

# Los jóvenes y el mercado de la vivienda en 2024

# Índice

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Penetración del mercado de la vivienda</b>         | <b>4</b>  |
| <b>2. Motivos de los jóvenes</b>                         | <b>10</b> |
| <b>3. Intención de compra</b>                            | <b>15</b> |
| <b>4. La propiedad y las opciones residenciales</b>      | <b>18</b> |
| <b>5. El perfil de los jóvenes que demandan vivienda</b> | <b>20</b> |
| <b>6. La vivienda</b>                                    | <b>22</b> |
| <b>7. Conclusiones</b>                                   | <b>24</b> |
| <b>8. Nota metodológica</b>                              | <b>25</b> |

# Prólogo

El acceso a la vivienda se ha convertido en uno de los desafíos más complejos y transversales para la juventud actual en España. En un contexto económico marcado por la precariedad laboral, la inestabilidad y la temporalidad de los contratos, el sueño de formar un proyecto de vida propio se enfrenta a obstáculos que condicionan no solo el presente de nuestros jóvenes, sino también el futuro de nuestra sociedad en su conjunto. La vivienda, eje central en la construcción de una vida estable, se ha vuelto una utopía para muchos de ellos, lo que está fragmentando sus planes vitales y su estabilidad.

Hoy en día, los menores de 35 años representan el colectivo que interactúa con el mercado de la vivienda y al mismo tiempo, quienes más profundamente sienten los efectos de la crisis de la vivienda actual. Sus tasas de emancipación son decrecientes y se distancian cada vez más de la media europea, con cada vez más jóvenes postergando su salida del hogar familiar. Las razones principales son claras: sus ingresos no son suficientes. La falta de dinero es el principal motivo por el que el 53% de los jóvenes decide posponer la compra de una vivienda, una cifra que ha crecido significativamente en solo un año. A esto se suma el aumento imparable de los precios de alquiler, que absorben alrededor del 80% de sus ingresos, poniendo en riesgo su estabilidad financiera y, en consecuencia, su bienestar a largo plazo.

La situación se complica aún más cuando observamos que las políticas de vivienda actuales han sido ineficaces para mejorar su accesibilidad al hogar a lo largo de los años. En estos momentos, los jóvenes se encuentran atrapados en una paradoja: si el alquiler ha sido tradicionalmente la puerta de entrada al

mercado inmobiliario, los elevados precios los están empujando hacia la propiedad, aunque esto implique retrasar aún más su emancipación o los planes de vida en pareja. Al final, sus expectativas de futuro se ven distorsionadas por la imposibilidad de encontrar una solución viable en el corto plazo.

La demanda de compra insatisfecha también tiene su origen en los precios, impulsados por la escasez de viviendas disponibles. El descenso notable del número de jóvenes que prevén adquirir una vivienda en el corto plazo es una señal de alarma, ya que este contexto indica que muchos jóvenes están desechando la idea de convertirse en propietarios, por su situación económica. Sin una intervención adecuada de políticas públicas que aborden de manera eficaz las barreras económicas y laborales, corremos el riesgo de seguir perjudicando el futuro de este colectivo.

Por ello, es fundamental que entendamos las profundas implicaciones que esto tiene para sus proyectos de vida. Este informe busca arrojar luz sobre esta problemática, detectando las demandas y necesidades de la población joven, para invitar a la reflexión sobre el tipo de sociedad que queremos construir. Porque el bienestar de nuestros jóvenes es el bienestar de nuestro futuro como sociedad.



**María Matos**  
*Directora de Estudios y Portavoz  
de Fotocasa*

# 1. Penetración del mercado de la vivienda



## 1.1 Se sigue reduciendo la participación de los jóvenes

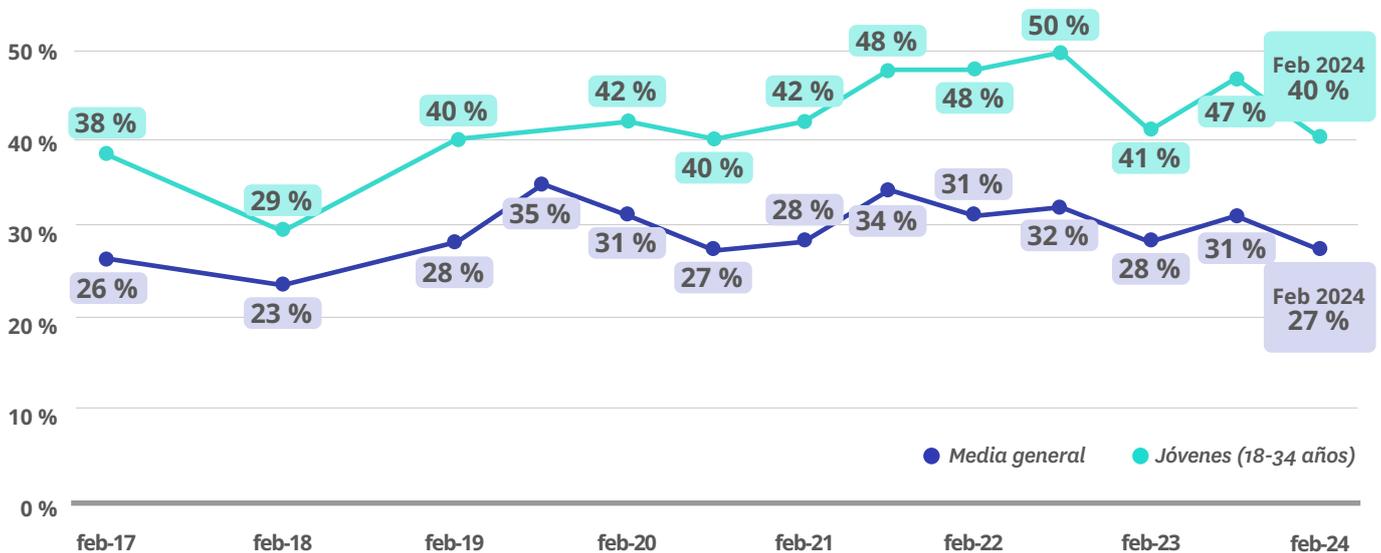
La actividad de los jóvenes —entre los 18 y los 34 años— en el mercado de la vivienda en España sigue descendiendo en 2024. Se trata de una situación que da continuidad a la acusada caída que ya se observó en el informe del año anterior. En términos porcentuales, encontramos que el estudio de 2024 recoge una participación de un 40 % entre los particulares de esas edades, un punto porcentual menos que en febrero de 2023, pero ocho puntos por debajo del registro (48 %) de febrero de 2022.

*La actividad en el mercado de la vivienda de los jóvenes entre los 18 y los 34 años ha descendido otro punto porcentual en el último año, pasando del 41 % al 40 %. En 2022 se situaba en el 48 %*

El de febrero de 2024 también es un porcentaje sensiblemente inferior al 47 % de agosto de 2023, aunque por precisión metodológica (*las mediciones de agosto acostumbran a mostrar un sesgo al alza*) sería más apropiado comparar ese 47 % con el 50 % registrado en la salida a campo del verano de 2022.

Pese a este descenso, 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 27 %.

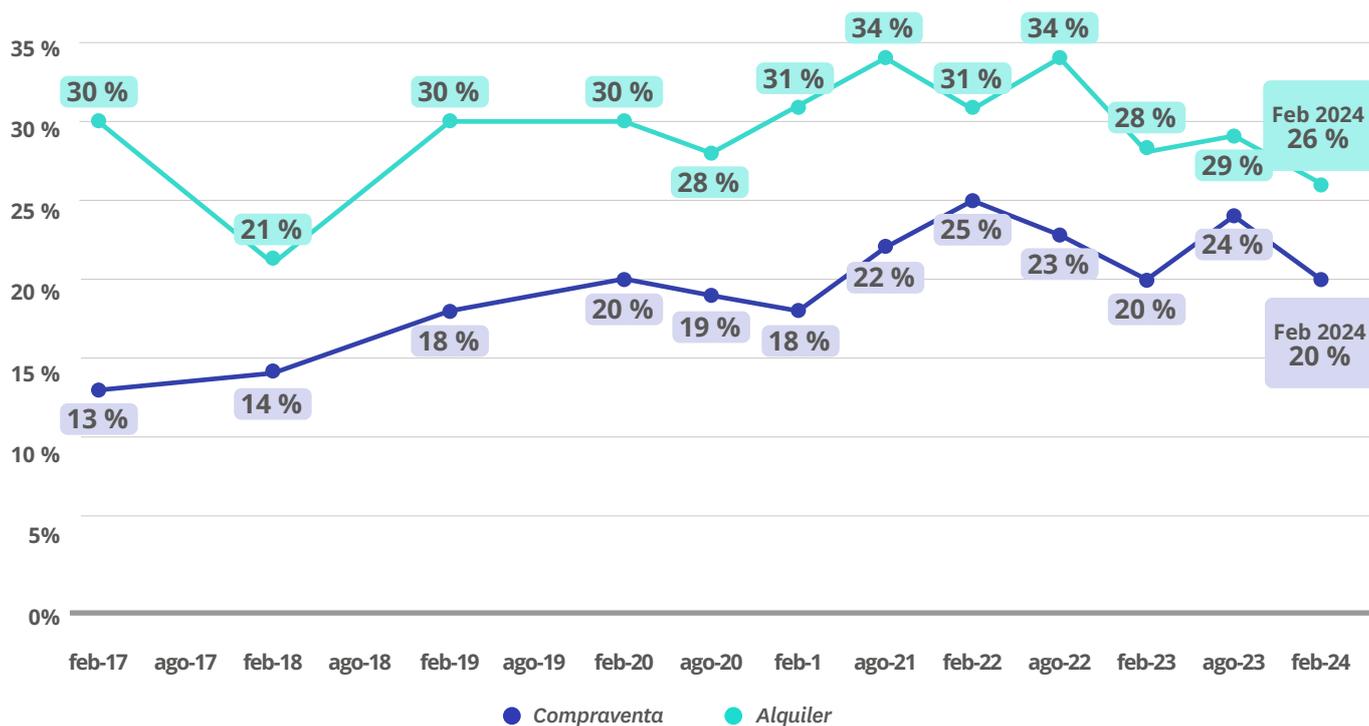
### G1. Porcentaje de población que ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda



*El recorte se produce en el mercado del alquiler, que se repliega desde el 28 % de febrero de 2023 al 26 % actual, un retroceso de dos puntos porcentuales. La compraventa continúa en el 20 %*

Al analizar por separado los mercados de compraventa y alquiler entre los jóvenes hasta los 34 años, vemos que, mientras que el primero mantiene su participación en el 20 % que ya se registraba en febrero de 2023, incluso con una leve tendencia al alza, el segundo experimenta un descenso de dos puntos porcentuales, decreciendo desde el 28 % al 26 %.

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



En concreto, esta contracción viene canalizada por la vía de la demanda de alquiler efectivo, con una reducción de dos puntos porcentuales, ya que el porcentaje de los que se han convertido en inquilinos en estos últimos doce meses desciende del 13 % de febrero de 2023 al 11 % de un año después. Por su parte, los que han tratado de alquilar, pero aún no lo han logrado permanecen en el 9 %.

En cuanto a los que han alquilado una habitación, el porcentaje se mantiene en el 5 %. Sí suben un punto porcentual (*del 4 % al 5 %*) los jóvenes que han tratado de arrendar una habitación, pero no lo han logrado.

En relación con la compraventa, los que han adquirido una vivienda también son menos, al bajar del 6 % al 5 %, mientras que los que han buscado comprar, pero no han materializado la operación suben del 13 % al 14 %. Los vendedores se mantienen en el 1 %.



### G3. Acciones realizadas por los jóvenes (18 - 34 años) en el mercado de la vivienda

|  | Feb. 23     | Ago. 23     | Feb. 24      |
|--|-------------|-------------|--------------|
| <b>Compra</b>  |             |             |              |
| Ha comprado vivienda   | 6 %         | 6 %         | 5 %          |
| Ha buscado vivienda para comprar (no lo ha conseguido)                     | 13 %        | 16 %        | 14 %         |
|  | <b>19 %</b> | <b>22 %</b> | <b>19 %</b>  |
| <b>Venta</b>   |             |             |              |
| Ha vendido vivienda  | 1 %         | 2 %         | 1 % ▼        |
| Ha tratado de vender vivienda (no lo ha conseguido)                        | 1 %         | 2 %         | 1 %          |
|  | <b>2 %</b>  | <b>4 %</b>  | <b>2 %</b> ▼ |
| <b>Alquiler (inquilino)</b>  |             |             |              |
| Ha alquilado vivienda (inquilino)  | 13 %        | 11 % ▲      | 11 %         |
| Ha alquilado habitación en un piso compartido                              | 5 %         | 5 %         | 5 %          |
| Ha buscado vivienda para alquilar como inquilino (no lo ha conseguido)     | 9 %         | 10 %        | 9 %          |
| Ha buscado una habitación en piso compartido (no lo ha conseguido)         | 4 %         | 6 %         | 5 %          |
|  | <b>26 %</b> | <b>27 %</b> | <b>24 %</b>  |
| <b>Alquiler (oferta)</b>   |             |             |              |
| Ha alquilado a otros una vivienda (propietario)                            | 2 %         | 3 %         | 2 %          |
| Ha tratado de alquilar una vivienda como propietario (no lo ha conseguido) | 1 %         | 1 %         | 1 %          |
|  | <b>3 %</b>  | <b>4 %</b>  | <b>3 %</b>   |

Por segmentos de edad, el colectivo de 25-34 años, es más activo (44 %, aunque en 2023 eran el 46 % y en 2022 su tasa de participación alcanzaba el 51 %), y, en su caso, la pérdida de actividad está vinculada con la compraventa de vivienda (los que han comprado se reducen desde el 8 % al 6 %).

Por otra parte, los jóvenes de 18 a 24 años (con una participación del 35 %) presentan un comportamiento algo más diferencial: sus descensos de actividad en este caso están vinculados a la demanda en el mercado del alquiler: los demandantes efectivos de arrendamiento caen del 11 % al 9 %. Si embargo, sube su participación en la compra, al pasar del 2 % al 3 %.

Por otra parte, si acercamos la lupa a la compraventa de manera diferenciada entre los dos segmentos de edad que integran el colectivo joven, veremos que mientras que en el grupo integrado por personas entre los 25 y los 34 años el porcentaje de participación se mantiene en el mismo 25 % de 2023, en el compuesto por particulares entre los 18 y los 24 años se produce un incremento significativo, pasando del 10 % al 13 %.

En cuanto al mercado del alquiler, se observa que, aunque los más jóvenes conservan el 27 % de participación que ya registraban doce meses antes, 'sus mayores' pierden en este sentido dos puntos porcentuales, cayendo del 28 % al 26 %.

## 1.2 La mitad de los jóvenes demandantes de vivienda solo buscan en el alquiler

En este análisis hay que tener en cuenta que en el mercado de la vivienda pueden llevarse a cabo distintas acciones, sin que éstas resulten excluyentes entre sí. De este modo, un mismo particular puede actuar en el ámbito del alquiler, en el de la compra de un inmueble o en los dos casos al mismo tiempo. Este último escenario es en el que se encuentran el 13 % de los jóvenes demandantes menores de 35 años, una cifra idéntica a la del año anterior.

Resulta también destacable el hecho de que los jóvenes mantienen un vínculo estrecho con la demanda de alquiler, dado que el 51 % de la demanda de estos en el mercado está relacionada exclusivamente con el arrendamiento. Es un dato dos puntos porcentuales menor que el de 2023, pero todavía por encima del 49 % de 2022.

Por el contrario, se incrementa el porcentaje de jóvenes demandantes que únicamente han buscado vi-

**La actividad en el mercado de compraventa de los particulares entre los 18 y los 24 años aumenta en tres puntos porcentuales, pasando del 10 % de 2023 al 13 % actual**

**El grupo de los particulares mayores de 25 años baja su porcentaje en el alquiler de pisos compartidos, al pasar del 6 % al 5 % en un año. En cambio, los más jóvenes suben del 12 % al 13 %**

Esto tiene su traducción en el hecho de que, mientras que las personas entre los 18 y los 24 mantienen su demanda efectiva total en el 17 %, los particulares que cuentan entre 25 y 24 pierden en este capítulo tres puntos porcentuales, pasando del 24 % al 21 %.

En cuanto a la demanda no efectiva, vemos que ambos grupos aumentan su porcentaje: del 17 % al 22 % los más jóvenes, y del 23 % al 26 % los mayores de 25 años.

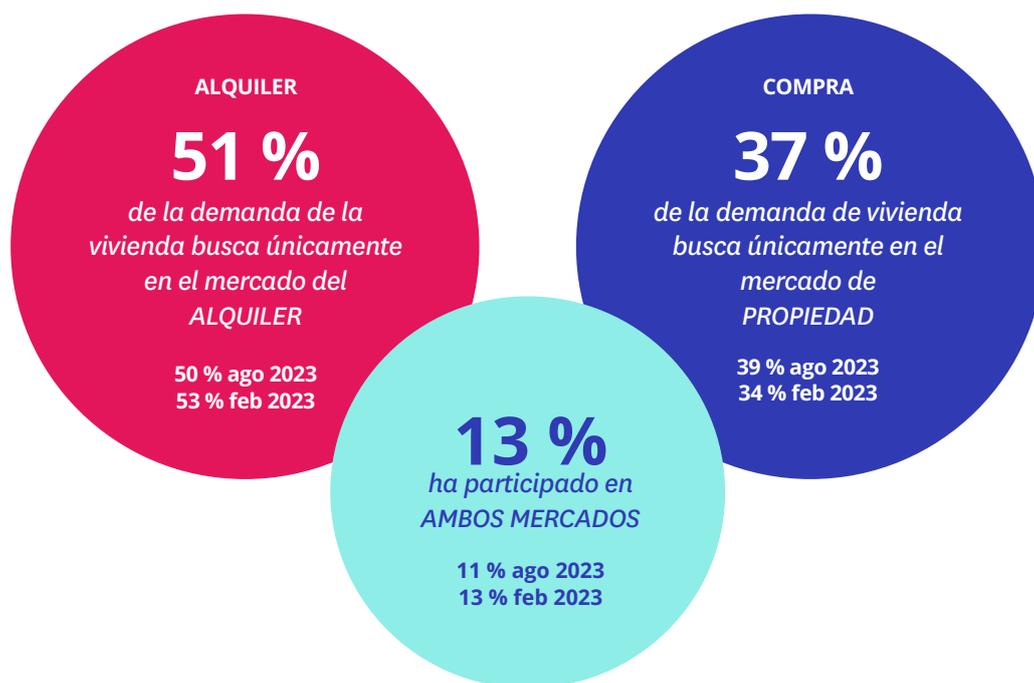
Otro dato reseñable es el que se refiere al alquiler de habitaciones en pisos compartidos. Así, mientras que las personas menores de 25 incrementan su porcentaje del 12 % al 13 %, los que superan esa edad lo bajan desde el 6 % al 5 %.

vienda en el mercado de la propiedad, pasando del 34 % de febrero de 2023 al 37 % justo un año después.

La conclusión de estos datos es que la tradicional predominancia del alquiler entre los menores de 35 años está en cuestión, toda vez que en los últimos tres años, aunque con ciertos altibajos, se ha ido cerrando la brecha entre ambos mercados: en 2021 el reparto de la demanda era del 59 % solo actuaba en el alquiler y el 27 % lo hacía solo en la compra.



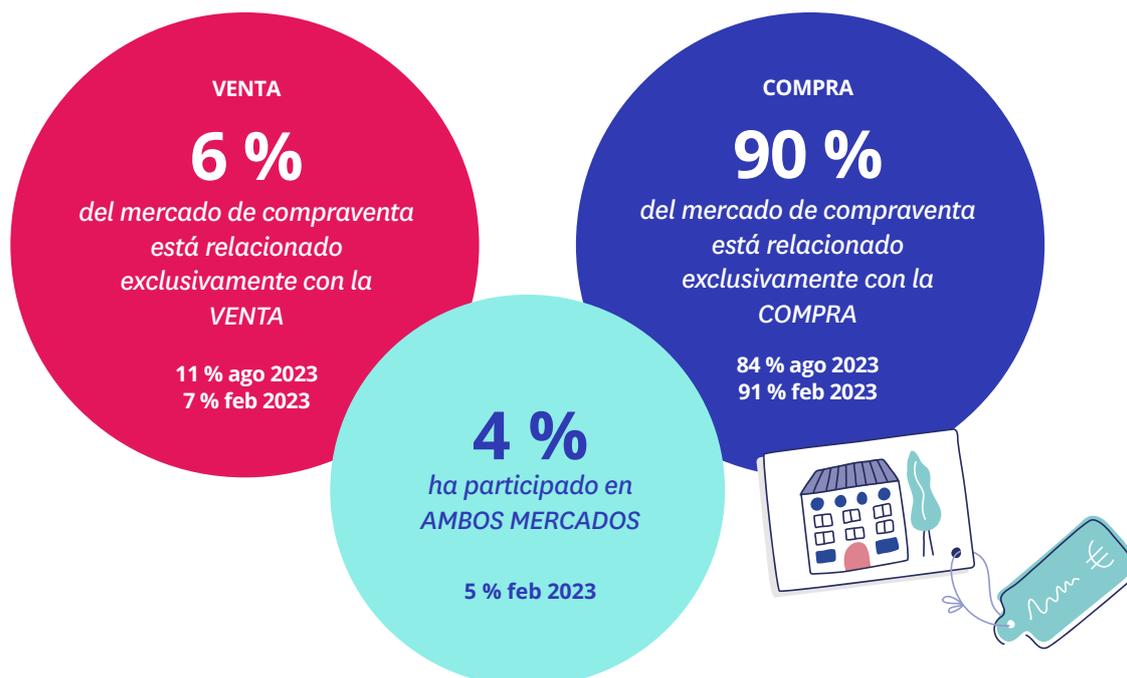
#### G4. Demanda de vivienda de compra y de alquiler por parte de los jóvenes (18-34 años)



Del mismo modo, también hay jóvenes que son tanto ofertantes como demandantes de vivienda en propiedad. Así, entre los menores de 35 años que actúan en el mercado de compraventa, hay un 4 % que ha participado en ambos lados. Es decir, que ha comprado o intentado comprar una vivienda y, también, ha vendido o intentado vender otro inmueble de su propiedad.

Se trata, no obstante, de un porcentaje con escasa relevancia, dado que la gran mayoría se sitúa solo desde el lado de la demanda: un 90 % ha llevado a cabo únicamente acciones relacionadas con la compra. Frente a ellos, solo un 6 % ha interactuado exclusivamente 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

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

**19 %** compró o intentó comprar una vivienda

**24 %** de jóvenes ha buscado vivienda (de alquiler o venta) pero no ha encontrado

**24 %** ha alquilado o intentado alquilar una vivienda para vivir en ella



## 2. Motivos de los jóvenes



### 2.1 Se mantiene la compra de vivienda como medio de inversión

El porcentaje de los jóvenes que compran vivienda o lo intentan como una manera de invertir a largo plazo permanece en el 42 %, la misma cifra que ya se registró en 2023. Este porcentaje obedece, principalmente, al segmento de edad comprendido entre los 25 y los 34 años, donde alcanza un 46 %, tres puntos porcentuales más que el año anterior, mientras que en el grupo de los más jóvenes, sin embargo, se queda en el 25 %, frente al 39 % del año anterior.

*El 42 % de los jóvenes entre los 18 y los 34 años sienten que adquirir un inmueble es una forma de invertir a largo plazo. Es el mismo porcentaje que el registrado en febrero de 2023*

La segunda motivación de los jóvenes a la hora de apostar por convertirse en propietarios de un inmueble viene en realidad a refrendar a la primera: que se trata de un seguro para el futuro. Este argumento es compartido por el 38 % de los consultados, aunque desciende dos puntos respecto a 2023.

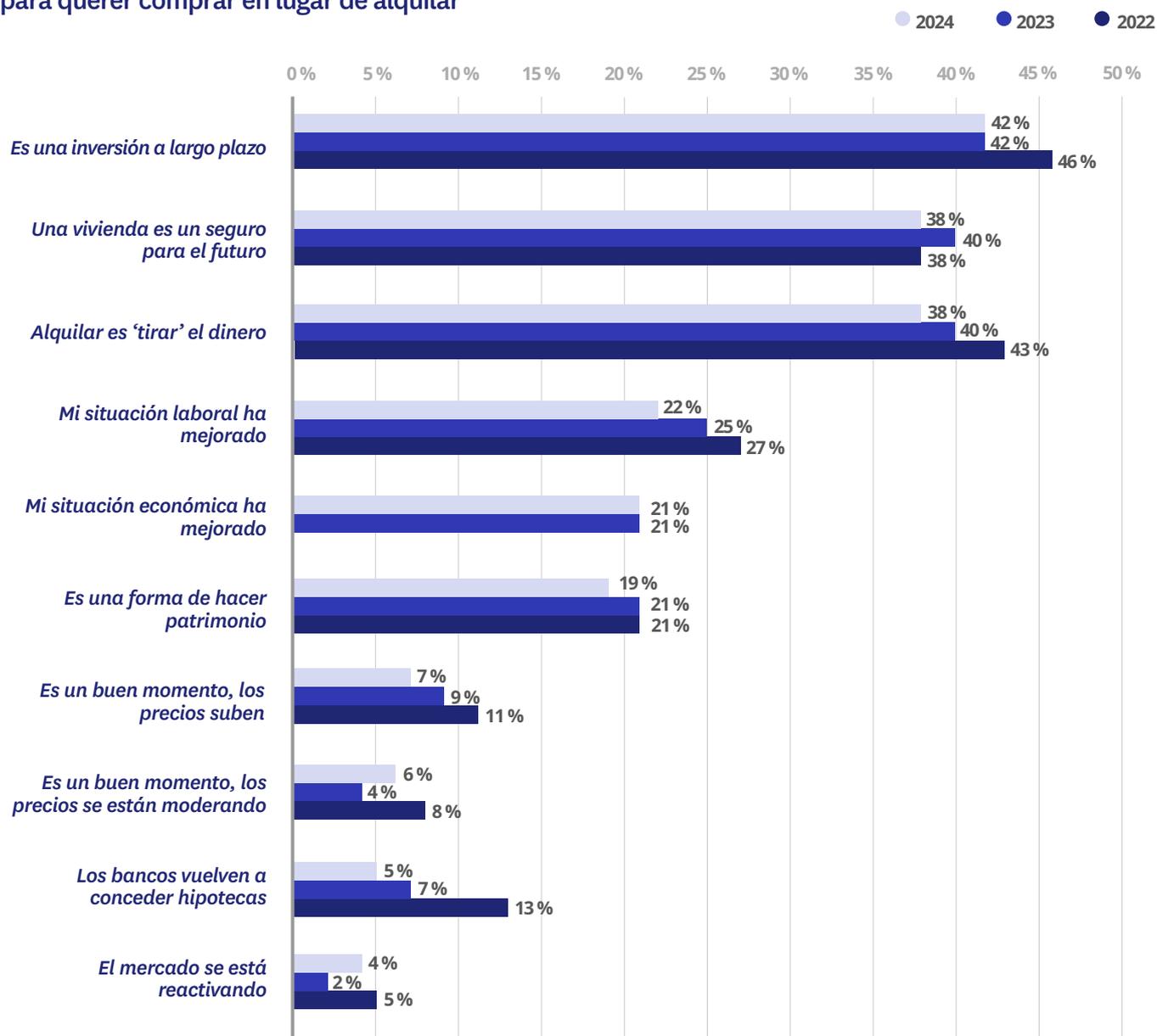
Con el mismo porcentaje se sitúa, en tercera posición, otro motivo que viene a sumarse a la línea de los dos anteriores. Y es que el 38 % de los jóvenes consideran que alquilar es ‘tirar’ el dinero. Esta idea, al igual que la anterior, también pierde fuelle respecto al año anterior, cuando alcanzó el 40 %.

Al igual que en el primero de los motivos puestos sobre la mesa, esta última percepción se produce de forma mucho más acusada entre los de mayor edad (25-34 años). Así, mientras que en los ‘mayores’ esta afirmación obtiene el respaldo del 39 %, en el grupo de quienes tienen entre 18 y 24 años el apoyo es de únicamente el 28 %, un porcentaje que doce meses antes era del 41 %. De este brusco descenso se deduce que, un año más tarde, los particulares más jóvenes miran de una forma muy diferente la idea de vivir de alquiler.

Llama la atención, por otra parte, la profundización en el retroceso de la cuarta razón: que la situación laboral ha mejorado. Si ya en 2023 este motivo cayó del 27 % del año anterior al 25 %, en 2024 retrocede hasta el 22 %.



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



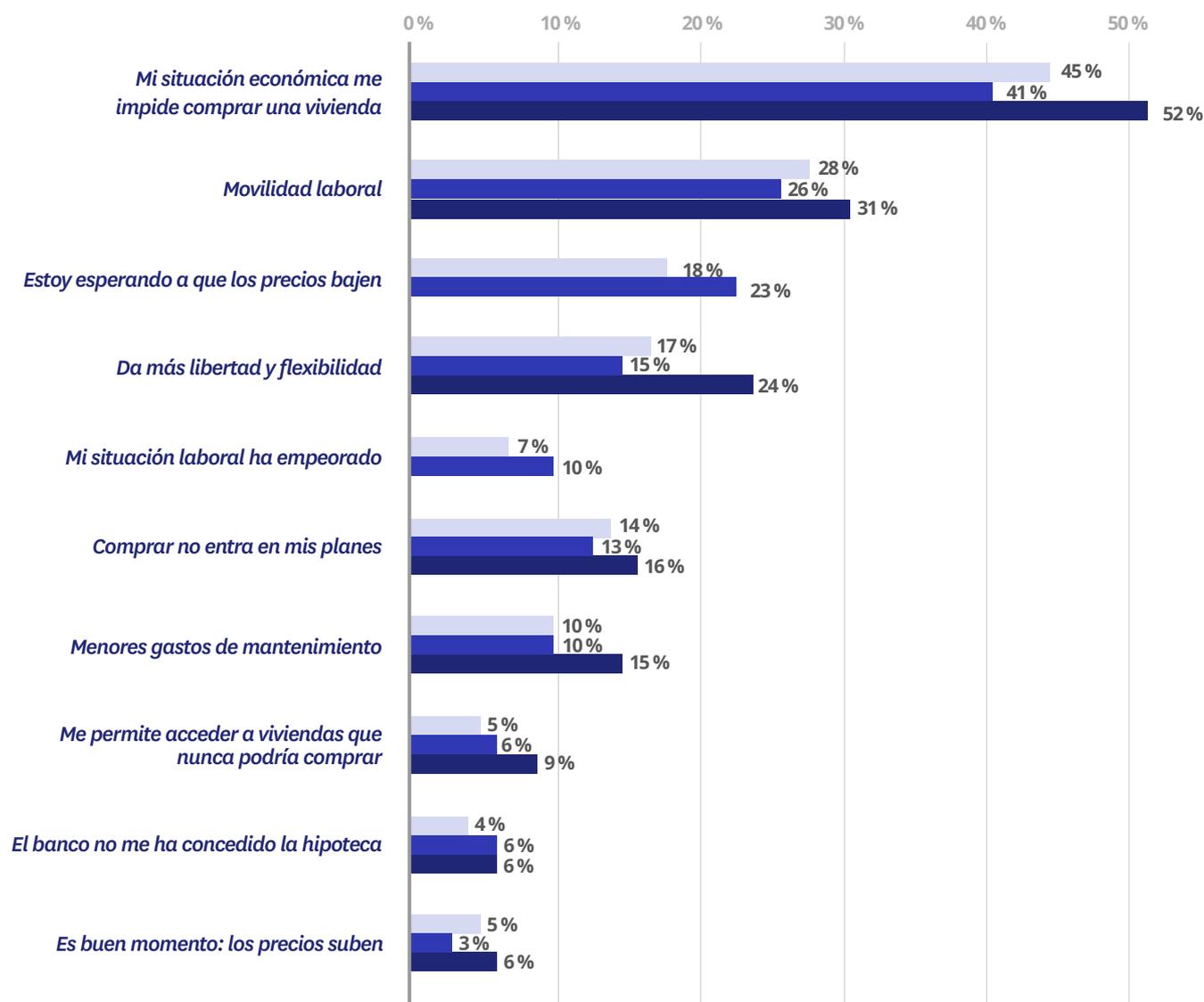
## 2.2 No poder comprar: el motivo principal para alquilar gana protagonismo

En 2024 aumenta 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. Así, del 41 % que lo sostenían en 2023 se ha pasado, doce meses después, al 45 %. Este porcentaje, sin embargo, todavía se encuentra lejos del 52 % registrado en 2022.

Otros motivos importantes los encontramos en la movilidad laboral, que también recupera presencia respecto a 2023 (28 % frente al 26 %), y el estar esperando a que los precios bajen (18 %), aunque en este caso se aprecia un descenso de cinco puntos porcentuales respecto al año anterior, cuando alcanzó el 23 %.

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

● 2024 ● 2023 ● 2022



## 2.3 Motivos de los jóvenes vendedores y arrendadores

Pese a que, mayoritariamente los jóvenes suelen actuar como compradores e inquilinos en el mercado de la vivienda, también toman parte en éste, aunque en menor medida, como vendedores o arrendadores. A continuación, analizamos las razones principales que les motivan para ello.

Un 24 % de los jóvenes (18-34 años) que vende casa, lo hace porque quiere adquirir una vivienda nueva

Entre los jóvenes arrendadores, hay un 61 % que alquila porque lo considera una fuente de ingresos

Entre los vendedores de vivienda, el motivo primordial, después del genérico que aduce razones personales (26 %), es comprar otro inmueble (24 %). No obstante, destaca el gran descenso experimentado en el último año por este motivo, ya que en 2023 alcanzaba el 35 %. Otras razones destacadas son evitar problemas a la hora de cobrar el alquiler (19 %) o haber intentado sin éxito arrendar el inmueble (18 %).

Entre los jóvenes arrendadores —entendiendo como tales a los que han alquilado o intentado alquilar una vivienda de su propiedad en los últimos doce meses—, el 61 % deciden poner su vivienda en alquiler porque lo considera una fuente de ingresos. Esta finalidad cobra un enorme auge en doce meses, ya que en 2023 la cifra se quedó en el 45 %. Tras este motivo, un 42 % valora la rentabilidad que les da y un 28 % afirma que prefiere que esté ocupada.

## 2.4. En pos de la vida en pareja

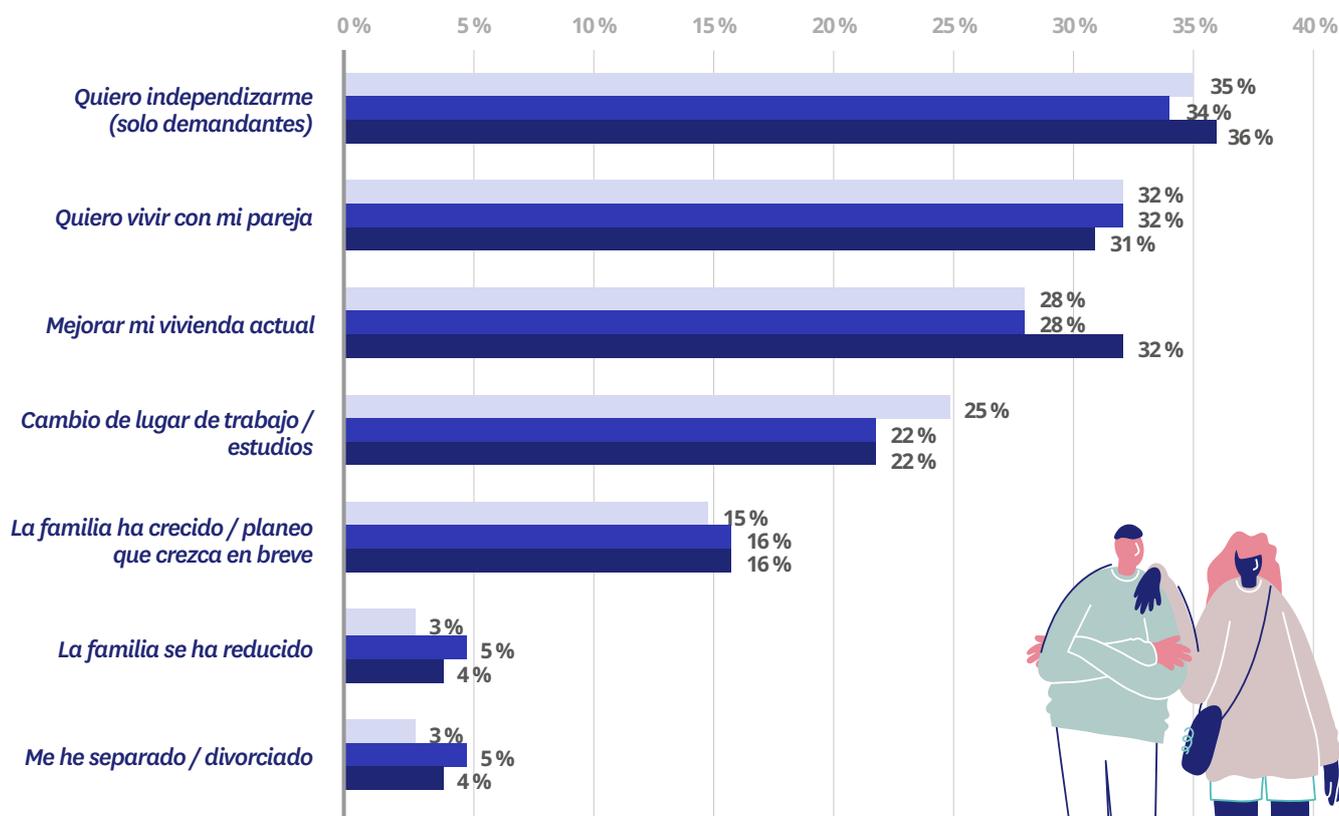
Entre los motivos de tipo personal que impulsan las decisiones de los jóvenes en el mercado de la vivienda destacan las relacionadas con el ciclo vital: independizarse (35 %) y el deseo de vivir en pareja (32 %). Son porcentajes prácticamente idénticos a los registrados doce meses antes.

Esta razón sigue aventajando al deseo de mejorar la vivienda actual, una causa que se mantiene en el mismo 28 % que en 2023. Otras razones importantes entre los jóvenes para el cambio de vivienda son el cambio de lugar de trabajo o centro de estudios (25 %) o la previsión de que la familia crezca (15 %).

*Un 35 % de los jóvenes que tienen entre 18 y 34 y han realizado alguna acción de demanda de vivienda en los últimos 12 meses busca independizarse*

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

● 2024 ● 2023 ● 2022



## 2.5 Los precios condicionan la demanda insatisfecha

Existe un numeroso colectivo de quienes han deseado comprar o alquilar a lo largo de los doce meses anteriores pero aún no lo han logrado. En concreto, el 24 % de los menores de 35 años ha realizado alguna acción de demanda sin que hayan conseguido cerrar la operación.

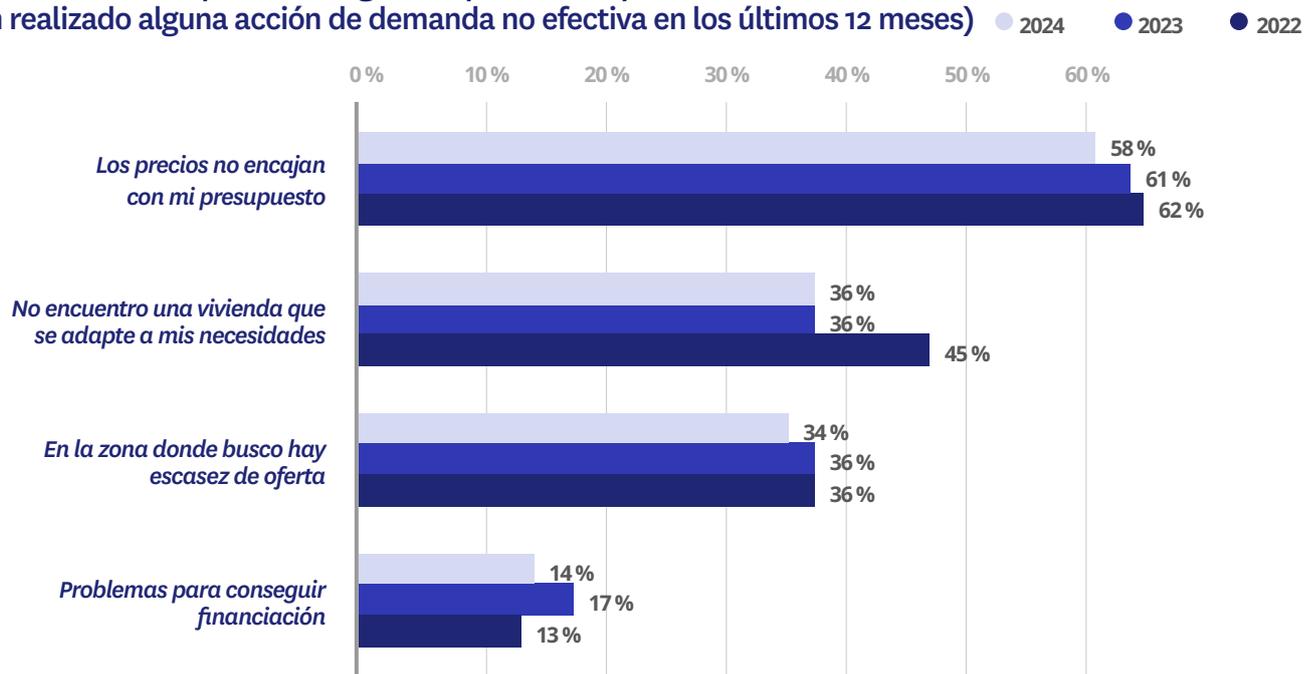
A este respecto, los precios elevados constituyen la principal barrera a la hora de comprar o alquilar una vivienda. Se trata de una dificultad que afecta al 58 %

de los jóvenes que han intentado comprar o alquilar, si bien este porcentaje es inferior al 61 % de 2023.

El siguiente obstáculo es no encontrar una vivienda que se ajuste a las necesidades, algo que sufren el 36 % de los aspirantes. A continuación, encontramos la escasez de oferta en la zona elegida, con el 34 %. El problema de la financiación, por su parte, pierde vigencia, al bajar del 17 % al 14 % en los últimos doce meses.

### 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)



# 3. Intención de compra



## 3.1 Notable descenso de los jóvenes que prevén comprar a corto plazo

En febrero de 2024 se observa que ha descendido el porcentaje de jóvenes que, pese a no haber llevado a cabo acciones de compra en los últimos doce meses, sí prevé hacerlo en un horizonte temporal de cinco años. En concreto, estos pasan a ser el 55 %, después de que la cifra alcanzase el 61 % en 2023. Es decir, seis puntos porcentuales menos.

*Un 55 % de los jóvenes que no ha comprado ni intentado comprar vivienda en los últimos doce meses sí que prevé hacerlo en los próximos cinco años. Es un porcentaje cinco puntos menor que el de 2023*

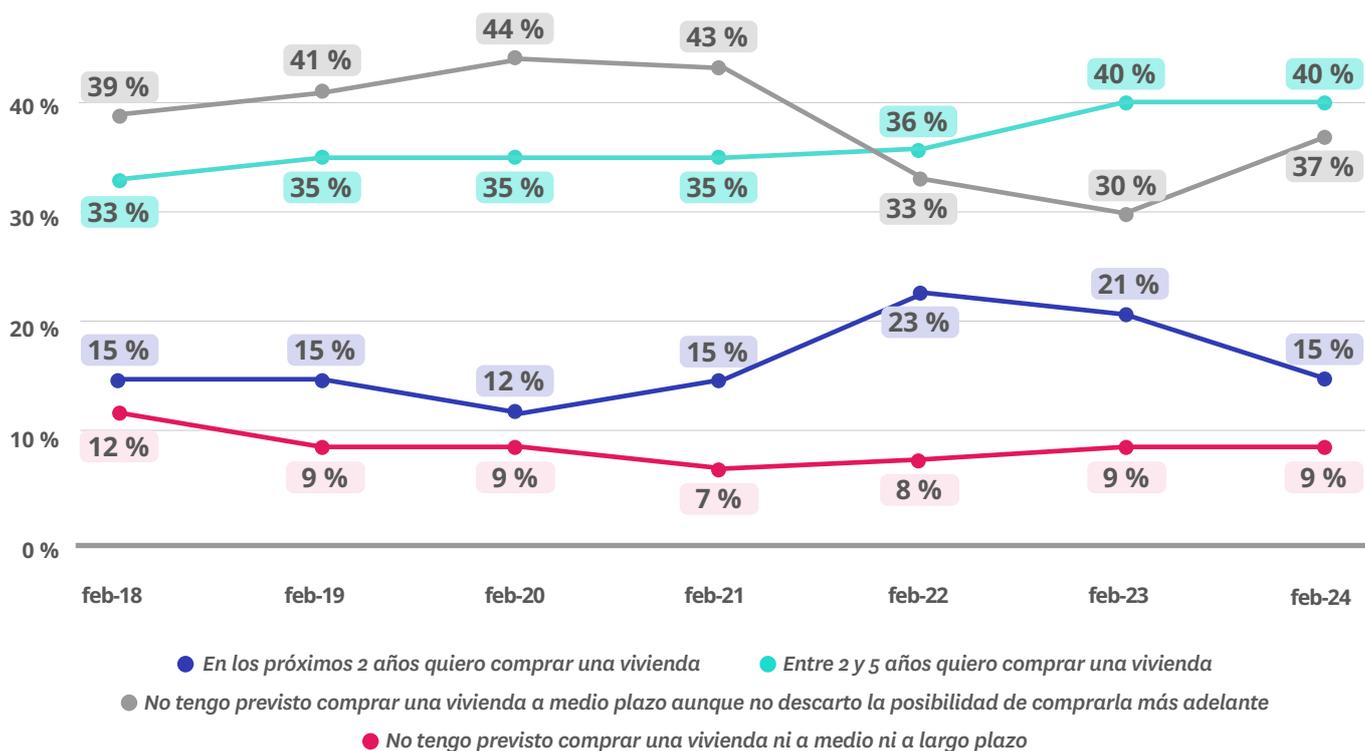
Es un dato también inferior al registrado en 2022, cuando eran un 59 % los que mostraban esta intención,

si bien es todavía notablemente superior al 50 % de 2021.

De forma más concreta, vemos que el 15 % 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.

Se observa, por lo tanto, que los seis puntos porcentuales que refleja el descenso global responden a la reducción de esa misma cifra entre los que se plantean la compra en dos años. Es decir, mientras que las intenciones a medio plazo resisten, las más inmediatas se resienten respecto al año anterior.

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

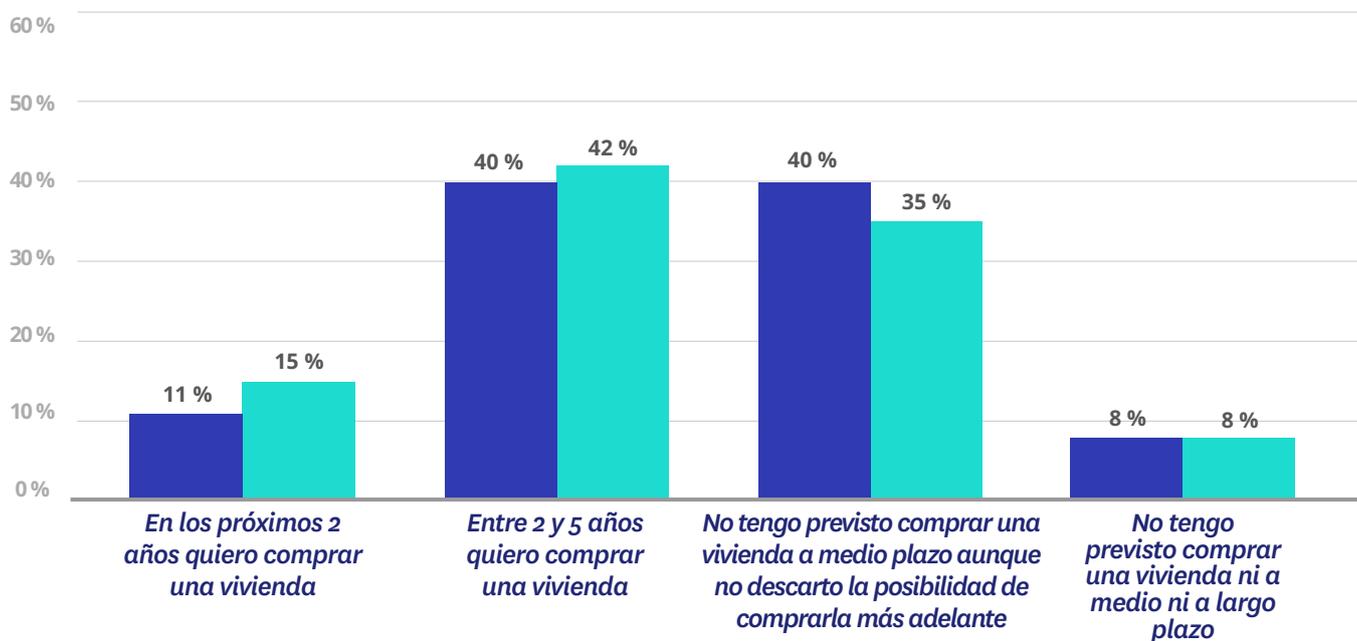


Si ponemos el foco únicamente en los jóvenes que han realizado acciones de demanda de alquiler —*quienes han alquilado o intentado alquilar como inquilinos en el último año*—, el porcentaje de intención de compra en los próximos cinco años es de un 56 %, muy

cercano de ese 55 % general. Esta paridad entre ambos porcentajes revela que la vida como arrendatarios de estos particulares supone una necesidad impuesta por la momentánea incapacidad de convertirse en propietarios, como desearían en última instancia.

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

● 18-24 años ● 25-34 años



## 3.2 ¿Por qué se retrasa la compra?

La principal razón de los jóvenes para llevar a cabo la compra en este momento es simple: la falta de dinero para afrontar la operación. Esto es así en el 53 % de los casos, un porcentaje once puntos por encima del 42 % registrado en 2023.

**La falta de dinero es la razón principal (53 %) de los jóvenes para posponer la adquisición de una vivienda en propiedad. Este porcentaje es once puntos superior al registrado en 2023**

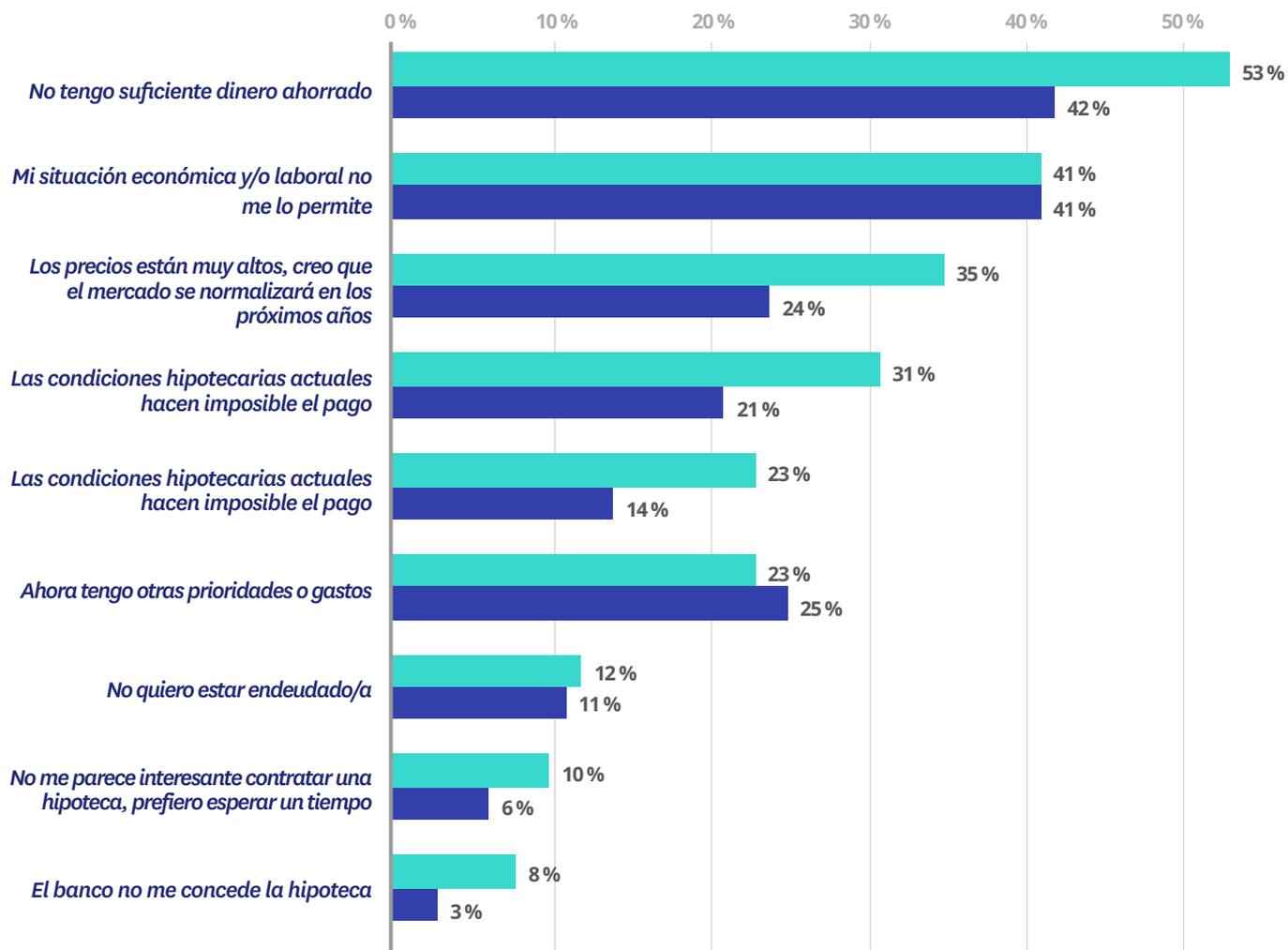
A continuación, se argumenta que la situación económica y/o laboral no permite comprar una vivienda ahora. Así lo afirma el 46 % de los consultados, también una cifra sensiblemente superior al 41 % del año anterior.

A estas dos razones les siguen, en tercer lugar, un 35 % que considera que los precios están muy altos, aunque creen que el mercado se normalizará en los próximos meses. Por su parte, un 31 % cree que los precios no encajan con su presupuesto, una razón que crece diez 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

● 2024 ● 2023



# 4. La propiedad y las opciones residenciales

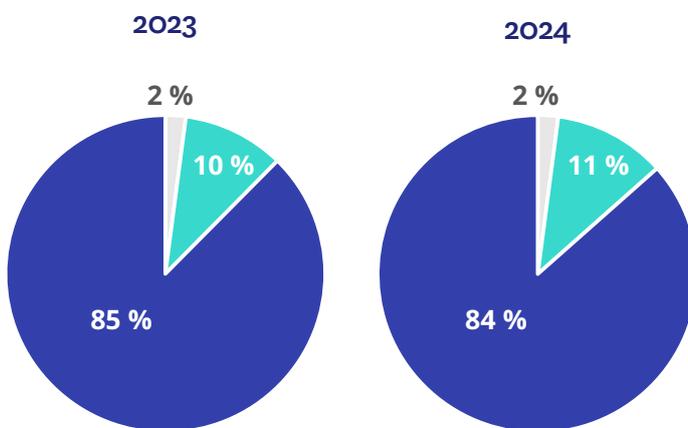


## 4.1 ¿Para qué quieren los jóvenes la vivienda que compran o alquilan?

En febrero de 2024 los jóvenes continúan siendo el segmento de edad más activo del mercado de la vivienda en España. En este sentido, y dado el momento de la vida en el que se encuentran las personas que cuentan entre 18 y 35 años, con perspectivas de independizarse o de iniciar la vida en pareja, lo más habitual es que el destino del inmueble que compran o alquilan sea el de vivienda habitual.

*La primera residencia es el destino de la vivienda adquirida o alquilada por el 84 % de los jóvenes a lo largo de los últimos doce meses*

G13. 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

Y, en efecto, así es en el 84 % de los casos. Se trata prácticamente del mismo porcentaje que el registrado el año anterior, cuando alcanzó el 85 %. Por su parte, los que dedican la vivienda a segunda residencia suben ligeramente, al pasar del 10 % de 2023 al 11 % doce meses después.



## 4.2 Desciende el porcentaje de jóvenes que son propietarios

Llama la atención del estudio de 2024 el descenso del número de jóvenes que se declaran propietarios o copropietarios de una vivienda, de manera que las cifras retornan a las que se registraron en 2021: 27 %. Esto se produce después del paulatino aumento iniciado en 2022, cuando el porcentaje alcanzó el 31 %, y, sobre todo, del 35 % de 2023. Es decir, que el último dato es ocho puntos porcentuales menor que el de doce meses antes.

Si se contemplan las cifras de modo diferenciado, vemos que, de ese 27 %, hay un 13 % (*en 2023 era el 17 %*) que se define como propietario exclusivo y un 16 % (*doce meses antes eran el 19 %*) que lo hace como copropietario. Por segmentos de edad, el porcentaje de propietarios es significativamente más alto entre las personas de 25 a 34 años, con un 29 %, mientras que en los más jóvenes (*18-24 años*) la cifra es del 20 %.

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 13 % que es copropietario. Este último porcentaje supone cuatro puntos porcentuales más que el año anterior. Entre los jóvenes adultos hay un 14 % de propietarios y un 16 % de copropietarios (*doce meses antes, las cifras eran del 19 % y 21 %, respectivamente*).

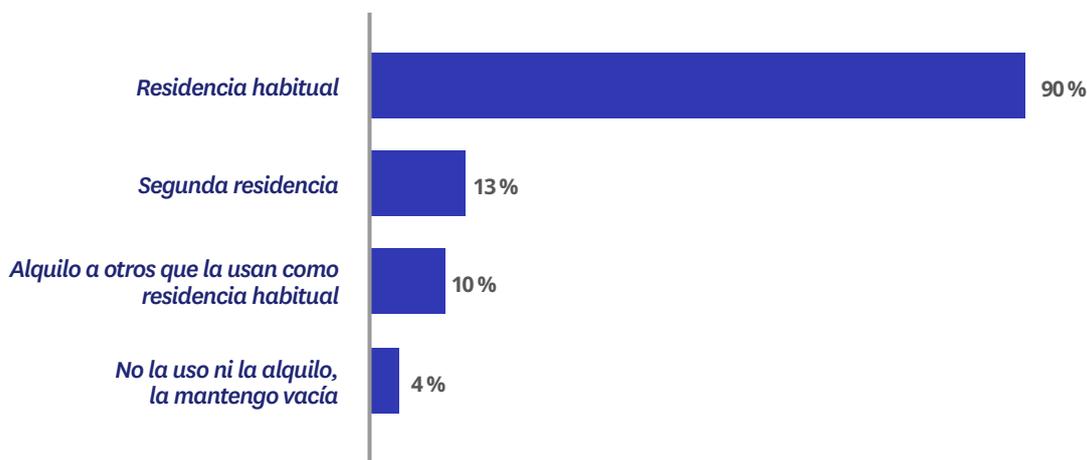
### G14. Propietarios y copropietarios de vivienda entre los jóvenes (18-34 años)



En cuanto al uso que le van a dar a la vivienda los jóvenes propietarios, vemos que hay alguna variación respecto al conjunto de demandantes (*jóvenes que en los últimos 12 meses hayan intentado o conseguido comprar o alquilar una vivienda*).

Así, en este caso el porcentaje de jóvenes propietarios que va a emplear la vivienda como residencia habitual aumenta hasta el 90 % (*recordemos que el del conjunto de demandantes la cifra era del 85 %*). Además, hay un 13 % que la va a usar como segunda residencia (*frente al 11 % del conjunto de demandantes*), un 10 % que la va a alquilar como vivienda de residencia habitual y un 4 % que, de momento, mantendrá el inmueble vacío.

### G15. 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



A la hora de trazar el perfil socioeconómico de los jóvenes demandantes en el mercado de la vivienda, tanto desde el punto de vista de la compra como el del alquiler, deben considerarse distintos factores. Uno de ellos es la edad.

De este modo, vemos que los que compran o intentan comprar son ligeramente mayores que los que eligen alquilar. Así, mientras que los primeros rozan los 29 años, los inquilinos se quedan por debajo de los 27.

También en cuanto a la distinción por sexos encontramos diferencias, ya que mientras que entre los compradores predominan los hombres (54 %), en el caso el alquiler son mayoría las mujeres (52 %).

Si tenemos en cuenta la situación personal hallamos otros rasgos diferenciados de interés. Por ejemplo, entre los demandantes de alquiler existe un porcentaje de solteros muy superior (71 %) que en el de demandantes de compra (61 %). En consecuencia, los casados o convivientes en pareja son muchos más entre los compradores (38 %) que entre los jóvenes que alquilan (29 %).

En cuanto a sus ingresos, los inquilinos se sitúan en un plano inferior, ya que un 45 % tienen unos ingresos brutos mensuales familiares que oscilan entre los 1.001 € y los 2.500 €. Sin embargo, entre quienes demandan vivienda en propiedad solo hay un 29 % 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 (51 % en el caso de los inquilinos). Esta situación económica tiene que ver en parte con la situación laboral: hay menos estudiantes entre los jóvenes compradores que entre los inquilinos, mientras que entre estos hay una menor proporción que ya esté trabajando.



## G16. Jóvenes (18-34 años) que han comprado o intentado comprar una vivienda

### Sexo



EDAD MEDIA **29 años**

### Nivel Socioeconómico



### Estado civil



### Ingresos mensuales



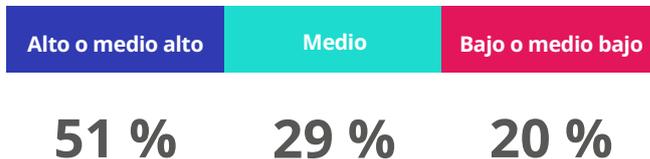
## G17. Jóvenes (18-34 años) que han alquilado o intentado alquilar una vivienda

### 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?

Como suele ocurrir a la hora de buscar vivienda, el dinero es lo primero. También para los jóvenes. Lo corroboran el 84 % de los consultados, el mismo porcentaje que en 2023, 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 pre-

cio le otorguen, de media, una importancia de 8,3 puntos sobre diez.

A este aspecto le siguen que haya servicios cerca (70 %), que no tenga que invertir en reformas (69 %) y que cuente con el número necesario de habitaciones (67 %).

### G18. 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*

✓ *El número de habitaciones*

✓ *Que disponga de servicios cerca*

#### 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 el número de habitaciones recupera la segunda posición a costa de la existencia de servicios cercanos.



## G19. Valoración de las distintas características de las viviendas por parte de los jóvenes (18-34 años) demandantes

|  | 2021  | 2022 | 2023  | 2024  |
|--|-------|------|-------|-------|
| Que el precio encaje con el presupuesto                              | 8,5   | 8,5  | 8,4   | 8,3   |
| Número de habitaciones   | 7,4   | 7,4  | 7,2 ▼ | 7,2   |
| Que disponga de servicios cerca                                      | 7,2   | 7,3  | 7,4   | 7,2 ▼ |
| Que no tenga que invertir dinero en reformarlo                       | 7,1 ▼ | 7,2  | 7,3   | 7,2   |
| Que el barrio/vecinos sean de su agrado                              | 7,1   | 7    | 6,9   | 6,7   |
| La distribución  | 6,9 ▲ | 6,8  | 6,8   | 6,7   |
| Los materiales de la vivienda  | 6,6   | 6,7  | 6,8   | 6,8   |
| Que tenga terraza  | 6,6 ▲ | 6,6  | 6,5   | 6,2 ▼ |
| Que la ubicación tenga buenas conexiones de transporte público       | 6,5 ▼ | 6,6  | 6,8   | 6,9   |
| Que esté cerca del trabajo/centro de estudios                        | 6,5 ▼ | 6,6  | 6,7   | 6,9   |
| Que tenga el número de metros cuadrados que buscaba                  | 6,5 ▲ | 6,5  | 6,5   | 6,4   |
| La orientación   | 6,5 ▲ | 6,5  | 6,7   | 6,6   |
| Que tenga buenos accesos por carretera                               | 6,1   | 6,2  | 6,4 ▲ | 6,4   |
| Que sea energéticamente eficiente                                    | 5,9 ▲ | 5,9  | 6     | 6,1   |
| Que tenga plaza de garaje  | 5,5 ▲ | 5,5  | 5,7   | 5,7   |
| Que esté cerca de familia/amigos                                     | 5,4 ▲ | 5,6  | 5,8 ▲ | 5,7   |
| Que sea un piso de una altura concreta                               | 5,4   | 5,4  | 5,5   | 5,6   |
| Que esté en una zona con mucha actividad y opciones de ocio          | 5,3   | 5,4  | 5,7 ▲ | 5,7   |
| Que esté en un barrio residencial, lejos de aglomeraciones y tráfico | 5,2   | 5,4  | 5,6   | 5,6   |
| Que sea de nueva construcción  | 5,2   | 5,1  | 5,8 ▲ | 5,7   |
| Que sea una zona en crecimiento                                      | 4,9   | 4,9  | 5,2 ▲ | 5,2   |
| Que tenga zonas comunes  | 4,6   | 4,5  | 4,9 ▲ | 4,8   |
| Que tenga trastero   | 4,3   | 4,4  | 4,6   | 4,7   |
| Que sea una zona con buenos colegios                                 | 4 ▲   | 4    | 4,3 ▲ | 4,6 ▲ |
| Que tenga piscina  | 3,3   | 3,3  | 3,6 ▲ | 3,6   |

# 7. Conclusiones



En este informe vienen a confirmarse dos conceptos fundamentales: que los jóvenes (*de 18 a 34 años*) siguen siendo el segmento de edad con mayor nivel de participación en el mercado de la vivienda, y que el precio es el principal escollo que encuentran en todo el proceso, debido sobre todo a los aumentos acumulados en los últimos tiempos tanto en el mercado del alquiler como en el de la compra.

Este inconveniente está lastrando, de forma moderada pero continua, su participación en el mercado de la vivienda, sobre todo en relación con el alquiler y entre el segmento más joven (*18-24*). Si el arrendamiento ha sido tradicionalmente la puerta de entrada de los jóvenes al entorno inmobiliario, los precios están provocando que ahora miren en mayor medida a los inmuebles en propiedad, aunque eso suponga retrasar aún más su propia emancipación o sus planes de vida en pareja.

Valoran que la compra de un inmueble es una inversión a largo plazo, que es un seguro para el futuro y que, a diferencia del arrendamiento, no supone ‘tirar’ el dinero. Por esos motivos están dispuestos a afrontar una operación de compra que, cada vez en mayor

medida, se posterga a un horizonte que se va más allá de los cinco años. Y es que más de la mitad de quienes tienen intención de comprar en ese plazo aseguran que ahora mismo no cuentan con el suficiente dinero ahorrado.

Las subidas de precios de los últimos años están, por tanto, provocando cambios sustanciales en el comportamiento del segmento de edad que, por una mera cuestión de ciclo de vida, más actúa en el mercado de la vivienda. Pero, con todo, aún hay algunas verdades que permanecen inalteradas: la edad media es más baja entre los jóvenes que participan en el alquiler que entre los que lo hacen en la compraventa y su situación socioeconómica también es inferior, por ejemplo.

En conclusión, por una mera cuestión de ciclo vital los jóvenes siguen registrando altas tasas de actividad en el mercado de la vivienda, aunque las subidas de precios van teniendo efecto en sus pretensiones, con un menor interés en el alquiler —y también en la *consideración de las ventajas objetivas que tiene este mercado como la flexibilidad y movilidad*— y un aplazamiento a horizontes cada vez más largos de la compra.



Un 40 % de los jóvenes (*18-34 años*) ha participado en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses. En 2023 fueron el 41 %, mientras que en 2022 ascendían hasta el 48 %



En relación a la compraventa, los que han adquirido una vivienda también son menos, al bajar en los últimos doce meses del 6 % al 5 %



El 42 % de los jóvenes demandantes de vivienda en propiedad pretenden comprar como una forma de invertir a largo plazo. Un 38 % de ellos lo considera un seguro para el futuro



Esta contracción viene canalizada por la vía de la demanda de alquiler efectivo, con una reducción de dos puntos porcentuales



Los que compran o intentan comprar son algo mayores que los que eligen alquilar: mientras que los primeros rozan los 29 años, los inquilinos se quedan por debajo de los 27



Un 15 % de los jóvenes que no están pretendiendo comprar pretende hacerlo en los próximos dos años, frente al 21 % de 2023. Por el contrario, los que se plantean hacerlo en un horizonte de más de 5 años ha pasado del 30 % (2023) al 37 % (2024)

# 8. Nota metodológica

## Bases de los 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: 5.027 / 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 / Ago-23: 5.002 / Feb-24: 8.270

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 / Ago-23: 1.283 / Feb-24: 2.071

### 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 / Ago-23: 1.283 / Feb-24: 2.071

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

Base jóvenes (18-34 años). Feb-23: 1.307 / Ago-23: 1.283 / Feb-24: 2.071

### G4. DEMANDA DE VIVIENDA DE COMPRA Y DE ALQUILER POR PARTE DE LOS JÓVENES (% SOBRE EL TOTAL DE DEMANDANTES ENTRE 18 Y 34 AÑOS)

Base jóvenes (18-34 años) demandantes. Feb-23: 511 / Ago-23: 555 / Feb-24: 795

### G5. DISTRIBUCIÓN ENTRE OFERTA Y DEMANDA DE LOS JÓVENES QUE ACTÚAN EN LA COMPRAVENTA (% SOBRE EL TOTAL DE ACTIVOS EN EL MERCADO DE PROPIEDAD ENTRE 18 Y 34 AÑOS)

Base jóvenes (18-34 años) actuando en el mercado de compraventa. Feb-23: 258 / Ago-23: 313 / Feb-24: 418

### 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-22: 598 / Feb-23: 518 / Feb-24: 551

### 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-22: 917 / Feb-23: 722 / Feb-24: 674

### G8. MOTIVOS PERSONALES DE LOS JÓVENES ACTIVOS EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA

Base jóvenes (18-34 años) activos en el mercado inmobiliario. Feb-22: 1.696 / Feb-23: 1.396 / Feb-24: 1.331

Base jóvenes (18-34 años) demandantes de vivienda. Feb-22: 1.515 / Feb-23: 1.240 / Feb-24: 1.225

### 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-22: 772 / Feb-23: 537 / Feb-24: 714

### 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 / Feb-24: 780

### G11. PRETENSIÓN DE COMPRA DE LOS JÓVENES (18-34 AÑOS) DEMANDANTES DE ALQUILER

Base demandantes de vivienda en alquiler 18-24 años. Feb-24: 199  
Base demandantes de vivienda en alquiler 25-34 años. Feb-24: 474

### 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-23: 237 / Feb-24: 370

### G13. 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-23: 1.240 / Feb-24: 1.225

### G14. PROPIETARIOS Y COPROPIETARIOS DE VIVIENDA ENTRE LOS JÓVENES (18-34 AÑOS)

Base 18-24 años. Feb-23: 299  
Base 25-34 años. Feb-23: 1.032

### G15. USO DE LA VIVIENDA DE LA QUE SON PROPIETARIOS POR PARTE DE LOS JÓVENES QUE SON PROPIETARIOS O COPROPIETARIOS DE ALGÚN INMUEBLE

Base jóvenes (18-34 años) propietarios o copropietarios. Feb-24: 361

### G16. JÓVENES (18-34 AÑOS) QUE HAN COMPRADO O INTENTADO COMPRAR UNA VIVIENDA

Base jóvenes (18-34 años) demandantes de vivienda en propiedad. Feb-24: 349

### G17. JÓVENES (18-34 AÑOS) QUE HAN ALQUILADO O INTENTADO ALQUILAR UNA VIVIENDA

Base jóvenes (18-34 años) demandantes de vivienda en alquiler. Feb-24: 441

### G18. ASPECTOS MÁS Y MENOS CONSIDERADOS POR LOS JÓVENES A LA HORA DE ELEGIR UNA VIVIENDA

Base jóvenes (18-34 años) demandantes de vivienda. Feb-24: 1.225

### G19. VALORACIÓN DE LAS DISTINTAS CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS POR PARTE DE LOS JÓVENES (18-34 AÑOS) DEMANDANTES

Base jóvenes (18-34 años) demandantes de vivienda. Feb-21: 1.612 / Feb-22: 1.515 / Feb-23: 1.240 / Feb-24: 1.225



**Anaïs López García**

✉ [anaïs.lopez@adevinta.com](mailto:anaïs.lopez@adevinta.com)  
☎ 620 66 29 26

# InformeFotocasa

🐦 @fotocasa

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

🌐 <https://research.fotocasa.es/>