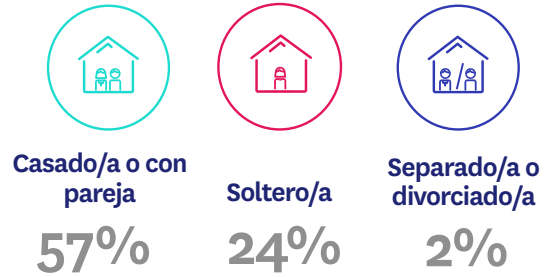
En lo único en lo que coinciden ambos perfiles es en el protagonismo de las mujeres, más intenso aun en el mercado del alquiler. Ellas son el 62% del total de jóvenes demandantes de vivienda en propiedad y el 67% de quienes tienen menos de 35 años y han alquilado o intentado alquilar un inmueble para vivir en él.

Jóvenes (18-34) que han comprado o intentado comprar

SEXO



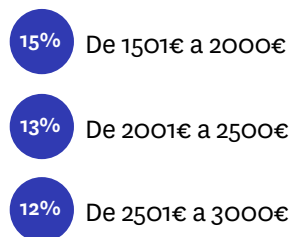
ESTADO CIVIL



COMUNIDADES AUTÓNOMAS



INGRESOS MENSUALES

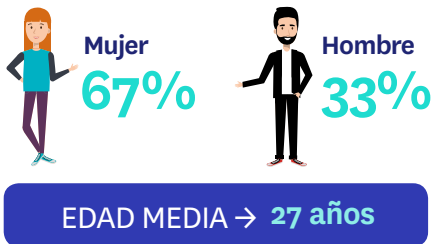


NIVEL SOCIOECONÓMICO

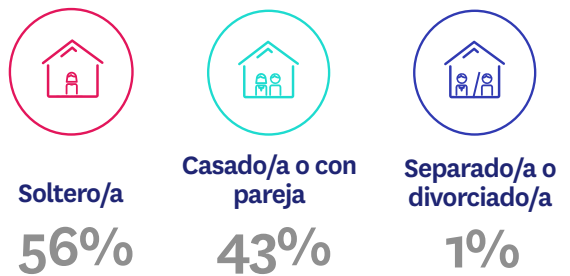


Jóvenes (18-34) que han alquilado o intentado alquilar

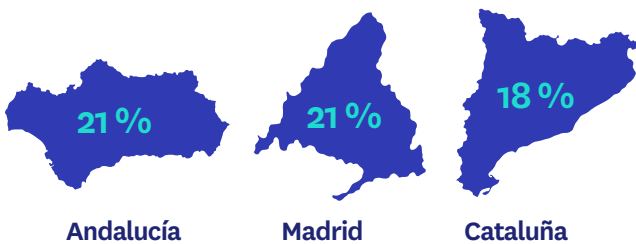
SEXO



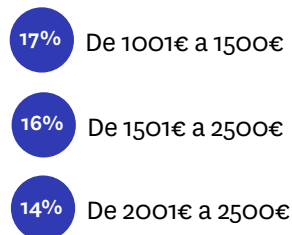
ESTADO CIVIL



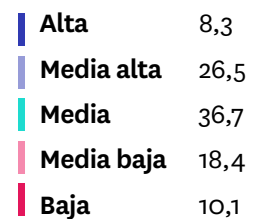
COMUNIDADES AUTÓNOMAS



INGRESOS MENSUALES



NIVEL SOCIOECONÓMICO



5 Demanda un poco más exigente

Si el precio es la principal barrera para los jóvenes a la hora de acceder al mercado de la vivienda, es lógico que sea el factor que más tienen en cuenta a la hora de afrontar la búsqueda: para un 88% de los menores de 35 años activos en el mercado inmobiliario (*un punto porcentual menos que en 2018*) es imprescindible que el precio de la vivienda se ajuste a su presupuesto.

La lista de preferencias no registra cambios en los puestos de cabeza y de cola respecto al año 2018. Además de que el precio se ajuste a su presupuesto, los jóvenes que compran, alquilan o han intentado hacer una de las dos cosas, buscan evitarse el gasto que conlleva hacer una reforma, que el número de habitaciones se ajuste a sus necesidades y que disponga de servicios (*centro médico, farmacia, etc.*) cercanos.

En el otro extremo, apenas tienen en cuenta que tenga elementos prescindibles (*por más que aporten valor añadido*) como piscina, trastero o zonas comunes. Tampoco cuestiones como la cercanía de buenos colegios en la zona, por la lógica propia de este segmento de edad.

Pero son precisamente estos factores más prescindibles para los jóvenes los que han registrado mayores incrementos respecto a 2018. Crece la consideración

de elementos residenciales como la piscina, el trastero, las zonas comunes o el garaje. También la de factores urbanísticos como la presencia de buenos colegios que se trate de un barrio residencial. Esto parece indicar que la demanda de vivienda (*ya sea para comprar o alquilar*) por parte de los menores de 35 años está subiendo el nivel de exigencia. También que tiene un perfil más adulto, en el que los factores familiares cobran importancia.

También hay que considerar el incremento que, como hemos dicho desde el principio del informe, se ha producido entre los jóvenes que buscan comprar (*aunque no hayan comprado todavía*). Y sabemos, por anteriores informes, que el potencial comprador valora con más exigencia las características del inmueble que el potencial inquilino. Al fin y al cabo, se trata de una inversión importante, la mayoría de las veces, la más importante de toda una vida.

Y por último este incremento de la exigencia, en concreto en las características de valor añadido, se relaciona con la escasa pero constante mejora de las condiciones socioeconómicas de los jóvenes. No tanto por que se lo puedan permitir (*ya hemos visto muchas claves de las dificultades que tienen*) como por que una ligera mejora genera expectativas y aspiraciones.

Lo que consideran más importante

✓ Que el precio se ajuste a su presupuesto

✓ Que no tenga que invertir en reformas

✓ Que el número de habitaciones se ajuste a sus necesidades



Lo que menos tienen en cuenta

✗ Que tenga piscina

✗ Que en la zona haya buenos colegios

✗ Que disponga de trastero



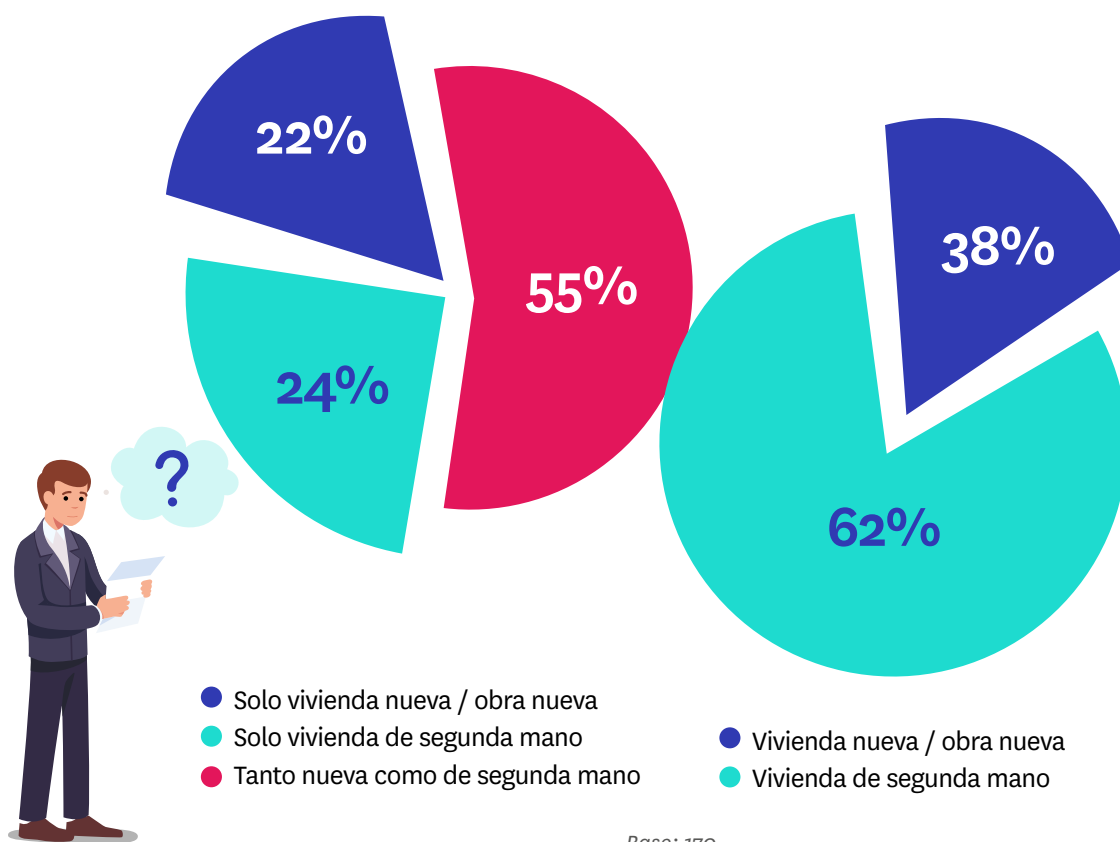
¿Cómo valoran, de 0 a 10, los menores de 35 años cada uno de estos factores?		0-3	4-5-6	7-10
Precio dentro del presupuesto	2018	2%	10%	89%
	2019	2%	11%	88%
Que no precise reforma	2018	13%	18%	70%
	2019	11%	18%	71%
Con el número de habitaciones deseado	2018	9%	20%	71%
	2019	8%	20%	72%
Servicios cercanos (centro médico, farmacia, supermercados...)	2018	8%	24%	68%
	2019	9%	24%	68%
Barrio/vecinos agradables	2018	10%	24%	66%
	2019	10%	24%	66%
Buena distribución	2018	10%	27%	62%
	2019	11%	25%	64%
Con conexiones de transporte público	2018	14%	22%	64%
	2019	14%	23%	64%
Cerca del trabajo/centro de estudios	2018	14%	26%	61%
	2019	12%	28%	60%
Materiales de calidad	2018	11%	31%	58%
	2019	11%	30%	60%
Superficie	2018	17%	30%	53%
	2019	13%▼	30%	57%
Buenos accesos por carretera	2018	18%	29%	52%
	2019	16%	30%	55%
Orientación	2018	17%	31%	52%
	2019	16%	31%	53%
Con terraza	2018	27%	28%	45%
	2019	23%	27%	50%▲
Barrio cerca de familia/amigos	2018	26%	31%	43%
	2019	23%	30%	47%▲
De nueva construcción	2018	35%	21%	44%
	2019	28%	22%	50%
Con plaza de garaje	2018	29%	34%	37%
	2019	21%▼	35%	43%▲
En una zona de ocio	2018	22%	38%	40%
	2019	23%	39%	38%
Barrio residencial/alejado de aglomeraciones	2018	35%	31%	34%
	2019	25%▼	35%	40%▲
Altura	2018	31%	30%	38%
	2019	30%	32%	38%
Zona en crecimiento	2018	35%	37%	28%
	2019	31%▼	38%	31%
Con zonas comunes (jardín, etc.)	2018	45%	29%	26%
	2019	39%▼	32%	29%
Con trastero	2018	48%	27%	26%
	2019	41%▼	30%▲	29%
En una zona con buenos colegios	2018	52%	26%	22%
	2019	43%▼	29%	28%▲
Que tenga piscina	2018	64%	19%	17%
	2019	58%▼	24%▲	18%

Base 2018: 1429 / Base 2019: 1063

Obra nueva: el precio limita

Como se ha dicho, el 5% de los particulares entre 18 y 35 años ha comprado una vivienda en los últimos 12 meses. De ellos, más de la mitad (55%) buscó tanto en el mercado de segunda mano como de obra nueva y otra cuarta parte (22%) únicamente se interesó por nueva construcción. Eso significa que tres de cada cuatro jóvenes compradores valoran la posibilidad de adquirir obra nueva.

El porcentaje de compradores que finalmente adquiere obra nueva es del 38%, mientras que el 62% restante optó por vivienda de segunda mano. Comparadas con las de 2018, estas cifras apuntan un ligero incremento de la presencia de obra nueva entre los jóvenes compradores, una tendencia que también se insinúa en la valoración de las características que acabamos de analizar.



Base: 170

Los menores de 35 años que consideran la posibilidad de comprar obra nueva lo hacen motivados por varios factores: no tener que hacer reformas (49%), mejores calidades (43%) y las posibilidades de adaptarlo a las propias necesidades (26%) son las más habituales.

También tienen sus motivos los jóvenes que optan por comprar segunda mano después de haber considerado la posibilidad de adquirir una vivienda nueva: el precio es la causa más habitual (62%), seguido por la escasez

de oferta (40%) y las condiciones de pago y los gastos de entrada (21%). Este último factor, el de los pagos, ha registrado un intenso incremento respecto a 2018.

El precio es también el motivo más habitual entre los jóvenes que no han considerado la compra de obra nueva. Más adelante volveremos sobre los precios y la opinión que tienen los jóvenes al respecto, pero estos datos constatan que son un freno para los jóvenes a la hora de adquirir una vivienda de obra nueva.



La ubicación: menos movilidad por estudios o trabajo

¿Dónde comienza geográficamente la búsqueda de vivienda por parte de los jóvenes? Cerca de donde viven en el 31% de los casos. En líneas generales, la ubicación de inicio del proceso de búsqueda se ha mantenido muy similar al año 2018. Eso significa que la presencia de jóvenes buscando disminuye a medida que se pone distancia desde su lugar de residencia. Con una excepción final: el cambio de provincia.

En este caso, el alto porcentaje de menores de 35 años buscando vivienda en una provincia diferente tiene mucho que ver ese ciclo de vida de alta movilidad por motivos laborales o, sobre todo, de estudios. Por eso el porcentaje es aún mayor en el subsegmento de 18 a 24 años.

Pero es precisamente esta ubicación (*una localidad de otra provincia*) la única que disminuye respecto a 2018. Lo cual coincide con el descenso del cambio de residencia como motivo para la búsqueda de vivienda citado en un capítulo anterior. Ambos datos parecen indicar que se está reduciendo la movilidad de estudios o de trabajo de los jóvenes.

Tampoco hay grandes diferencias entre 2018 y 2019 cuando se analiza dónde han terminado los jóvenes activos el mercado (*ya sea en oferta o en demanda, en alquiler o en compra*) encontrando lo que buscaban. En este caso el primer puesto lo ocupa un barrio diferente en la misma localidad (32%) por efecto del desplazamiento de las expectativas, que actúa en cascada dentro una relativa cercanía, idéntico comportamiento que el año anterior.

El único cambio es, una vez más, las ubicaciones en otra provincia, que se reducen como destino final de los jóvenes activos en el mercado y que se explica por la citada disminución de la movilidad por motivos de trabajo o de estudios.

Si la comparación la hacemos entre los jóvenes activos como demandantes en el mercado del alquiler y los demandantes de vivienda en propiedad, el resultado es un mayor apego a su lugar de residencia por parte de los compradores. Tienen porcentajes más altos en el mismo barrio y en la misma localidad pero distinto barrio y, lógicamente, la presencia de búsqueda o compra en una provincia diferente es casi testimonial.

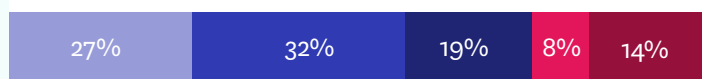
- En la misma localidad y barrio
- En la misma localidad pero en otro barrio
- En una localidad cercana (*misma provincia*)
- En una localidad lejana (*misma provincia*)
- En una localidad de otra provincia

¿Dónde buscan vivienda?



Base: 520

¿Dónde encuentran vivienda?



Base: 1189

Plazos de compra

Si la ubicación es el espacio, el plazo es el tiempo. Un 60% (frente al 57% de 2018) de los menores de 35 años que han comprado o intentado comprar una vivienda le han dedicado menos de seis meses al proceso. Entre los jóvenes que han alquilado o intentado alquilar, el porcentaje de los que no han dedicado más de un mes al arrendamiento es algo inferior, del 56% (era un 63% en 2018). Es decir, los plazos en la compra se están reduciendo mientras que en alquiler se están prolongando.

El desequilibrio entre oferta y demanda en el mercado del alquiler al que venimos haciendo referencia puede incidir en este dato de los plazos de los jóvenes inquilinos (o aspirantes a serlo). Un mercado que no absorbe

la demanda existente genera competencia ansiosa (hay un 23% de jóvenes inquilinos que han dedicado menos de una semana). Y quien no actúa de esta forma impulsiva se ve descartado y su proceso puede prolongarse.

De hecho, ese desequilibrio se percibe al comparar los plazos que presentan los jóvenes arrendadores: en el lado de la oferta de alquiler el porcentaje de quienes no superan el mes es de un 77%, 20 puntos superior al de los jóvenes inquilinos o aspirantes a serlo para ese mismo plazo. Es cierto que estos inquilinos menores de 35 años no sólo alquilan a arrendadores menores de 35 años, pero la diferencia es lo suficientemente significativa como para tenerla en consideración.

Jóvenes que han comprado o intentado comprar

18%

Entre cuatro y seis meses

17%

Entre uno y dos años

17%

Entre uno y dos años

Jóvenes que han alquilado o intentado alquilar

17%

Entre uno y dos meses

14%

Entre tres semanas y un mes

12%

Entre dos y cuatro meses

Base compradores: 442 / Base inquilinos: 621



Casi cuatro de cada diez jóvenes demandantes de vivienda (de alquiler o de compra) consideran que el tiempo invertido se ajusta a sus expectativas: el 39% de los que han comprado o intentado comprar y el 38% de los inquilinos o aspirantes a serlo consideran que el plazo es el que más o menos esperaba.

Aunque no hay grandes cambios respecto al año pasado, sí que es cierto que en el mercado de alquiler se aprecia una mayor brecha entre los plazos y las expectativas. Es significativo el aumento de cinco puntos (del 10% en 2018 al 15% en 2019) de los jóvenes que demandan vivienda en alquiler a los que les ha parecido dedicar mucho más tiempo del que esperaban.

6 La opinión de los jóvenes

La atracción de la propiedad

El 73% de los jóvenes activos en el mercado inmobiliario consideran ya que con el precio actual del alquiler compensa más pagar una hipoteca. El respaldo de esta afirmación ha crecido significativamente respecto a 2018, sobre todo entre los 25 y los 34 años y entre los menores de 35 años de la Comunidad Valenciana. En línea con esta idea, también obtiene más apoyo que hace un año la creencia de que vivir en alquiler es tirar el dinero.

		0-3	4-5-6	7-10
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	2017			
	2018	8%	25%	66%
	2019	7%	21% ▼	73% ▲
Pese a la crisis el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	2017	5%	28%	67%
	2018	5%	24%	71%
	2019	5%	24%	72%
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	2017	24%	45%	32%
	2018	13%	40%	47%
	2019	8%	32%	61% ▲
Comprar una vivienda es una buena inversión	2017	12%	40%	48%
	2018	10%	32%	58%
	2019	8%	33%	59%
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	2017	22%	39%	39%
	2018	21%	32%	47%
	2019	18%	33%	49%
Vivir de alquiler es tirar el dinero	2017	33%	34%	33%
	2018	25%	31%	43%
	2019	18%	32%	49% ▲
La crisis ha traído un cambio de tendencia: se alquilará más y se comprará menos	2017	12%	36%	52%
	2018	14%	39%	48%
	2019	13%	42%	45%
Los bancos vuelven a conceder hipotecas y eso supone un repunte de la compra de vivienda	2017	18%	48%	34%
	2018	15%	43%	42%
	2019	18%	41%	41%

Base 2017: 2217 / Base 2018: 1710 / Base 2019: 1189

Hay otras afirmaciones en la misma línea (como que la compra es una buena inversión o que un piso es la mejor herencia que se puede dejar a los hijos) que no suben significativamente pero que mantienen una línea ascendente que consolida la preponderancia de una corriente de opinión a favor de la propiedad y en contra del alquiler.

La segunda clave es la convicción de los particulares entre 18 y 34 años activos en el mercado inmobiliario de que nos estamos aproximando a una nueva burbuja inmobiliario. Por tercer año consecutivo se incrementa el porcentaje de jóvenes que se muestran de acuerdo con esa tesis: se ha pasado de un respaldo en 2017 del 32% a un apoyo del 61% en 2019. De hecho, entre los 18 y 24 años sólo hay uno de cada diez está en desacuerdo de la afirmación de que nos estamos aproximando a una nueva burbuja.

Todo cuanto hemos visto a lo largo de todo el informe respecto al mayor interés por la vivienda en propiedad por parte de los jóvenes tiene su reflejo en esta mentalidad, que ya casi da por descartada la posibilidad de que, tras lo que pasó durante la crisis, en España se vaya a alquilar más y comprar menos.

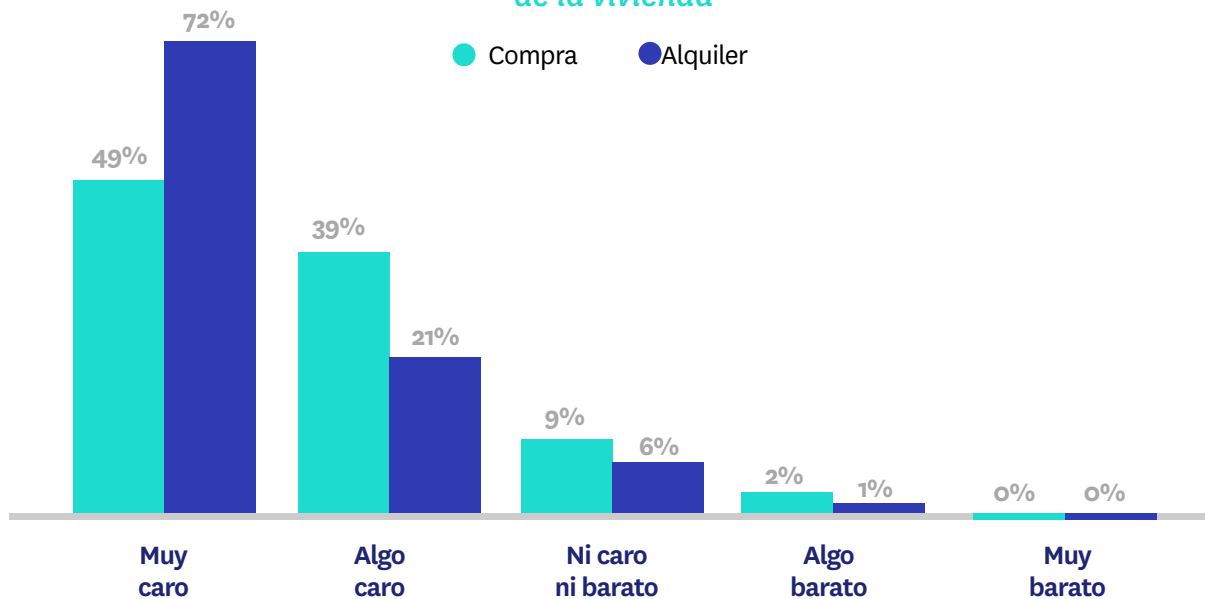
Cada vez más caro

Así, más caro, es como perciben el mercado inmobiliario los jóvenes entre 18 y 34 años que realizaron alguna acción en los últimos doce meses. Casi la mitad de ellos (un 49% frente al 42% de 2018) cree que la compra de vivienda es muy cara; pero el porcentaje sube hasta el 72% (frente al 60% de 2018) cuando se trata del mercado del alquiler. En ninguno de los dos mercados hay siquiera un 1% de personas que creen que la vivienda está muy barata.

Todo lo que hemos venido viendo sobre los precios a lo largo del informe (las dificultades e incluso la imposibilidad de comprar) conduce a este escenario: el encarecimiento de la vivienda durante los últimos años ha hecho mella en el colectivo de jóvenes, que perciben que el mercado sigue una línea divergente respecto a su propia capacidad económica, que está mejorando pero de forma mucho más moderada que los precios de los últimos años.

Madrid y Cataluña son las comunidades autónomas que, por el peso de sus respectivas capitales, más tensiones han registrado en su mercado de vivienda en los últimos años, especialmente en el alquiler. Resulta por tanto lógico que más de un 80% de los jóvenes activos en el mercado en esas ubicaciones consideren que los precios del arrendamiento están muy caros.

Percepción de los jóvenes del precio de la vivienda



Base 2019: 1189

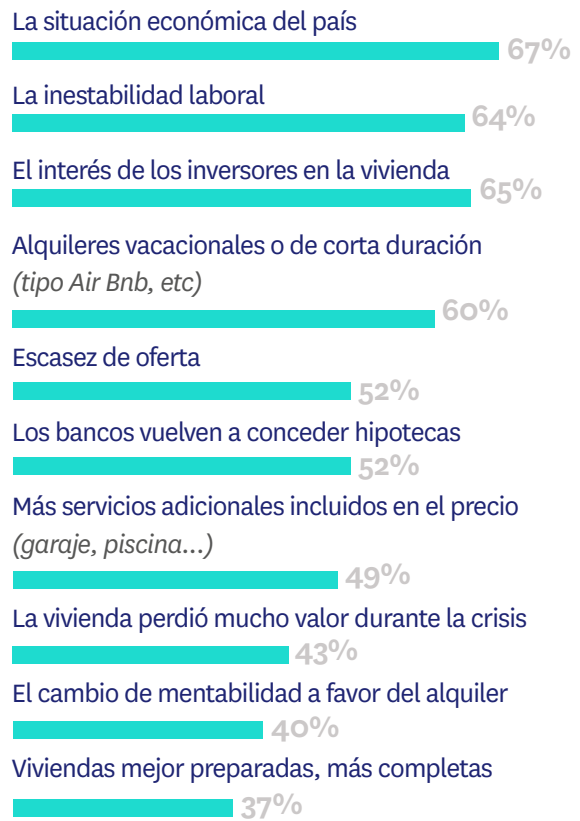
Por su proximidad con el mercado, estos jóvenes que han realizado alguna acción inmobiliaria tienen una percepción relativamente más pesimista de los precios de compra que la de los jóvenes inactivos, probablemente por su falta de contacto directo con el mercado.

En cuanto a su pronóstico para el futuro, un 64% de estos jóvenes activos en el mercado de la vivienda cree que los precios de los inmuebles en propiedad seguirán creciendo y un 74% dan ese mismo pronóstico para el mercado del alquiler. Estos datos muestran pocas diferencias respecto al año 2018, pero sí que hay una ligera tendencia a la baja en los pronósticos de evolución de precios tanto para el alquiler como para la compraventa.

64% de los jóvenes activos en el mercado cree que la vivienda en propiedad seguirá encareciéndose, frente al 67% del año 2018

74% de ellos cree que la vivienda de alquiler seguirá incrementando su precio, frente al 77% del año 2018

Porcentaje de jóvenes activos en el mercado inmobiliario que cree que los siguientes factores están encareciendo las viviendas



Base 2019: 1039

En cuanto a los motivos de esta situación de encarecimiento del mercado, los jóvenes tienden a atribuirlo a variables macroeconómicas: la situación económica del país o la inestabilidad laboral son dos de las razones por las que los menores de 35 años creen que se está encareciendo la vivienda. Estos porcentajes apenas difieren de los registrados en 2018.

Con un 40% de jóvenes menores de 35 años participando de algún modo en el mercado de la vivienda se puede dar por hecho el regreso de este segmento de edad que en 2018 retrajo la demanda ante las históricas subidas de precio del alquiler. **La tendencia a la estabilización del precio de los inmuebles y la mejora de las condiciones socioeconómicas de los más jóvenes han sido claves para este nuevo escenario.**



Pero más allá de este gran titular hay ciertas piezas que no terminan de encajar. Por ejemplo, el interés por la vivienda en propiedad que tanto atrae a estos jóvenes se convierte en frustración ante la imposibilidad de comprar (*hay un gran porcentaje de jóvenes que alquilan porque no pueden comprar*). El resultado es más tiempo en el hogar de los padres y una emancipación más tardía.

Aunque cada vez más, los jóvenes buscan tanto en el mercado de alquiler como en el de compra, lo cierto es que en uno y otro se encuentran con las dificultades de su situación económica y del precio del inmueble. Mientras van viviendo de alquiler (*o se quedan en el hogar paterno para poder ahorrar para la entrada*) los jóvenes siguen observando el mercado de propiedad con la intención de lanzarse.

De hecho, hay una amplia mayoría que cuando se imagina a sí mismo dentro de cinco años se ve viviendo en un inmueble de su propiedad y por eso, como hemos visto, crece la intención de compra a medio y largo plazo (*de dos a cinco años*). Pero eso sólo significa que la compra se está postergando para el futuro.

En cuanto a sus preferencias, los jóvenes demandantes de vivienda han incrementado ligeramente, respecto

a 2018, sus aspiraciones sobre las características de los inmuebles, incluyendo elementos de valor añadido (*como piscina, trastero, etc.*) o en relación con factores más vinculados a una vida familiar (*barrio residencial, colegios en la zona, etc.*).

Resulta también muy interesante atender la evolución de los jóvenes que se trasladan por razones de estudios o laborales. Este colectivo ha perdido protagonismo en el último año en la demanda de vivienda, por lo que conviene vigilarlo en el futuro para discernir si se trata de un bache circunstancial o existe alguna razón de fondo que explique se disminución.

De los precios se ha hablado mucho a lo largo de este informe y desde muchas perspectivas diferentes. Pero todas se resumen en que suele ser el factor que impide comprar a los jóvenes en aquellos casos que la operación no llega a buen término; y es la mayor dificultad que tiene que superar el comprador para sí cierra la operación.

Hay, en definitiva, diversos desequilibrios entre oferta y demanda (*sobre todo en el mercado del alquiler*) que conviene afrontar. Porque, de lo contrario, los jóvenes terminarán encontrando casa propia cuando ya hayan dejado de ser jóvenes.



El porcentaje de compradores de jóvenes que participa en el mercado inmobiliario ha pasado del 29% en 2018 al 40% en 2018.



Crece la demanda no efectiva (los que han buscado sin encontrar) del 18% de 2018 al 22% actual.



Un 20% de los jóvenes (eran el 15% en 2018) ha participado tanto en el mercado de alquiler como en el de compra.



El 49% de los jóvenes que han alquilado o intentado alquilar asegura hacerlo porque su situación económica le impide comprar una vivienda.



Un 66% de los que intentan comprar o alquilar pero no lo consiguen lo atribuye a que los precios no encajan con su presupuesto.



El 50% de los que no han comprado ni intentado comprar vivienda pretende hacerlo en los próximos 5 años. Crece, pero se aplaza, la decisión de compra.



Sólo el 31% de los jóvenes activos en el mercado se ve viviendo de alquiler dentro de cinco años.



Que el precio encaje con su presupuesto es determinante para el 88% de los menores de 35 años que buscan vivienda (de alquiler o para compra).



Un 38% de los compradores jóvenes opta por vivienda de obra nueva. Tres de cada cuatro compradores valoran la posibilidad de obra nueva.



Un 61% de los jóvenes activos en el mercado considera que estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria. El 73% cree que compensa más pagar una hipoteca que un alquiler.

8 Metodología

En el contexto del estudio “Radiografía del mercado de la vivienda 2018-2019”, Fotocasa ha hecho un foco en la situación y el rol de los jóvenes en el mercado inmobiliario.



Base

Basado en un exhaustivo análisis del equipo de **Business Analytics de Schibsted Spain**, en colaboración con el instituto de investigación **The Cocktail Analysis**.



Datos

Los datos explotados son representativos de la población española en términos de **zona, edad, género y clase social**. Y en concreto, representativos de **jóvenes activos en el mercado inmobiliario**.



Muestra

En 2018,
1710 jóvenes entre 18 y 34 años activos en el mercado inmobiliario, representativos de la sociedad española en dicha situación.

Error muestral: 2,4%

En 2019,
1307 jóvenes entre 18 y 34 años activos en el mercado inmobiliario, representativos de la sociedad española en dicha situación.

Error muestral: 2,4%



Ámbito



España



Campo

El estudio se ha realizado a través de encuestas online que se efectuaron **entre el 6 y el 26 de marzo**.



fotocasa



Anaïs López García

 anais.lopez@scmspan.com

 620 66 29 26

 [InformeFotocasa](#)

 [@fotocasa](#)

 [Facebook.com/fotocasa](https://www.facebook.com/fotocasa)

 <https://research.fotocasa.es/>