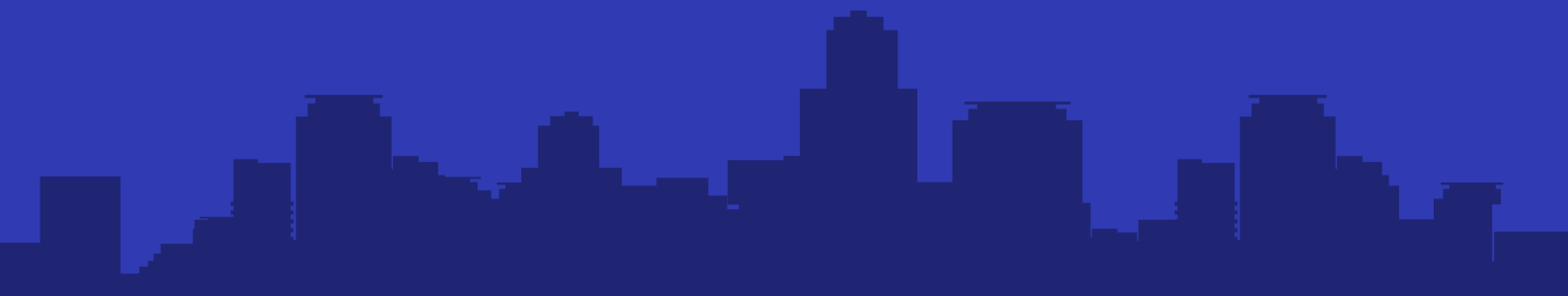
Los jóvenes y el mercado de la vivienda en 2025



fotocasa

Índice

1. Penetración del mercado de la vivienda 4

2. Motivos de los jóvenes 10

3. Intención de compra 16

4. La propiedad y las opciones residenciales 19

5. El perfil de los jóvenes que demandan vivienda 21

6. La vivienda 23

7. Conclusiones 25

8. Nota metodológica 26

Prólogo

El acceso a la vivienda de los jóvenes es una de las cuestiones más urgentes a las que nos enfrentamos como sociedad. Detrás de cada joven que quiere emanciparse y no puede, que busca una vivienda y no la encuentra, que intenta comprar, pero no llega... hay un proyecto de vida aplazado. Y eso tiene consecuencias que van mucho más allá del ámbito residencial.

Los menores de 35 años son el colectivo que más interactúa con el mercado de la vivienda y, al mismo tiempo, quienes más intensamente sienten los efectos de la crisis habitacional. Sus tasas de emancipación siguen cayendo y se alejan cada vez más de la media europea. Su capacidad de ahorro es insuficiente para dar el paso de comprar y el alquiler se ha convertido en una losa que, en algunos casos, absorbe hasta el 80 % de sus ingresos.

Para los jóvenes los obstáculos estructurales del mercado de la vivienda se agravan: los precios siguen al alza, la escasez de oferta disponible se acentúa y la tipología de los inmuebles no se adapta a sus necesidades. Lo que vemos es una generación que empuja, que quiere avanzar, pero que se encuentra con un mercado cada vez más inaccesible. Muchos lo intentan, pero no lo consiguen. Otros ni siquiera llegan a planteárselo.

Aun así, y pese a este escenario poco alentador, hay señales que muestran que los jóvenes no han perdido la esperanza. Siguen considerando ser propietarios como una prioridad. Siguen asociando la vivienda con estabilidad económica y con una vía para construir patrimonio. Y siguen confiando en que podrán acceder a ella, aunque sea a medio plazo.

Este informe nos permite comprender mejor esta realidad, pero también es una invitación a actuar. Porque si los jóvenes no pueden acceder a una vivienda, no estamos solo ante un problema económico o inmobiliario, estamos comprometiendo el futuro de una generación entera y, con ello, el futuro de todos.

María Matos
Directora de Estudios y Portavoz de Fotocasa

1. Penetración del mercado de la vivienda

1.1 La participación de los jóvenes en el mercado de la vivienda durante el último año se mantiene

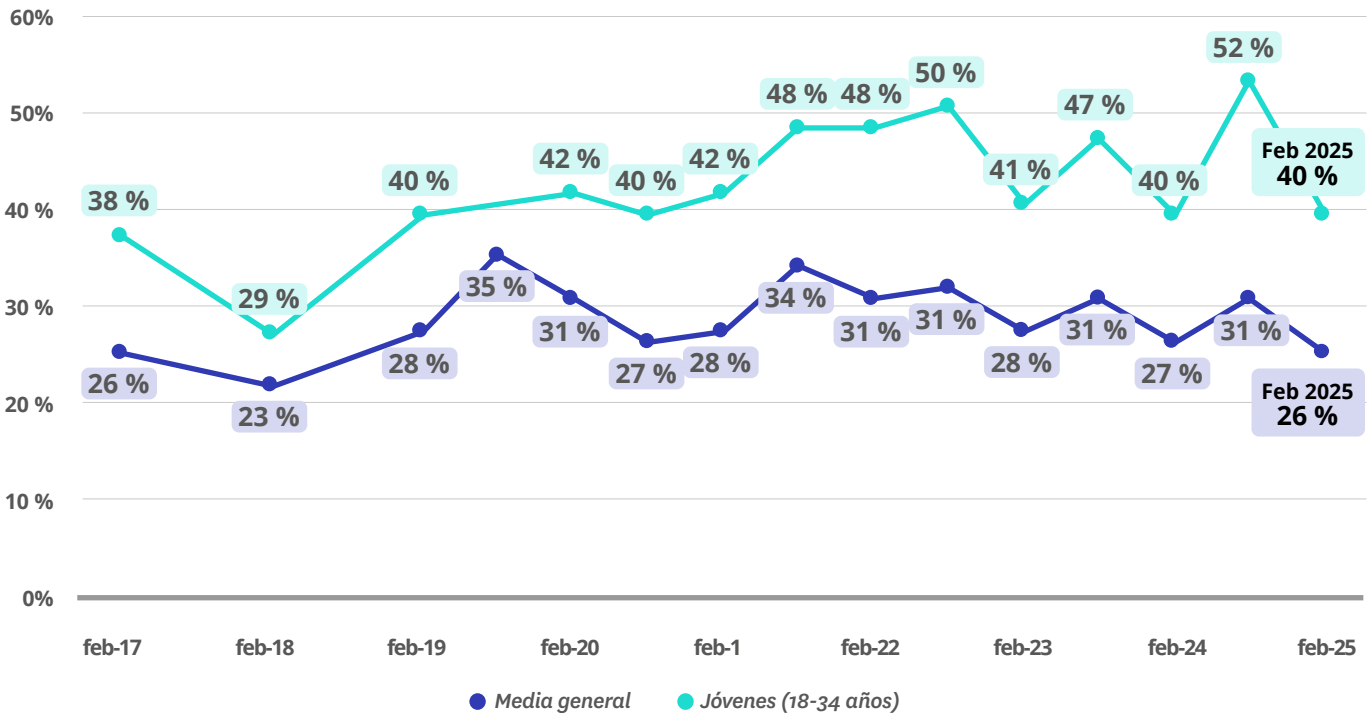
Cuatro de cada diez particulares entre 18 y 34 años han participado en el mercado de la vivienda en los últimos 12 meses, según los datos de Fotocasa Research correspondientes a febrero de 2025. Con ello, la interacción de los jóvenes con la vivienda se mantiene en el mismo nivel que en el mes equivalente de 2024.

El 40 % de los menores de 35 años ha participado en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses. Idéntico porcentaje al de febrero de 2024

Sin embargo, presenta una fuerte contracción en comparación con agosto del pasado año, cuando la participación alcanzó el 52 % de la población en este rango de edad. Si bien es cierto que este crecimiento registrado en agosto corresponde a una fluctuación propia del mercado, en el que la participación despunta durante esa época del año.

Dejando a un lado los registros vinculados al periodo estival, la comparativa entre los meses de febrero de 2024 y de 2025 arroja un resultado idéntico, con una participación del 40 %. Con ello, la actividad en el mercado de la vivienda entre los menores de 35 años parece estabilizarse tras dos años de caídas: en 2022 la actividad alcanzaba al 48 %, en 2023 experimentó un descenso considerable hasta el 41 % y, por último, en 2024 se contrajo ligeramente hasta el 40 %, cifra que se mantiene en la actualidad.

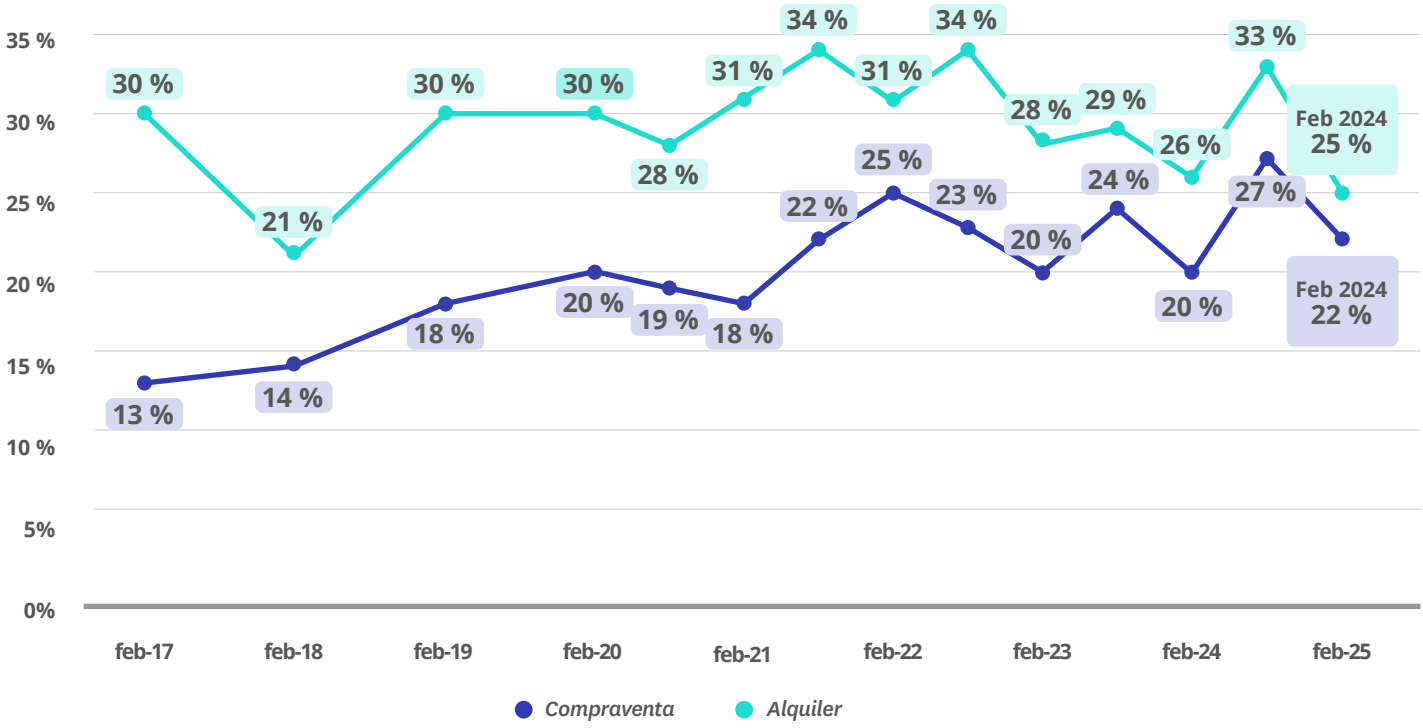
G1. Porcentaje de población que ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda



Uno de cada cuatro jóvenes menores de 35 años ha participado en el mercado de alquiler, ya sea como oferente o como demandante de vivienda

Al desagregar este dato de participación por mercados se puede apreciar que el alquiler ha retrocedido un punto porcentual en comparación con el año anterior hasta situarse en el 25 %. Por su parte, las operaciones de compra y/o venta entre los jóvenes de hasta 34 años repuntan ligeramente con respecto a 2024 pasando del 20 % de entonces al 22 % actual.

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



Esta estabilidad generalizada en ambos mercados en comparación con febrero de 2024 se traslada también al desglose de actividades de oferta y de demanda. Por ejemplo, en la compraventa de vivienda, ha aumentado discretamente la demanda no efectiva. Es decir, aquellos que querían comprar y no lo han conseguido. Pese a esto, no se trata de un cambio estadísticamente significativo.

En lo referente a la demanda de vivienda de alquiler, retrocede también levemente la presencia de inquilinos efectivos, que pasan del 11 % de doce meses antes al 10 % actual. Donde sí se produce un cambio reseñable en términos estadísticos es en la demanda inefectiva de habitaciones en pisos compartidos, que en un año ha caído del 5 % al 3 %. Esto significa que son menos que al comienzo de 2024 los jóvenes que han buscado un alojamiento de este tipo y no lo han conseguido.

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

	Feb. 24	Ago. 24	Feb. 25
Compra			
Ha comprado vivienda	5 %	7 %	5 %
Ha buscado vivienda para comprar (no lo ha conseguido)	14 %	17 %	15 %
	19 %	24 %	20 %
Venta			
Ha vendido vivienda	1 %	2 %	2 %
Ha tratado de vender vivienda (no lo ha conseguido)	1 %	2 %	1 %
	2 %	4 %	2 %
Alquiler (inquilino)			
Ha alquilado vivienda (inquilino)	11 %	14 %	10 %
Ha alquilado habitación en un piso compartido	5 %	6 %	5 %
Ha buscado vivienda para alquilar como inquilino (no lo ha conseguido)	9 %	11 %	9 %
Ha buscado una habitación en piso compartido (no lo ha conseguido)	5 %	6 %	3 %
	24 %	30 %	23 %
Alquiler (oferta)			
Ha alquilado a otros una vivienda (propietario)	2 %	3 %	2 %
Ha tratado de alquilar una vivienda como propietario (no lo ha conseguido)	1 %	2 %	1 %
	3 %	5 %	3 %

Los jóvenes conforman el grupo de población más activo en el mercado de la vivienda. No obstante, entre los 18 y los 34 años la relación que tienen con la vivienda varía significativamente. Unos cambios que están muy vinculados a procesos vitales propios de la edad: movilidad por estudios, cambios laborales, emancipación, crecimiento de la familia, etc.

De esta manera, al separar a estos jóvenes en dos grupos en función de su edad, de los 18 a los 24 y de los 25 a los 34 años, se puede observar cómo los segundos son considerablemente más activos. De hecho, un 47 % de los particulares que se encuentran entre los 25 y los 34 años ha participado en el mercado de la vivienda en el último año *(44 % en febrero de 2024)*. En el caso de los que tienen entre 18 y 24 años la participación ha sido del 30 % *(35 % en 2024)*.

Otra de las diferencias entre ambos grupos es que los más jóvenes tienen una mayor inclinación por el alquiler que por la compra, mientras que los que están entre los 25 y los 34 años se mueven ligeramente más en el mercado de compraventa que en el del alquiler. Concretamente, un 23 % de los que tienen una edad comprendida entre los 18 y los 24 años ha realizado alguna acción, ya sea de oferta o de demanda, relacionada con el alquiler de vivienda y solamente un 11 % ha hecho lo propio con la de compraventa. En el caso de los jóvenes adultos *(25-34 años)*, un 28 % ha interactuado con la compraventa y un 26 % con el alquiler.

La actividad en el mercado de la vivienda de los particulares entre los 18 y los 24 años desciende en cinco puntos porcentuales, pasando del 35 % de 2023 al 30 % actual

Los jóvenes adultos (25-34 años) han participado más en el mercado de la compraventa en el último año, con una subida del 25 % al 28 %, mientras que en el alquiler se mantiene en el 26 %

Al observar las acciones que han realizado de manera más detallada, en ninguno de los grupos se han producido grandes variaciones, aunque en el caso de los que tienen entre 18 y 24 años sí se puede apreciar un cambio estadísticamente significativo, puesto que se reducido a la mitad *(del 8 % al 4 %)* la demanda inefectiva de habitaciones en piso compartido.

Como consecuencia de esta variación, la demanda no efectiva de vivienda entre los más jóvenes es menor que hace un año: en febrero de 2024 eran un 22 % los que afirmaban estar en esta situación. En el mismo mes de 2025 son el 15 %.

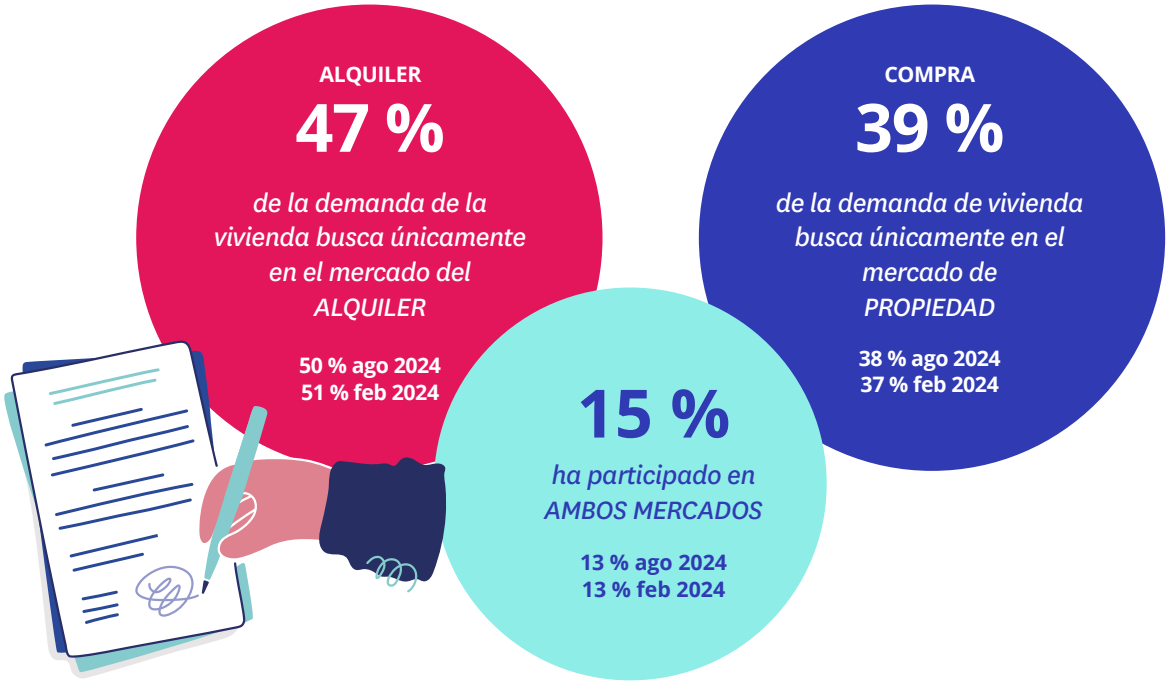
Sin embargo, entre los que comprenden los 25 y los 34 años la demanda inefectiva ha aumentado dos puntos pasando del 26 % al 28 %. Un incremento que no es estadísticamente significativo pero que se produce por las ligeras subidas de los intentos fallidos de adquirir una vivienda, que pasan del 18 % al 21 %, o de alquilarla, que suben un punto hasta el 11 %.

1.2 La demanda de vivienda de alquiler, la más habitual entre los jóvenes

En algunos casos, cuando los jóvenes *—o cualquier particular—* buscan una vivienda para vivir en ella, buscan opciones tanto de compra como de alquiler. Concretamente, un 15 % de los demandantes han buscado ambos tipos de vivienda. Se trata de una cifra similar a la del año precedente *(13 %)*.

Dejando a un lado esta casuística, lo que se aprecia es que entre los jóvenes hay un mayor volumen de demandantes que se concentran en el alquiler. De hecho, son en torno a la mitad los que solo buscan este tipo de inmuebles. Suponen el 47 % *(el 53 % hace un año)*. Por último, son un 39 % los que buscan exclusivamente vivienda de compra, en línea con los que eran hace un año *(37 %)*.

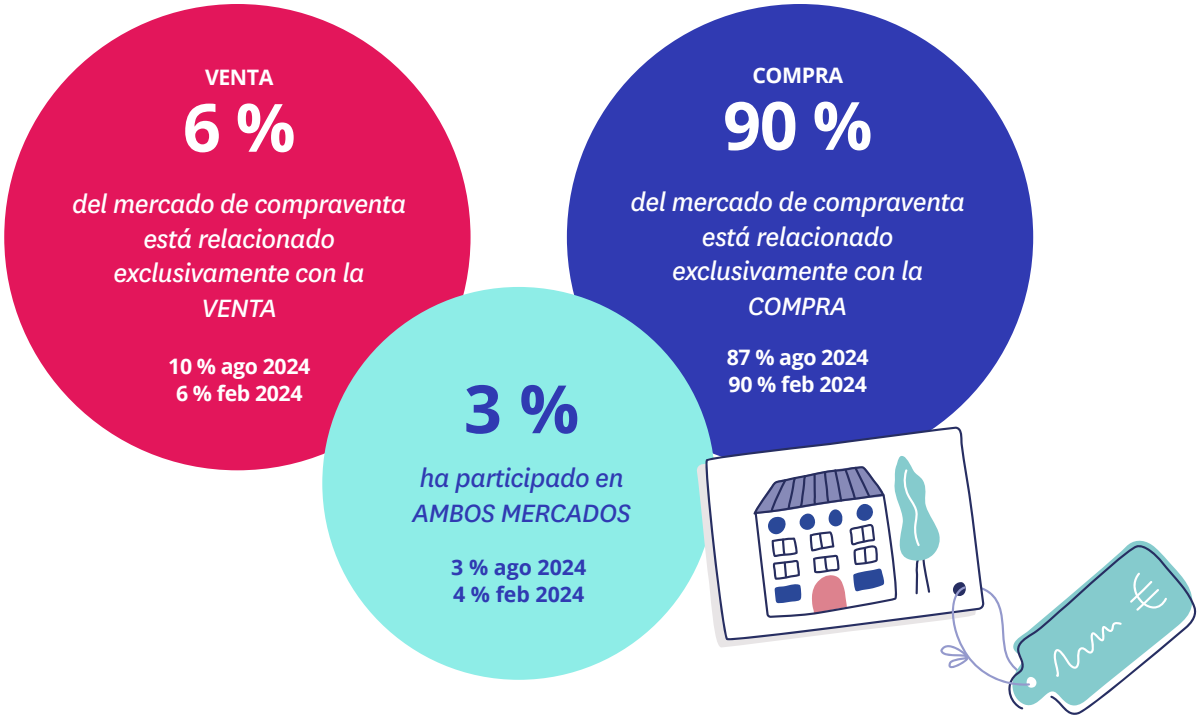
G4. Demanda de vivienda de compra y de alquiler por parte de los jóvenes (18-34 años)



Aparte de esta intersección entre los demandantes de ambos mercados, también existe la posibilidad de que un particular realice acciones tanto de oferta como de demanda, aunque la presencia de este tipo de jóvenes es muy limitada: solamente un 3 % *(4 % en febrero de 2024)* asegura haber participado tanto como oferente como demandante en el ámbito de la compraventa de vivienda.

Si se mira el lado de la oferta, solamente el 6 % de los menores de 35 años ha realizado exclusivamente acciones vinculadas a la venta de vivienda. En consecuencia, en este mercado, el grueso de la actividad de este segmento de población pasa por la demanda, ya que nueve de cada diez únicamente han comprado o intentado comprar un inmueble.

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*

20 % *compró o intentó comprar una vivienda*

23 % *de jóvenes ha buscado vivienda (de alquiler o venta) pero no ha encontrado*

23 % *ha alquilado o intentado alquilar una vivienda para vivir en ella*

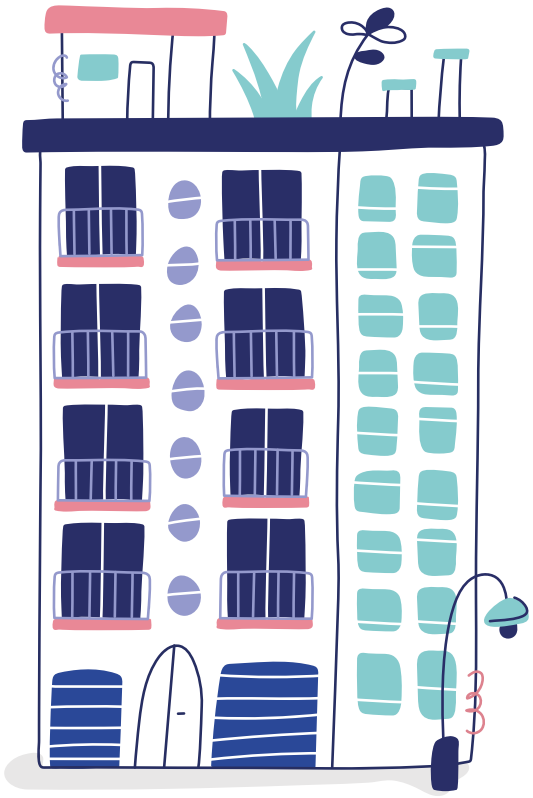
2. Motivos de los jóvenes

2.1 La visión de futuro impulsa a los jóvenes hacia la compra de vivienda

Los movimientos de los jóvenes en el mercado de la vivienda están vinculados a diferentes motivos. Por ejemplo, cuando se trata de aquellos que han comprado o intentado comprar una en los últimos doce meses, las razones ligadas a una visión de futuro vinculada a la vivienda en propiedad son las que más peso tienen.

El 43 % de los jóvenes menores de 35 años que han comprado o intentado comprar una vivienda consideran que es un seguro para el futuro

Así, las dos cuestiones más aludidas por los jóvenes son que la perciben como un seguro para el futuro *(43 %)* y que es una inversión a largo plazo *(42 %)*.



En el caso del primer motivo, en comparación con 2024 ha experimentado un crecimiento de cinco puntos que, en cualquier caso, no es destacable en términos estadísticos. Por su parte, el 42 % que menciona que es una inversión a largo plazo es exactamente el mismo porcentaje registrado en los dos últimos años.

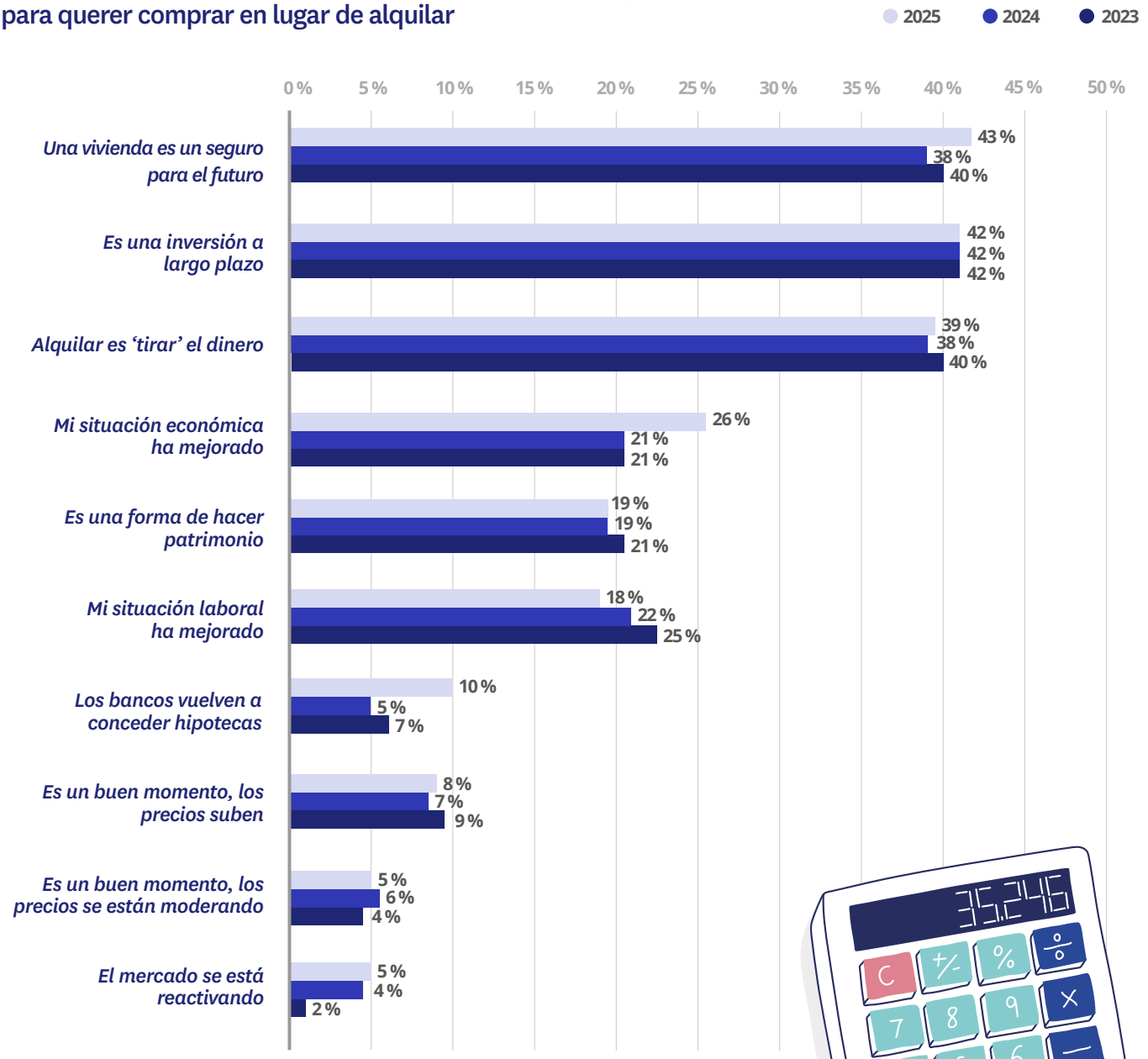
Otra cuestión reseñable relacionada con esta visión de futuro es el hecho de que la idea de que la vivienda es un seguro cala más entre los de menor edad *(18-24 años)*, puesto que uno de cada dos menciona esta cuestión. Sin embargo, son el 42 % de los que tienen entre 25 y 34 años.

Aparte de esto, hay otros aspectos que incentivan la búsqueda de una vivienda para comprar. Los jóvenes que han realizado esta acción en los doce meses precedentes, independientemente de si han conseguido finalmente adquirir una o no, señalan significativamente más que su situación económica ha mejorado: son el 26 % frente al 21 % de hace un año. Esta subida llega, fundamentalmente, de la mano de los jóvenes adultos: el 27 % menciona este motivo, frente al 17 % de los que tienen de 18 a 24 años.

No obstante, este escenario contrasta con un descenso notable de los que aseguran que uno de los motivos de comprar una vivienda es una mejora en su situación laboral. Hace dos años eran el 25 %, una cifra que ha ido descendiendo progresivamente hasta el 18 % actual. Nuevamente, esta variación viene empujada por el colectivo de particulares compradores que oscila entre los 25 y los 34 años, que es donde este retroceso ha sido más acusado.

Otro cambio que han experimentado los compradores potenciales y efectivos menores de 35 años es que entre los argumentos que les animan a lanzarse en la búsqueda de una vivienda en propiedad se encuentra el hecho de que los bancos vuelven a conceder hipotecas. Esto era algo que en 2024 solo mencionaban el 5 %, una cifra que se ha duplicado en 2025.

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



2.2 Las dificultades económicas siguen llevando a los jóvenes demandantes al alquiler

Si se pregunta al otro grupo de demandantes de vivienda, el interesado por el arrendamiento, por las razones por las que buscan una de alquiler, casi la mitad hace referencia a que su situación económica les impide adquirir una vivienda. Concretamente son un 44 % los que señalan este motivo, un registro similar al de 2024 *(45 %)*.

Los motivos más mencionados por los jóvenes para decantarse por el alquiler son que su situación económica les impide comprar una vivienda y la movilidad laboral

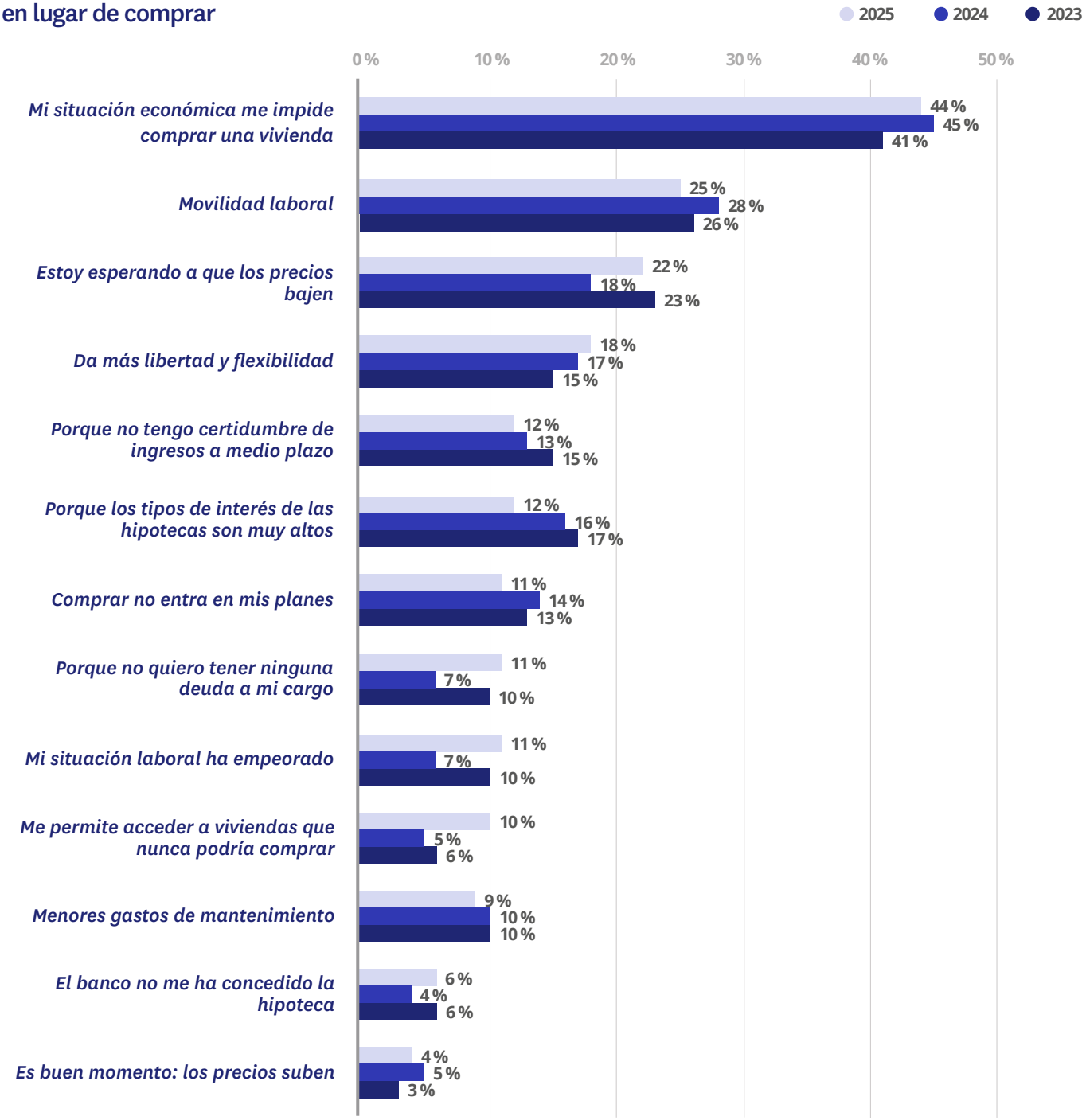
Tras esta, las cuestiones más mencionadas son la movilidad laboral, que motiva la búsqueda de uno de cada cuatro demandantes de alquiler, la espera a una bajada de los precios, a la que hacen referencia el 22 % de ellos, y que la vivienda de arrendamiento da más libertad y flexibilidad, que indican el 18 %.

En comparación con los registros de los dos últimos años, en 2025 se han producido algunos cambios estadísticamente significativos. Por ejemplo, solo el 12 % afirma buscar vivienda de alquiler porque los tipos de interés de las hipotecas son muy altos. En 2023 era un motivo para el 17 % y en 2024 para el 16 %.

Por otro lado, y en consonancia con lo apuntado por los demandantes de vivienda de compra, crecen los que se decantan por el arrendamiento porque su situación laboral ha empeorado: son un 11 %, frente al 7 % de hace un año. Un cambio negativo que argumentan más los jóvenes adultos *(25-34 años)* que los que tienen entre 18 y 24 años.

Este colectivo de jóvenes que se encuentran entre los 25 y los 34 años es también el que más hace referencia a que el alquiler es una forma de acceder a viviendas que no podría comprar. Ha pasado de ser una razón para el 6 % en 2024 al 10 % en 2025.

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



2.3 Motivos de los jóvenes vendedores y arrendadores

Aunque el grueso de la actividad inmobiliaria de los menores de 35 años se concentre en la demanda de vivienda, también hay algunos que forman parte de este mercado como ofertantes, ya sea de alquiler o de compra.

Poder comprar otra vivienda, la principal razón de los jóvenes (18-34 años) para vender un inmueble de su propiedad

Más de la mitad de los jóvenes arrendadores alquila una vivienda de su propiedad porque es una fuente de ingresos

Entre aquellos que han vendido o intentado vender una vivienda de su propiedad, la principal motivación es la de comprar otra vivienda. Es algo que señalan el 36 %. Seguidamente, lo más referido por este segmento es la necesidad de venderla por motivos personales, que mencionan el 31 %. Este registro es, además, notablemente más alto que el de hace dos años *(14 %)* y ligeramente más elevado que el de hace uno *(26 %)*.

Por su parte, los jóvenes propietarios de una vivienda de alquiler tienen una razón muy clara por la que realizan esta acción: arrendar un inmueble es un ingreso para ellos. Es algo que señalan el 54 %. Seguidamente, se posicionan la preferencia por mantenerla ocupada *(27 %)* y la rentabilidad que ofrece *(26 %)*. No obstante, los que mencionan esta razón son significativamente menos que en 2024 *(42 %)*.

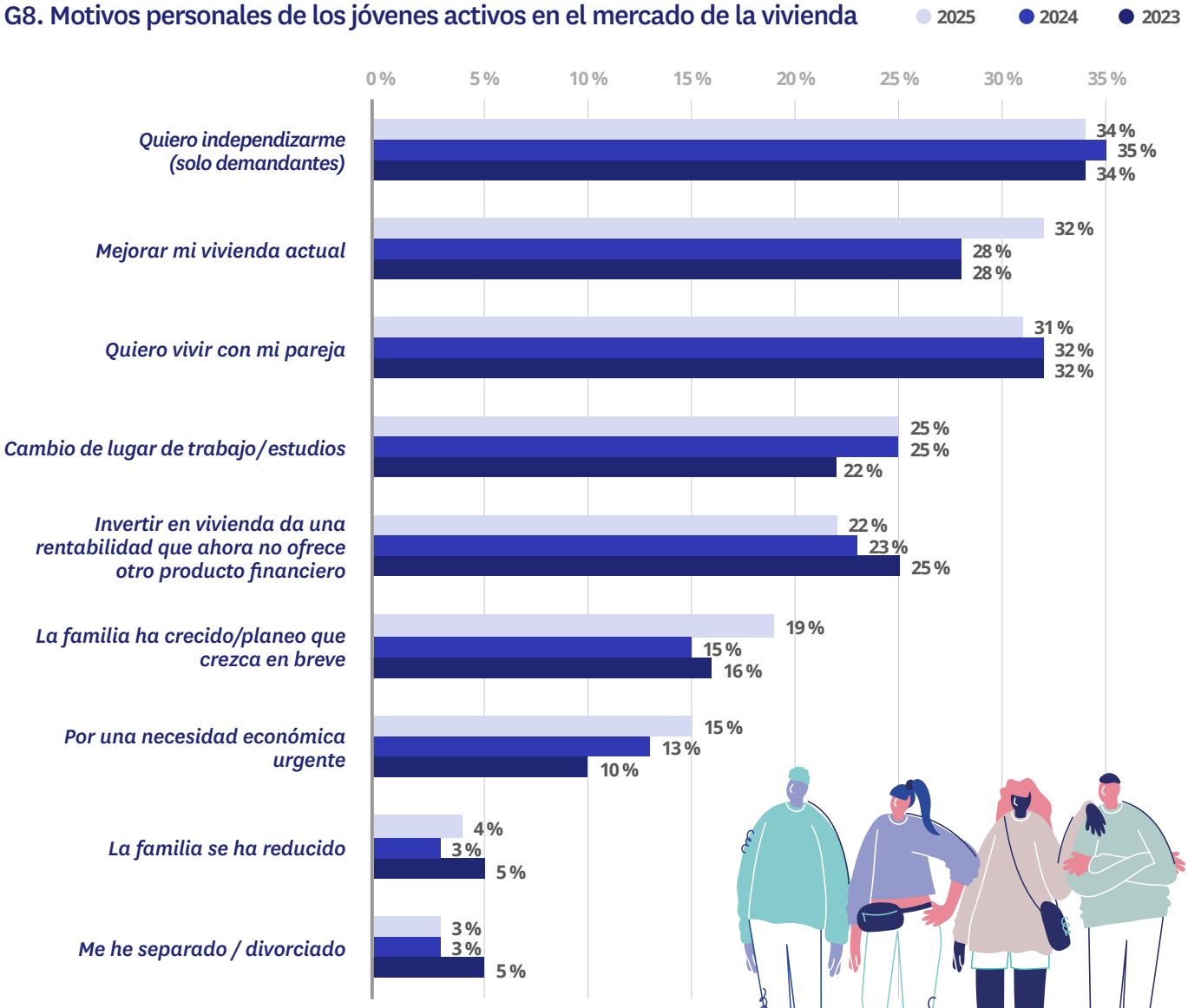
2.4. Motivos personales: los jóvenes demandantes de vivienda buscan emanciparse

Cuando se les pregunta por los motivos personales que incentivan su participación en el mercado inmobi liario la opción más repetida entre los demandantes es que pretenden independizarse. Es algo que señalan, en línea con años anteriores, el 34 %.

El 34 % de los demandantes de vivienda menores de 35 años llega al mercado inmobiliario con el objetivo de independizarse

Si se tiene en cuenta tanto a ofertantes como a demandantes, el principal objetivo es mejorar su vivienda actual. Un motivo cuyo peso ha crecido ostensiblemente en el último año tras pasar del 28 % en 2023 y en 2024 al 32 % en 2025. Seguidamente, vivir en pareja *(31 %)* y los cambios en el lugar de trabajo o centro de estudios *(22 %)* son las cuestiones de carácter personal que más incentivan la incursión de los jóvenes en el mercado de la vivienda.

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



2.5 2.5. El precio y la falta de oferta, los obstáculos más frecuentes entre los inefectivos

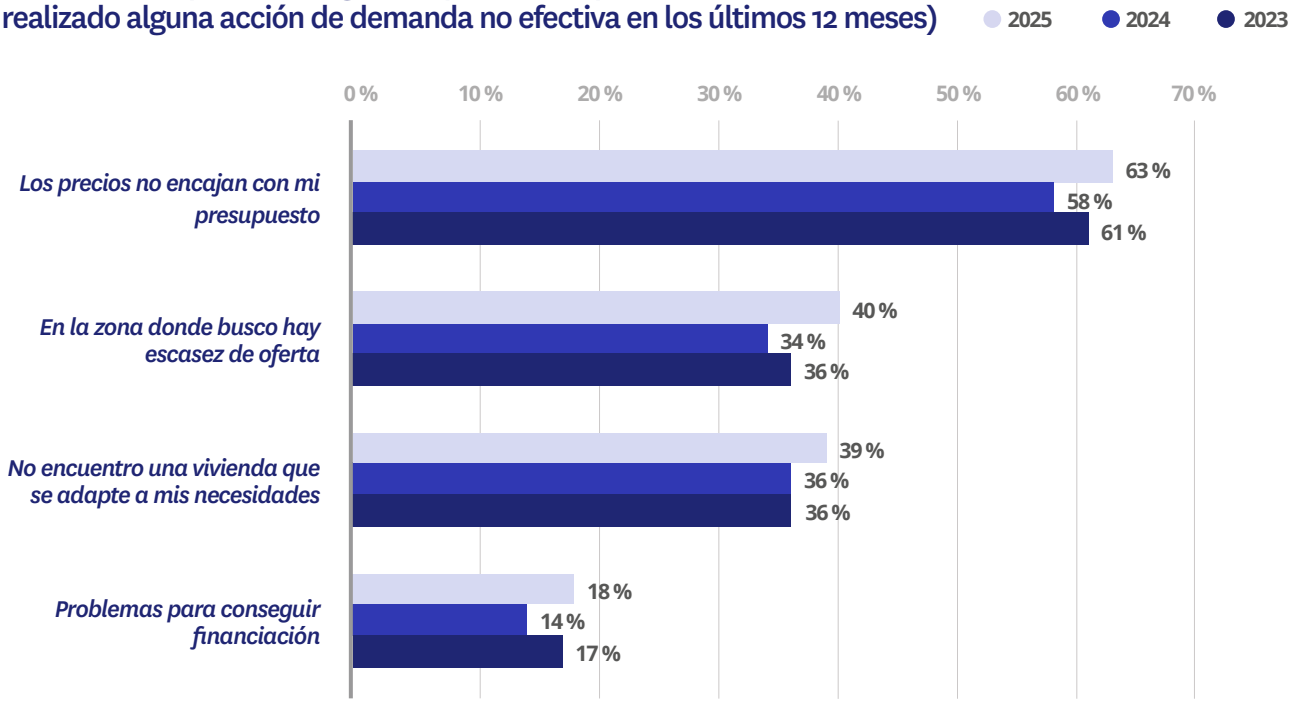
Un grupo especialmente interesante dentro de los jóvenes *(18-34 años)* que participan en el mercado de la vivienda es el de aquellos demandantes que, pese a intentarlo, no han alcanzado su objetivo, ya sea comprar o alquilar una vivienda.

En este sentido, la barrera principal con la que se encuentran es la relativa al precio. El 63 % de los demandantes inefectivos menores de 35 años mencionan esta cuestión como razón para no haber encontrado una vivienda.

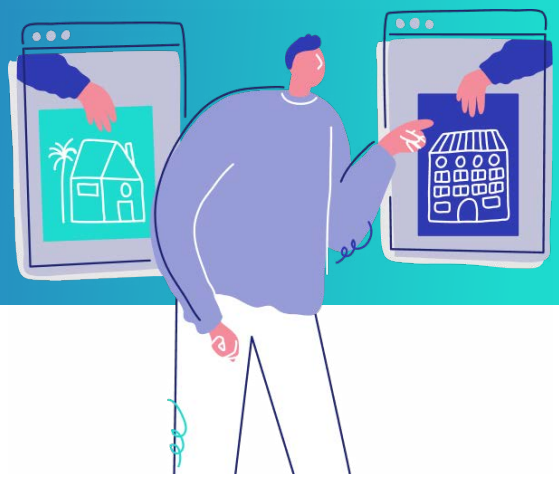
A la cuestión presupuestaria le siguen dos razones relacionadas directamente con la oferta. Por un lado, la falta de oferta en la zona en la que buscan y, por el otro, la falta de inmuebles que se adapten a sus necesidades. Ambas cuestiones son mencionadas por en torno al 40 % de los demandantes que no han conseguido su propósito.

En general, cualquiera de estos problemas se acentúa entre los jóvenes que comprenden los 25 y los 34 años. Además, dentro de este segmento la dificultad para encontrar una vivienda que se adapte a sus necesidades ha crecido en el último año de manera notable. En 2024 eran un 35 % los que citaban este motivo como una de las causas para no haber encontrado vivienda y en 2025 son el 43 %.

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 Crece la previsión de compra a medio plazo

Durante la evolución propia de las etapas vitales que atraviesan los jóvenes de 18 a 34 años la vivienda tiene un papel protagonista. De hecho, uno de los cambios más relevantes a los que suelen hacer frente durante estos años es la adquisición de una o la planificación para hacerlo en el futuro.

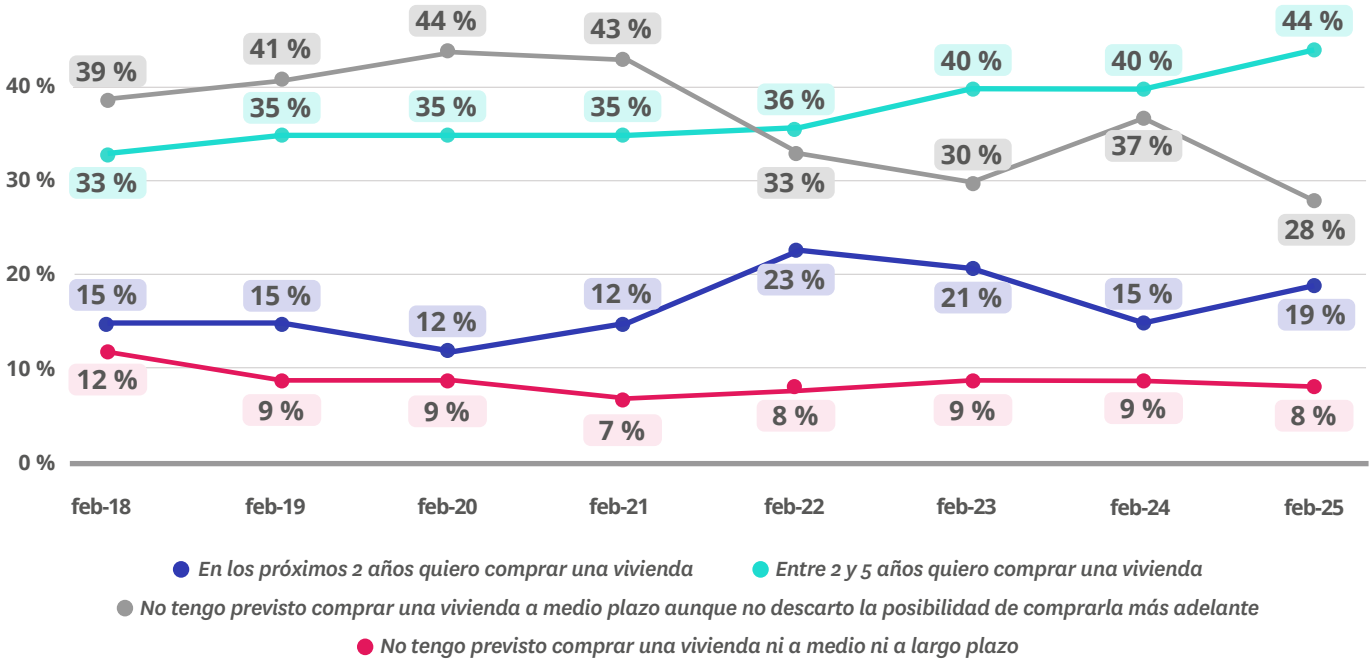
Seis de cada diez jóvenes que no ha comprado ni intentado comprar vivienda en los últimos doce meses sí que prevé hacerlo en los próximos cinco años

En este sentido, en el último año se han incrementado los planes de compra a medio plazo. Así el 63 % de los menores de 35 años que ni ha comprado ni ha intentado hacerlo en el último año sí que espera hacerlo en un plazo de dos a cinco años *(55 % en 2024)*. Es decir, son más los que tienen este objetivo de adquisición de un inmueble que hace doce meses. Además, el 28 % asegura que, pese a no prever hacerlo a medio plazo, no descarta hacerlo más adelante. Y solamente uno de cada diez desestima la compra de una vivienda tanto a medio como a largo plazo.

Si se pone el foco en ese 63 % que planea comprar en los próximos cinco años se puede observar que, con respecto a 2024, se ha producido un cambio relevante en términos estadísticos: son más los que esperan adquirir una vivienda en dos años, como mucho. En 2024 eran el 15 % mientras que en 2025 son el 19 %. Por su parte, los que planean hacerlo en un horizonte temporal de dos a cinco años son el 44 %.

Por otro lado, al analizar la evolución de la intención de compra de los jóvenes también se puede apreciar que, frente a 2024, ha perdido fuerza la planificación de compra a largo plazo: el pasado año eran el 37 % los que barajaban este plazo, frente al 28 % actual.

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

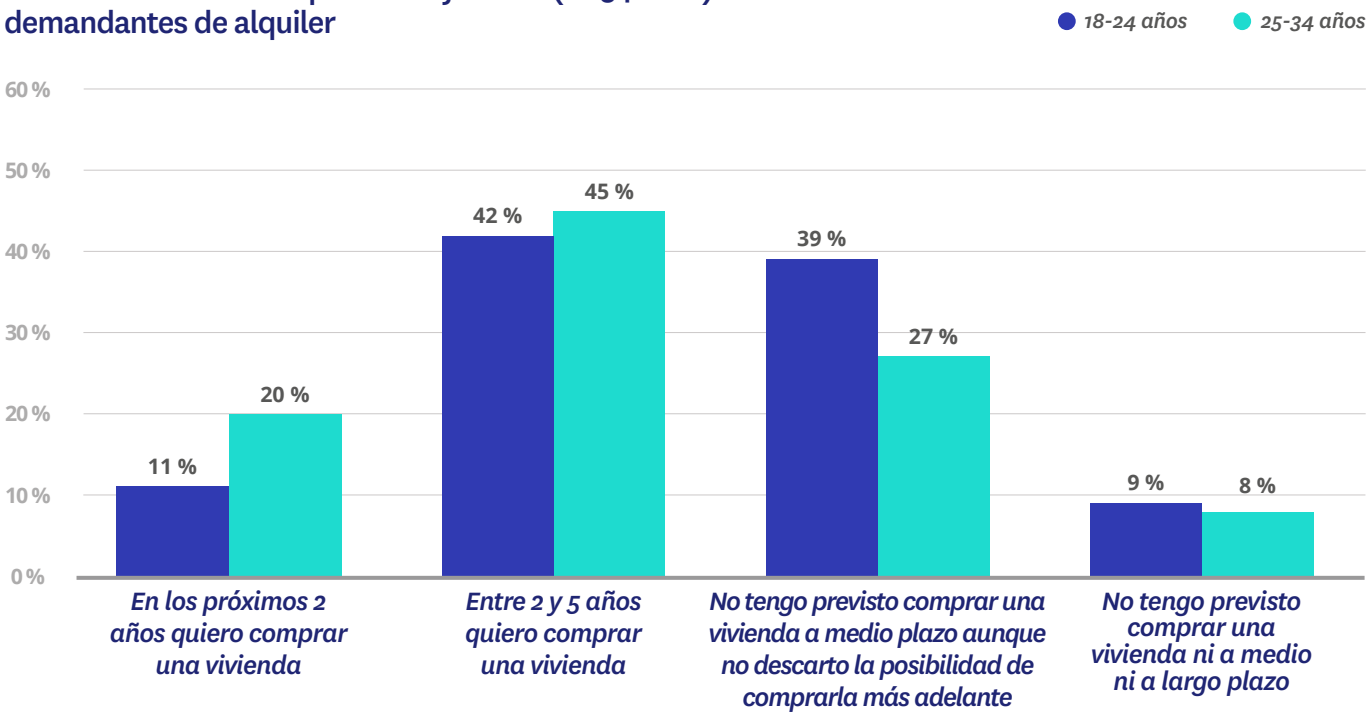


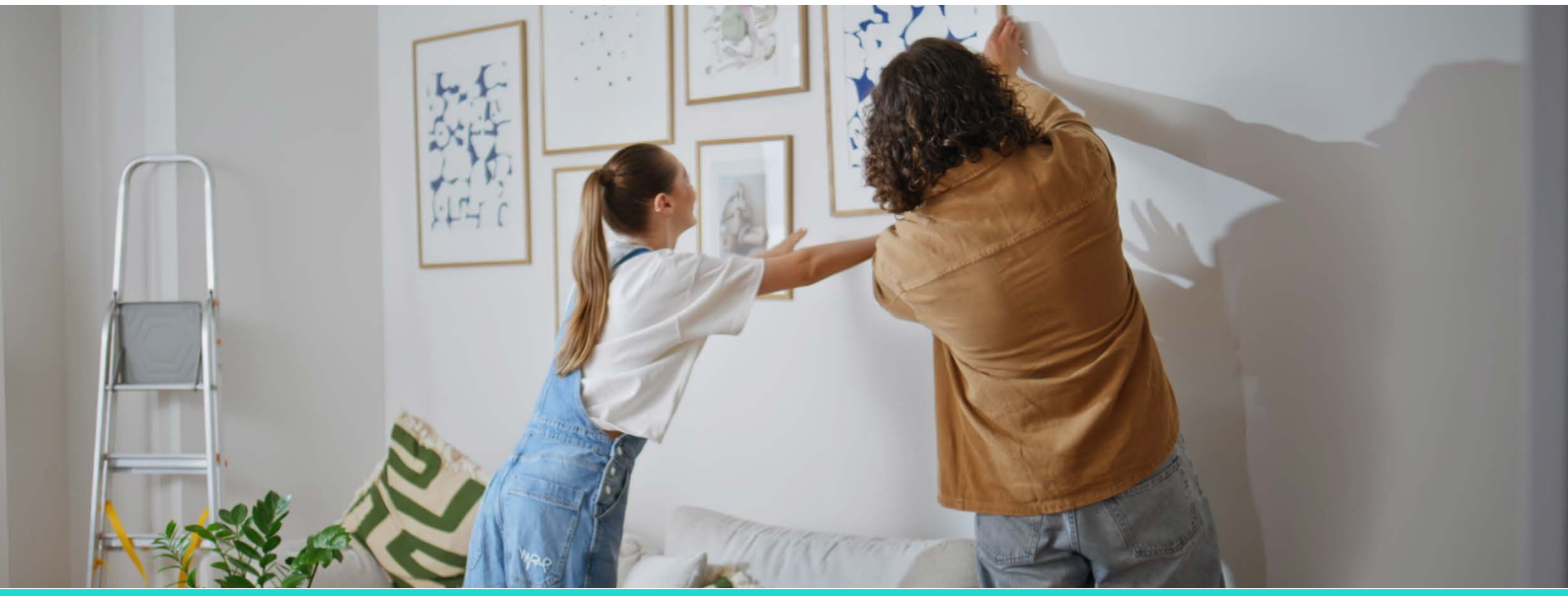
Cuando se pregunta por la intención de compra a aquellos jóvenes que han sido demandantes de vivienda alquiler en el último año se observa una tendencia similar, con un 62 % que planea comprar entre los próximos dos a cinco años. Sin embargo, al desagregar los datos por edad se pueden observar algunos cambios interesantes ya que, como cabe esperar, la compra de vivienda es algo más cercano para los jóvenes de mayor edad *(25-34 años)*.

Así, este grupo prácticamente duplica a los más jóvenes en intención de compra a dos años vista: son un 20 % los jóvenes adultos que se lo plantean, frente a un 11 % de los que tienen entre 18 y 24 años.

Por el contrario, los demandantes de alquiler de menor edad ven en mayor medida la adquisición de un inmueble para residir en él como una opción a largo plazo: son un 39 % los que afirman que no lo tienen previsto a corto plazo, pero no descartan hacerlo más adelante. Sin embargo, este es el intervalo que barajan para la compra de vivienda el 27 % de los que comprenden los 25 y 34 años.

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





3.2 Las razones para retrasar la compra

Las cuestiones económicas son, con diferencia, las que más llevan a los jóvenes a posponer la compra de vivienda. Concretamente, la falta de ahorro es la más destacada, que mencionan el 46 % *(53 % en 2024)* de los jóvenes que no se plantean la adquisición en los próximos cinco años. A esta razón le sigue la de que la situación económica y/o laboral les impide llevar a cabo esta adquisición *(42 %)*.

Casi la mitad de los jóvenes que pospone la compra de una vivienda lo hace porque no tiene suficiente dinero ahorrado

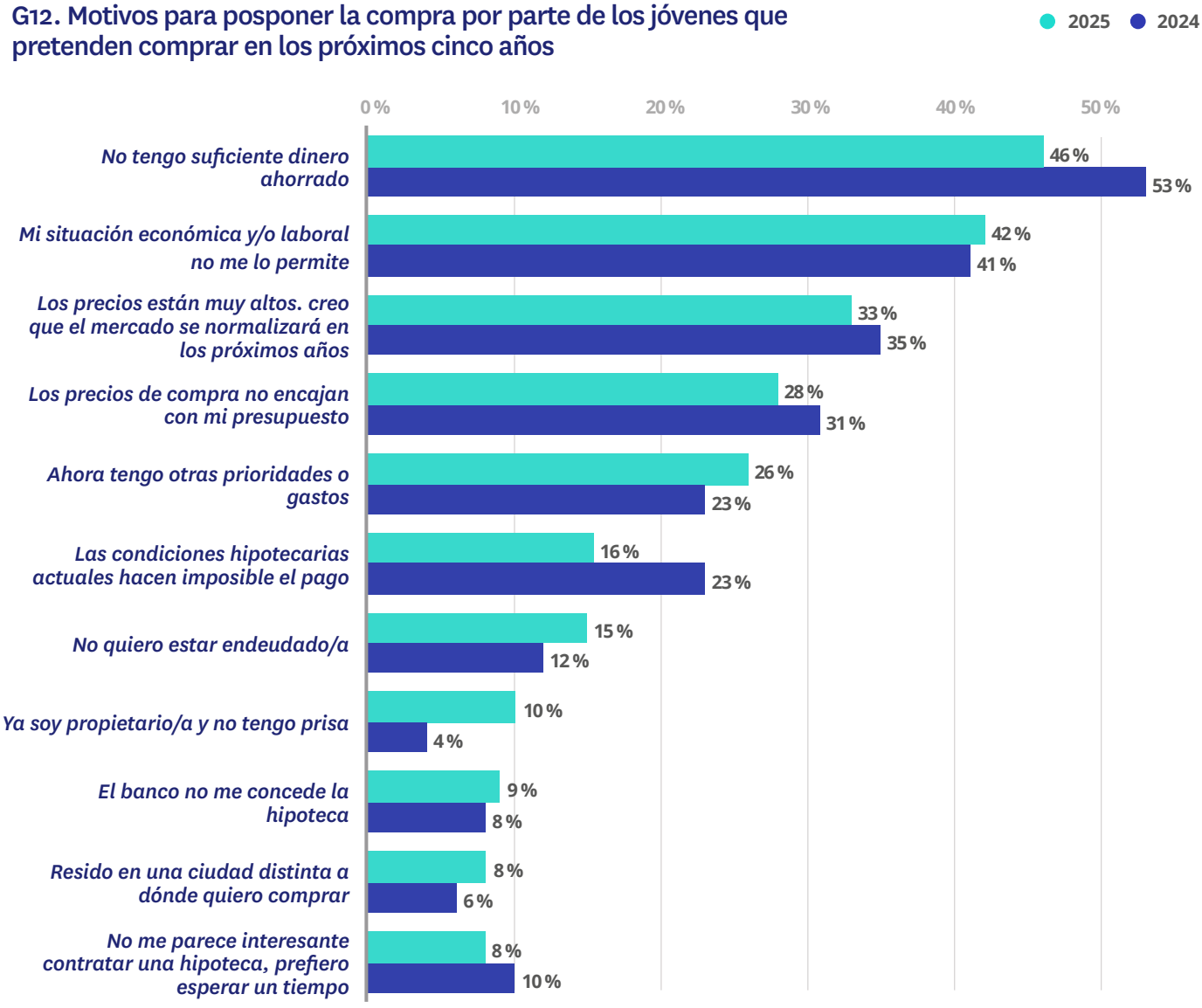
El tercer motivo que tiene un mayor peso entre los jóvenes que posponen la compra de vivienda es el hecho de que los precios están muy altos, algo que apuntan el 33 %.

Además, en relación con esta cuestión, en los dos últimos años se ha producido una significativa tendencia al alza de los que alegan esta idea para aplazar la adquisición: en 2023 eran el 24 % frente al 35 % de 2024 y el 33 % actual.

Con respecto a los años precedentes este no es el único cambio. Por ejemplo, en 2025 son menos los jóvenes que afirman que todavía no van a comprar una vivienda por las condiciones hipotecarias: en 2024 esta causa afectaba al 23 % de los que decidían esperar para ello y en 2025 lo hace al 16 %.

Asimismo, y pese a que sea uno de los cuatro motivos con menor incidencia, en el último año han crecido notablemente los que aseguran que esperan para comprar porque ya son propietarios y/o no tienen prisa: son el 10 %, seis puntos más que en 2024.

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



4. La propiedad y las opciones residenciales

4.1 En busca de una vivienda habitual

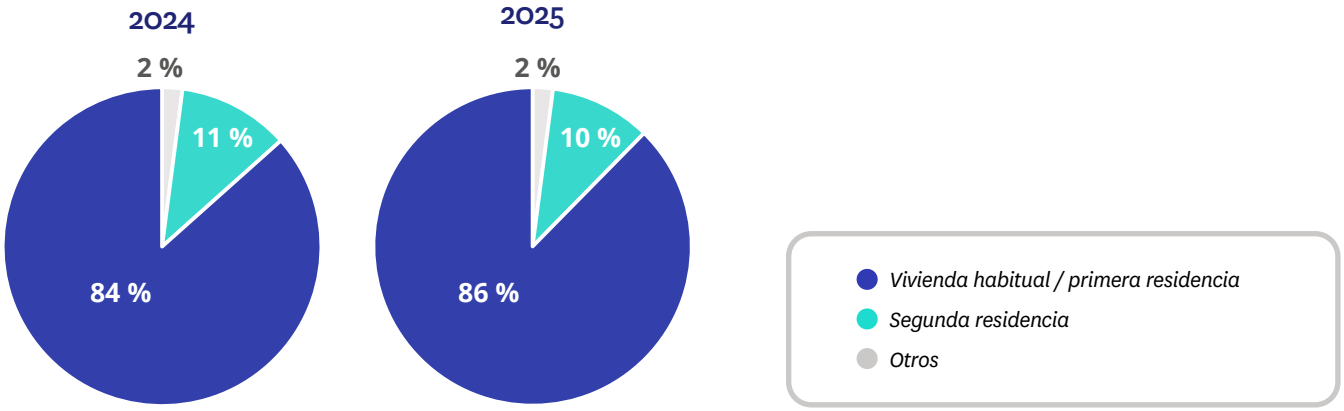
El dinamismo que aportan los jóvenes al mercado de la vivienda, conformando el segmento más activo, está muy marcado por la búsqueda de una primera vivienda. De hecho, el 86 % de los demandantes de vivienda de compra o de alquiler menores de 35 años pretende convertirla en su residencia habitual.

El 86 % de los jóvenes entre 18 y 35 años quiere comprar o alquilar una vivienda para convertirla en su primera residencia

A pesar de que este es el uso más extendido, también hay un 10 % de los jóvenes que va a utilizar este inmueble como su segunda residencia. Además, si se pregunta exclusivamente a los compradores, ya sean efectivos o inefectivos, hay un 6 % que afirma que ha adquirido la vivienda o va a adquirirla a modo de inversión.

En general, los usos de la vivienda por parte de los jóvenes se mantienen estables año tras año. Por ejemplo, con respecto a 2024, los mencionados porcentajes no suponen ningún cambio estadísticamente relevante.

G13. Uso de la vivienda objeto de la búsqueda por parte de los jóvenes (18-34 años) que ha realizado alguna acción de demanda



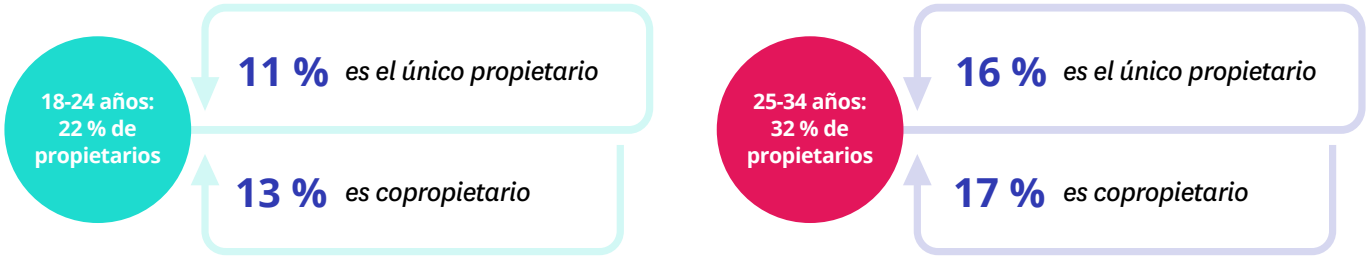
4.2 Cada vez hay menos jóvenes propietarios

En los dos últimos años han descendido considerablemente los jóvenes que son propietarios o copropietarios directos de una vivienda. Hace dos años, en 2023, eran el 35 % mientras que en 2025 son el 30 %. No obstante, la cifra registrada en 2025 es similar a la de 2024 *(27 %)*.

Este retroceso con respecto a 2023 viene dado especialmente por el segmento más activo en la compraventa: el de los que tienen entre 25 y 34 años. En este grupo hay un 32 % que tiene una vivienda en propiedad, pero hace solo dos años eran el 38 %. Ese 32 % proviene de la suma del 16 % que es el único titular de la vivienda que posee y otro 17 % que es copropietario.

Entre los más jóvenes *(18-24 años)* son un 22 % los propietarios: un 11 % es el único propietario y el 13 % lo es con alguien más.

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

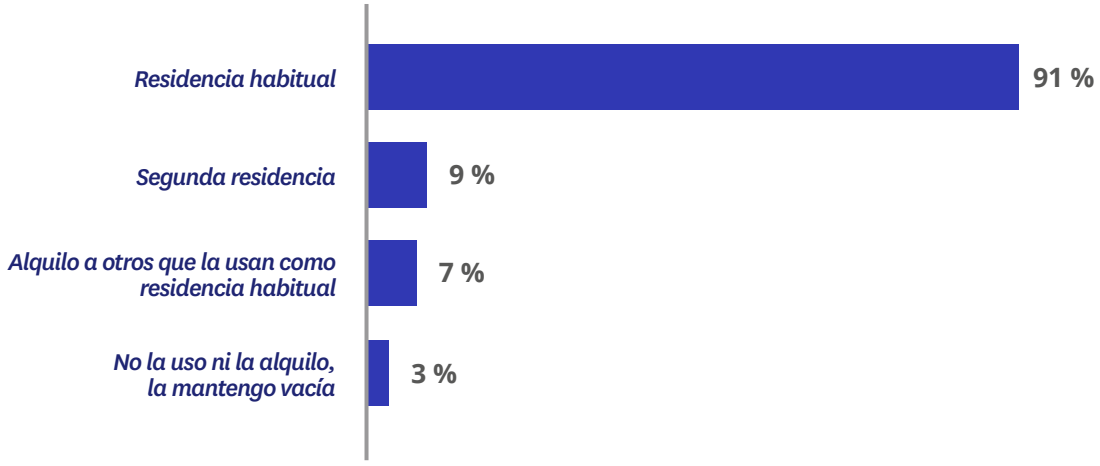


Si se observan los usos que estos jóvenes propietarios dan a sus viviendas, nuevamente, la residencia habitual es, con diferencia, el más extendido. De hecho, nueve de cada diez la utilizan para este fin. Además, el 91 % registrado en 2025 es un porcentaje similar al de 2024 *(90 %)* y superior al de 2023 *(86 %)*.

Asimismo, en el último año ha caído de manera notable la proporción de jóvenes que tienen una vivienda en propiedad como segunda residencia: el año pasado eran el 13 % frente al 9 % actual.

Si la comparativa se extiende a 2023, también ha bajado de manera estadísticamente significativa el volumen de los que la alquilan a otros para que la utilicen como residencia habitual: entonces eran el 12 % y ahora son el 7 %.

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

Los jóvenes que han participado en la demanda de vivienda en el último año, ya sea de compra o de alquiler, es un grupo heterogéneo. Una de las formas de apreciar las diferencias entre ellos es analizar sus características socioeconómicas en función del tipo de inmueble que han buscado *(compra o alquiler)*.

El 39 % de los demandantes de vivienda de alquiler tiene unos ingresos mensuales que no superan los 2.000 €. Algo que solo sucede al 18 % de los compradores

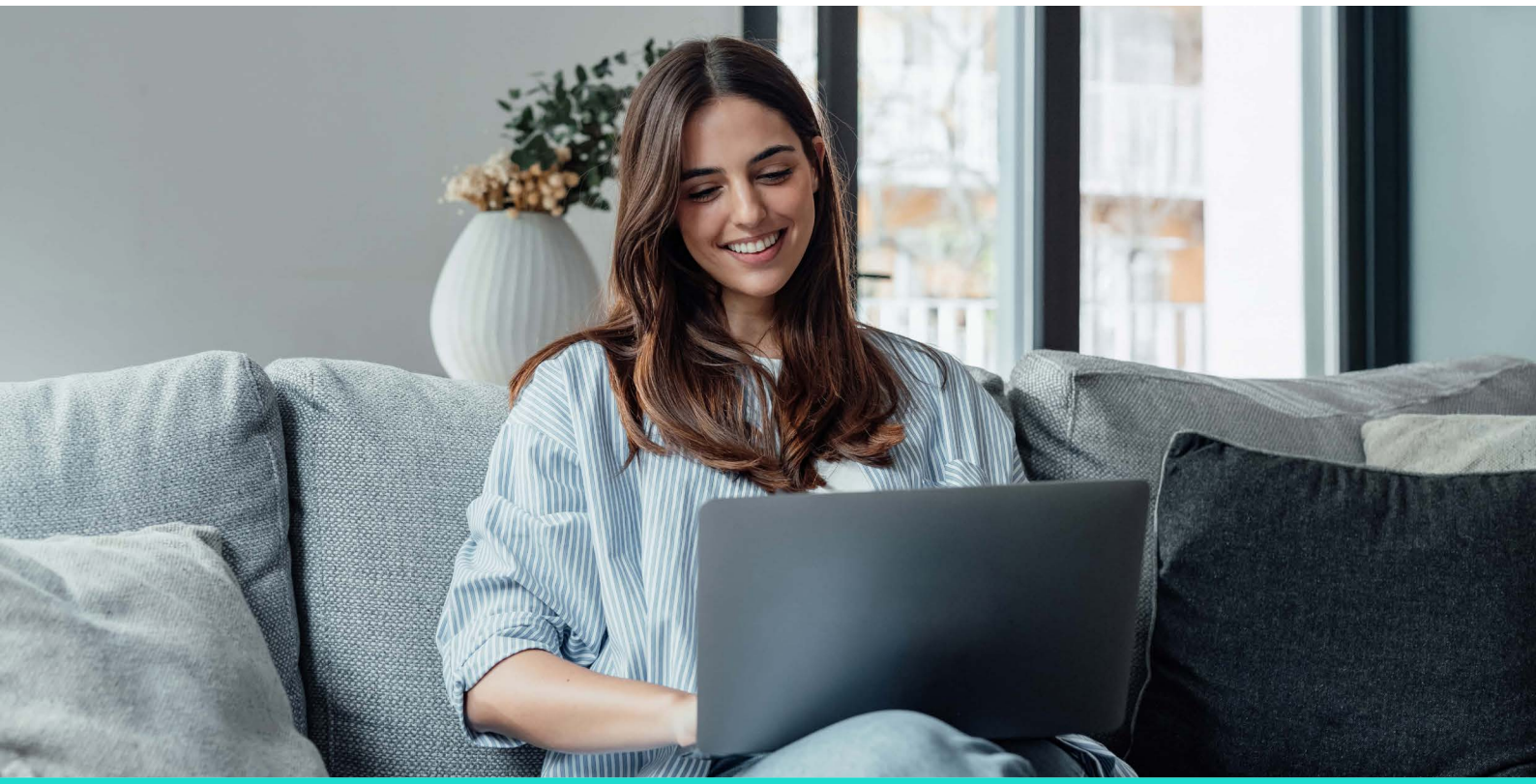
Así, entre los demandantes de vivienda de compra hay ligeramente más hombres *(54 %)* que mujeres *(46 %)*, justo al contrario de lo que sucede en el alquiler, donde el 52 % son mujeres y el 48 % hombres.

Menos diferencias hay en relación con la edad, puesto que entre ambos grupos solo hay dos años de diferencia: los demandantes de vivienda de compra tienen, de media, 29 años frente a los 27 de los de alquiler.

Otro aspecto en el que tienden a converger es el estado civil, donde no se aprecian variaciones notables entre ambos grupos: en los dos casos predominan los solteros, aunque son más entre los inquilinos *(68 %)* que entre los compradores *(61 %)*. Sin embargo, entre los demandantes de vivienda de alquiler hay menos personas casadas *(31 %)* que en entre los de compra *(39 %)*.

Donde sí se aprecian diferencias considerables entre ambos segmentos es en el nivel de ingresos, que tiende a ser más bajo entre los que han alquilado o intentado alquilar una vivienda: el 39 % de ellos no supera los 2.000 euros brutos mensuales, algo que solo sucede en el 18 % de los compradores.

Asimismo, quienes han buscado una vivienda para adquirir se caracterizan por tener un índice socioeconómico más elevado: el 66 % se enmarca en nivel alto o medio alto, frente al 57 % de inquilinos que está en esta posición.



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

Sexo

Mujeres
46 %

Hombres
54 %

EDAD MEDIA **29 años**

Nivel Socioeconómico

Alto o medio alto	Medio	Bajo o medio bajo
66 %	25 %	9 %

Estado civil

Soltero/a
68 %

Casado/a o con pareja
31 %

Divorciado/a
1 %

Ingresos mensuales

De 1001 € a 1500 €: **5 %**
De 1501 € a 2000 €: **9 %**
De 2001 € a 2500 €: **12 %**

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

Sexo

Mujer
52 %

Hombre
48 %

EDAD MEDIA **27 años**

Nivel Socioeconómico

Alto o medio alto	Medio	Bajo o medio bajo
57 %	26 %	17 %

Estado civil

Soltero/a
68 %

Casado/a o con pareja
31 %

Divorciado/a
1 %

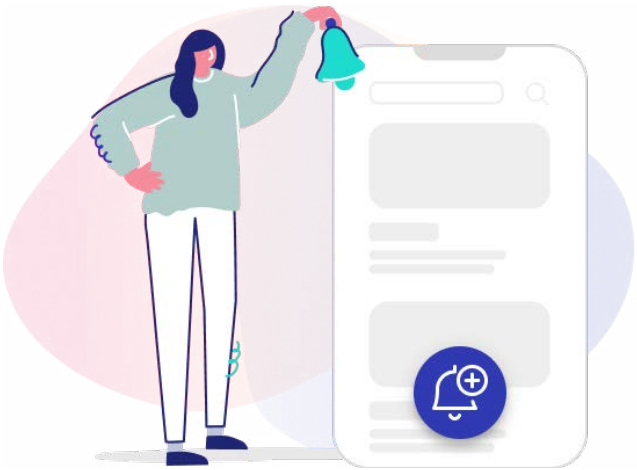
Ingresos mensuales

De 1001 € a 1500 €: **13 %**
De 1501 € a 2000 €: **18 %**
De 2001 € a 2500 €: **12 %**

6. La vivienda

6.1 El precio y los servicios próximos, los aspectos más valorados a la hora de elegir

Como hemos visto a lo largo del informe, la cuestión económica condiciona el acceso y elección de una vivienda. Por eso, es lógico que el precio sea lo más mencionado cuando se pregunta a los jóvenes demandantes por aquellos atributos que más tienen en cuenta a la hora de elegir un nuevo lugar para residir.



De hecho, que el coste de la vivienda encaje con su presupuesto es algo que considera el 83 % de ellos, en consonancia con años anteriores. Como consecuencia de este posicionamiento, esta cuestión recibe un respaldo medio de 8,3 puntos sobre diez.

Seguidamente se posiciona la disponibilidad de servicios cercanos. Concretamente, tres de cada cuatro demandantes tienen en cuenta este tema a la hora de buscar una vivienda. Además, es algo que ha experimentado un crecimiento relevante en el último año, pasando de una valoración media de 7,2 puntos a 7,5. En tercer lugar se encuentra el número de habitaciones, que el 69 % de los demandantes considera algo importante a la hora de elegir.

En el extremo opuesto, lo que se considera menos relevante en el proceso de elección de una vivienda entre los demandantes jóvenes sigue siendo la disponibilidad de piscina, además de que sea una zona con buenos colegios y que tenga trastero.

G18. Aspectos más y menos considerados por los jóvenes a la hora de elegir una vivienda

Lo que más consideran	Lo que menos tienen en cuenta
Que el precio se ajuste a su presupuesto	*Que tenga piscina*
Que disponga de servicios cerca	*Que en la zona haya buenos colegios*
El número de habitaciones	*Que disponga de trastero*

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

7. Conclusiones

La actividad de los jóvenes de 18 a 34 años en el mercado de la vivienda se mantiene estable en el último año. La fuerte caída experimentada en este segmento desde 2022 se ha frenado. Con ello, queda demostrado que, pese a las dificultades a las que tienen que hacer frente *—que pasan fundamentalmente por el precio, motivos laborales y la falta de oferta—*, los menores de 35 años siguen tratando de hacer efectivos sus planes relacionados con la vivienda y, generalmente, vinculados a la demanda de esta.

Una búsqueda de vivienda en la que, sin desmerecer al alquiler, la compra se posiciona como la opción preferente. Para los jóvenes, especialmente los que superan los 25 años, adquirir un inmueble supone tener un seguro para el futuro y una inversión a largo plazo. Pese a esto, el acceso a la vivienda de compra no es una tarea fácil, tal y como refleja este informe.

En este sentido, el aspecto económico se presenta como el principal obstáculo. La falta de ahorro y el coste de las viviendas disponibles en el mercado impiden a los jóvenes convertirse en propietarios, o los lleva a posponer esta acción. De hecho, aumenta el porcentaje de los que, pese a no poder comprar ahora *—en muchos casos por la falta de ahorro o su propia situación económica y laboral—*, sí que confían en poder hacerlo a medio plazo.

Esta situación, además, ha traído consigo en los dos últimos años un descenso de jóvenes propietarios o copropietarios de vivienda. Un fenómeno que es más acentuado en el segmento de edad de 25 a 34 años.

Más allá de lo estrictamente económico, la progresión laboral también condiciona la relación con la vivienda de los jóvenes. Así, en el último año se ha producido un retroceso significativo de los demandantes de vivienda de compra que afirmaban que habían comprado o intentado comprar gracias a una mejora laboral. Sin embargo, crecen los jóvenes que se decantan por el alquiler tras un empeoramiento de esta.

Por último, la oferta es otro de los aspectos que lastra a los demandantes jóvenes en el mercado de la vivienda, especialmente a partir de los 25 años. Muestra de ello es que cuando hacen referencia a los motivos por los que no han conseguido comprar o alquilar, tras el precio, lo que más mencionan es la falta de oferta en la zona que buscan y/o la carencia de inmuebles que se adapten a sus necesidades.

» Más del 40 % de los jóvenes demandantes de vivienda de compra consideran que es una seguro para el futuro y una inversión a largo plazo

» El 25 % ha participado en el mercado del alquiler y el 22 % ha hecho lo propio en el de compraventa

» Los que han intentado comprar o alquilar sin éxito lo achacan, fundamentalmente, a que los precios no encajan con su presupuesto *(63 %)* y a la escasez de oferta en su zona *(40 %)*

» Los que compran o intentan comprar se caracterizan por un mayor nivel de ingresos y por pertenecer a un índice socioeconómico más altos que los que conforman la demanda de alquiler

» Seis de cada diez jóvenes que no ha comprado una vivienda ni intentado hacerlo en el último año sí que espera hacerlo en un plazo de, como máximo, cinco años

» Un 40 % de los jóvenes *(18-34 años)* ha participado en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses, una cifra que se mantiene estable con respecto al año anterior

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 / Ago-24: 8.318 / Feb-25: 5.652
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 / Ago-24: 2.080 / Feb-25: 1.424

G2. JÓVENES PARTICIPANDO EN LOS MERCADOS DE COMPRA-VENTA 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 / Ago-24: 2.080 / Feb-25: 1.424

G3. ACCIONES REALIZADAS POR LOS JÓVENES EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA
Base jóvenes (18-34 años). Feb-24: 2.071 / Ago-24: 2.080 / Feb-25: 1.424

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-24: 795 / Ago-24: 1.004 / Feb-25: 538

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-24: 418 / Ago-24: 561 / Feb-25: 306

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-23: 518 / Feb-24: 551 / Feb-25: 539

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-23: 722 / Feb-24: 674 / Feb-25: 638

G8. MOTIVOS PERSONALES DE LOS JÓVENES ACTIVOS EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA
Base jóvenes (18-34 años) activos en el mercado inmobiliario. Feb-23: 1.396 / Feb-24: 1.331 / Feb-25: 1.331
Base jóvenes (18-34 años) demandantes de vivienda. Feb-23: 1.240 / Feb-24: 1.225 / Feb-25: 1.177

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-23: 537 / Feb-24: 714 / Feb-25: 632

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 / Feb-25: 757

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 / Feb-25: 153
Base demandantes de vivienda en alquiler 25-34 años. Feb-24: 474 / Feb-25: 485

G12. MOTIVOS PARA POSPONER LA COMPRA 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 / Feb-25: 316

G13. USO DE LA VIVIENDA OBJETO DE LA BÚSQUEDA 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 / Feb-25: 1.177

G14. PROPIETARIOS Y COPROPIETARIOS DE VIVIENDA ENTRE LOS JÓVENES (18-34 AÑOS)
Base 18-24 años. Feb-25: 238
Base 25-34 años. Feb-25: 1.059

G15. USO DE LA VIVIENDA DE LA QUE SON PROPIETARIOS PARTE DE LOS JÓVENES QUE SON PROPIETARIOS O COPROPIETARIOS DE ALGÚN INMUEBLE
Base jóvenes (18-34 años) propietarios o copropietarios. Feb-25: 387

G16. JÓVENES (18-34 AÑOS) QUE HAN COMPRADO O INTENTADO COMPRAR UNA VIVIENDA
Base jóvenes (18-34 años) demandantes de vivienda en propiedad. Feb. 25: 249

G17. JÓVENES (18-34 AÑOS) QUE HAN ALQUILADO O INTENTADO ALQUILAR UNA VIVIENDA
Base jóvenes (18-34 años) demandantes de vivienda en alquiler. Feb-25: 283

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-25: 1.177

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-22: 1.515 / Feb-23: 1.240 / Feb-24: 1.225 / Feb-25: 1.177

Anaïs López García
anais.lopez@adevinta.com
620 66 29 26

InformeFotocasa
@fotocasa
Facebook.com/fotocasa
https://research.fotocasa.es/