

Los jóvenes y el mercado de la vivienda en 2023



Índice

1. Penetración del mercado de la vivienda	4
2. Motivos de los jóvenes	9
3. Intención de compra	14
4. La propiedad y las opciones residenciales	18
5. El perfil de los jóvenes que demandan vivienda	20
6. La vivienda	22
7. Los jóvenes y la vivienda de obra nueva	24
8. ¿Dónde buscan vivienda los jóvenes?	26
9. ¿Cuánto tardan los jóvenes en encontrar vivienda?	28
10. Opinión sobre el mercado de la vivienda	30
11. Conclusiones	34
12. Nota metodológica	35

Prólogo

Los jóvenes son el futuro de la sociedad, y éste dependerá de cómo se desenvuelvan ahora. El acceso a una vivienda es el eje esencial que permite el desarrollo de su ciclo vital, por ello, la situación actual es inmensamente desventajosa para los menores de 35 años.

La posición laboral de los jóvenes es el principal desafío al que se enfrentan. La tasa de desempleo juvenil es la segunda más elevada de la eurozona y está conformada por una precariedad laboral constante, colmada de contratos temporales y rebosante de inestabilidad profesional, lo que encamina a los jóvenes a retrasar, todavía más, su edad de emancipación.

Los salarios tampoco han crecido al mismo ritmo que el de la vivienda, que en este último año ha mostrado el mayor encarecimiento que se recuerda desde la burbuja inmobiliaria de 2007. La acentuada escasez de oferta tanto en compra como en alquiler conduce al precio de la vivienda a un tensionamiento muy abultado. A pesar de los obstáculos, los jóvenes exhiben su audacia y optimismo ante los cambios y son el colectivo que más interactúa con el mercado elevando su esperanza de ser propietarios en los próximos cinco años. No obstante, los cambios en la política monetaria europea con la subida de los tipos de interés, la crecida inflación y las intervenciones legislativas en el mercado español han situado los niveles de inaccesibilidad de los jóvenes en las cotas más altas de la historia. La participación de los menores de 35 años en el mercado de la vivienda cae en picado al no poder hacer frente a los nuevos precios de los inmuebles, dejando entre ver la vulnerabilidad de este colectivo, de rentas bajas y de situación financiera inestable.

Otra de las evidencias sociológicas más relevantes que ejemplifica un cambio de ciclo tras el impacto de la pandemia es que en los dos ejercicios anteriores, el impulso que generaba el interés en buscar vivienda a los jóvenes era mejorar la calidad de su vivienda actual. Sin embargo, ahora, una de las necesidades más básicas de su ciclo vital que promueve el cambio de inmueble es vivir en pareja.

Precisamente, la transformación del modelo de sociedad también se refleja en este análisis en el descenso del porcentaje de familias jóvenes, en el aumento de quienes se divorcian. De hecho, se estima que, en los próximos 20 años, el 30% de los hogares sean unipersonales y que el 50% de las familias sean monoparentales o no tengan hijos. Por lo que las cuestiones de baja natalidad también están relacionadas con el acceso a la vivienda de estos menores de 35 años.

Para Fotocasa, el compromiso con los jóvenes es una prioridad, por ello, son uno de los colectivos por los que apostamos en [Proyecto Vivienda](#). Una iniciativa social que pretende ayudar a los jóvenes en su acceso a la vivienda reduciendo las desigualdades económicas, urbanas y sociales existentes y que cada vez resultan más notorias. Un compromiso sostenido en el tiempo que pretende mejorar la sociedad del futuro.



María Matos
Directora de Estudios y Portavoz
de Fotocasa

1. Penetración del mercado de la vivienda



1.1 La participación de los jóvenes se desploma hasta en siete puntos porcentuales

La participación de los jóvenes entre los 18 y los 34 años en el mercado de la vivienda en España ha caído drásticamente en el último año, pasando del 48 % que interactuó de algún modo en este ámbito al 41 % de febrero de 2023. La reducción es aún mayor respecto a agosto de 2022, cuando, impulsada por el inminente arranque del nuevo curso académico y laboral, con la consiguiente búsqueda de alojamiento, alcanzó el 50 %.

La actividad en el mercado de la vivienda de los jóvenes entre los 18 y los 34 años ha descendido siete puntos porcentuales en el último año, pasando del 48 % al 41 %

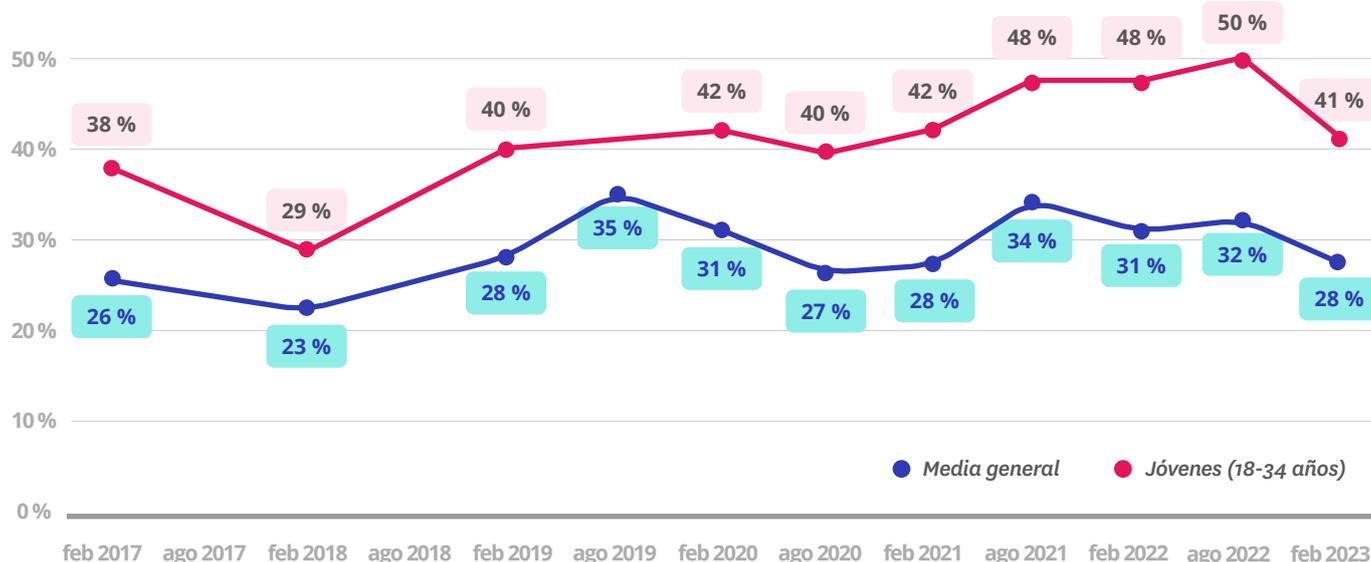
El descenso es especialmente notorio dentro del colectivo más joven (18-24 años), cuya actividad se reduce diez puntos porcentuales (del 42 % al 32 %), mientras que los que tienen entre 25 y 34 años 'limitan' la caída a cinco puntos (del 51 % al 46 %). Entre este colectivo hay que destacar, además, que se reducen los compradores no efectivos (los que han intentado adquirir una vivien-

da, pero no lo han logrado), pasando del 22 % al 16 %, mientras que entre los más jóvenes descienden los inquilinos no efectivos del 13 % al 8 %.

No obstante, si situamos estos datos en comparación con la media de actividad general vemos que la de los jóvenes sigue siendo muy superior, dado que la participación del conjunto de la población española de cualquier edad por encima de 18 años ha sido, en los últimos 12 meses, del 28 %. Unos datos que muestran una fuerte contracción del mercado inmobiliario con una bajada de más de cuatro puntos porcentuales respecto a agosto de 2022, cuando el porcentaje era del 32 %, y de tres sobre febrero de 2022 (31 %).

Pese a que este desplome se reproduce en general, abarcando las distintas acciones llevadas a cabo en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses, se presenta de forma más acentuada en el mercado de compraventa entre las personas entre 25 y 34 años, que cae del 30 % al 25 %, mientras que, por su parte, los jóvenes de 18-24 experimentan una bajada pronunciada en el mercado del alquiler (del 34 % al 27 %). Por otra parte, se aprecia que el descenso es mucho más acentuado en la demanda no efectiva de vivienda, que baja del 28 % de febrero de 2022 al 21 % de un año más tarde. Por el contrario, la demanda efectiva se mantiene en el mismo porcentaje (22 %) registrado doce meses atrás.

G1. Porcentaje de población que ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda



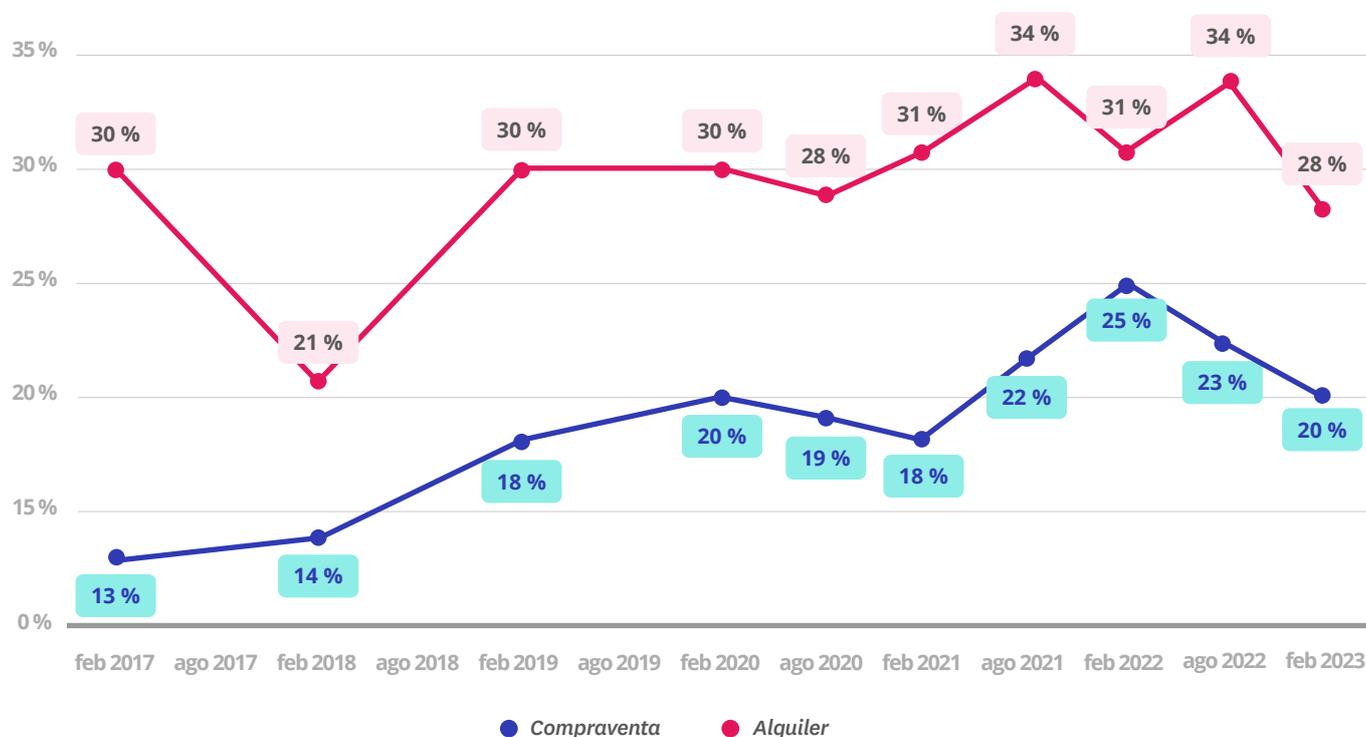
Si distinguimos entre compraventa y alquiler, se comprueba que ambos mercados descienden, pero en mayor medida el primero, ya que su actividad entre los jóvenes se rebaja del 25 % de febrero de 2022 al 20 % del mismo mes de 2023. Es decir, una pérdida de cinco puntos porcentuales, lo que lo sitúa cerca del 18 % de 2021. Este retroceso refleja que, tras un periodo en el que la adquisición de vivienda en propiedad, o su intención de hacerlo, ganó terreno entre los jóvenes, se ha replegado hacia los valores anteriores.

En cuanto al alquiler. Como se indicaba anteriormente, también pierde terreno, pero de manera menos abrupta, ya que pasa del 31 % de febrero de 2022 (con un pico del 34 % en agosto también del 2022), al 28 % de febrero de 2023.

En conclusión, si nos centramos en la última acción realizada en el último año vemos como se reduce la demanda no efectiva tanto de compra como de alquiler para ambos colectivos (18-24 años y 25-34 años).

El recorte se produce tanto en la compraventa como en el alquiler, pero mientras que este aguanta mejor (baja del 31 % al 28 %), en el primer caso el descenso es más acusado: del 25 % al 20 %

G2. Jóvenes participando en los mercados de compraventa y alquiler (% de activos en cada mercado sobre el total de personas menores de 35 años)



Entre los dos grupos de edad de jóvenes analizados, el más activo es el integrado por los que tienen entre 25 y 34 años, con un 46 % de los particulares participando en el mercado de la vivienda. La cifra, sin embargo, baja notablemente respecto a la de hace un año, cuando alcanzó el 51 %.

Consecuentemente, esta reducción se refleja de manera proporcional en sus acciones. Así, en el mercado de la compraventa el porcentaje de los particulares de entre 25 y 34 años que en febrero de 2023 habían llevado a cabo algún movimiento era del 25 %, cinco puntos porcentuales menos que un año antes, y más cerca del 21 % registrado en febrero de 2021.



G3. Acciones realizadas por los jóvenes en el mercado de la vivienda

	Feb. 22	Ago. 22	Feb. 23
Compra			
Ha comprado vivienda	5 %	6 %	6 %
Ha buscado vivienda para comprar (no lo ha conseguido)	18 %	16 %	13 % ▼
	23 %	22 %	19 % ▼
Venta			
Ha vendido vivienda	1 %	1 %	1 %
Ha tratado de vender vivienda (no lo ha conseguido)	2 %	1 %	1 % ▼
	3 %	2 %	2 % ▼
Alquiler (inquilino)			
Ha alquilado vivienda (inquilino)	13 %	16 % ▲	13 %
Ha alquilado habitación en un piso compartido	4 %	5 %	5 %
Ha buscado vivienda para alquilar como inquilino (no lo ha conseguido)	12 %	10 %	9 % ▼
Ha buscado una habitación en piso compartido (no lo ha conseguido)	5 %	5 %	4 %
	31 %	34 %	28 %
Alquiler (oferta)			
Ha alquilado a otros una vivienda (propietario)	3 %	2 %	2 %
Ha tratado de alquilar una vivienda como propietario (no lo ha conseguido)	1 %	1 %	1 %
	4 %	3 %	3 %

La situación de la compraventa ha evolucionado en el último año de manera que, en las personas entre los 25 y los 34 años, se han invertido las tendencias entre la compra efectiva y la no efectiva.

Así, en la primera se advierte un aumento de un punto porcentual, pasando del 7 % al 8 %. Sin embargo, en la compra no efectiva (*donde en febrero de 2022 había un 22 % de jóvenes entre los 25 y los 34 años*) correspondiente a los doce meses anteriores y no lo había

La actividad en el mercado de compraventa de los particulares entre los 25 y los 34 años ha descendido en cinco puntos porcentuales, bajando del 25 % de 2022 al 20 % actual

conseguido, un año después esta situación se ha replegado, bajando al 16 %, solo un punto porcentual más que en 2021. Por su parte, el grupo de los más jóvenes (*18-24 años*) mantiene los porcentajes en el alquiler de habitaciones en pisos compartidos en el 6 %, con una leve tendencia al alza, después de que hubiera descendido de manera sensible entre 2021 y 2022. Así, en febrero de 2021 eran un 10 % los que habían llevado esta acción en el año anterior.

El grupo de los particulares más jóvenes (18-24 años) mantiene el porcentaje en el alquiler de pisos compartidos en el 6 %, con una leve tendencia al alza

1.2 Descienden los que buscan al mismo tiempo comprar o alquilar

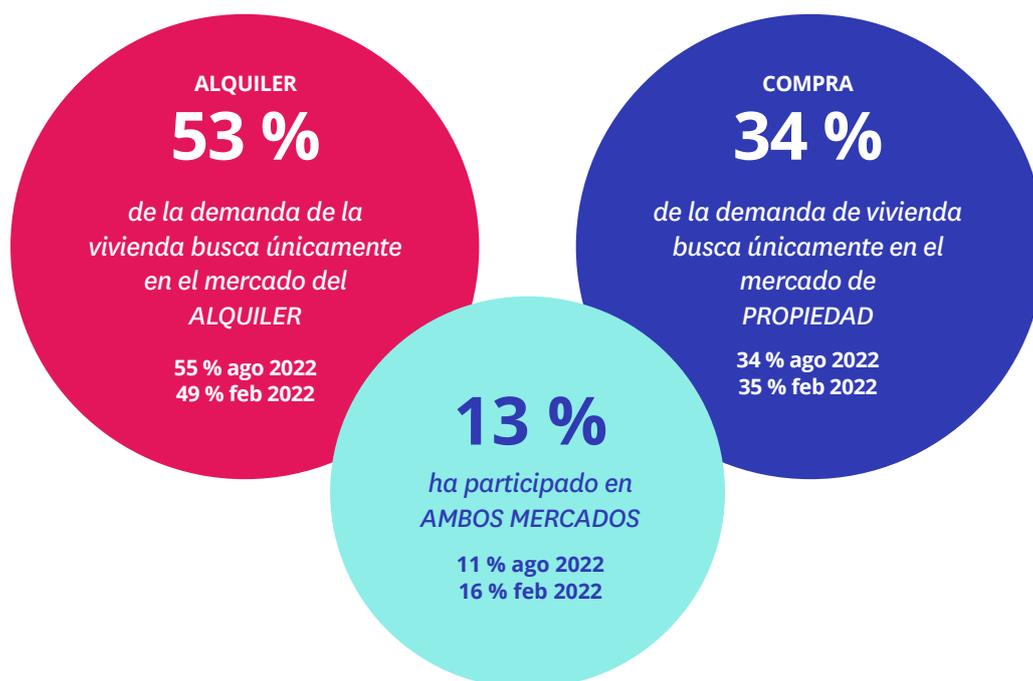
Es importante recordar que las acciones en el mercado de la vivienda no resultan excluyentes, de manera que la misma persona puede actuar en el ámbito del alquiler, en el de la compra de un inmueble o en los dos casos simultáneamente. Este último caso es el que comprende al 13 % de los jóvenes demandantes menores de 35 años, una cifra tres puntos porcentuales menor que un año atrás.

Otro dato que se desprende de este análisis es que los jóvenes recuperan su relación con la demanda de alquiler, regresando así a la tendencia anterior a 2022. De esta

manera, el 53 % de febrero de 2023 (*frente al 49 % de un año antes*) refleja la consolidación de la demanda de alquiler, probablemente, como consecuencia del contexto económico actual. Por el contrario, bajan ligeramente los jóvenes que únicamente han demandado vivienda en el mercado de la propiedad, bajando del 35 % de febrero de 2022 al 34 % de justo un año después.

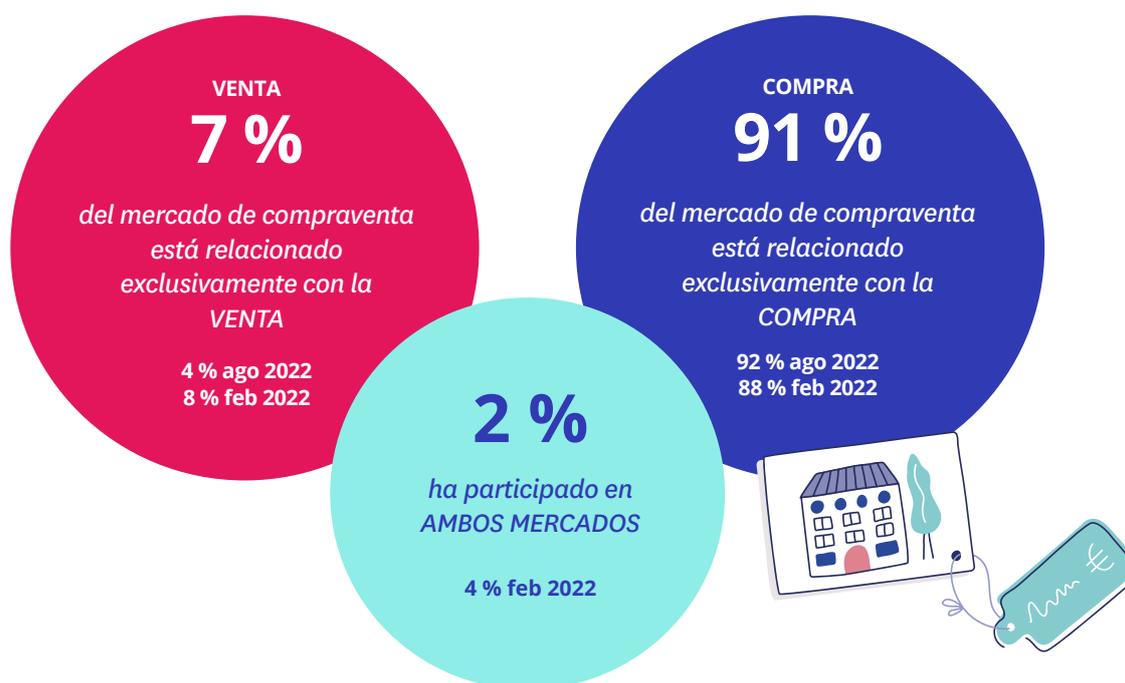
La conclusión de estos datos es que, tras un 2022 donde las tendencias parecieron darse la vuelta beneficiando a la demanda de compra, en febrero de 2023 se ha regresado al mercado anterior, con predominancia del alquiler.

G4. Demanda de vivienda de compra y de alquiler por parte de los jóvenes (18-34 años)



Al igual que desde la demanda se pueden compartir acciones tanto en el área de la compra como del alquiler, en este caso también hay jóvenes que son tanto oferentes como demandantes de vivienda en propiedad. Así, entre los menores de 35 años que actúan en el mercado de compraventa de vivienda, hay un 2 % que ha participado en ambos lados. Es decir, que ha comprado o intentado comprar una vivienda y, también, ha vendido o intentado vender una de su propiedad. Se trata, no obstante, de un porcentaje muy residual, ya que la gran mayoría actúa únicamente como demandante: un 91 % ha realizado exclusivamente acciones relacionadas con la compra. Por el contrario, hay un 7 % que solo ha interactuado en la venta de vivienda.

G5. Jóvenes (18-34 años) participando tanto de ofertantes como de demandantes en el mercado de compraventa



1.3 Acciones en los últimos 12 meses

41 % de los jóvenes entre 18 y 34 años ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda

18 % compró o intentó comprar una vivienda

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

26 % ha alquilado o intentado alquilar una vivienda para vivir en ella

2. Motivos de los jóvenes



2.1 La compra de una vivienda, una inversión a largo plazo para el 42 %

En 2023, el 42 % de los jóvenes que han adquirido una vivienda o lo han intentado en el último año han optado por la compra, en lugar del arrendamiento, sobre todo porque lo consideran una inversión a largo plazo (*en 2022 este porcentaje fue del 46 %*).

Cuatro de cada diez jóvenes entre los 18 y los 34 años sienten que pagar un alquiler por el uso de una vivienda equivale a tirar el dinero

Esta motivación se ve refrendada por el hecho de que, al mismo tiempo, casi el mismo porcentaje, un 40 %, cree que alquilar es “tirar” el dinero. Esta idea, sin embargo, y al igual que la anterior, también pierde fuerza respecto al año anterior, cuando alcanzó el 43 %. En cualquier caso, se mantiene aun significativamente por encima del 37 % anotado en 2021.

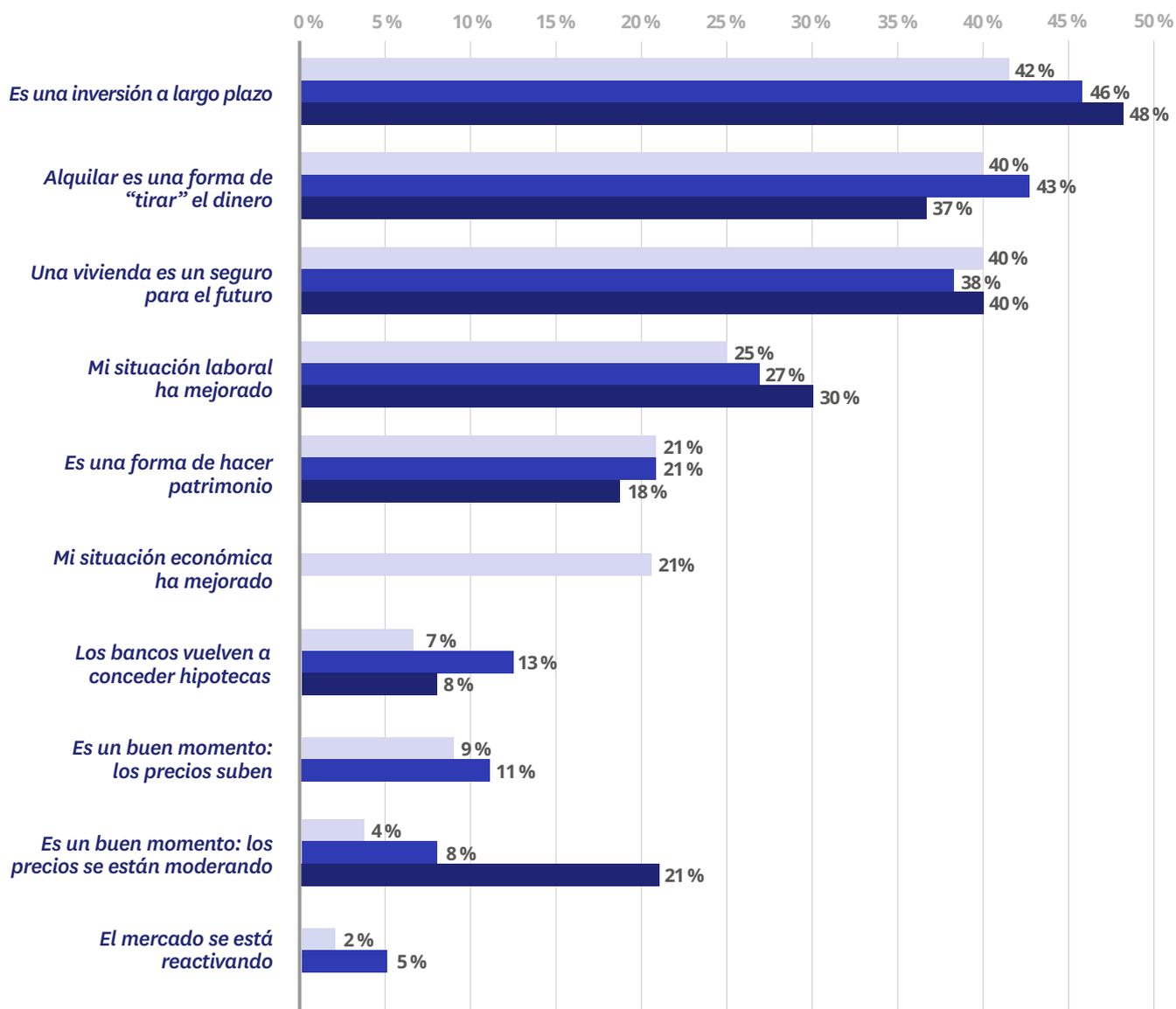
Esta percepción se produce de forma similar tanto entre los de menor edad (*18-24 años*) como en sus ‘mayores’, de 25 a 34. Así, si el 40 % de los primeros comparten esta idea, en el caso del segmento siguiente este porcentaje es del 41 %.

Los expuestos son los dos principales motivos para decidir comprar en lugar de alquilar, pero existen otros factores importantes. Por ejemplo, hay un 40 % de jóvenes que encuentran en la vivienda un seguro de cara al futuro. También se registra un 21 % que siente que su situación económica es mejor (*se trata de una pregunta de nueva incorporación en la encuesta*). Por otro lado, pierde peso la idea de que los precios se están moderando: esta percepción baja del 8 % al 4 %, así como la idea de que la situación laboral ha mejorado (*del 27 % al 25 %*). También se desinfla idea de que los bancos están concediendo hipotecas (*13 % al 7 %*).



G6. Motivos de los jóvenes demandantes de vivienda en propiedad para querer comprar en lugar de alquilar

● 2023 ● 2022 ● 2021



2.2 Alquilar por flexibilidad y, sobre todo, por no poder comprar

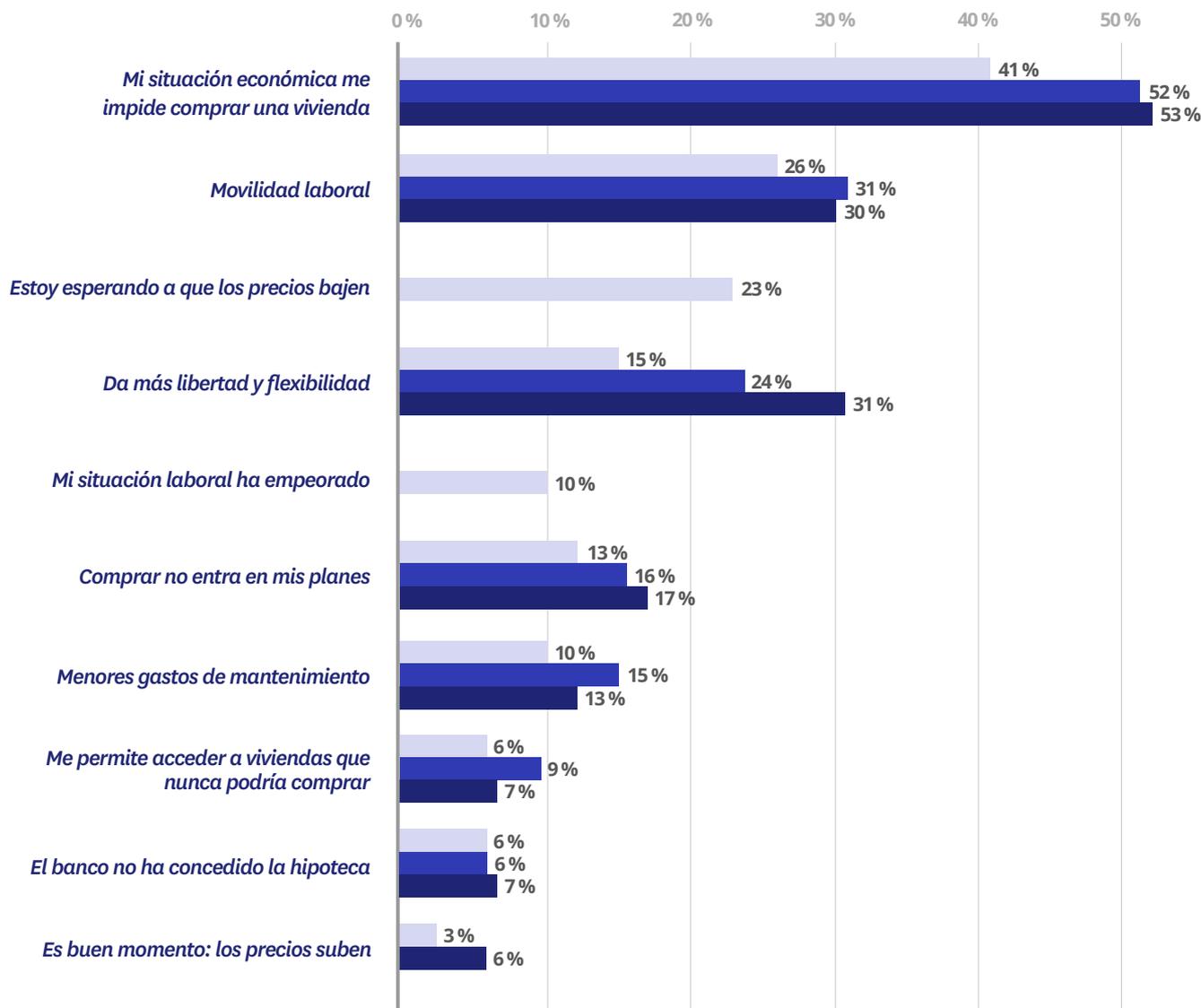
Uno de los datos significativos que nos deja este último informe es el notable descenso en el porcentaje de jóvenes que se decantan por el alquiler en lugar de por la compra porque aseguran que su situación económica no se lo permite. Y es que, del 52 % que así lo afirmaban en 2022 se ha pasado, doce meses después, a únicamente al 41 %.

Pese a ello, esta razón continúa siendo la variable preponderante a la hora de decantarse por el arriendo en lugar de la compra. Esta pérdida de peso de la variable más impor-

tante se da con mayor intensidad entre los jóvenes de 25-34 años y las personas de Madrid y Cataluña. Otros motivos importantes serían la movilidad laboral, que también pierde fuerza respecto a 2022 (26 % frente al 31 %), sobre todo en Andalucía y los jóvenes de 18-24 años, y el estar esperando a que los precios bajen (23 %), una pregunta de nueva incorporación que se cuela en el top 3 de motivaciones por las que la gente alquila en lugar de comprar. Por el contrario, destaca la caída de la motivación de que el alquiler da más libertad y flexibilidad, que pasa del 24 % al 15 %.

G7. Motivos de los jóvenes demandantes de vivienda en alquiler en lugar de comprar

● 2023 ● 2022 ● 2021



Si observamos los datos por segmentos de edad, se observa que la movilidad laboral es una razón mucho más poderosa entre los jóvenes adultos (25-34 años) que entre los más jóvenes. Así, mientras que en los primeros son un 28 % los que así lo mencionan, en los segundos este porcentaje se queda en el 20 %, perdiendo ocho puntos porcentuales respecto a los datos registra-

dos doce meses antes. En cambio, los más jóvenes aducen en mucha mayor medida (20 %, lo que la convierte en la segunda razón expuesta por ellos) que comprar no entra en sus planes. Esta causa únicamente es argumentada por el 11 % de los inquilinos que tienen entre 25 y 34 años.

2.3 Los jóvenes también son vendedores y arrendadores: sus motivos

Los jóvenes no solo intervienen como compradores e inquilinos en el mercado de la vivienda. Aunque sea en menor medida, también participan en él como vendedores o arrendadores. A continuación, analizamos las razones principales que les motivan para ello.

Un 35 % de los jóvenes (18-34 años) que vende casa, lo hace porque quiere adquirir una vivienda nueva

Entre los jóvenes arrendadores, hay un 45% que alquila porque lo considera una fuente de ingresos

Entre los vendedores de vivienda, el motivo primordial es comprar otra (35 %). Pero, además, también están los que no quieren tener problemas a la hora de cobrar el alquiler (20 %) o los que han tomado esta decisión tras tener malas experiencias anteriores con inquilinos (17 %). Entre los arrendadores —entendiendo como tales a los

que han alquilado o intentado alquilar una vivienda de su propiedad en los últimos doce meses—, el 45 % deciden poner su vivienda en alquiler porque lo considera una fuente de ingresos. Asimismo, un 28 % valora la rentabilidad que les da y un 27 % prefiere que esté ocupada.

2.4 La vida en pareja, principal impulso del cambio

Al margen de las cuestiones económicas y logísticas, a la hora de embarcarse en la búsqueda de una nueva vivienda, tanto de alquiler como en propiedad, existen otros motivos de tipo personal que definen nuestros propósitos. De estos, el principal planteado en febrero de 2023 por los jóvenes que ha realizado alguna acción (de oferta o de demanda; en la compraventa o en el alquiler) en el último año ha sido el deseo de vivir en pareja. Así lo declaran el 32 % de los encuestados, un punto más que doce meses antes y también que en 2021.

Un 32 % de los jóvenes que tienen entre 18 y 34 y han realizado alguna acción en el mercado inmobiliario en los últimos 12 meses persigue emprender la vida en pareja

Esta razón desbanca, además, a la que encabezaba esta clasificación en 2022: el deseo de mejorar la vivienda actual, una causa que abrazaban entonces el 32 % de los jóvenes y que en 2023 baja al 28 %. Este descenso con-

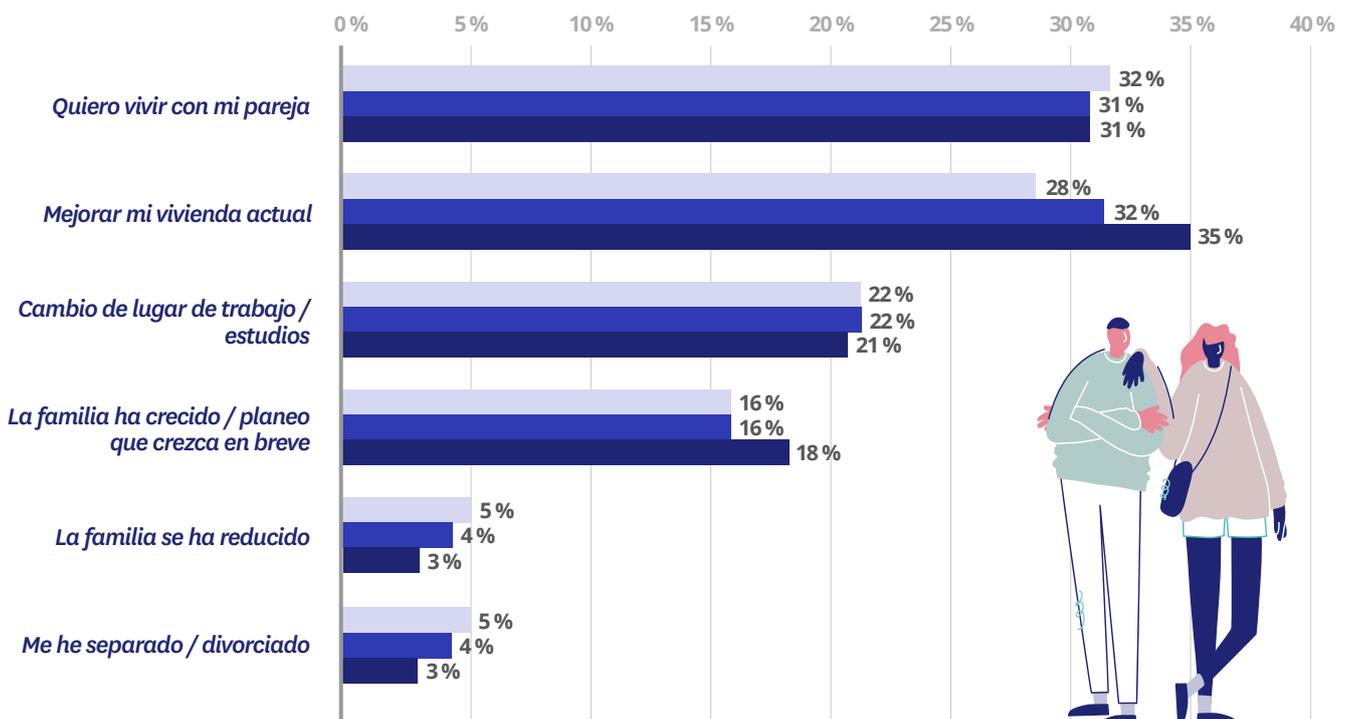
firma la línea descendente que ya se advertía en el anterior informe, ya que se venía de un 35 % en 2021. Es decir, nos encontramos con una rebaja de siete puntos porcentuales en tan solo dos años. Cabe reseñar que el declive de esta argumentación la sitúa ya por debajo de las cifras prepandémicas, ya que en febrero de 2020 había un 30 % de jóvenes que aseguraban querer cambiar de vivienda para mejorar la que ya tenían. Una razón que un año después, en 2021 y en un momento álgido de la pandemia, se extendió al 35 %.

De este modo, con la recuperación de la normalidad esta motivación no solo ha regresado a los porcentajes anteriores al estallido de la crisis sanitaria, sino que incluso han sufrido cierto efecto rebote y se sitúa hoy incluso en una cifra menor.

Otras razones importantes entre los jóvenes para el cambio de vivienda son el cambio de lugar de trabajo o centro de estudios (22 %) o la previsión de que la familia crezca (16 %).

G8. Motivos personales de los jóvenes activos en el mercado de la vivienda

● 2023 ● 2022 ● 2021



Si desglosamos estos datos entre los dos segmentos de edad de jóvenes, vemos que entre los que tienen entre 25 y 34 años destaca especialmente el deseo de vivir en pareja, una motivación que agrupa al 38 %, cinco puntos porcentuales más que el año anterior. Por su parte, en los más jóvenes (18-24 años) el principal objetivo de su búsqueda es mejorar su vivienda actual (28 %). Independizarse es entre los menores de 35 años demandantes de vivienda (*ya sea en*

propiedad o en alquiler) otro de los motivos de peso (34 %). Sin embargo, entre los ofertantes (*vendedores y arrendadores*) hay razones específicas que tienen cierta relevancia como son, por ejemplo, el hecho de haber recibido la vivienda en herencia y decidir venderla (34 %) o alquilarla (16 %) o, en el caso de los arrendadores porque de este modo logran pagar la hipoteca de la vivienda sin esfuerzo (27 %).

2.5 Los precios condicionan la demanda insatisfecha

No puede analizarse este mercado de la vivienda entre los jóvenes sin dirigir la mirada hacia aquellos que, habiendo deseado comprar o alquilar a lo largo de los doce meses anteriores, todavía no han alcanzado su objetivo. En concreto, el 21 % de los menores de 35 años ha realizado alguna acción de demanda sin que hayan conseguido cerrar la operación. Hay que decir que se trata de un porcentaje muy inferior al registrado el pasado año (28 %).

Los precios elevados, que no encajan con el presupuesto con el que se cuenta, constituye principal barrera a la hora de comprar o alquilar una vivienda. Se trata de una dificultad que afecta al 61 % de los jóvenes, casi el mismo porcentaje que el año anterior (62 %).

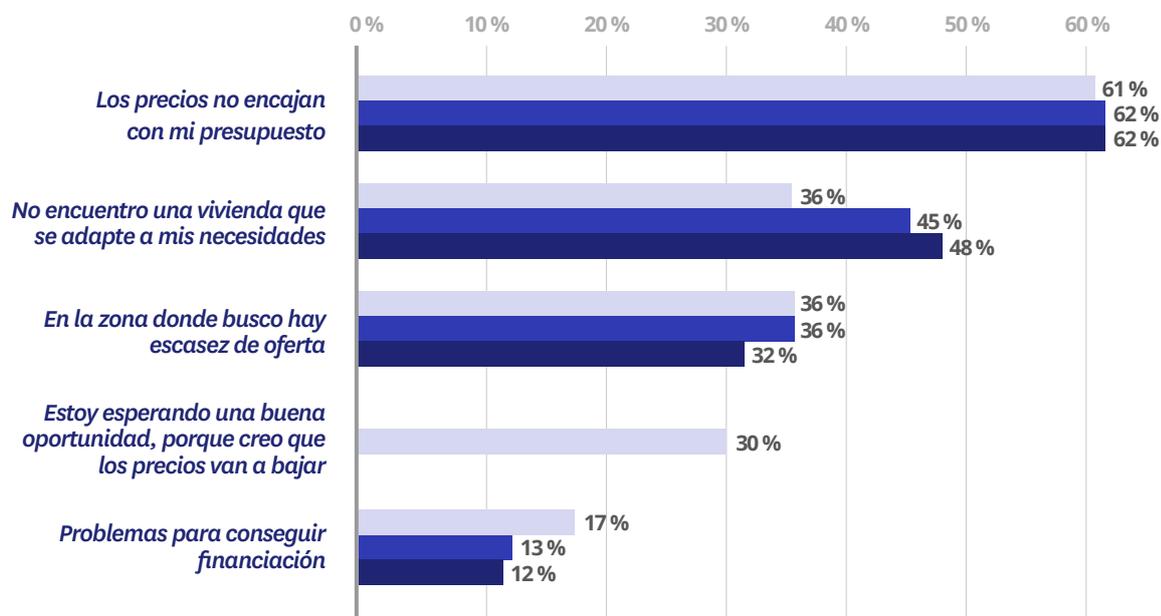
La siguiente traba que separa a los jóvenes de la vivienda que buscan es la escasez de oferta en la zona elegida. Un motivo que se mantiene en el mismo porcentaje que en 2022 (36 %), aunque muestra una leve tendencia al alza. Una estabilidad que contrasta con el aumento significativo que se produjo en 2022 con respecto a 2021, cuando eran únicamente el 32 % los que reconocían este problema.

Otro de los problemas, además en progresión creciente, es el de la financiación, que salta del 13 % al 17 % en los últimos doce meses, consecuencia lógica de los incrementos de los costes hipotecarios.

G9. Motivos de los que no consiguen alquilar o comprar una vivienda

(han realizado alguna acción de demanda no efectiva en los últimos 12 meses)

● 2023 ● 2022 ● 2021



3. Intención de compra



3.1 Los jóvenes se ven como futuros propietarios

Pese a que los datos de este informe reflejan en términos generales un descenso de la actividad de los jóvenes en el mercado inmobiliario, sí se observa un incremento al poner el foco en la intención futura de compra de una casa por parte de quienes no están buscando vivienda en propiedad ahora mismo. De este modo, nos encontramos con que el 61 % de los jóvenes que no han realizado acciones de compra en los últimos doce meses prevé hacerlo en un horizonte temporal de cinco años.

Se trata de un dato que sigue aumentando respecto a los años anteriores, ya que en 2022 eran un 59 % los que mostraban esta intención y en 2021 apenas alcanzaban el 50 %. Es decir, en apenas dos años este afán ha crecido once puntos porcentuales.

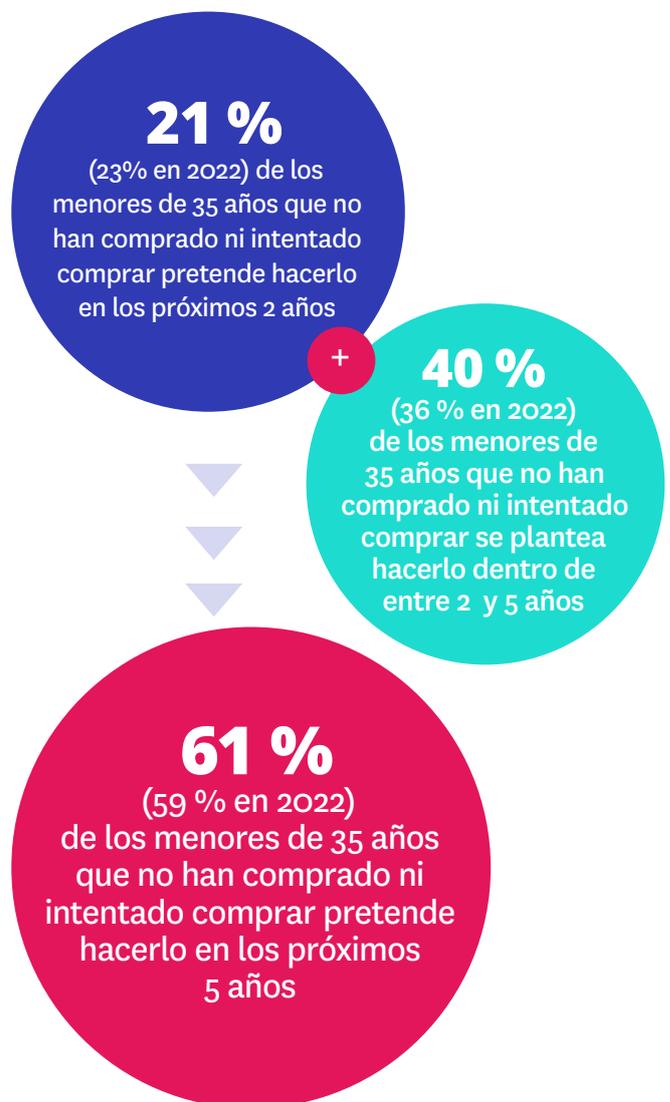
De manera más detallada, un 21 % de estos menores de 35 años que no están buscando casa en propiedad ahora mismo se quiere comprar una vivienda en un plazo de dos años y hay otro 40 % que se plantea hacer la compra en un plazo que oscila entre los dos y cinco años.

Un 61 % de los jóvenes que no ha comprado ni intentado comprar una vivienda en el último año sí que prevé hacerlo en los próximos cinco años. En 2021 eran únicamente el 50 %

Además, aquellos cuyos planes se sitúan en un plazo entre los dos y los cinco años aumentan de manera notable, ya que doce meses antes eran solo el 36 %. Sin embargo, los que se plantean este propósito antes de dos años bajan del 23 % al 21 %.

Estas cifras confirman que los jóvenes cada vez apuestan más por la vivienda de compra en un plazo cercano.

G10. Intención de compra de vivienda por parte de los jóvenes (18-34 años)

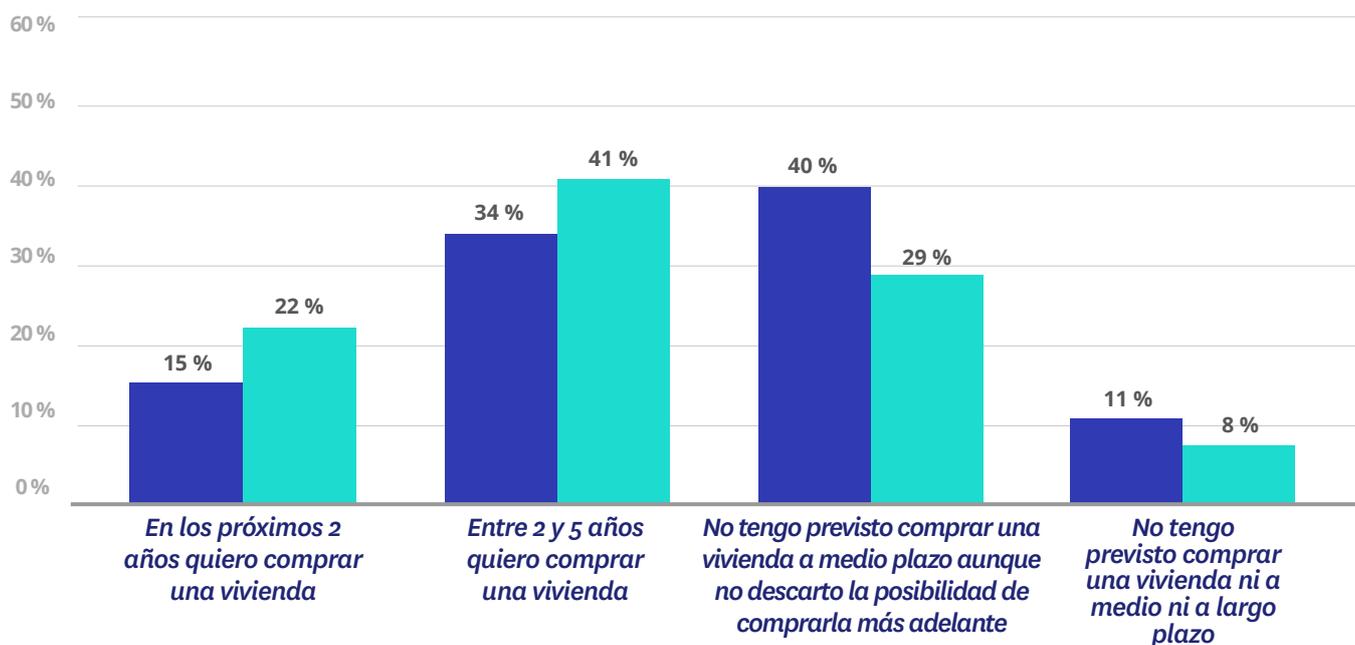


Al considerar tan solo a los jóvenes que han realizado acciones de demanda de alquiler —*quienes han alquilado o intentado alquilar como inquilinos en el último año*—, el porcentaje de idea de compra en los próximos cinco años es de un 60 %, muy cercano de ese 62 % general. De esta coincidencia se colige que el hecho de vivir de alquiler supone para los jóvenes una necesidad impuesta por la momentánea incapacidad de convertirse en propietarios, como es, en último caso, su deseo. En este sentido, dentro

del segmento entre 18 a 24 años se consolida el impulso experimentado el pasado año con respecto a 2021, cuando solo eran el 5 % los demandantes de alquiler que querían comprar en los siguientes dos años. En 2023 se mantiene el porcentaje en el que aquellos se asentaron en 2022: el 15 %, incluso con una leve tendencia al alza. De este modo, el grupo de los más jóvenes casi se empareja al de sus mayores, donde esta intención baja este año al 22 % (el año anterior eran el 24 %).

G11. Pretensión de compra de los jóvenes (18-34 años) demandantes de alquiler

● 18-24 años ● 25-34 años



3.2 Razones para la espera

Ha quedado probado con las cifras expuestas que los jóvenes tienen interés en convertirse en propietarios de una vivienda. Otra cosa es ya que las condiciones, relacionadas con cuestiones personales, fundamentalmente laborales y económicas, resulten propicias para ello.

La carencia de ahorros constituye la causa principal (42 %) de los jóvenes para posponer la adquisición de una vivienda en propiedad

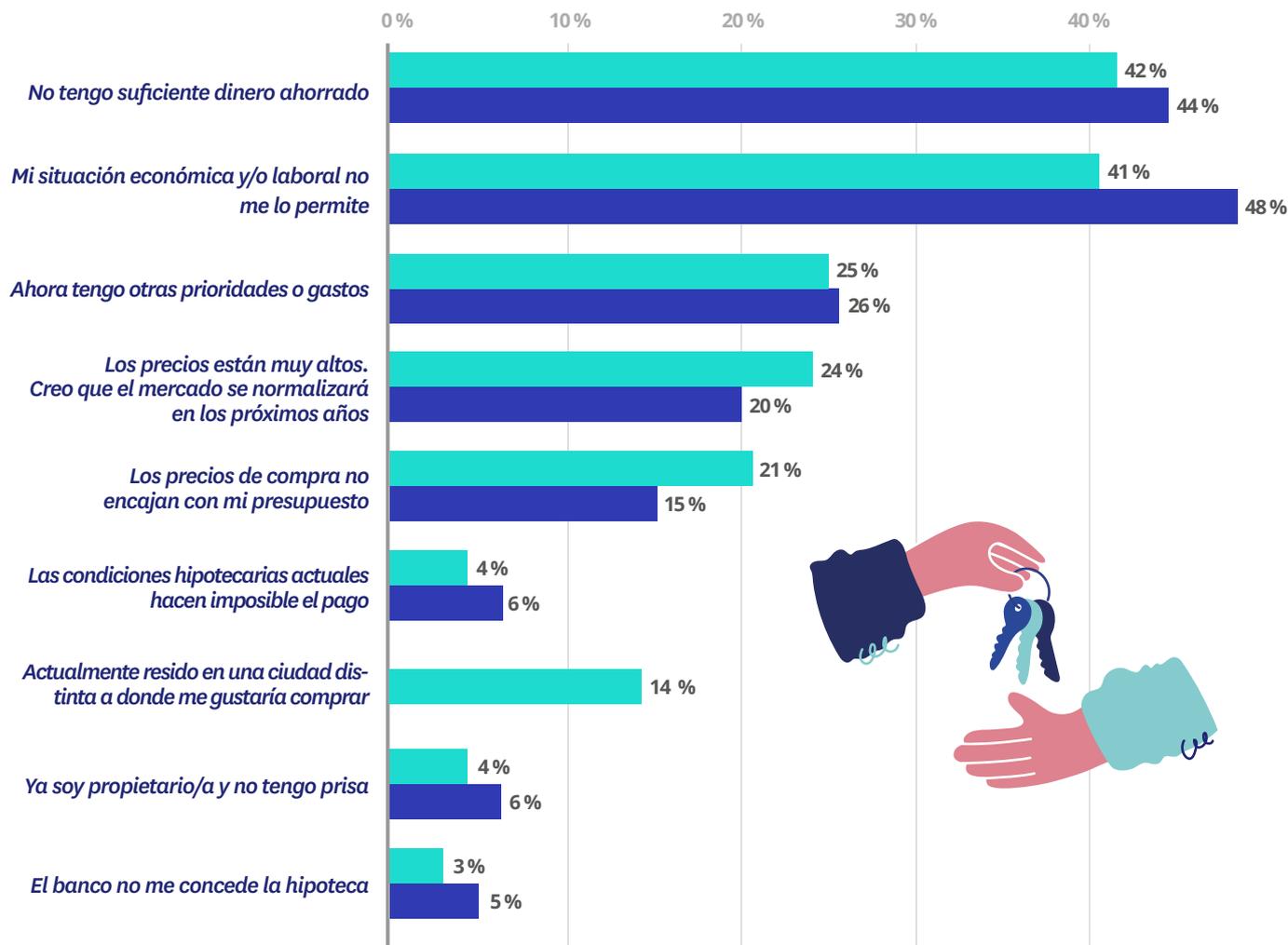
La razón principal para no poder llevar la compra en este momento reside en el hecho de no contar con los ahorros suficientes para ello. Esto es así en el 42 % de los casos. A continuación, se argumenta que la situación

económica y/o laboral no permite comprar una vivienda ahora. Así lo afirma el 41 % de los consultados. Cabe destacar que este porcentaje es sensiblemente inferior al del año anterior, cuando alcanzaba el 50 %.

A estas dos razones les siguen otras que, aunque en porcentajes de menor relevancia, también inciden en la necesidad de posponer el deseo de comprar una vivienda. Por ejemplo, un 25 % se excusa porque tiene otras prioridades o gastos, mientras que el elevado coste de la vivienda frena al 24 %, que considera que los precios están muy altos, aunque creen que el mercado se normalizará en los próximos meses. Por su parte, un 21 % cree que los precios no encajan con su presupuesto, una razón que crece seis puntos porcentuales en relación con el año anterior.

G12. Motivos para posponer la compra por parte de los jóvenes que pretenden comprar en los próximos cinco años

● 2023 ● 2022



3.3 ¿Por qué se descarta la compra?

Frente a la tendencia a favor de la compra de vivienda, hay todavía un porcentaje significativo de jóvenes que no se plantean convertirse en propietarios de vivienda ni a medio ni a largo plazo. Este grupo supone el 9 %, y presenta distintos perfiles en función de las razones por las que descartan la compra: los que no pueden ni creen que vayan a poder, los que no lo necesitan y los que, simplemente, valoran más las ventajas del alquiler.

La situación laboral y los precios de compra continúan siendo los motivos que afectan a los jóvenes que no se plantean la compra de la vivienda. Aun cuando el primero de ellos pierde fuerza para los jóvenes de 18-24 años.

Por otro lado, aumenta la sensación de que alquilando se puede acceder a viviendas que nunca se podrá comprar (7 %, cuando en 2022 apenas superaban el 1 %), especialmente entre el colectivo de 18-24 años (9 %).



Tres perfiles de jóvenes que viven de espaldas al mercado de compraventa inmobiliaria

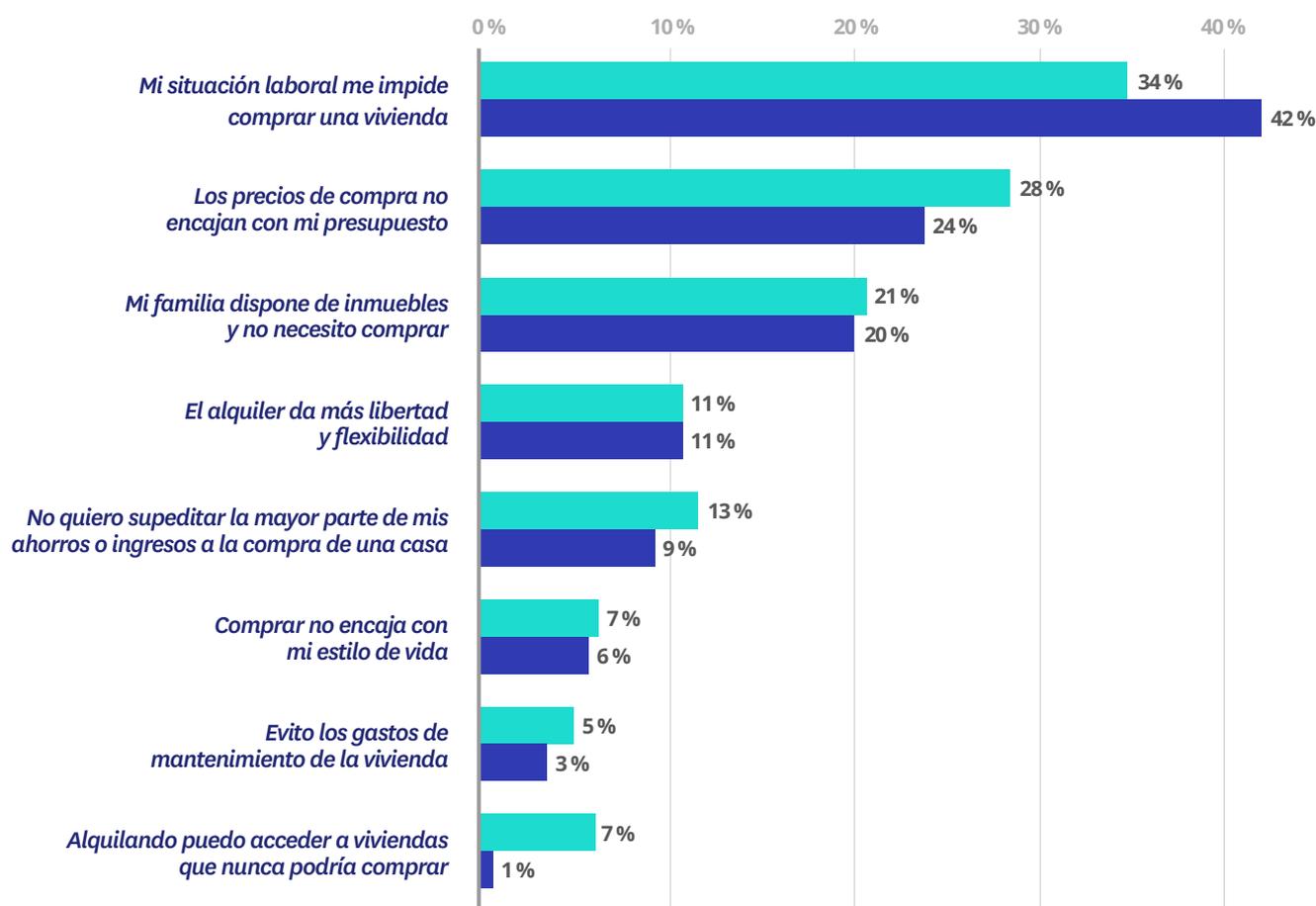
El primer grupo, y el de mayor presencia, lo constituyen los jóvenes que no se plantean la compra de una vivienda ni a medio ni largo plazo porque aseguran que su situación laboral les impide comprar (34 %) y porque afirman que los precios de compra no encajan con su presupuesto (28 %).

El segundo de los perfiles de menores de 35 años que no prevén comprar está formado por aquellos que no van a adquirir una vivienda porque no lo necesitan. Concretamente hay un 21 % que asegura que su familia dispone de inmuebles y no necesita comprar.

Tras los dos grupos mencionados se sitúan los que argumentan que la compra no encaja con su estilo de vida (7 %). A este grupo hay que sumar los que prefieren el alquiler por la libertad y flexibilidad que les ofrece (11 %) o los que prefieren no destinar la mayor parte de sus ahorros o ingresos a la compra de vivienda (13 %).

G13. Motivos para descartar la compra de vivienda de los menores de 35 años que no prevén comprar ni a medio ni a largo plazo

● 2023 ● 2022



4. La propiedad y las opciones residenciales

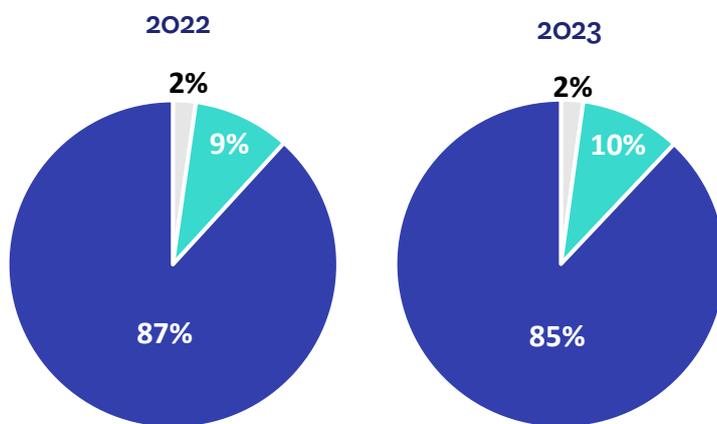


4.1 ¿Para qué quieren los jóvenes la vivienda que compran o alquilan?

Aunque en los últimos doce meses haya descendido la actividad de los jóvenes entre los 18 y 35 años activos en el mercado de la vivienda (un decrecimiento que se enmarca en el contexto de la bajada en términos generales de dicho mercado), estos continúan siendo, como se ha indicado, el segmento de edad más activo. Un hecho que corresponde con su momento vital, marcado por el afán de independizarse o emprender una vida en pareja.

La primera residencia es el destino de la vivienda adquirida o alquilada por el 85 % de los jóvenes a lo largo de los últimos doce meses

G14. Uso de la vivienda objeto de la búsqueda por parte de los jóvenes (18-34 años) que ha realizado alguna acción de demanda



- Vivienda habitual / primera residencia
- Segunda residencia
- Otros

En este sentido, resulta lógico que el objetivo que pretenden alcanzar el 85 % de los jóvenes que compran o alquilan una vivienda sea el de convertirla en su residencia habitual o primera vivienda.



4.2 Aumenta el número de jóvenes que son propietarios

Uno de los datos más significativos de este estudio es el aumento de los jóvenes que se declaran propietarios o copropietarios de una vivienda. Así, del 31 % de 2022 (y del 27 % de 2021) se ha pasado al 35 % de 2023. Es decir, cuatro puntos porcentuales más que doce meses antes y nueve que dos años atrás.

Si se contemplan las cifras de modo diferenciado, vemos que, de ese 35 %, hay un 17 % que se define como propietario y un 19 % que lo hace como copropietario. Por segmentos de edad, el mayor porcentaje lo conforman con mucha rotundidad las personas entre los 25 y los 34 años, con un 38 %, mientras que en los más jóvenes (18-24 años) la cifra es del 16 %.

Esta distancia entre ambos grupos también se observa en cuanto a la tendencia del porcentaje de propietarios o copropietarios directos. Así, los más jóvenes descienden del 21 % de 2022 al 16 % actual, mientras que en los jóvenes adultos esta situación sube del 34 % al 38 %, abriendo así una brecha entre los dos colectivos de edad.

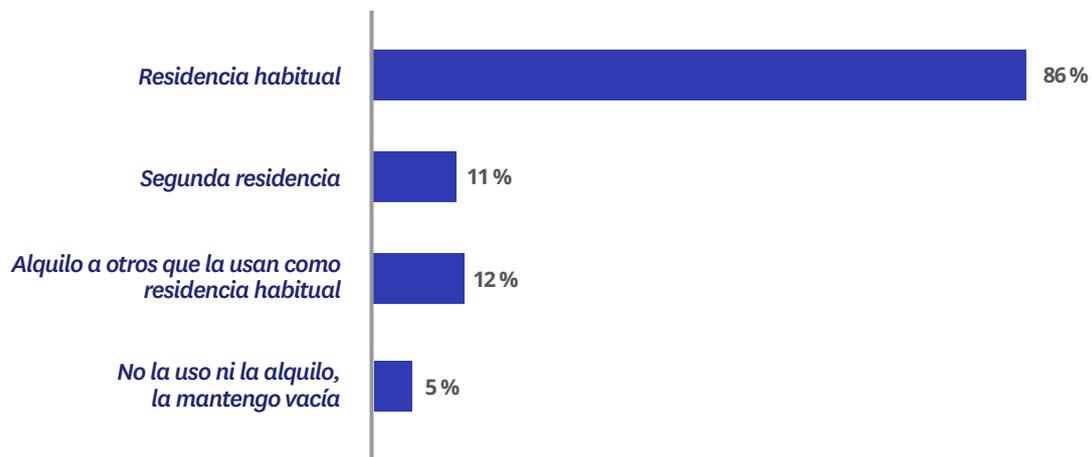
Por otra parte, en el grupo de los jóvenes que tienen entre 18 y 24 años hay un 8 % que es el único propietario de su vivienda y un 9 % que es copropietario. Entre los jóvenes adultos hay un 19 % de propietarios únicos y un 21 % de copropietarios. En este segundo caso crece también de forma significativa el porcentaje de propietarios únicos, al incrementarse en tres puntos porcentuales respecto al año anterior.

G15. Propietarios y copropietarios de vivienda entre los jóvenes (18-34 años)



En cuanto al uso que le van a dar a la vivienda los jóvenes propietarios, vemos que es casi el mismo que cuando se tiene en cuenta al conjunto de demandantes (*jóvenes que en los últimos 12 meses hayan intentado o conseguido comprar o alquilar una vivienda*). Hay un 86 % de jóvenes propietarios que va a utilizar la vivienda como residencia habitual. Además, hay un 11 % que la va a usar como segunda residencia, un 12 % que la va a alquilar como vivienda de residencia habitual y un 5 % que, de momento, mantendrá el inmueble vacío.

G16. Uso de la vivienda de la que son propietarios por parte de los jóvenes que son propietarios o copropietarios de algún inmueble



5. El perfil de los jóvenes que demandan vivienda



Cuando se elige entre adquirir una vivienda o alquilarla, deben sopesarse distintos factores, entre los que destacan los ahorros conseguidos, la situación laboral o el estilo de vida. Se trata de elementos que se observan al comparar el perfil socioeconómico de los jóvenes demandantes en el mercado de la vivienda en propiedad y en el del arrendamiento.

Así, se comprueba que la edad es algo más alta entre los que han comprado una vivienda o lo han intentado que entre los que optan por el alquiler. De esta manera, los primeros se sitúan ligeramente por encima de los 29 años, mientras que los inquilinos se sitúan cerca de los 27. Esta diferencia también da lugar a otras, como por ejemplo que en el perfil de inquilinos hay más solteros (69 %) que en el de compradores (59 %).

En cuanto a los inquilinos —*considerando como tales a los que han alquilado o intentado alquilar una vivienda en los últimos doce meses*— sus ingresos se sitúan en mayor medida en un plano inferior, de manera que un 43 % de ellos tiene unos ingresos brutos mensuales familiares que oscilan entre los 1.001 € y los 2.500 €. Sin embar-

go, entre quienes demandan vivienda en propiedad solo hay un 30 % que se mueva en este rango y el resto tienden a concentrarse en un nivel de ingresos superior.

Por lo que se refiere a su nivel socioeconómico, nuevamente, los compradores o potenciales compradores están algo mejor posicionados: un 53 % pertenece a los niveles alto y medio alto (48 % en el caso de los inquilinos), mientras que la diferencia se invierte levemente en el nivel medio (26 % para los arrendatarios y 25 % para los propietarios). Otra diferencia entre ambos grupos tiene que ver con la distribución por sexos. Una cuestión que, además, cambia con respecto a años anteriores. Así, mientras que el pasado año tanto en el mercado de compra como en el de venta, seis de cada diez demandantes eran mujeres, en 2023 ellas constituyen ya el 72 % de las inquilinas. Una cifra diez puntos porcentuales mayor que en el caso de las propietarias (62 %).



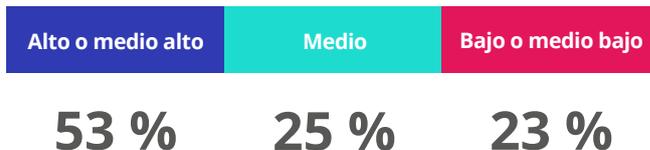
G17. Jóvenes (18-34 años) que han comprado o intentado comprar una vivienda

Sexo



EDAD MEDIA **29 años**

Nivel Socioeconómico



Estado civil



Ingresos mensuales



G18. Jóvenes (18-34 años) que han alquilado o intentado alquilar una vivienda

Sexo



EDAD MEDIA **27 años**

Nivel Socioeconómico



Estado civil



Ingresos mensuales



6. La vivienda



6.1 ¿Qué es lo que consideran los jóvenes a la hora de buscar vivienda?

Para los jóvenes —*también*—, el dinero marca la aventura de buscar un lugar donde vivir. Así lo admiten el 84 % de ellos que afirman que éste (*que el precio encaje en el presupuesto*) es un elemento importante a la hora de elegir una vivienda. Esto supone que al precio le otorguen, de media, una importancia de 8,4 puntos sobre diez.

A este aspecto le sigue, con un 73 %, la importancia de que la vivienda cuente con servicios en la zona. En tercer lugar es importante en la toma de decisión el número de habitaciones que tenga el inmueble, con un 68 % de relevancia. Estas cuestiones las valoran con 7,4 puntos y 7,2 puntos respectivamente.

G19. Aspectos más y menos considerados por los jóvenes a la hora de elegir una vivienda

Lo que más consideran

✓ *Que el precio se ajuste a su presupuesto*

✓ *Que disponga de servicios cerca*

✓ *El número de habitaciones*

Lo que menos tienen en cuenta

✗ *Que tenga piscina*

✗ *Que en la zona haya buenos colegios*

✗ *Que disponga de trastero*

Estas prioridades a la hora de buscar vivienda por los jóvenes demandantes son las mismas que el año anterior, si bien la existencia de servicios cercanos ha desbancado de la segunda posición al número de habitaciones.

Pese a esta continuidad sí se aprecian ciertas oscilaciones en algunos factores, especialmente en varios que, aunque estén entre los menos valorados, sí experimentan significativas subidas en los últimos doce meses. Por ejemplo, que la vivienda sea de nueva construcción pasa del 5,1 de 2022 al 5,8 de 2023.

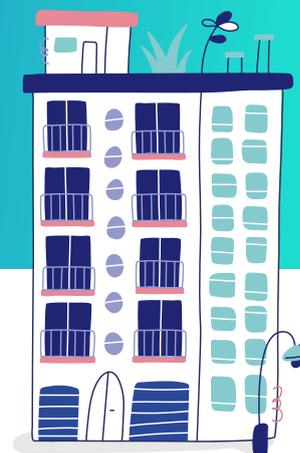
En esta misma línea, que la zona donde se ubica sea un área en crecimiento sube del 4,9 al 5,2.

Por su parte, el hecho de que la vivienda cuente con terraza es un elemento que creció mucho a causa de la pandemia y se mantiene bien valorado y entre las posiciones altas de la tabla. Concretamente, recibe una puntuación media de 6,5 puntos sobre diez. Muy cerca, por tanto, del 6,6 de los dos años anteriores y muy por encima del 5,8 de 2020, justo antes del estallido de la crisis sanitaria.

G20. Valoración de las distintas características de las viviendas por parte de los jóvenes (18-34 años) demandantes

	2020	2021	2022	2023
Que el precio encaje con el presupuesto	8,5	8,5	8,5	8,4
Número de habitaciones	7,4	7,4	7,4	7,2 ▼
Que disponga de servicios cerca	7,3	7,2	7,3	7,4
Que no tenga que invertir dinero en reformarlo	7,2 ▼	7,1 ▼	7,2	7,3
Que el barrio/vecinos sean de su agrado	6,8 ▼	7,1	7	6,9
La distribución	6,6	6,9 ▲	6,8	6,8
Los materiales de la vivienda	6,6	6,6	6,7	6,8
Que tenga terraza	5,8	6,6 ▲	6,6	6,5
Que la ubicación tenga buenas conexiones de transporte público	6,8	6,5 ▼	6,6	6,8
Que esté cerca del trabajo/centro de estudios	6,7	6,5 ▼	6,6	6,7
Que tenga el número de metros cuadrados que buscaba	6,2	6,5 ▲	6,5	6,5
La orientación	6,3	6,5 ▲	6,5	6,7
Que tenga buenos accesos por carretera	6 ▼	6,1	6,2	6,4 ▲
Que sea energéticamente eficiente	5,6	5,9 ▲	5,9	6
Que tenga plaza de garaje	5,4	5,5 ▲	5,5	5,7
Que esté cerca de familia/amigos	5,6	5,4 ▲	5,6	5,8 ▲
Que sea un piso de una altura concreta	5,1	5,4	5,4	5,5
Que esté en una zona con mucha actividad y opciones de ocio	5,4	5,3	5,4	5,7 ▲
Que esté en un barrio residencial, lejos de aglomeraciones y tráfico	5	5,2	5,4	5,6
Que sea de nueva construcción	5,4	5,2	5,1	5,8 ▲
Que sea una zona en crecimiento	4,8	4,9	4,9	5,2 ▲
Que tenga zonas comunes	4,4	4,6	4,5	4,9 ▲
Que tenga trastero	4,3	4,3	4,4	4,6
Que sea una zona con buenos colegios	4,1	4 ▲	4	4,3 ▲
Que tenga piscina	3	3,3	3,3	3,6 ▲

7. Los jóvenes y la vivienda de obra nueva



7.1 Aumentan los que restringen la compra a inmuebles recién construidos

El 6 % de los jóvenes entre 18 y 34 años (*un punto porcentual más que el año anterior*) ha adquirido una vivienda en los últimos doce meses. De ellos, un 66 % consideró, bien de manera exclusiva o contemplando otras opciones, comprar una vivienda de obra nueva (*en 2022 este porcentaje fue del 68 %*).

Pese a que el principal colectivo de este grupo lo siguen conformando los que se plantearon la opción de comprar tanto obra nueva como de segunda mano (46%), se aprecia un descenso de cinco puntos al fijarnos en el 51 % alcanzado en 2022. Por el contrario, existe un aumento significativo de los que consideraron únicamente la compra de obra nueva, ya que pasan en los últimos

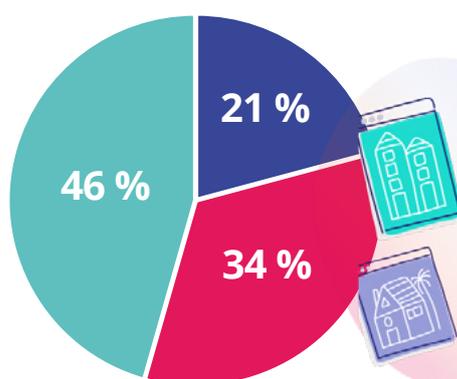
doce meses del 17 % al 21 %. Con esto se vuelve al escenario de 2021, cuando eran el 22 % los compradores que miraban exclusivamente obra nueva.

Los jóvenes que compraron vivienda desde la consideración única de adquirir obra nueva han subido en un año del 17 % al 21 %

También sube el porcentaje de particulares entre 18 y 34 años que han comprado y que solo se planteaban la segunda mano: el pasado año eran el 32 %, y en 2023 suben al 34 %, todavía, sin embargo, lejos del 40 % de 2021.

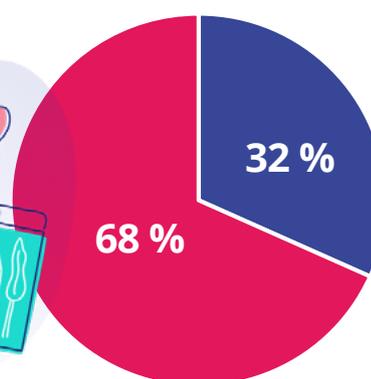
G21. Consideración de obra nueva y tipo de vivienda elegida finalmente por parte de los jóvenes (18-34 años) que han comprado vivienda

Mercados considerados durante la búsqueda



- Solo vivienda nueva / obra nueva
- Solo vivienda de segunda mano
- Tanto nueva como de segunda mano

Tipo de inmueble que han adquirido

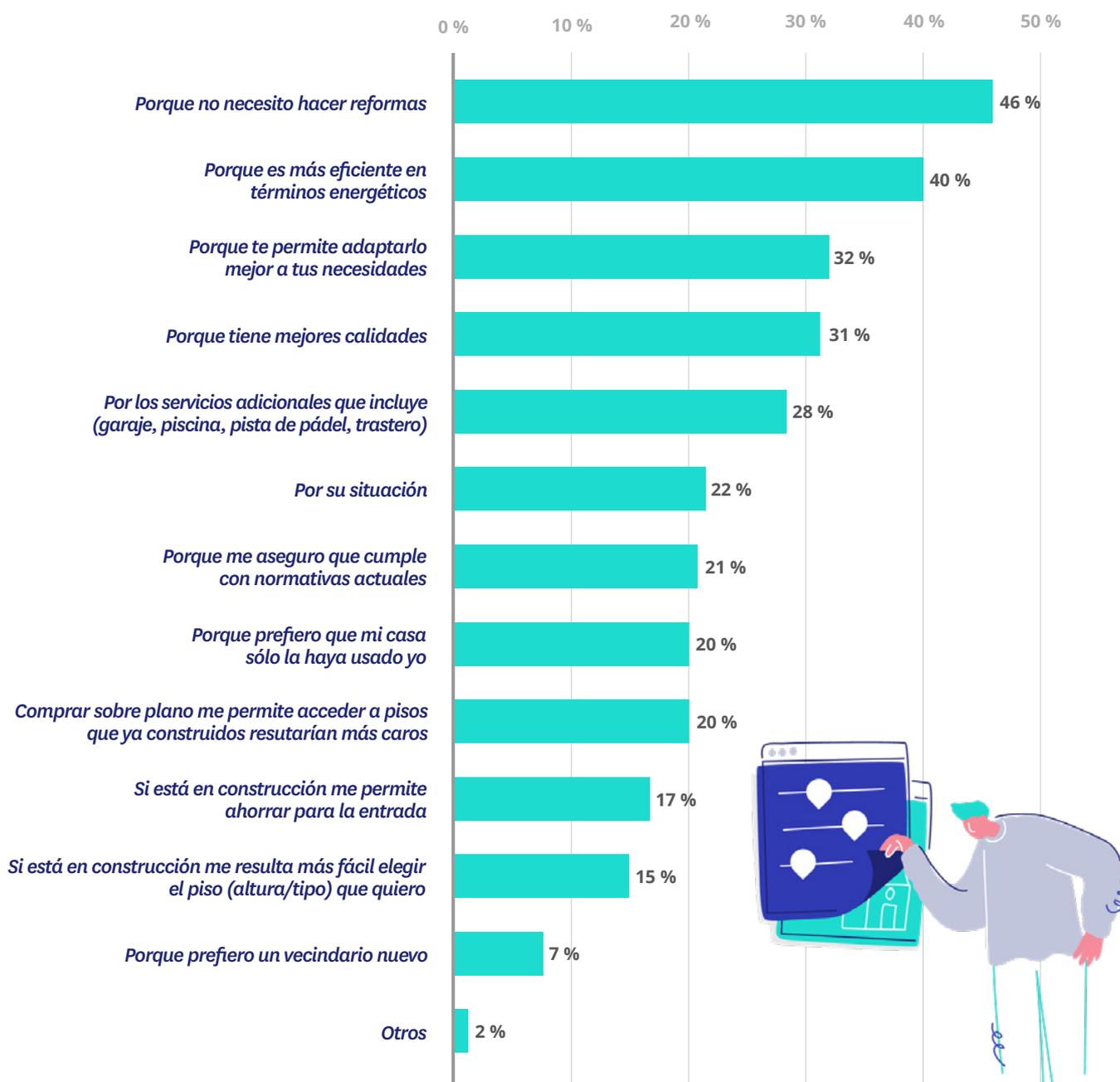


- Vivienda nueva / obra nueva
- Vivienda de segunda mano

Y pese a que el 66 % de los jóvenes compradores valorase la vivienda de obra nueva, solo un 32 % alcanza este objetivo. Este porcentaje, no obstante, muestra un incremento con respecto al año anterior, cuando fue de únicamente el 28 %. El hecho de el planteamiento inicial incluya la adquisición de obra nueva responde al hecho de tratar de evitar tener que acometer reformas. Esta es la razón por la que el 46 % de los jóvenes incluyó en sus planes la compra de un inmueble de nueva construcción. El segundo argumento en favor de esta estrategia, la eficiencia energética, experimenta una importante subida en el último año, pasando del 33 % al 40 %. Sin duda alguna, el encarecimiento de los precios de la energía, y también una mayor concienciación medioambiental de los jóvenes, ha pesado mucho en este crecimiento de siete puntos porcentuales.

Aquellos que se proponían adquirir obra nueva aunque en último término se decidieron por comprar una vivienda de segunda mano lo hicieron, fundamentalmente, por el precio. Así fue en el 54 % de los casos, dado que los compradores terminaron considerando que el coste de la obra nueva les resultaba excesivamente caro. Además, también influyeron aspectos como la falta de oferta en la zona que les interesaba (37 %), las condiciones de pago y gastos de entrada (18 %) o que no respondiese al ahorro esperado (15 %). Por su parte, entre los que desde el principio desestimaron la opción de la obra nueva también el precio fue clave: un 62 % consideró que era caro. Además, el 23 % lo descartó por las condiciones de pago y los gastos de entrada y el 22 % porque preferían comprar una vivienda para reformarla y adaptarla a su gusto.

G22. Razones de los jóvenes compradores para considerar la obra nueva



8. ¿Dónde buscan vivienda los jóvenes?



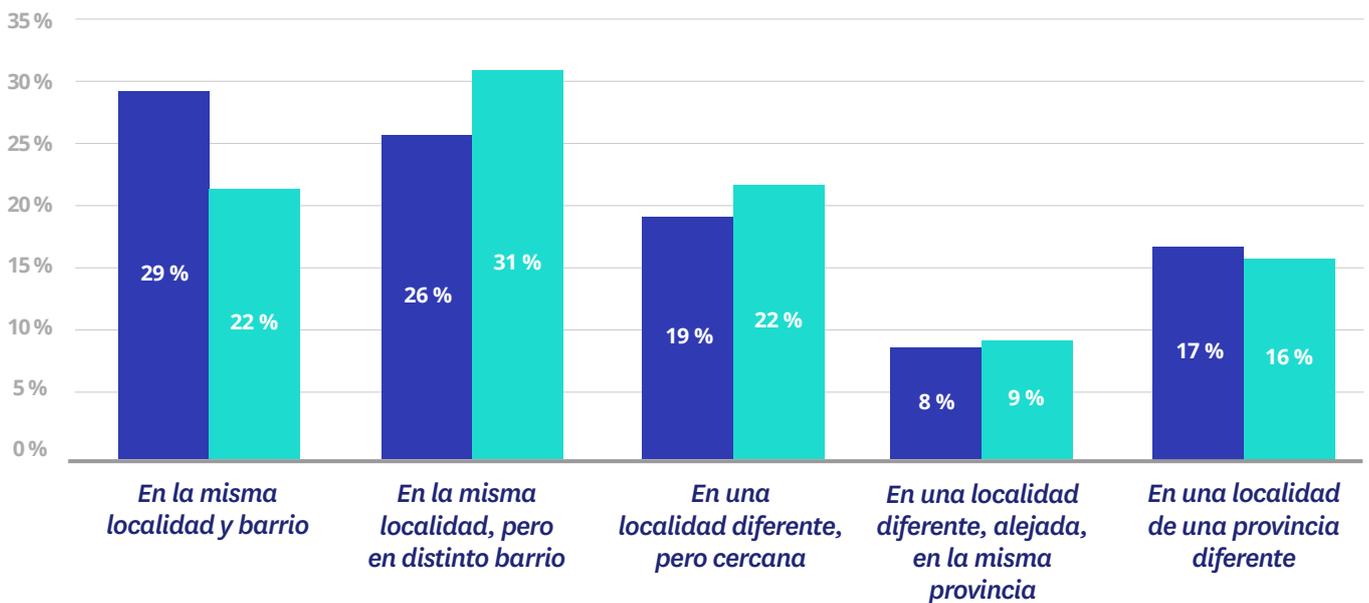
En el camino hacia un lugar donde vivir, uno de los factores que influyen de manera evidente en el rastreo tiene que ver con la zona de prospección inicial y la que resulta finalmente elegida, por una u otra razón. Por razones evidentes, los jóvenes presentan, en cuestión de movilidad, una mayor actividad que otros rangos de edad.

El 45 % de los menores de 35 años comienza su búsqueda de vivienda en una localidad diferente a la de su residencia anterior

Así lo demuestra el hecho de que un 45 % de los menores de 35 años que han comprado o alquilado (*como inquilinos*) un inmueble en los últimos doce meses comienza su búsqueda en una localidad diferente a la de su residencia actual, bien sea en la misma provincia o en otra diferente. El elevando porcentaje anterior no supera, sin embargo, al del grupo mayoritario, el de aquellos jóvenes que desean seguir viviendo en la misma población. Estos son el 55 %, de los cuales el 29 % incluso aspira a continuar residiendo en el mismo barrio.

G23. Dónde buscan y dónde encuentran vivienda los menores de 35 años que han comprado o alquilado un inmueble

● Dónde buscan
● Dónde encuentran



De los dos grupos de jóvenes examinados en este estudio, es en el segmento de menor edad (18-24 años) donde se observa una mayor movilidad. Una característica comprensible, dado que en él se incluyen la mayoría de jóvenes que comienzan sus estudios superiores o que arrancan sus andaduras laborales y, por ello, se ven en la necesidad de desplazarse.

De este modo, el 55 % de los jóvenes que tienen entre 18 y 24 años y que han comprado o alquilado en los últimos 12 meses ha buscado en una localidad distinta a la de su residencia actual: el 24 % ha buscado en una localidad cercana a la suya y que está en la misma provincia, el 7 % en una localidad de la misma provincia, pero lejana a la de su residencia actual y el 24 % ha buscado en vivienda en una provincia distinta. Por lo que respecta a los jóvenes entre 25 y 34 años, 'solo' el 43 % pretende cambiar de localidad, y de ellos únicamente el 16 % busca trasladarse a otra provincia.

Un 24 % de los jóvenes que tienen entre 18 y 24 años busca vivienda en una provincia distinta a la de su residencia actual

Por comunidades autónomas, los jóvenes de Andalucía (20 %) son los que más buscan un cambio de provincia. Sin embargo, los de la Comunidad Valenciana, que el pasado año compartían liderato con los andaluces en este sentido, se sitúan este año como los menos propensos a mudarse de provincia, ya que solo se lo proponen en el 15 % de los casos. En un plano intermedio se sitúan los jóvenes catalanes y madrileños (16 % y 17 %, respectivamente).



9. ¿Cuánto tardan los jóvenes en encontrar vivienda?



Entre los muchos factores que deben tenerse en consideración a la hora de valorar el proceso de búsqueda de la vivienda, el tiempo que se tarda en alcanzar el objetivo no es una cuestión menor. Se trata de una variable en la que influyen distintos factores, tales como el presupuesto, el lugar donde se busca o las características específicas de lo que se desea.

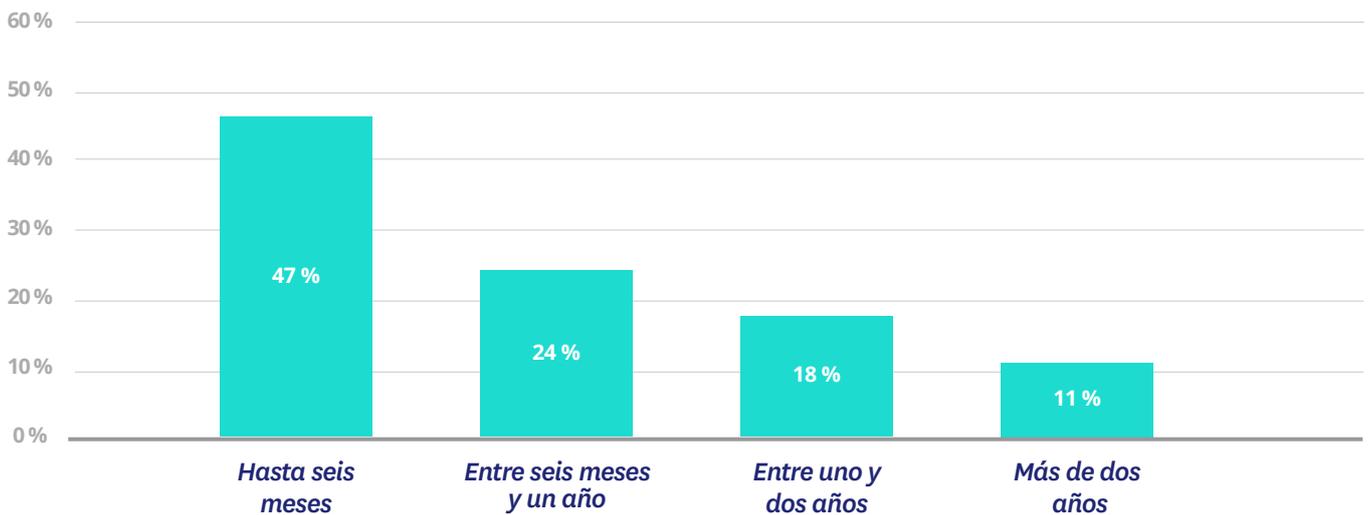
Uno de cada dos jóvenes compradores encuentra una vivienda para comprarla en un plazo de seis meses o menos

En general, a casi uno de cada dos compradores le basta buscar durante seis meses o menos. Hablamos, concretamente, del 47 %, cuatro puntos menos que el 51 % de doce meses antes. Por su parte, el 24 % tarda entre

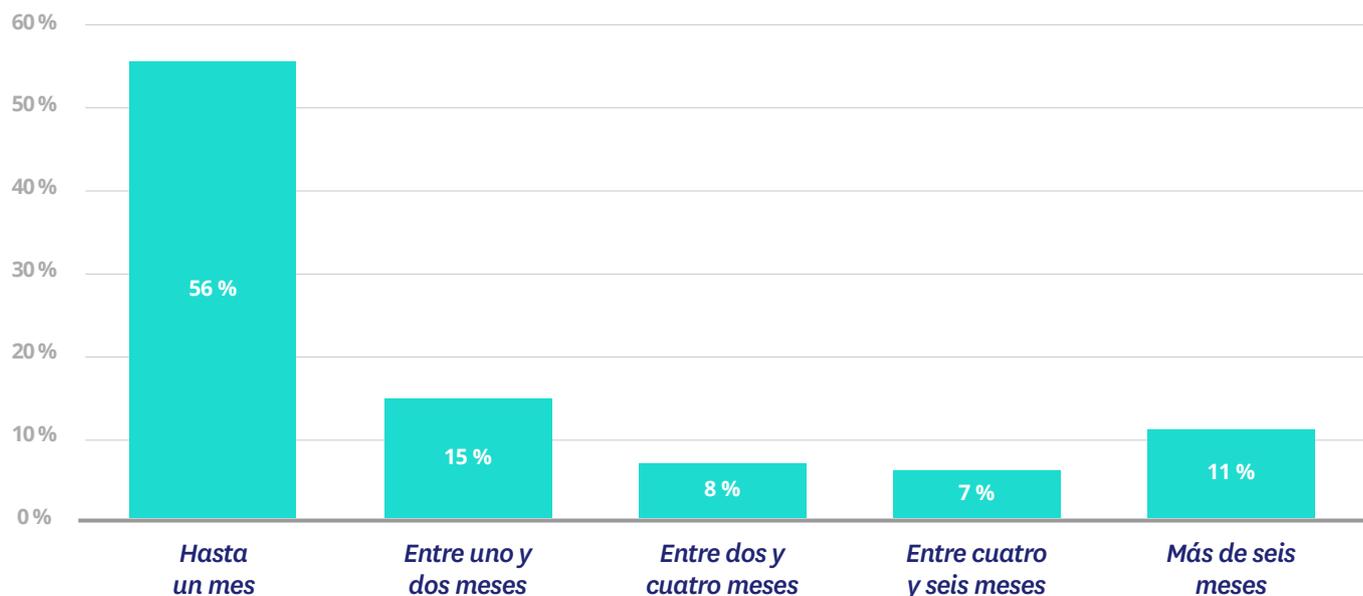
seis meses y un año, el 18 % entre uno y dos años y el 11 % invierte más de dos años en dar con una vivienda para adquirir que se adapte a sus condiciones. Destaca el hecho de que este último porcentaje es tres puntos porcentuales superior al del año anterior.

En el caso de los inquilinos, el 56 % tarda hasta un mes en encontrar una vivienda para alquilar. Por encima de este plazo, hay un 15 % que se demora entre uno y dos meses, un 8 % que debe esperar entre dos y cuatro meses y un 7 % que invierte de cuatro a seis meses hasta encontrar lo que busca.

G24. Tiempo dedicado a la búsqueda de vivienda en propiedad por parte de los menores de 35 años que han comprado o intentado comprar vivienda

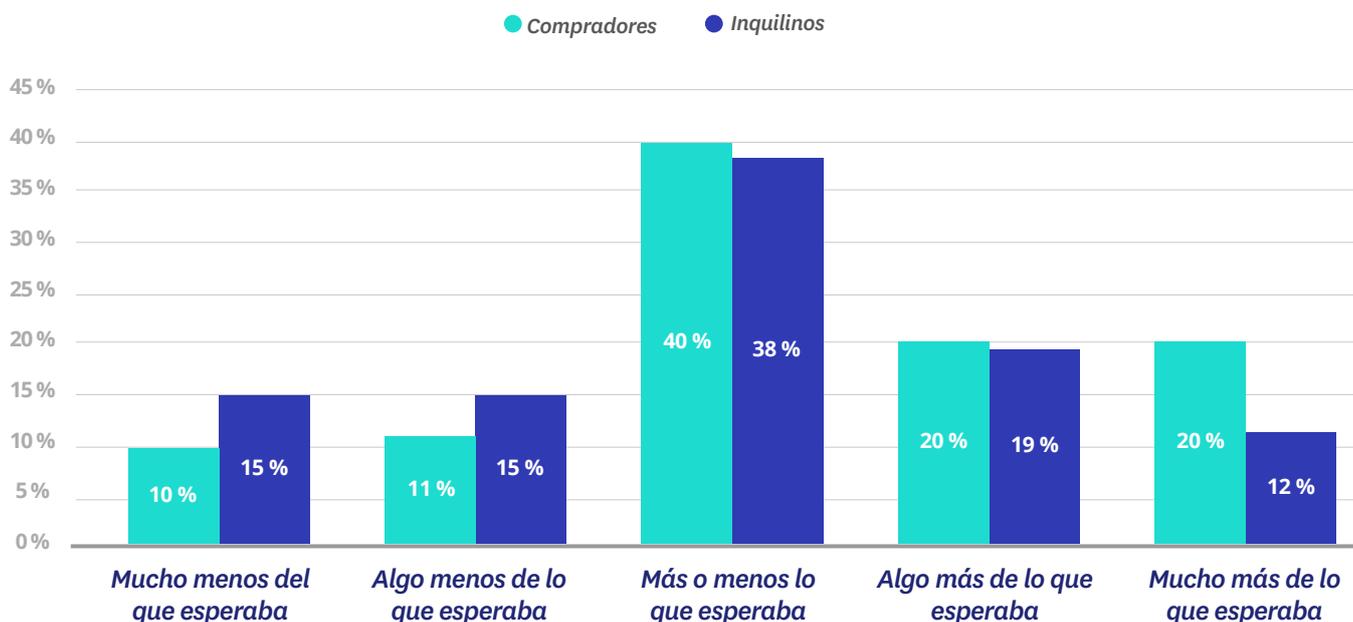


G25. Tiempo dedicado a la búsqueda de vivienda de arrendamiento por parte de los menores de 35 años que han alquilado o intentado alquilar vivienda



Hasta ahora hemos hablado del tiempo objetivo, pero lo cierto es que quizás tan importante como éste resulta la percepción que cada uno tiene de este periodo. Por eso es reseñable indicar que casi para cuatro de cada diez demandantes, ya sean compradores o inquilinos, este tiempo fue más o menos el que esperaban. En concreto, así fue para el 40 % de los que adquirieron un inmueble, y para el 38 % de los arrendatarios. Mejor aún les fue al 32 % de los arrendatarios, para los que el periodo de búsqueda fue menor al esperado. En el caso de los compradores, un 21 % afirma que el tiempo invertido fue menor o mucho menor al esperado. Por el contrario, un 39 % de los compradores lamenta que tardaron más de lo que esperaban. En el caso de los inquilinos son el 31 % los que tienen esta percepción.

G26. Percepción del tiempo invertido en la búsqueda de vivienda por parte de los menores de 35 años demandantes de vivienda de alquiler y propiedad



10. Opinión sobre el mercado de la vivienda



10.1 Se recupera la idea de que la tendencia es alquilar

La idea de que la tendencia del mercado es alquilar más recupera valores similares a 2021, tras un 2022 en el que experimento una reducción de apoyo. Esta recuperación la vemos, además, tanto en los jóvenes de 18-24 años como en los de 25-34 años. Por regiones gana apoyo en Madrid, Comunidad Valenciana y dentro del colectivo resto de España.

El 47 % de los jóvenes considera que la tendencia actual es alquilar más y comprar menos, un porcentaje seis puntos por encima que en 2022

En concreto, un 47 % de los jóvenes está de acuerdo con que la tendencia actual en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos. Este porcentaje contrasta con el 41 % que compartía esta opinión en 2022, y está incluso por encima de los que así lo pensaban en 2021 (45 %). Por eso, esta cuestión es validada, de media, con 6,1 puntos sobre diez en 2023, mientras que doce meses antes recibía un 5,8.

En línea con la cuestión anterior, se aprecia un descenso entre los que consideran que, dado el precio actual de los alquileres, compensa más comprar. Así, si los dos años anteriores estos eran el 73 %, en 2023 bajan al 72 %. La nota también decrece, del 7,6 al 7,5.

En este sentido, resulta coherente el elevado porcentaje que se muestra de acuerdo con una cuestión que este año ha sido incluida de forma novedosa en el estudio, y es la que se refiere a si las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda. A esta pregunta han respondido afirmativamente el 76 % de los jóvenes, con una puntuación de 7,9.

Pese a esta tendencia, un 69 % (*cuatro puntos porcentuales más que en 2022*) cree que comprar una vivienda es una buena inversión. Un asunto que, de media, se valora con 7,3 puntos. Una puntuación muy similar (7,2) a la consideración de que el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles, opinión que comparte el 68 % de los consultados.

Por otra parte, un 31 % cree que la nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda, mientras que el 46 % se muestran neutros ante esta cuestión y el 23 % en contra. Se trata de porcentajes más pesimistas respecto a los del año anterior, cuando el 34 % confiaba en su funcionamiento corrector. De esta manera, su puntuación desciende del 5,3 al 5,2. Sin embargo, a la hora de analizar estos datos, ha de tenerse en cuenta que esta encuesta se elaboró con anterioridad a la aprobación de la nueva Ley por el Derecho a la Vivienda, publicada en el BOE el 25 de mayo de 2023.

Debe reseñarse, al abordar estas percepciones, que los porcentajes suelen estar más definidos en el grupo de jóvenes adultos (25-34 años) que entre los de menor edad (18-24 años). Así, mientras que en los primeros hay un 74 % piensa que el precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler, en el segmento más joven son un 61 %.

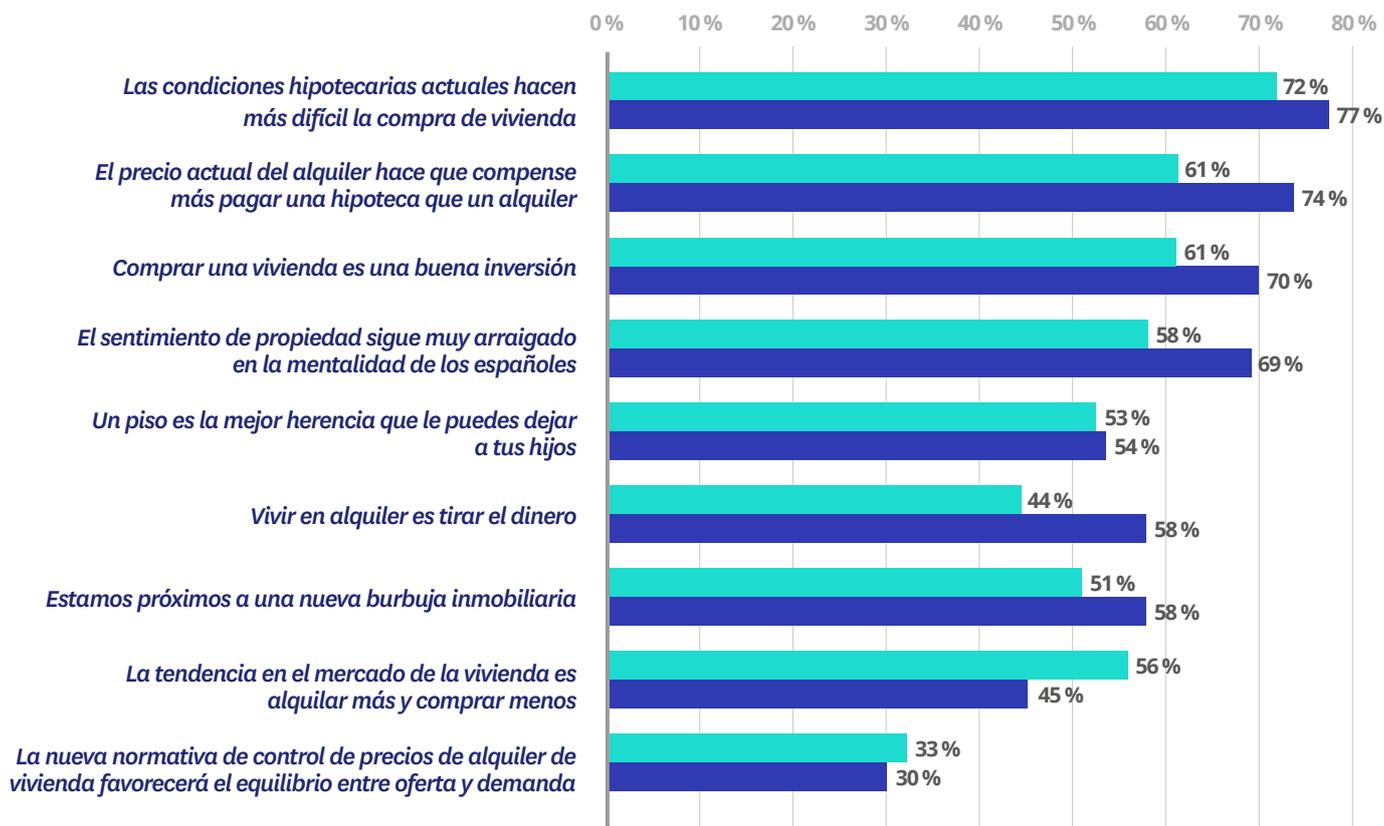
G27. Opinión de los jóvenes entre 18 y 34 años sobre el mercado de la vivienda

	EN CONTRA	NEUTRO	A FAVOR	VALORACIÓN MEDIA		
	2023	2023	2023	2021	2022	2023
Las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda	3 %	21 %	76 %	-	-	7,9
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	7 %	22 %	72 %	7,6	7,6	7,5
Comprar una vivienda es una buena inversión	4 %	27 %	69 %	7,2	7,1	7,3
El sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	4 %	28 %	68 %	7,3 ▲	7,1 ▼	7,2
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	7 %	36 %	57 % ▲	6,1 ▼	6,4 ▲	6,8 ▲
Vivir de alquiler es tirar el dinero	12 %	33 %	55 %	6,2	6,3 ▼	6,6 ▲
Un piso es la mejor herencia que le puedes dejar a tus hijos	13 %	34 %	54 %	6,2	6,3	6,5
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	13 %	40 %	47 %	6	5,8 ▼	6,1 ▲
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	23 %	46 %	31 %	5,5	5,3	5,2



G28. Opinión de los jóvenes sobre el mercado de la vivienda en función de su edad

● 18-24 años ● 25-34 años



Por comunidades autónomas, destaca el descenso en Cataluña (del 80 % al 72 %) de la idea de que el precio del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler. En el resto de las comunidades esta percepción experimenta variaciones más leves. Así, en Madrid baja del 75 % al 74 %, mientras que en Andalucía sube del 69 % al 72 %.

10.2 Cada vez más jóvenes consideran los precios muy caros

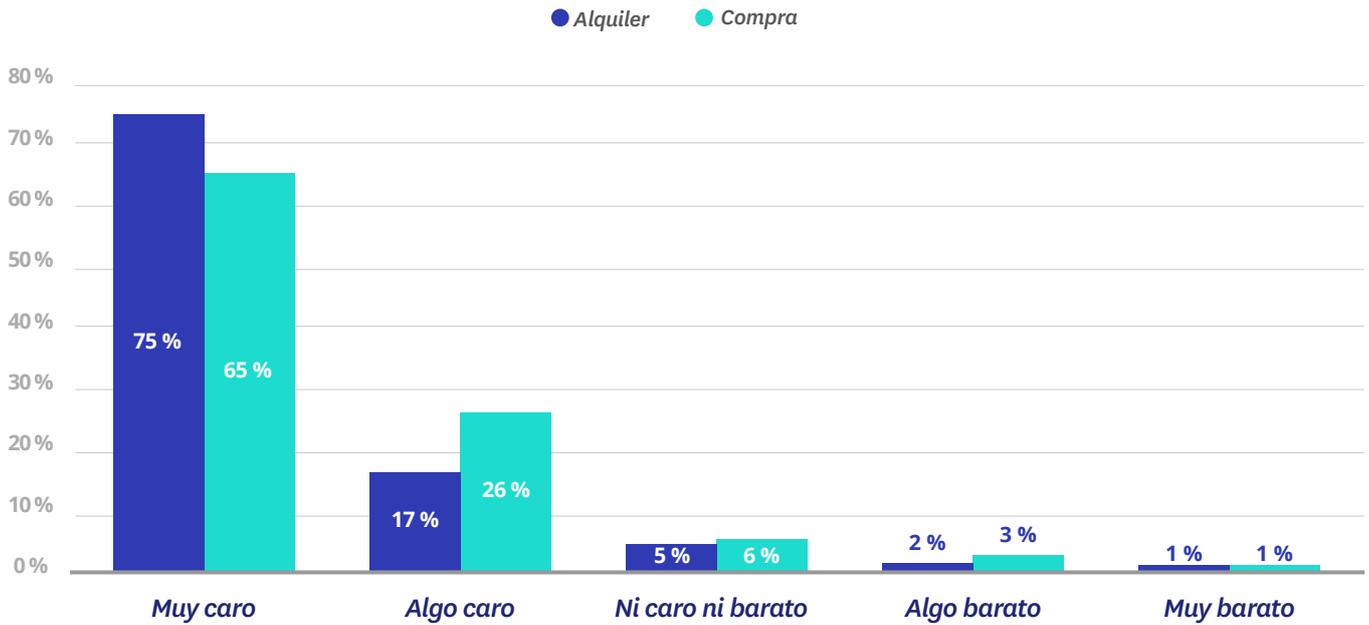
Los precios de compra de vivienda continúan percibiéndose entre los jóvenes como caros o muy caros. En 2023 se observa, además, un incremento de personas que lo consideran muy caro, tanto en el colectivo de 18-24 años como en el de 25-34 años. Ciñéndonos al mercado de compra, el porcentaje de jóvenes que cree que la vivienda es muy cara se ha disparado en los últimos doce meses, saltando del 56 % de 2022 al 65 % de un año después. Este incremento se alimenta de los que el año anterior catalogaba el precio de compra de vivienda simplemente como algo caro, que ahora baja del 32 % al 26 %.

La subida de esta sensación de que los precios son muy caros es común en los dos tramos de edad analizados, aunque es aún más relevante entre los más jóvenes, que

pasan del 47 % al 59 %. Es decir, una brecha de doce puntos porcentuales. Entre los que cuentan de 25 a 34 años se aumenta esta opinión del 58 % al 66 %.

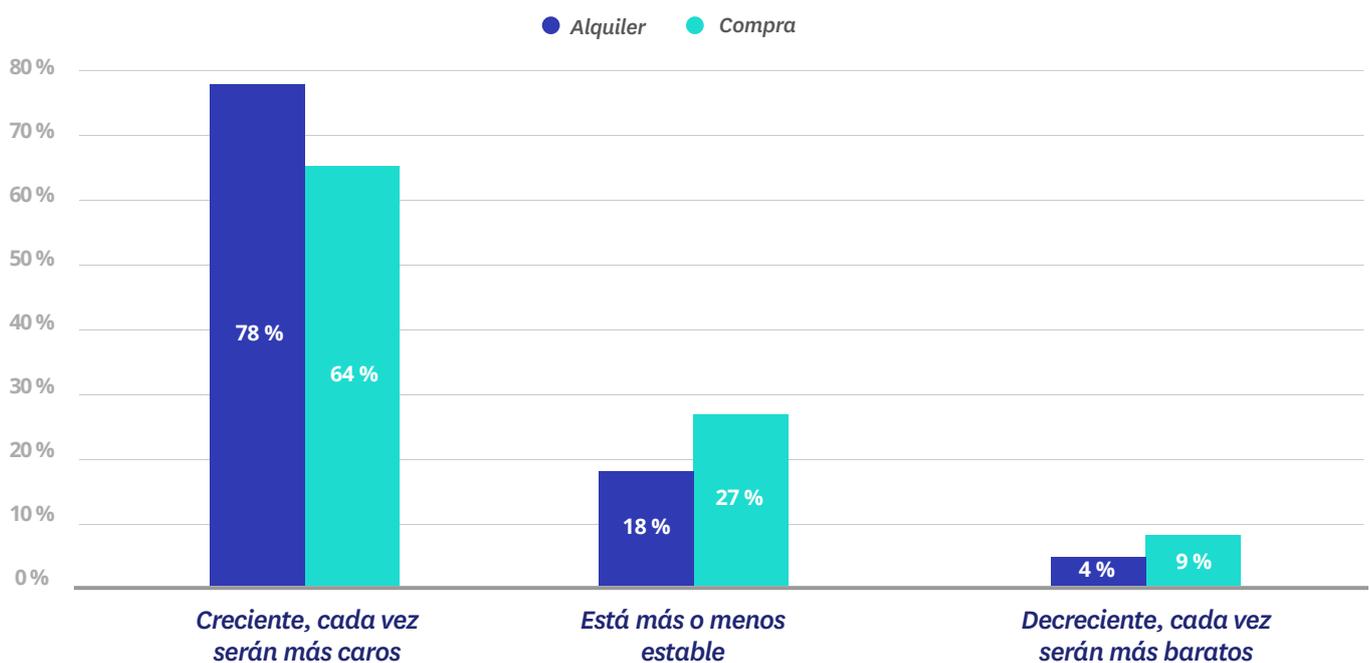
Si se dirige la mirada hacia el mercado del alquiler, las conclusiones son similares, ya que también en este terreno crece muy significativamente la opinión de que los precios son muy caros. Así es para el 75 % de los jóvenes, siete puntos porcentuales por encima del 68 % del pasado año. Aquí también resalta el 'empujón' aportado por los más jóvenes, ya que en 2023 son el 68 % los que así piensan (*doce meses antes eran el 60 %*). Los jóvenes adultos, por su parte, comparten este criterio en el 76 % de los casos, seis puntos más que en el anterior estudio.

G29. Percepción de los precios del mercado inmobiliario por parte de los menores de 35 años demandantes de vivienda de alquiler y propiedad



En el terreno de los pronósticos, el 78 % de los jóvenes creen que la progresión de los precios de los alquileres en el futuro seguirá una tendencia creciente. Se trata, otra vez de un porcentaje muy superior al del año anterior, cuando era del 69 %. En cuanto al precio de la compra de viviendas, sin embargo, la cifra desciende ligeramente, del 66 % al 64 %. Por edades, el 64 % de los que comprenden los 25 y 34 años y un 66 % de los que tienen entre 18 y 24 años prevén una tendencia al alza de los precios de compra. En cuanto al alquiler, el vaticino alcanza al 77 % y al 81 %, respectivamente. Este incremento del coste de la vivienda es achacable, sobre todo, a causas como el aumento de la demanda (63 %), el interés de los inversores (63 %) y la escasez de oferta (60 %).

G30. Percepción de la tendencia de precios por parte de los menores de 35 años demandantes de vivienda de alquiler y propiedad



11. Conclusiones



Hay dos verdades del mercado inmobiliario que permanecen inmutables en 2023. Por un lado los jóvenes (*de 18 a 34 años*) siguen siendo el segmento de edad con mayor nivel de participación. Por otro, el precio es el mayor condicionante en todo el proceso y, con las subidas acumuladas en los últimos tiempos tanto en el mercado del alquiler como en el de la compra, tiene un efecto directo en las pretensiones residenciales de toda la población, pero especialmente en las de este grupo.

El resultado es que la participación en el mercado inmobiliario entre quienes no han cumplido los 35 años ha descendido de forma rotunda con respecto al año 2022. El arrendamiento sigue siendo su opción preferente, pero aunque muchos jóvenes demandantes buscan alquilar por la flexibilidad de este mercado, muchos otros lo hacen mirando al mercado de la vivienda en propiedad: su situación económica les impide comprar o están esperando que bajen los precios.

Eso se plasma en la cada vez mayor pretensión de compra de los jóvenes: desde 2021 se registran cada vez porcentajes más altos de menores de 35 años que prevén comprar en los próximos 5 años. El alquiler, que en España siempre se había identificado como una fase vital previa a la compra, es un periodo cada vez más pasajero. Con el panorama de precios actual, la propiedad está cada vez más presente en las intenciones de los jóvenes, aunque por el momento su demanda siga priorizando el alquiler.



Un 41 % de los jóvenes (18-34 años) ha participado en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses. En 2022 fueron el 48 %



El descenso se da tanto en la compraventa como en el alquiler, pero mientras que en el arrendamiento sólo es del 31 % al 28 %, el mercado de compraventa cae del 25 % al 20 % a lo largo del último año



Un 61 % de los jóvenes que no ha comprado ni intentado comprar una vivienda en los doce meses anteriores sí que prevé hacerlo en los próximos cinco años. En 2021 eran únicamente el 50 %

En cuanto las características que buscan en una casa, no hay cambios significativos y que tenga un precio ajustado a su presupuesto, el número de habitaciones, los servicios cercanos y el ahorro de no tener que reformar siguen siendo las cuestiones más importantes para los jóvenes. Sin embargo, sí que hay algunas variables (*todas ellas vinculadas con la ubicación*) que están ganando importancia: buenos accesos por carretera, proximidad de familia o amigos o que esté en una zona comercial o de ocio.

Si, como hemos dicho, la evolución de los precios es la clave para explicar cómo se están comportando los jóvenes, sus expectativas al respecto no auguran un escenario inmobiliario muy ventajoso para ellos: la percepción de que los precios, tanto de alquiler como de compra, son altos o muy altos está cada vez más generalizada; la idea de que seguirán subiendo, también obtiene cada vez un mayor consenso. Y, por si fuera poco, la opinión inmobiliaria con mayor respaldo entre los jóvenes es que las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda.

Por tanto, el panorama inmobiliario de los jóvenes pinta todavía más complicado de lo habitual y muestra los síntomas esperables en esta coyuntura de precios altos en un segmento con más necesidades residenciales que la media y menos recursos económicos.



Aumenta el porcentaje de jóvenes que consideran que los precios tanto del alquiler (75 %) como de la compra (65 %) son muy caros



El 55 % de los jóvenes que tienen entre 18 y 34 años y que han comprado o alquilado en los últimos 12 meses ha buscado en una localidad distinta a la de su residencia actual



Cuando buscan una vivienda para comprar o alquilar lo que más miran es que el precio encaje con su presupuesto. La siguiente característica más valorada es la existencia de servicios próximos disponibles

12. Nota metodológica

Dando continuidad a los informes presentados en 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022, el portal inmobiliario Fotocasa, ha lanzado una nueva ola del informe “Los jóvenes y el mercado de la vivienda en 2023” para analizar a fondo cuál es la situación actualmente de los jóvenes en el mercado inmobiliario y sus necesidades futuras.



BASE

Basado en un exhaustivo análisis del equipo de Business Analytics de Adevinta, 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.



CAMPO

El estudio se ha realizado a través de encuestas online que se efectuaron en el primer semestre del año 2023.



MUESTRA

Muestra de 5.002 personas de 18 a 75 años representativas de la población española.

Error muestral: +-1,4 %



ÁMBITO

España



Bases de gráficos y tablas

G1. PORCENTAJE DE POBLACIÓN QUE HA REALIZADO ALGUNA ACCIÓN EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA

Base particulares mayores de 18 años. Feb-17: 5.017 / Feb-18: 5.042 / Feb-19: 5.061 / Ago-19: 5.011 / Feb-20: 5.025 / Ago-20: 5.002 / Feb-21: 5.000 / Ago-21: 5.000 / Feb-22: 7.402 / Ago-22: 5.002 / Feb-23: 5.002
Base jóvenes (18-34 años). Feb-17: 1.306 / Feb-18: 1.303 / Feb-19: 1.307 / Feb-20: 1.300 / Ago-20: 1.238 / Feb-21: 1.300 / Ago-21: 1.300 / Feb-22: 1.948 / Ago-22: 1.319 / Feb-23: 1.307

G2. JÓVENES PARTICIPANDO EN LOS MERCADOS DE COMPRAVENTA Y ALQUILER (% DE ACTIVOS EN CADA MERCADO SOBRE EL TOTAL DE PERSONAS MENORES DE 35 AÑOS)

Base jóvenes (18-34 años). Feb-17: 1.306 / Feb-18: 1.303 / Feb-19: 1.307 / Feb-20: 1.300 / Ago-20: 1.238 / Feb-21: 1.300 / Ago-21: 1.300 / Feb-22: 1.948 / Ago-22: 1.319 / Feb-23: 1.307

G3. ACCIONES REALIZADAS POR LOS JÓVENES EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA

Base jóvenes (18-34 años). Feb-22: 1.948 / Ago-22: 1.319 / Feb-23: 1.307

G4. DEMANDA DE VIVIENDA DE COMPRA Y DE ALQUILER POR PARTE DE LOS JÓVENES (18-34 AÑOS)

Base jóvenes (18-34 años) demandantes. Feb-22: 872 / Ago-22: 629 / Feb-23: 511

G5. JÓVENES (18-34 AÑOS) PARTICIPANDO TANTO DE OFERENTES COMO DE DEMANDANTES EN EL MERCADO DE COMPRAVENTA

Base jóvenes (18-34 años) actuando en el mercado de compraventa. Feb-22: 482 / Ago-22: 297 / Feb-23: 258

G6. MOTIVOS DE LOS JÓVENES DEMANDANTES DE VIVIENDA EN PROPIEDAD PARA QUERER COMPRAR EN LUGAR DE ALQUILAR

Base jóvenes (18-34 años) demandantes de vivienda en propiedad. Feb. 21: 697 / feb. 22: 598 / feb. 23: 518

G7. MOTIVOS DE LOS JÓVENES DEMANDANTES DE VIVIENDA EN ALQUILER PARA QUERER ALQUILAR EN LUGAR DE COMPRAR
Base jóvenes (18-34 años) demandantes de vivienda en alquiler. Feb-21: 916 / Feb-22: 917 / Feb-23: 722

G8. MOTIVOS PERSONALES DE LOS JÓVENES ACTIVOS EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA (HAN REALIZADO ALGUNA ACCIÓN, YA SEA DE OFERTA O DE DEMANDA, EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES)
Base jóvenes (18-34 años) activos en el mercado inmobiliario. Feb-21: 1.728 / Feb-22: 1.696 / Feb-23: 1.396

G9. MOTIVOS DE LOS QUE NO CONSIGUEN ALQUILAR O COMPRAR UNA VIVIENDA (HAN REALIZADO ALGUNA ACCIÓN DE DEMANDA NO EFECTIVA EN LOS ÚLTIMOS 12 MESES)
Base jóvenes (18-34 años) demandantes inefectivos. Feb-21: 791 / Feb-22: 772 / Feb-23: 537

G10. INTENCIÓN DE COMPRA DE VIVIENDA POR PARTE DE LOS JÓVENES (18-34 AÑOS)
Base jóvenes (18-34 años) que no buscan vivienda en propiedad. Feb-18: 1.145 / Feb-19: 747 / Feb-20: 1.302 / Feb-21: 1.032 / Feb-22: 1.098 / Feb-23: 878

G11. PRETENSIÓN DE COMPRA DE LOS JÓVENES (18-34 AÑOS) DEMANDANTES DE ALQUILER
Base demandantes de vivienda en alquiler 18-24 años. Feb-23: 156
Base demandantes de vivienda en alquiler 25-34 años. Feb-23: 566

G12. MOTIVOS PARA POSPONER LA COMPRA POR PARTE DE LOS JÓVENES QUE PRETENDEN COMPRAR EN LOS PRÓXIMOS CINCO AÑOS
Base jóvenes (18-34 años) que pretende comprar en los próximos cinco años. Feb-22: 313 / Feb-23: 237

G13. MOTIVOS PARA DESCARTAR LA COMPRA DE VIVIENDA A MEDIO Y LARGO PLAZO
Base jóvenes (18-34 años) que no prevé comprar. Feb-22: 226 / Feb-23: 166

G14. USO DE LA VIVIENDA OBJETO DE LA BÚSQUEDA POR PARTE DE LOS JÓVENES (18-34 AÑOS) QUE HA REALIZADO ALGUNA ACCIÓN DE DEMANDA
Base jóvenes (18-34 años) demandantes de vivienda. Feb-22: 1.515 / Feb-23: 1.240

G15. PROPIETARIOS Y COPROPIETARIOS DE VIVIENDA ENTRE LOS JÓVENES (18-34 AÑOS)
Base 18-24 años. Feb-23: 209
Base 25-34 años. Feb-23: 1.187

G16. USO DE LA VIVIENDA POR PARTE DE LOS JÓVENES QUE SON PROPIETARIOS O COPROPIETARIOS DE ALGÚN INMUEBLE
Base jóvenes (18-34 años) propietarios o copropietarios. Feb-23: 482

G17. JÓVENES (18-34 AÑOS) QUE HAN COMPRADO O INTENTADO COMPRAR UNA VIVIENDA
Base jóvenes (18-34 años) demandantes de vivienda en propiedad. Feb. 23: 208

G18. JÓVENES (18-34 AÑOS) QUE HAN ALQUILADO O INTENTADO ALQUILAR UNA VIVIENDA
Base jóvenes (18-34 años) demandantes de vivienda en alquiler. Feb-23: 296

G19. ASPECTOS MÁS Y MENOS CONSIDERADOS POR LOS JÓVENES A LA HORA DE ELEGIR UNA VIVIENDA
Base jóvenes (18-34 años) demandantes de vivienda. Feb-23: 1.240

G20. VALORACIÓN DE LOS JÓVENES (18-34 AÑOS) DEMANDANTES DE LAS DISTINTAS CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS
Base jóvenes (18-34 años) demandantes de vivienda. Feb-20: 2.063 / Feb-21: 1.612 / Feb-22: 1.515 / Feb-23: 1.240

G21. CONSIDERACIÓN DE OBRA NUEVA Y TIPO DE VIVIENDA ELEGIDA FINALMENTE POR PARTE DE LOS JÓVENES (18-34 AÑOS)
Base jóvenes (18-34 años) que han comprado vivienda. Feb-23: 212

G22. RAZONES DE LOS JÓVENES COMPRADORES PARA CONSIDERAR LA OBRA NUEVA
Base jóvenes (18-34 años) compradores que consideraron la opción de obra nueva. Feb-23: 141

G23. DÓNDE BUSCAN Y DÓNDE ENCUENTRAN VIVIENDA LOS MENORES DE 35 AÑOS QUE HAN COMPRADO O ALQUILADO UN INMUEBLE
Base jóvenes (18-34 años) que han comprado o alquilado. Feb-23: 702

G24. TIEMPO DEDICADO A LA BÚSQUEDA DE VIVIENDA EN PROPIEDAD POR PARTE DE LOS MENORES DE 35 AÑOS QUE HAN COMPRADO O INTENTADO COMPRAR VIVIENDA
Base jóvenes (18-34 años) demandantes de vivienda en propiedad. Feb-23: 518

G25. TIEMPO DEDICADO A LA BÚSQUEDA DE VIVIENDA DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE LOS MENORES DE 35 AÑOS QUE HAN ALQUILADO O INTENTADO ALQUILAR VIVIENDA
Base jóvenes (18-34 años) demandantes de vivienda en arrendamiento. Feb-23: 722

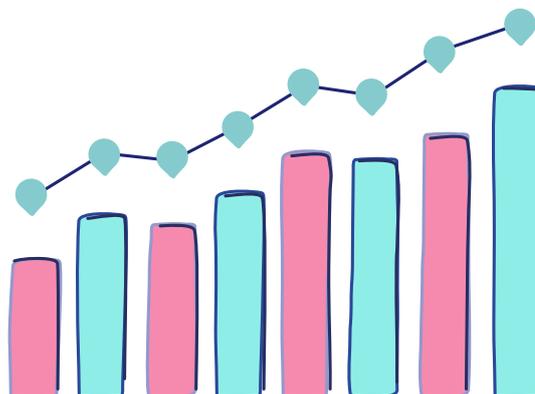
G26. PERCEPCIÓN DEL TIEMPO INVERTIDO EN LA BÚSQUEDA DE VIVIENDA POR PARTE DE LOS MENORES DE 35 AÑOS DEMANDANTES DE VIVIENDA DE ALQUILER Y PROPIEDAD
Base jóvenes (18-34 años) demandantes de vivienda en propiedad. Feb-23: 518
Base jóvenes (18-34 años) demandantes de vivienda en arrendamiento. Feb-23: 722

G27. OPINIÓN DE LOS JÓVENES ENTRE 18 Y 34 AÑOS SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA
Base jóvenes (18-34 años) activos en el mercado. Feb-21: 1.728 / Feb-22: 1.696 / Feb-23: 1.396

G28. OPINIÓN DE LOS JÓVENES SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN FUNCIÓN DE SU EDAD
Base activos en el mercado 18 y 24 años. Feb-23: 209
Base activos en el mercado 25 y 34 años. Feb. 23: 1.187

G29. PERCEPCIÓN DE LOS PRECIOS DEL MERCADO INMOBILIARIO POR PARTE DE LOS MENORES DE 35 AÑOS DEMANDANTES DE VIVIENDA DE ALQUILER Y PROPIEDAD
Base jóvenes (18-34 años) activos en el mercado. Feb-23: 1.396

G30. PERCEPCIÓN DE LA TENDENCIA DE PRECIOS POR PARTE DE LOS MENORES DE 35 AÑOS DEMANDANTES DE VIVIENDA DE ALQUILER Y PROPIEDAD
Base jóvenes (18-34 años) activos en el mercado. Feb. 23: 1.396





Anaïs López García

✉ anaïs.lopez@adevinta.com
☎ 620 66 29 26

InformeFotocasa

🐦 @fotocasa

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

🌐 <https://research.fotocasa.es/>