

Los jóvenes y el mercado de la vivienda en 2021



Índice

Los jóvenes y el mercado de la vivienda en 2021	1
Los jóvenes y el mercado de la vivienda	4
Motivos de los jóvenes	8
Intención de compra	12
La propiedad y las opciones residenciales	16
Los perfiles de los jóvenes demandantes de vivienda	19
La vivienda	21
Los jóvenes y la vivienda de obra nueva	23
¿Dónde encuentran vivienda los jóvenes?	25
¿Cuánto tardan los jóvenes en encontrar vivienda?	27
Opinión sobre el mercado de la vivienda	29
Conclusiones	32
Metodología	33

Prólogo

Para Fotocasa el compromiso con los jóvenes es una prioridad. La relación de los menores de 35 años con la vivienda es cada vez más difícil, por eso se hace todavía más urgente la adopción de medidas y planes que faciliten la accesibilidad al hogar de este colectivo.

Desde que en 2008 estalló la burbuja inmobiliaria, los españoles menores de 35 años han tenido que ir retrasando su edad de emancipación. De hecho, un 40% de jóvenes aún vive con sus padres. Una preocupante realidad que se ha incrementado tras la pandemia. El paso de la Covid-19 ha impactado muy negativamente en su situación laboral, dejando un trabajo cada vez más precario y estacional, y aumentando en casi 10 puntos porcentuales el desempleo joven, manteniendo a España como líder en paro juvenil de toda Europa, con una tasa de paro entre los menores de 25 años del 39,5%, más del doble que la media de la eurozona.

Con estos datos, se hace evidente señalar que la situación de inestabilidad y precariedad laboral es el principal freno que impide a los jóvenes independizarse. De intentarlo, se decantan por el alquiler, ante una mayor dificultad para ahorrar lo suficiente y poder adentrarse en la compra de una vivienda. De hecho, según nuestros informes, desde el comienzo de la crisis económica se está produciendo un descenso acelerado de jóvenes propietarios: hoy apenas el 26% de los menores de 29 años tiene un piso en propiedad, frente al 54% que lo tenía en 2008.

Por lo tanto, si ahora menos jóvenes compran casas, quiere decir, que cada vez más jóvenes viven de alquiler, una cifra que también se ha disparado tras la pandemia pasando del 56% en 2020, al 59% en 2021. Sin embargo, desde Fotocasa percibimos mucha frustra-

ción porque a la mayoría de ellos, al 70%, les gustaría tener una vivienda en propiedad en, al menos, los próximos 5 años.

Las oportunidades laborales son el principal requisito para que puedan emanciparse pero la precariedad de sus salarios y el crecimiento del precio de la vivienda les dificultan cada vez más el acceso a una vivienda. Sin embargo, el impacto del coronavirus en nuestro país y el ambiente en el que respiran, no han frenado sus aspiraciones ya que los jóvenes buscan, ahora, más vivienda que hace un año. Ellos son los más activos del mercado -muy por encima de las franjas de edad más maduras- y reflejan su naturaleza de atrevimiento y esperanza frente a los cambios. A pesar de la incertidumbre económica, ven la agitación del mercado como un momento en el que encontrar buenas oportunidades. Es por ello que el sector inmobiliario debe comprometerse a dar respuesta a esta nueva demanda surgida tras la pandemia mediante el fomento de vivienda asequible para este colectivo.

Nuestros jóvenes son el reto más importante que tiene la sociedad por delante, nuestro futuro y el del mercado de la vivienda dependerá de cómo les tratemos ahora. Por ello, facilitarles el acceso a su primer hogar es responsabilidad de todos en conjunto.



María Matos

*Directora de Estudios y Portavoz
de Fotocasa*

1 Los jóvenes y el mercado de la vivienda

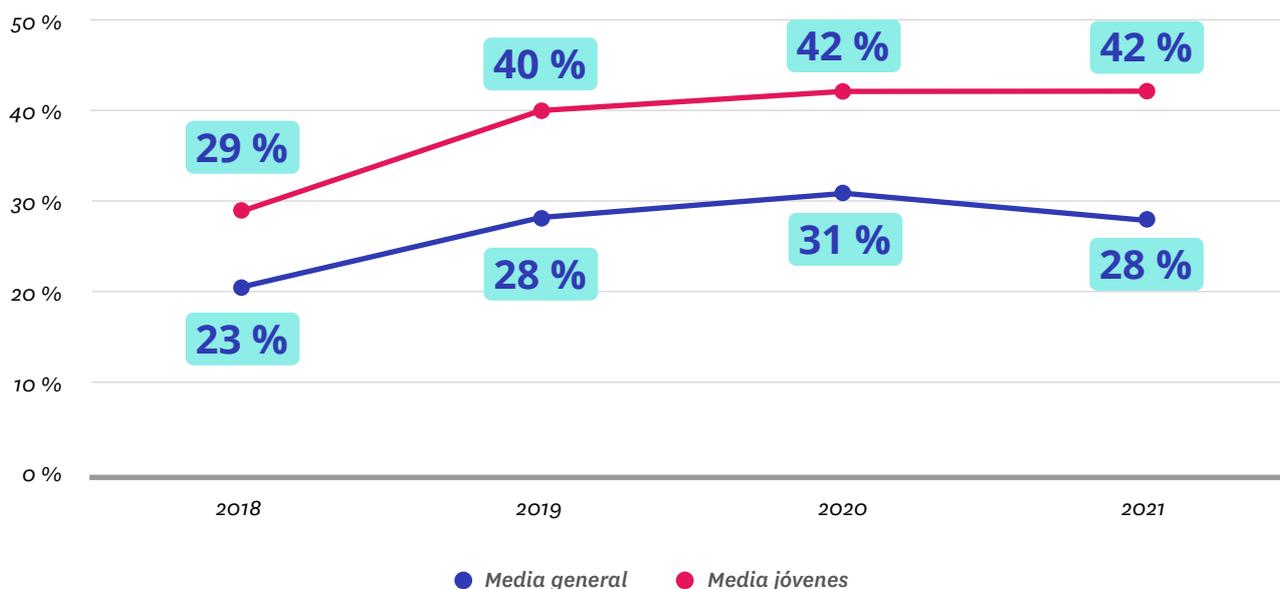


Cuatro de cada diez jóvenes participan en el mercado

Un 42 % de los jóvenes entre 18 y 34 años ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda durante los últimos doce meses. Una cifra idéntica a la registrada en 2020, justo antes de que la pandemia hiciese su aparición en España. Esto significa que este perfil, que es el más activo en el mercado, ha mantenido su nivel de actividad pese a la COVID-19. De hecho, la diferencia de este grupo con el conjunto del mercado se ha agudizado. Así,

en el conjunto de particulares mayores de 18 años se ha producido un retroceso en el último año: de un 31 % de participantes se ha pasado a un 28 %. Lo cual significa una diferencia de 14 puntos porcentuales con respecto al citado porcentaje del 42 % del segmento de jóvenes (18-34 años) que, por una razón de ciclo vital, son los más propensos al alquiler y la compraventa, aunque en diferente grado.

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



Base media 2018: 5042 / Base media 2019: 5061 / Base media 2020: 5025 / Base media 2021: 5000 / Base Jóvenes 2018: 1303 / Base Jóvenes 2019: 1307 / Base jóvenes 2020: 1300 / Base jóvenes 2021: 1300

Compra

Feb. 20

Ago. 20

Feb. 21

Ha comprado vivienda

4 %

4 %

3 %

Ha buscado vivienda para comprar
(no lo ha conseguido)

14 %

14 %

13 %

18 %

18 %

16 %

Venta

Ha vendido vivienda

2 %

1 %

1 % ▼

Ha tratado de vender vivienda
(no lo ha conseguido)

1 %

1 %

1 %

2 %

2 %

2 %

Alquiler (inquilino)

Ha alquilado vivienda (inquilino)

13 %

11 %

14 % ▲

Ha alquilado habitación en piso
compartido (inquilino)

7 %

5 %

6 %

Ha buscado vivienda para alquilar
(como inquilino), pero no lo ha conseguido

11 %

10 %

10 %

Ha buscado una habitación en piso
compartido (no lo ha conseguido)

5 %

5 %

5 %

29 %

26 %

29 %

Alquiler (oferta)

Ha alquilado a otros una vivienda
(propietario)

1 %

1 %

2 % ▲

Ha tratado de alquilar a otros una
vivienda (propietario), pero no lo ha
conseguido

1 %

1 %

1 %

2 %

2 %

3 % ▲

Base febrero 2020: 1300 / Base agosto 2020: 1238 / Base febrero 2021: 1300

Se ha reducido la demanda de vivienda en propiedad y ha ganado peso la demanda de alquiler entre los jóvenes.

Los jóvenes son el gran motor para el mercado de la vivienda y sus movimientos afectan al conjunto del mercado. Con la pandemia se ha producido un moderado retroceso de la demanda de casa en propiedad en este conjunto de particulares que están entre los 18 y 34 años: del 20 % que había comprado o intentado comprar a comienzos de 2020, se ha pasado al 18 % a comienzos de 2021, un descenso que ha sido más acusado entre los 25 y los 34 años (19 % frente al 23 % en 2020).

Por el contrario, ha avanzado ligeramente el porcentaje de jóvenes que han alquilado una vivienda como inquilinos: del 13 % antes de la pandemia (febrero 2020), se

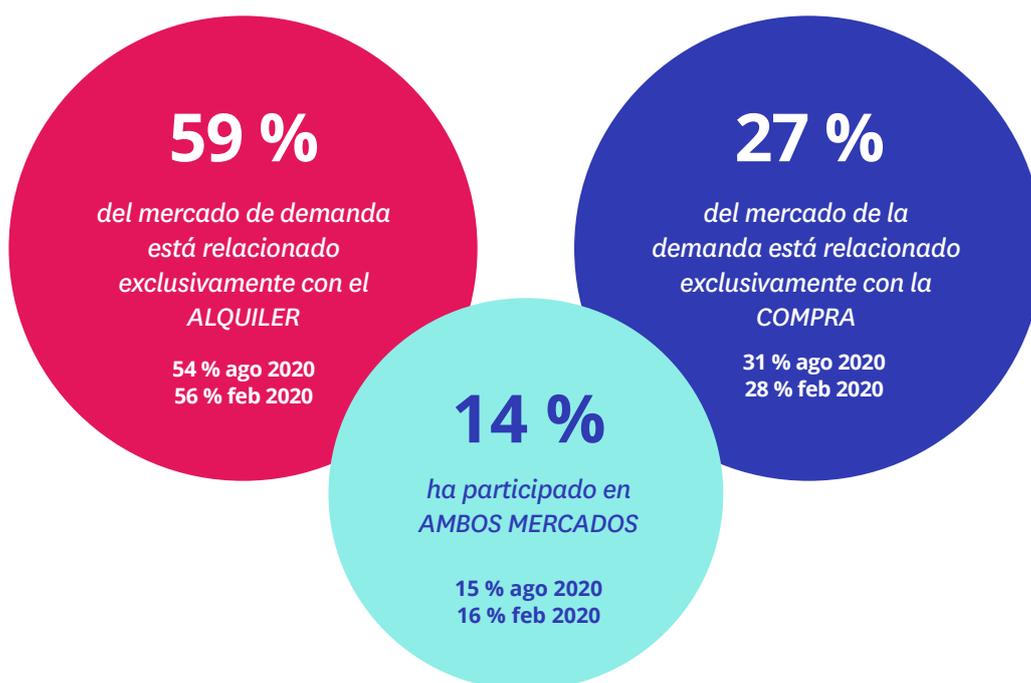
registró un descenso hasta el 11 % tras el confinamiento (agosto 2020) y se ha remontado de nuevo hasta el 14 % a comienzos de 2021. El otro cambio relevante se ha producido en la puesta en alquiler de una vivienda propia. Es cierto que es, como no podía ser de otro modo, un porcentaje pequeño (el 2 %) pero que se ha incrementado de forma relevante en el último año y lo ha hecho principalmente entre los que tienen de 25 a 34 años.

Este panorama se resume en una mayor búsqueda de oportunidades en el mercado de alquiler de los jóvenes demandantes de vivienda que, en el caso de los pocos que ya tenían una casa de su propiedad, es compatible con poner la suya en alquiler para buscar otra que se adapte más a sus necesidades e intereses. Y es que, como han demostrado análisis anteriores de Fotocasa Research, la pandemia ha supuesto pasar mayor tiempo en casa y la detección de nuevas necesidades residenciales; los jóvenes, como veremos más adelante, no son ajenos a esta dinámica general.

El protagonismo del alquiler

Como consecuencia de ese incremento de jóvenes demandantes de alquiler y el descenso de demandantes de casa en propiedad, el peso de ambos mercados sobre el conjunto ha sufrido cambios. Así, el grueso de la actividad se concentra en el lado del arrendamiento, donde actúa el 59 % de los jóvenes demandantes de vivienda (en 2020 ese porcentaje era del 56 %), mientras que otro 27 % solo busca casa para comprar y un 14 % (frente al 16 % de 2020) participa en ambos mercados.

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



Base febrero 2020: 527 / Base agosto 2020: 472 / Base febrero 2021: 521



Acciones en los últimos 12 meses...

42 % de los mayores de 18 y 34 años *ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda*

16 % *compró o intentó comprar una vivienda*

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

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

2

Motivos de los jóvenes

La inversión induce a la compra



Los jóvenes que han comprado o intentado comprar vivienda en el último año optan por este mercado en lugar del de alquiler motivados por la consideración del inmueble como una inversión a largo plazo (48%). Es, además, una idea que se ha reforzado en los últimos años: en 2019, este era el motivo de compra para el 42% de estos jóvenes y en 2020 para el 45%.

En esta misma línea, el segundo motivo más importante (40% de los particulares de 18 a 35 años que han comprado o intentado comprar vivienda) es que poseer un inmueble es un seguro para el futuro.

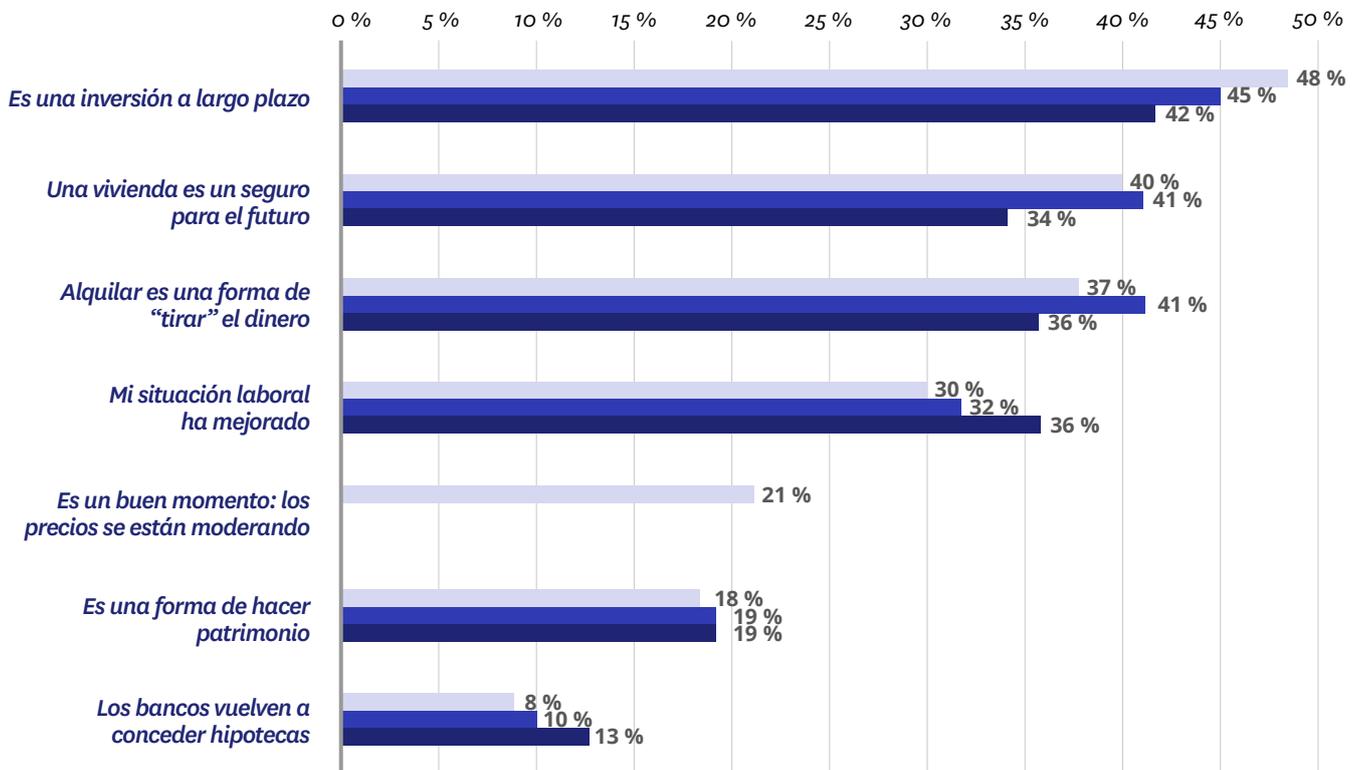
La COVID-19 ha traído consigo también —mucha inestabilidad laboral —*marcada por los ERTE*— y ha afectado de forma intensa a ciertos sectores, como el turismo. Esta situación también se refleja en un retroceso significativo de aquellos jóvenes que deciden comprar porque su situación laboral ha mejorado. Ahora son el 30% frente al 36% de hace dos años.

Hay también un 21% de jóvenes compradores (o *potenciales compradores*) que han optado por la adquisición de un inmueble porque creen que es un buen momento por la moderación de los precios.

La pandemia ha provocado un descenso en el porcentaje de jóvenes que compran o intentan comprar vivienda porque su situación laboral ha mejorado: del 36% en 2019 se ha pasado al 30% en 2021.

Los motivos de los compradores

● 2021 ● 2020 ● 2019



Base 2019: 442 / Base 2020: 898 / Base 2021: 697

Alquiler, preferencia por descarte

Entre las personas de 18 y a 34 años que han alquilado o intentado alquilar como inquilinos una vivienda, la mitad de ellos han tomado esta decisión por descarte: el 52 % asegura que su situación económica le impide comprar. Es un porcentaje muy similar al de años anteriores y demuestra que la pretensión residencial de una mayoría de jóvenes sigue pasando por la casa de propiedad.

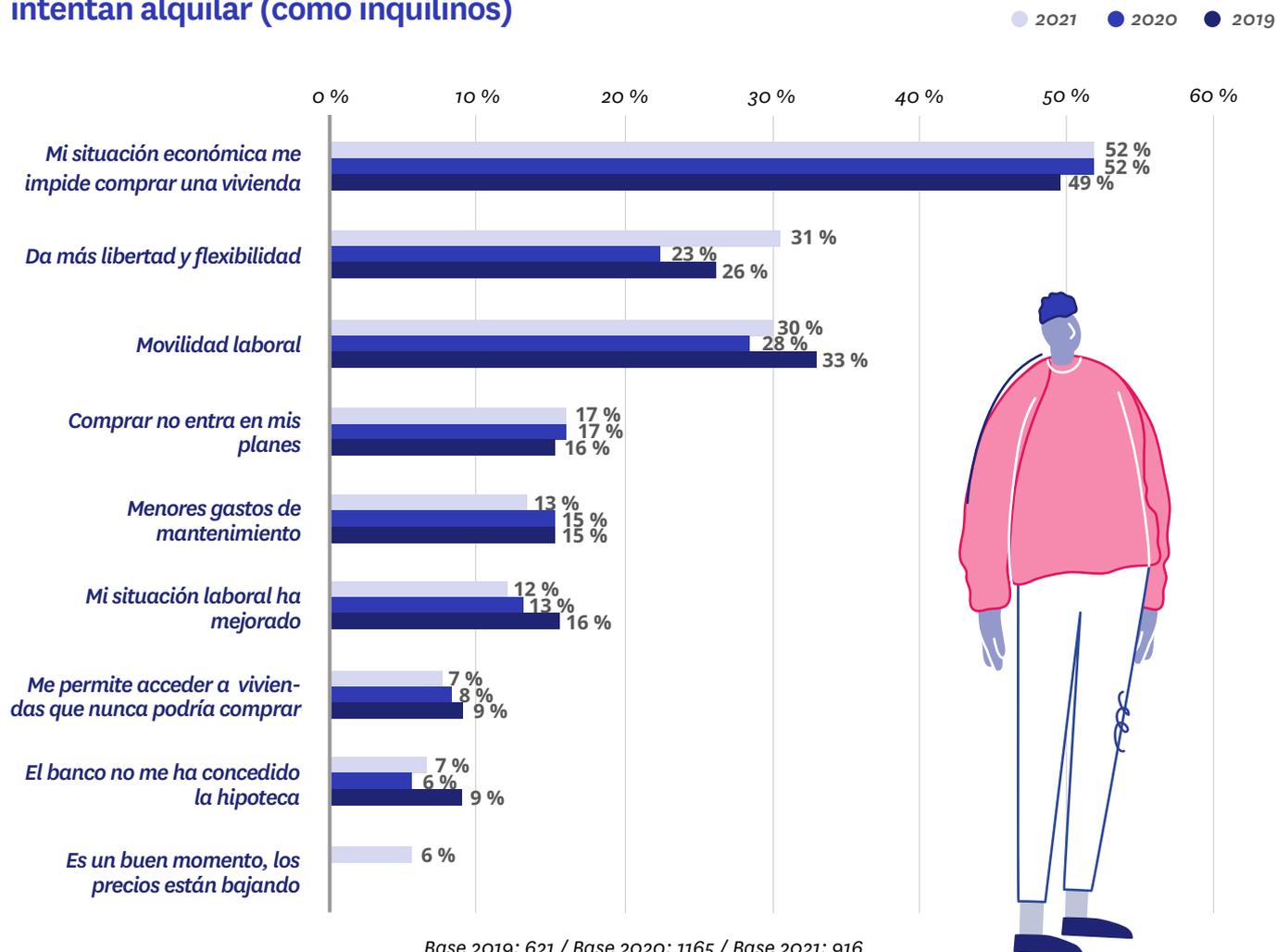
Eso no significa que no haya quienes también actúen motivados por los valores que siempre se le atribuyen a este mercado: la libertad y flexibilidad que permite (31 %) o

su facilidad de acceso en momentos de movilidad laboral (30 %). Hay, incluso, un 17 % de ellos que han escogido libremente esta opción residencial y para los que la compra no entra en sus planes.

La mejoría de la situación laboral es el único motivo de estos jóvenes inquilinos (o aspirantes a serlo) que —como ya sucedía con los que habían comprado o intentado comprar— mantiene una clara tendencia: en los últimos dos años ha descendido en cuatro puntos porcentuales (del 16 % en 2019 se ha pasado al 12 % en 2021).

La mejoría de la propia situación laboral ha perdido peso desde el año 2019 como motivo de los jóvenes para buscar una vivienda (ya sea de compra o de alquiler).

Los motivos de los jóvenes que alquilan o intentan alquilar (como inquilinos)



La epidemia y la aspiración de una vida mejor

Entre los motivos de carácter más personal que llevan a un joven de 18 a 34 años en España a buscar una vivienda, ya sea de compra o alquiler, el más recurrente es el de mejorar la vivienda actual. Se trata de una idea que —*como es lógico dada la excepcional situación que ha supuesto la pandemia*— ha ganado fuerza con respecto a los dos últimos

años: en 2021 lo afirman el 35 % de los jóvenes frente al 30 % de 2020 y al 27 % de 2019. Tras este, querer vivir en pareja (31 %), cambiar de lugar de trabajo o de estudios (21 %) y que la familia haya crecido o lo vaya a hacer en breve (18 %) son los motivos personales más recurrentes entre los jóvenes para lanzarse a la búsqueda de una vivienda.

Motivos personales de los jóvenes que han buscado vivienda para alquilar o para comprar



Base 2019: 1189 / Base 2020: 2201 / Base 2021: 1728



Los precios, la barrera de los que no encuentran

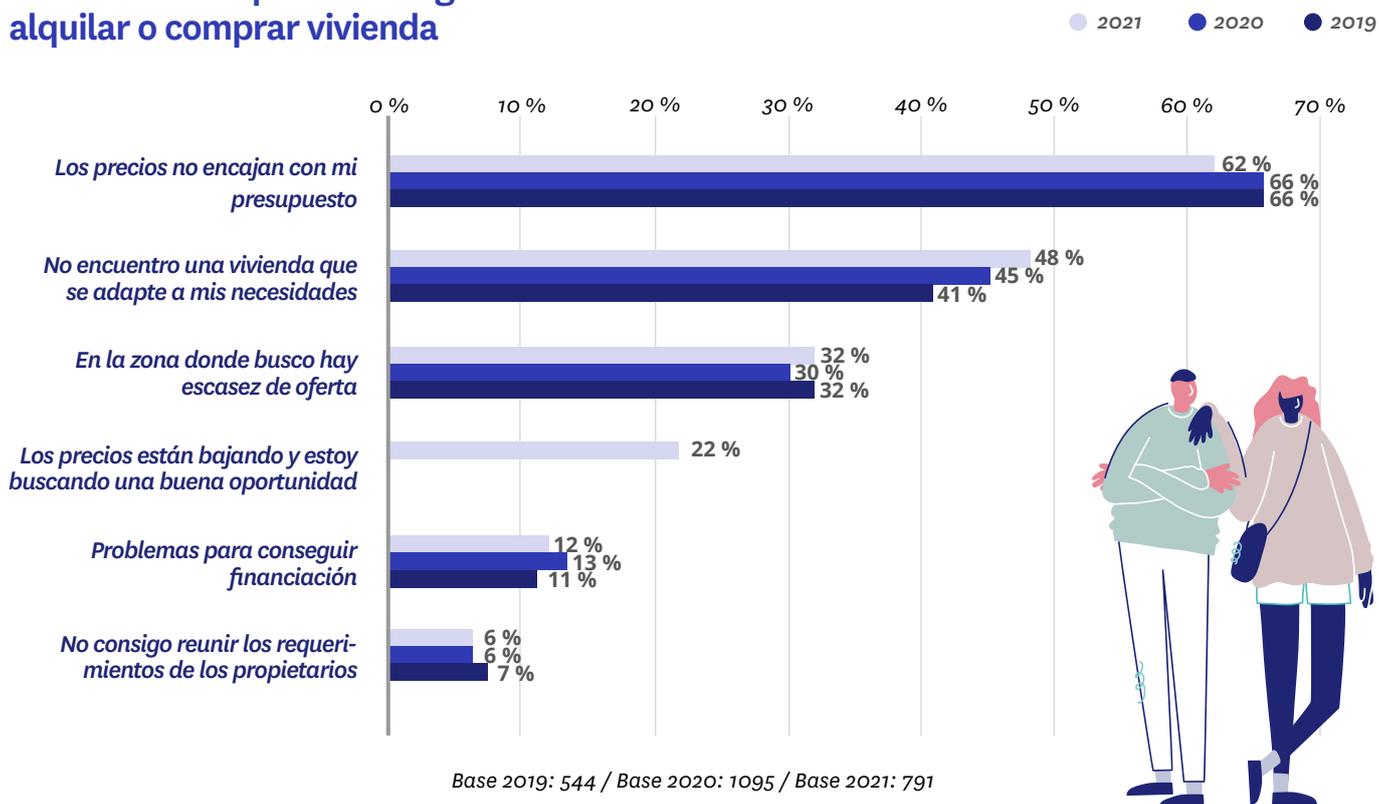
Para los que quieren comprar o alquilar vivienda y no consiguen hacerlo hay un impedimento claro: los precios. Hasta el 62 % de las personas de 18 a 34 años que han buscado casa pero no la han encontrado asegura que el problema está en dar con algo acorde con su presupuesto.

Vinculado al precio, también hay un 22 % de personas que, a raíz de la COVID-19, espera una moderación de los precios y, con ella, una buena oportunidad en el mercado inmobiliario. Otro cambio que ha traído la pandemia, como hemos visto antes, es un mayor protagonismo de la intención de mejorar su vivienda actual por parte de quienes

están buscando. Su contrapartida es el también mayor peso que tiene la imposibilidad de encontrar un inmueble acorde con sus necesidades por parte de estos jóvenes demandantes que no han llegado a cerrar ninguna operación ni de compra ni de venta: del 41 % de 2019 se ha pasado al 48 % en 2021.

La falta de oferta también es un freno para este grupo. Si bien es cierto que no es un aspecto que pese tanto como el precio o encontrar la vivienda adecuada, un 32 % de los jóvenes que no han conseguido completar la operación lo atribuye a la falta de oferta en su zona de interés.

Motivos de los que no consiguen alquilar o comprar vivienda



3 Intención de compra

Jóvenes aspirantes a propietarios



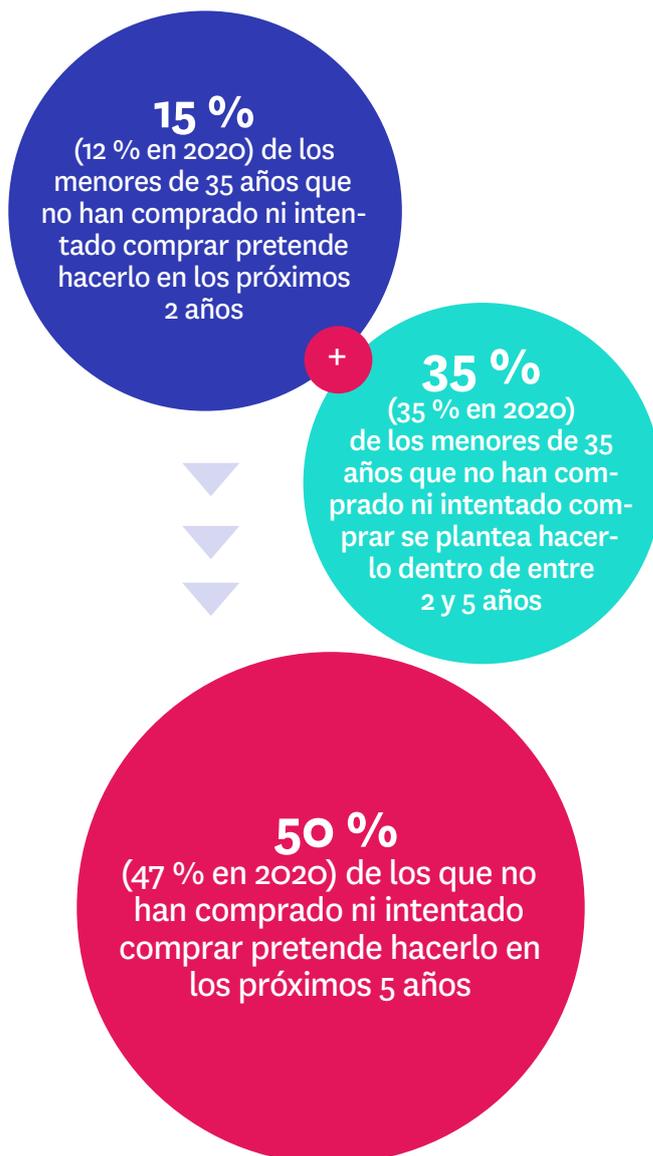
Aunque haya jóvenes que desestimen la opción de compra en la actualidad, sí que lo tienen en cuenta para sus planes de futuro. Concretamente, una de cada dos personas entre 18 y 34 años activas en el mercado y que no ha comprado o intentado comprar vivienda en los últimos doce meses se plantea hacerlo en un horizonte temporal máximo de cinco años.

El objetivo de la compra de vivienda, además, es algo que permanece estable entre los particulares de 18 y 34 años: hace un año eran el 47 % los que se lo planteaban y hace dos años eran el 50 %.

Hay también un 43 % que no tiene previsto comprar a medio plazo pero no descarta hacerlo en el futuro y sólo un 7 % de ellos lo descarta completamente de sus planes.

La compra a medio plazo (*dos años vista*), como cabe esperar, está más presente entre los jóvenes adultos: un 17 % de los que tienen entre 25 y 34 años se plantean la compra en este tiempo, frente a un 5 % de los que tienen entre 18 y 24 años.

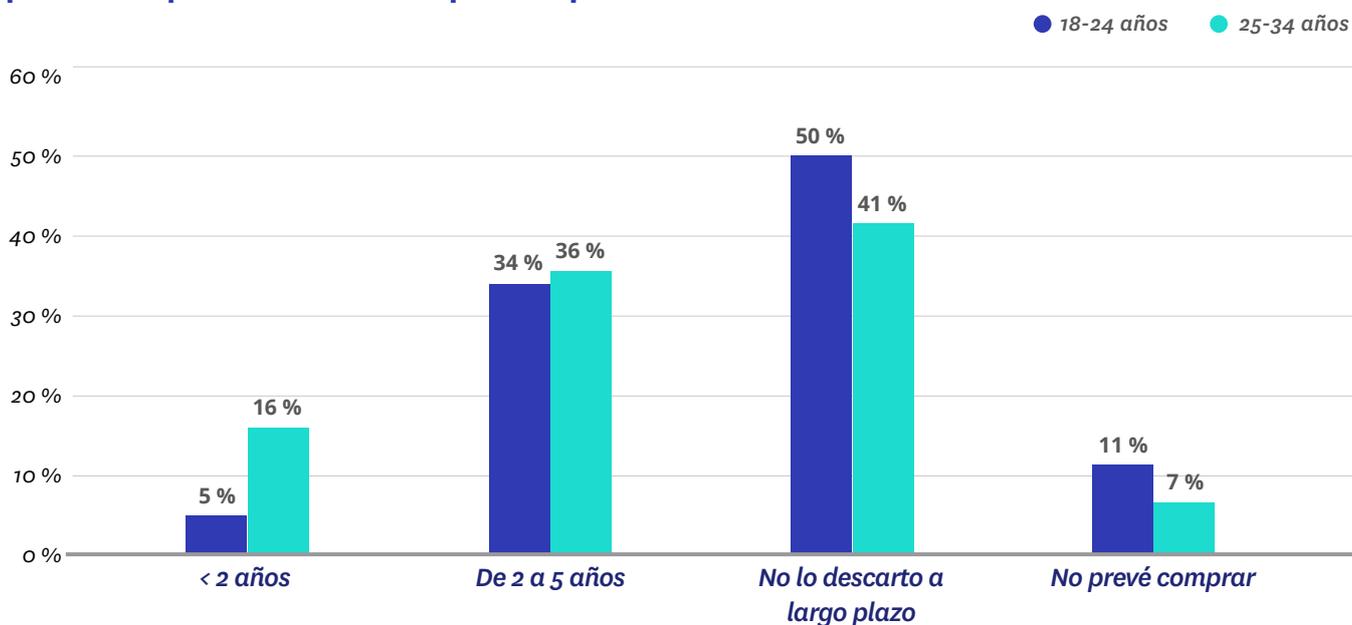
Sin embargo, cuando se trata de pensar en un futuro más amplio, son el 51 % de los jóvenes que tienen entre 18 y 24 años los que afirman que no tienen previsto comprar una vivienda a medio plazo, pero no descartan la posibilidad de comprarla más adelante. Entre los que tienen de 25 a 34 años esta percepción se da en el 41 % de los casos.



Base 2020: 1302 / Base 2021: 1032

Si nos fijamos sólo en los jóvenes demandantes de vivienda en alquiler, los resultados no difieren demasiado: un 49 % de ellos tiene intención de comprar una casa en propiedad en los próximos cinco años, aunque es el tramo de edad más adulto (*de 25 a 34 años*) el que muestra unos porcentajes más altos y unos plazos de compra más cortos.

Pretensión de compra de los menores de 35 años que han alquilado o buscado para alquilar



Base 18-24 años: 193 / Base 25-34 años: 723



Necesidad de ahorro antes de la compra

Que se posponga la compra entre los jóvenes es, en uno de cada dos casos, una consecuencia de su situación económica y laboral, que les impide hacer frente a la compra.

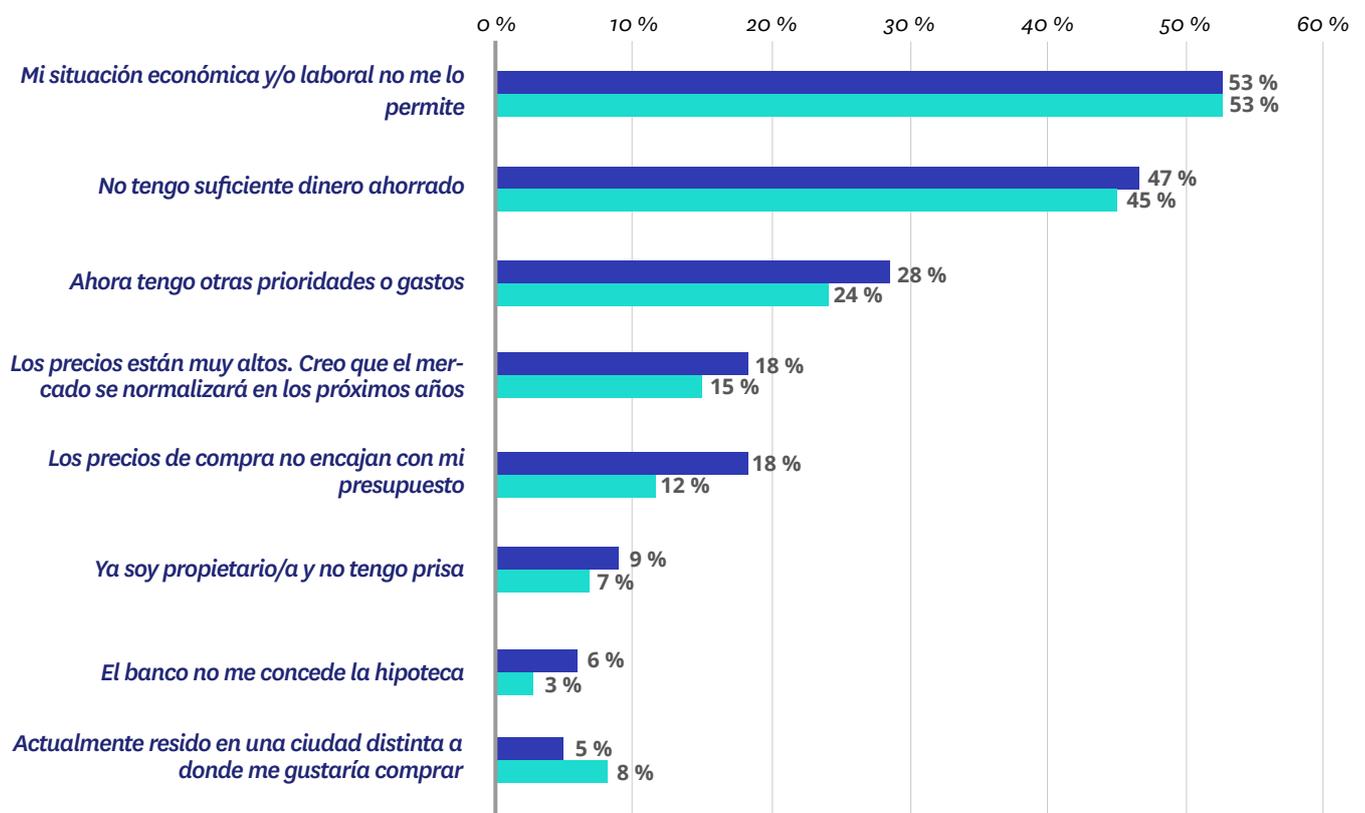
En general, diferentes cuestiones vinculadas a la economía son las que condicionan la compra de vivienda entre los más jóvenes. Por ejemplo, un 47 % de quienes no están buscando actualmente, pero tiene intención de adquirir casa en propiedad en los próximos cinco años afirma que la falta de ahorro es lo que le hace posponer la compra, un 18 % lo hace porque los precios no encajan con su presupuesto y otro 18 % porque considera que los precios están muy altos y esperan que se normalicen más adelante. Esta situación, además, es

más acusada cuando se trata de los estratos más jóvenes (18 a 24 años) que acusan en mayor medida la inestabilidad laboral y económica que los de más edad y, sobre todo, perciben los precios mucho más altos que el segmento más adulto (de 25 a 34 años).

Con todo, hay también un porcentaje importante (28 %) de jóvenes que pretenden comprar más adelante que, sencillamente, ahora tienen otras prioridades de gasto. Es un motivo que ha fluctuado mucho en las distintas fases que —como consecuencia de la pandemia— hemos pasado durante el último año y medio. La incertidumbre sociosanitaria y económica, como es lógico, afecta mucho a las prioridades de gasto de los jóvenes.

Motivos por los que posponen la compra los jóvenes que pretenden comprar en los próximos cinco años

● 2021 ● 2020



Base 2020: 240 / Base 2021: 186

Jóvenes expulsados, pudientes e independientes

Hay un 11 % de jóvenes entre 18 y 34 años que viven de espaldas al mercado inmobiliario: no ha realizado ninguna acción en los últimos 12 meses, ni tiene ninguna vivienda en propiedad ni intención de comprar ni en los próximos cinco años ni a largo plazo.

Dentro de este subconjunto se distinguen tres realidades diferentes:

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

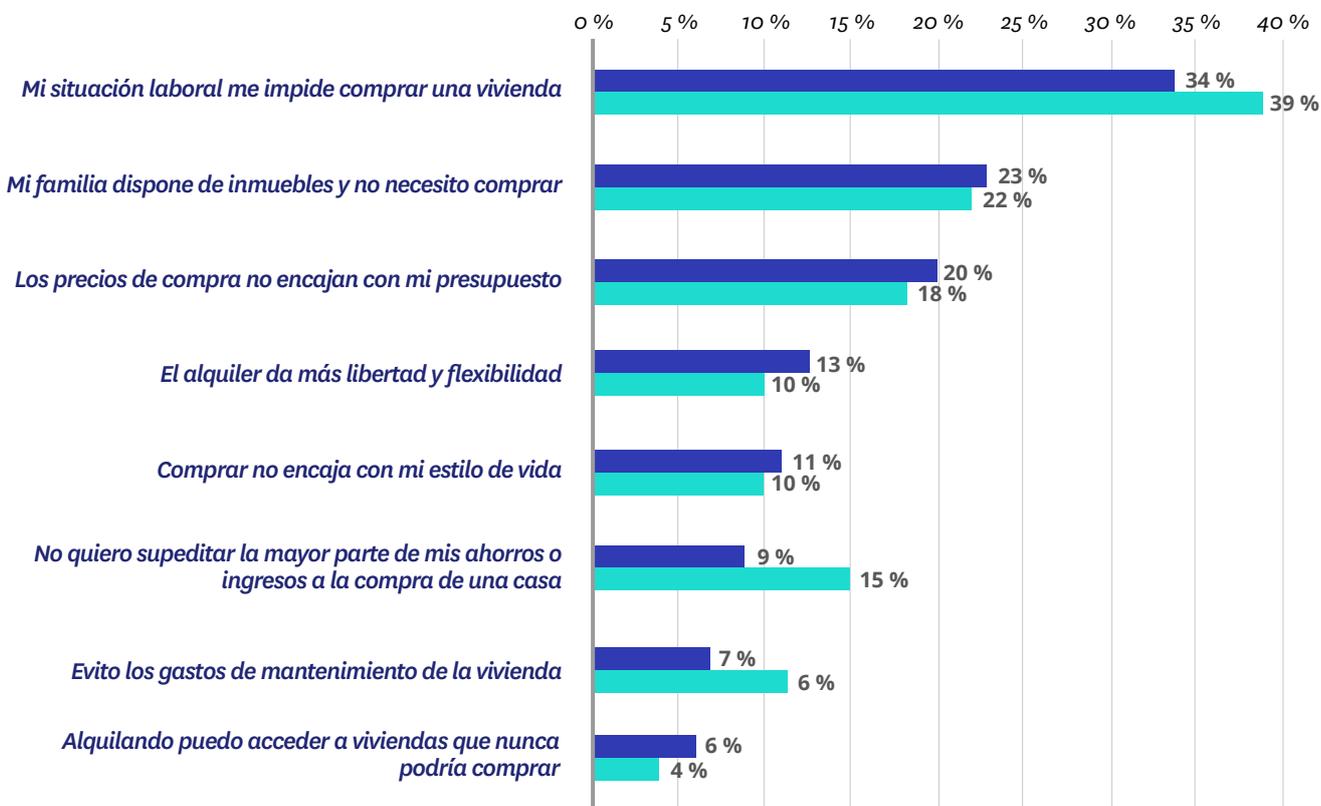
Existe un conjunto de jóvenes expulsados como demuestra que el 34 % de ellos descartan cualquier opción de comprar vivienda en el futuro por su situación laboral y el 20 % porque los precios no encajan con su presupuesto.

Los pudientes son el 20 % de este subsegmento de jóvenes cuya familia dispone de inmuebles por lo que no necesita comprar

Hay un 13 % de ellos que asegura que el alquiler da más libertad y flexibilidad y otro 11 % que opina que la compra no encaja con su estilo de vida. Son los independientes.

Motivos de los jóvenes que descartan la compra

● 2021 ● 2020



Base 2020: 115 / Base 2021: 149

4

La propiedad y las opciones residenciales

Alquiler transicional



Si se observa cómo definen el tipo de vivienda en la que residían hace unos años, residen actualmente o cómo quieren que sea en el futuro, se aprecia que el alquiler es algo transicional, o al menos es la expectativa que tienen los jóvenes. Actualmente, un 55 % afirma vivir en una vivienda de alquiler. Sin embargo, sólo el 30 % considera esta opción para el futuro frente al 70 % que espera residir en una vivienda de propiedad.

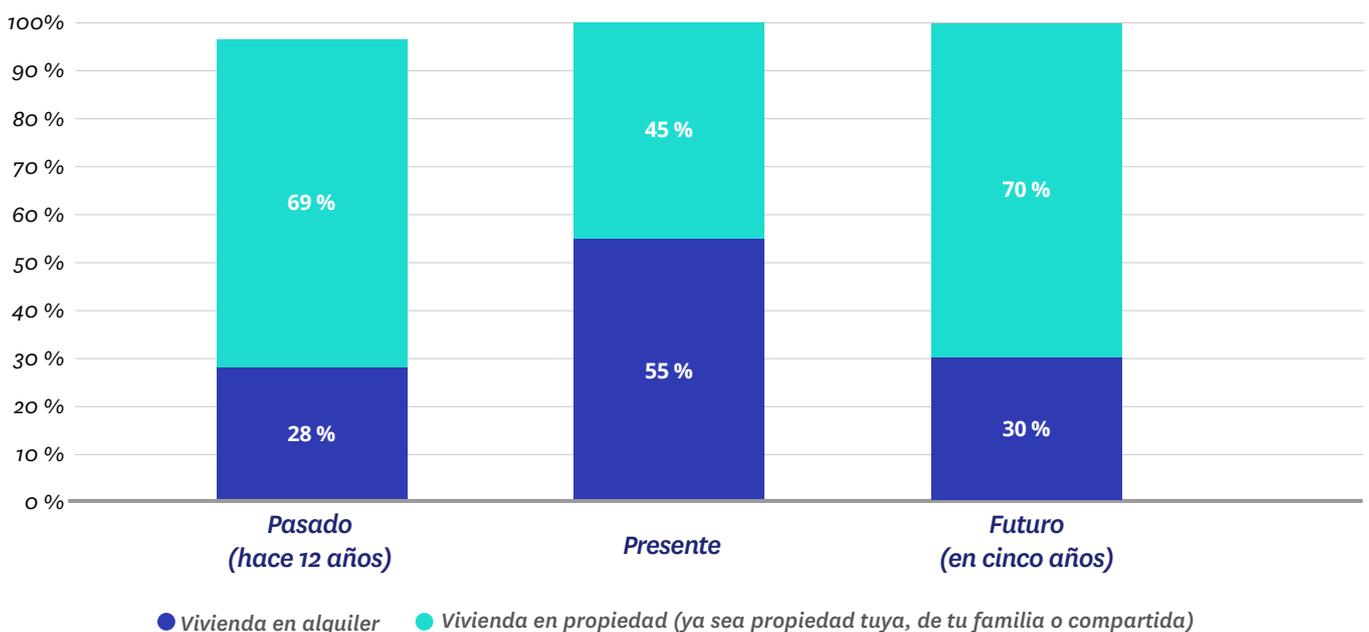
Si se echa la vista atrás, sucede algo similar porque son un 69 % los que afirman que hace 12 años vivían en una vi-

vienda de propiedad, ya fuera suya, de su familia o compartida. De esta manera, hay un bloque importante de jóvenes que viene de residir en una vivienda de propiedad y, aunque ahora haya optado por el alquiler, espera en el futuro volver a habitar un inmueble en propiedad.

Además, son los jóvenes adultos (*de 25 a 34 años*) quienes más expectativas tienen de vivir en el futuro en una vivienda de propiedad: es lo que afirma el 73 % frente al 52 % de los que tienen entre 18 y 24 años.

Un 45 % de los jóvenes vive en una casa de propiedad. El 70 % prevé residir en un inmueble de propiedad dentro de cinco años.

Tipo de vivienda en la que han residido, residen y pretenden residir los jóvenes

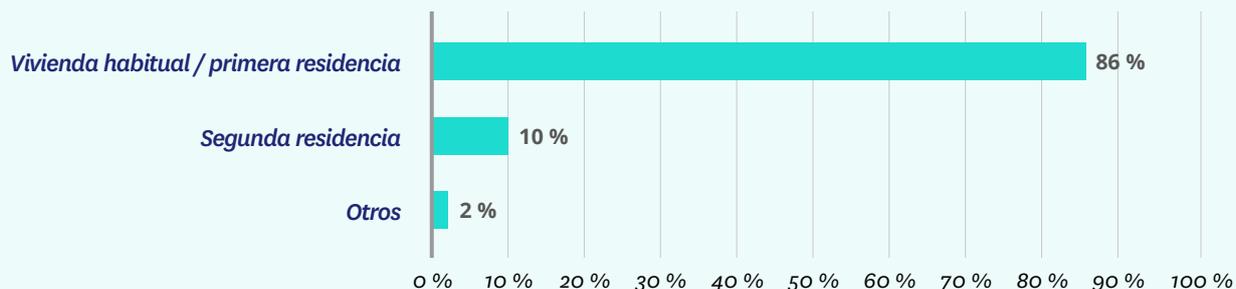


Base: 1728

Por algo se la llama primera vivienda

En el momento en el que los jóvenes dan el paso de buscar una vivienda, ya sea de compra o de alquiler, tienen claro cuál va a ser su uso principal: el 86 % pretende convertirla en su vivienda habitual o primera residencia. Tan solo hay un 10 % que vaya a utilizarla como segunda residencia.

Uso que le dan a la vivienda los jóvenes



Base: 1612

Uno de cada cuatro menores de 35 años es propietario

Dentro del grupo de jóvenes de 18 a 35 años que han participado en el mercado de la vivienda en el último año, el volumen de propietarios o copropietarios de una vivienda es del 27 %. La mayoría, el 17 %, son copropietarios de un inmueble, frente al 11 % de propietarios.

Lo cierto es que en los últimos dos años se ha reducido significativamente el porcentaje de jóvenes que son pro-

prietarios o copropietarios directos de algún inmueble desde el 35 % de 2019 al citado 27 % de 2021.

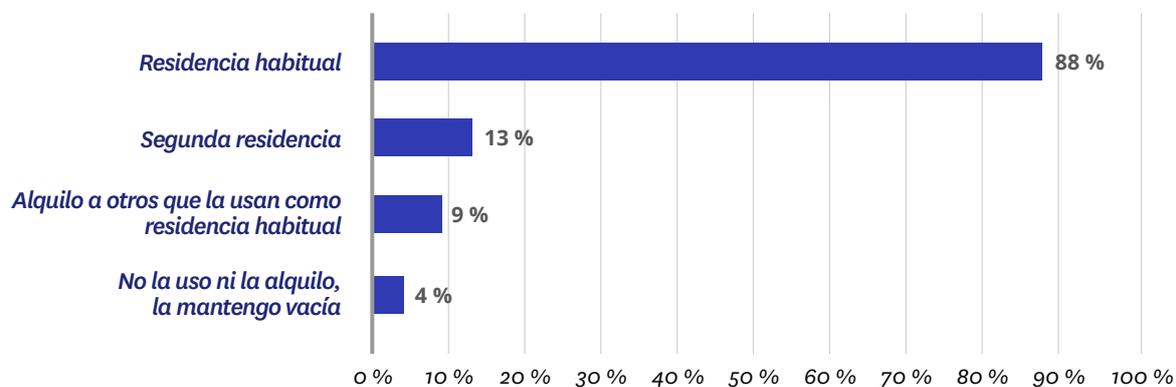
Entre los jóvenes adultos la proporción de propietarios es algo mayor que entre los de menor edad: los que tienen entre 25 y 34 años son propietarios el 29 %. Sin embargo, los propietarios que tengan una edad comprendida entre los 18 y 24 años solo son el 15 %.



Base 18-24 años: 254 / Base 25-34 años: 1474

La inmensa mayoría de estos jóvenes propietarios también destina el inmueble a su uso como residencia habitual (88 %), mientras que otro 13 % tiene una segunda residencia en propiedad. Son unos porcentajes muy similares a los registrados en años anteriores.

¿Qué uso le das a la vivienda?



Base: 460



5 Los perfiles de los jóvenes demandantes de vivienda



El interés por la propiedad llega con la edad

Las necesidades o las posibilidades de los jóvenes también condicionan, como es lógico, su elección por la compra o el alquiler. En muchos casos, esto se puede percibir también observando cuáles son los rasgos sociodemográficos de uno y otro perfil de demandante de vivienda.

Por ejemplo, quienes se decantan por comprar (o *intentar comprar*) un inmueble son, de media, más mayores. Concretamente, su edad media es de 28,5 años. Sin embargo, la edad media de los jóvenes inquilinos —*entendiendo como tales a los que han alquilado o intentado alquilar*— es de 26,8 años. Tanto en la demanda de compra como de arrendamiento, hay una mayor participa-

Un 75 % de los jóvenes que han comprado o intentado comprar vivienda trabaja. Entre los jóvenes que han alquilado o intentado alquilar ese porcentaje baja al 53 %.

ción de las mujeres. En el caso de la compra son el 58 % y en el del alquiler el 62 %.

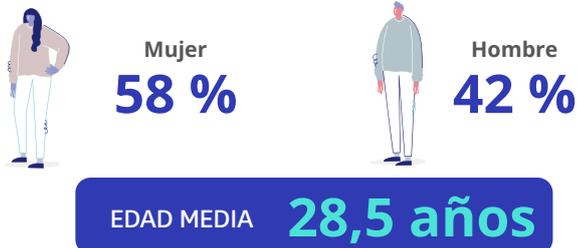
Observando su nivel de ingresos, el de los que se decantan por el arrendamiento es algo inferior al de aquellos jóvenes que han comprado vivienda o pretenden hacerlo. Una situación económica que también está vinculada a su situación laboral: entre los inquilinos hay un porcentaje significativamente mayor de estudiantes (20 %) que en el de compradores (6 %). Por el contrario, un 75 % de los compradores trabaja actualmente, frente a un 53 % de inquilinos.

El estado civil también varía en función del tipo de vivienda a la que pretenden acceder. Entre los que se mueven en el mercado del alquiler hay un porcentaje mayor de personas solteras: son el 59 % frente al 49 % de los compradores. Y, por el contrario, hay menos inquilinos casados o conviviendo en pareja: son un 39 %, once puntos menos que entre los compradores.

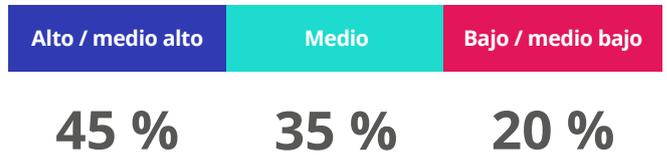


Jóvenes (18-34) que han comprado o intentado comprar

Sexo



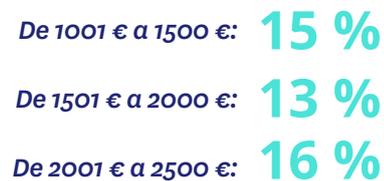
Nivel Socioeconómico



Estado civil



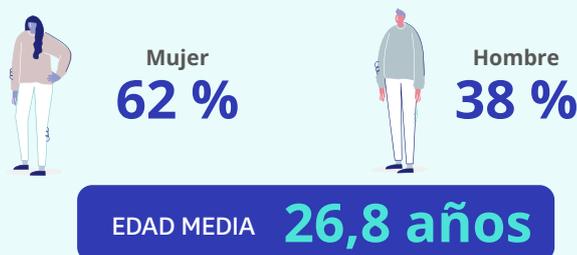
Ingresos mensuales



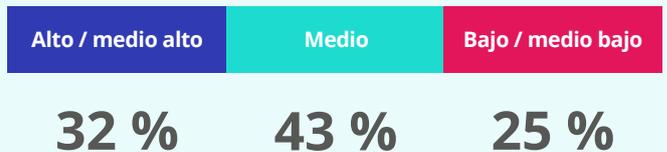
Base: 165

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

Sexo



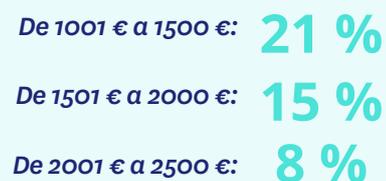
Nivel Socioeconómico



Estado civil



Ingresos mensuales



Base: 349

6 La vivienda

Los jóvenes le piden más al inmueble



El precio es, para cualquier segmento y en cualquier momento, el condicionante principal para quienes demandan una vivienda. También para los jóvenes y en 2021, tal y como hemos venido viendo a lo largo del presente informe y como demuestra el hecho de que valoren con una nota media de 8,5 sobre 10 que el precio se ajuste a su presupuesto cuando se trata de evaluar las características de los inmuebles.

Dejando a un lado este aspecto, lo que más se considera es el número de habitaciones y que disponga de servicios cerca. Son cuestiones que valoran, de media, con 7,4 y 7,2 puntos respectivamente.

Pero, en el último año, además, ha habido algunos aspectos que han ganado importancia entre los particulares que tienen entre 18 y 34 años que en los últimos doce meses han realizado alguna acción de demanda de vivienda en el mercado. Por ejemplo, que la distribución encaje con lo que se busca y que tenga terraza son dos

características que en los últimos doce meses han cobrado mayor importancia y que no pueden desligarse del escenario de pandemia como consecuencia de la COVID-19.

De hecho, todos los demandantes (*incluidos los jóvenes objeto de este análisis*) han incrementado su nivel de exigencia en su búsqueda de vivienda y muchas variables (*de las esenciales, pero también las de valor añadido*) han ganado importancia.

Hay también dos tendencias —*todavía ligeras*— que entre los jóvenes son más importantes que entre la población general y que en los últimos años parecen estar consolidándose: por un lado, hay más demandantes que están perdiendo el miedo a hacer reformas y, por otro, la eficiencia energética es cada vez más considerada durante la búsqueda. Merece la pena prestarle atención a su evolución futura.

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

Base 2021: 1612

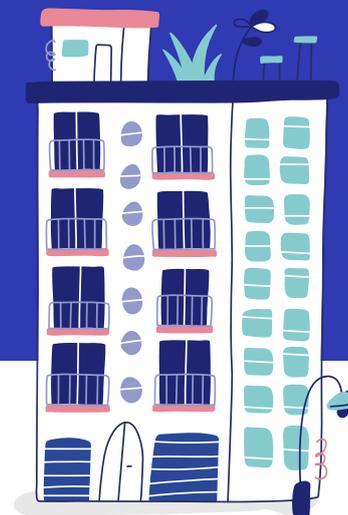
En el lado opuesto, en el de los aspectos de la vivienda que menos se tienen en cuenta, continúan siendo los mismos desde 2018. Lo que menos tienen en cuenta es que tenga piscina, que valoran con 3,3 puntos sobre 10. Seguidamente, las características de la vivienda menos consideradas son: que sea una zona con buenos colegios

(media de 4 puntos sobre 10), que tenga trastero (4,3 puntos) y que tenga zonas comunes (4,6 puntos). Son factores que en un público más adulto (y familiar) pueden tener su interés, pero que encaja poco con las prioridades que, por ciclo de vida, tienen estos jóvenes.

	2018	2019	2020	2021
Que el precio encaje con el presupuesto	8,7	8,6	8,5	8,5
Número de habitaciones	7,3	7,5	7,4	7,4
Que disponga de servicios cerca	7,2	7,1	7,3	7,2
Que no tenga que invertir dinero en reformarlo	7,3	7,5	7,2 ▼	7,1 ▼
Que el barrio/vecinos sean de su agrado	7	7	6,8 ▼	7,1
La distribución	6,8	6,9	6,6	6,9 ▲
Los materiales de la vivienda	6,6	6,7	6,6	6,6
Que tenga terraza	5,6	6	5,8	6,6 ▲
Que la ubicación tenga buenas conexiones de transporte público	6,8	6,8	6,8	6,5 ▼
Que esté cerca del trabajo/centro de estudios	6,8	6,8	6,7	6,5 ▼
Que tenga el número de metros cuadrados que buscaba	6,2	6,5	6,2	6,5 ▲
La orientación	6,3	6,2	6,3	6,5 ▲
Que tenga buenos accesos por carretera	6,1	6,3	6 ▼	6,1
Que sea energéticamente eficiente			5,6	5,9 ▲
Que tenga plaza de garaje	5,2	5,7 ▲	5,4	5,5 ▲
Que esté cerca de familia/amigos	5,5	5,8 ▲	5,6	5,4 ▲
Que sea un piso de una altura concreta	5,1	5,2	5,1	5,4
Que esté en una zona con mucha actividad y opciones de ocio	5,5	5,4	5,4	5,3
Que esté en un barrio residencial, lejos de aglomeraciones y tráfico	4,9	5,4 ▲	5	5,2
Que sea de nueva construcción	5,3	5,7	5,4	5,2
Que sea una zona en crecimiento	4,6	4,8	4,8	4,9
Que tenga zonas comunes	4,1	4,5 ▲	4,4	4,6
Que tenga trastero	3,9	4,4 ▲	4,3	4,3
Que sea una zona con buenos colegios	3,5	4,1 ▲	4,1	4
Que tenga piscina	2,8	3,1 ▲	3	3,3 ▲

Base 2018: 1429 / Base 2019: 1063 / Base 2020: 2063 / Base 2021: 1612

7 Los jóvenes y la vivienda de obra nueva

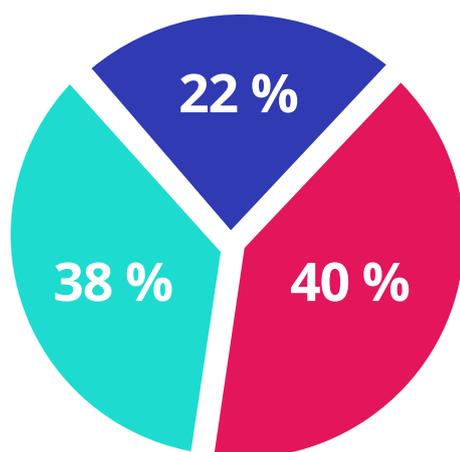


Más interés, menos compras

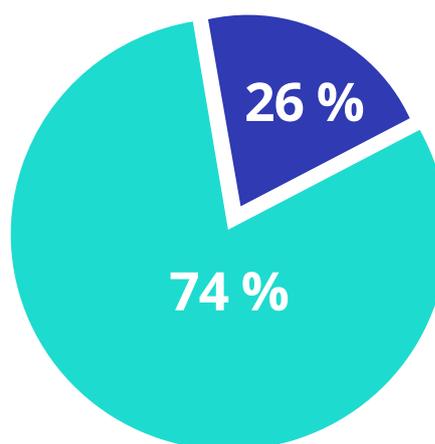
Como se ha comentado al comienzo de este informe, un 3 % de los particulares españoles que tienen entre 18 y 35 años ha comprado una vivienda en los últimos 12 meses. De todos ellos, un 60 % consideró la obra nueva como una opción de compra.

Concretamente, un 22 % solo se planteaba la adquisición de un inmueble de nueva construcción, mientras que otro 38 % valoraba tanto la opción de nueva construcción como la segunda mano. Este segundo grupo, el de los que consideran ambos tipos de viviendas, ha crecido considerablemente en el último año: en 2020 eran el 25 % y en 2019 el 24 %.

Pese a que consideren un tipo de vivienda u otro, a la hora de decidir hay factores que intervienen y que pueden decantar la balanza de un lado u otro. Es una cuestión que abordaremos más adelante, pero que da como resultado que solo sean un 26 % los jóvenes compradores que finalmente terminan adquiriendo una vivienda de obra nueva mientras que el 74 % restante opta por la segunda mano. Son unos porcentajes que decantan mucho la balanza a favor de la segunda mano y se alejan de la proporción de dos tercios/un tercio que venía siendo habitual en el segmento más joven.



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

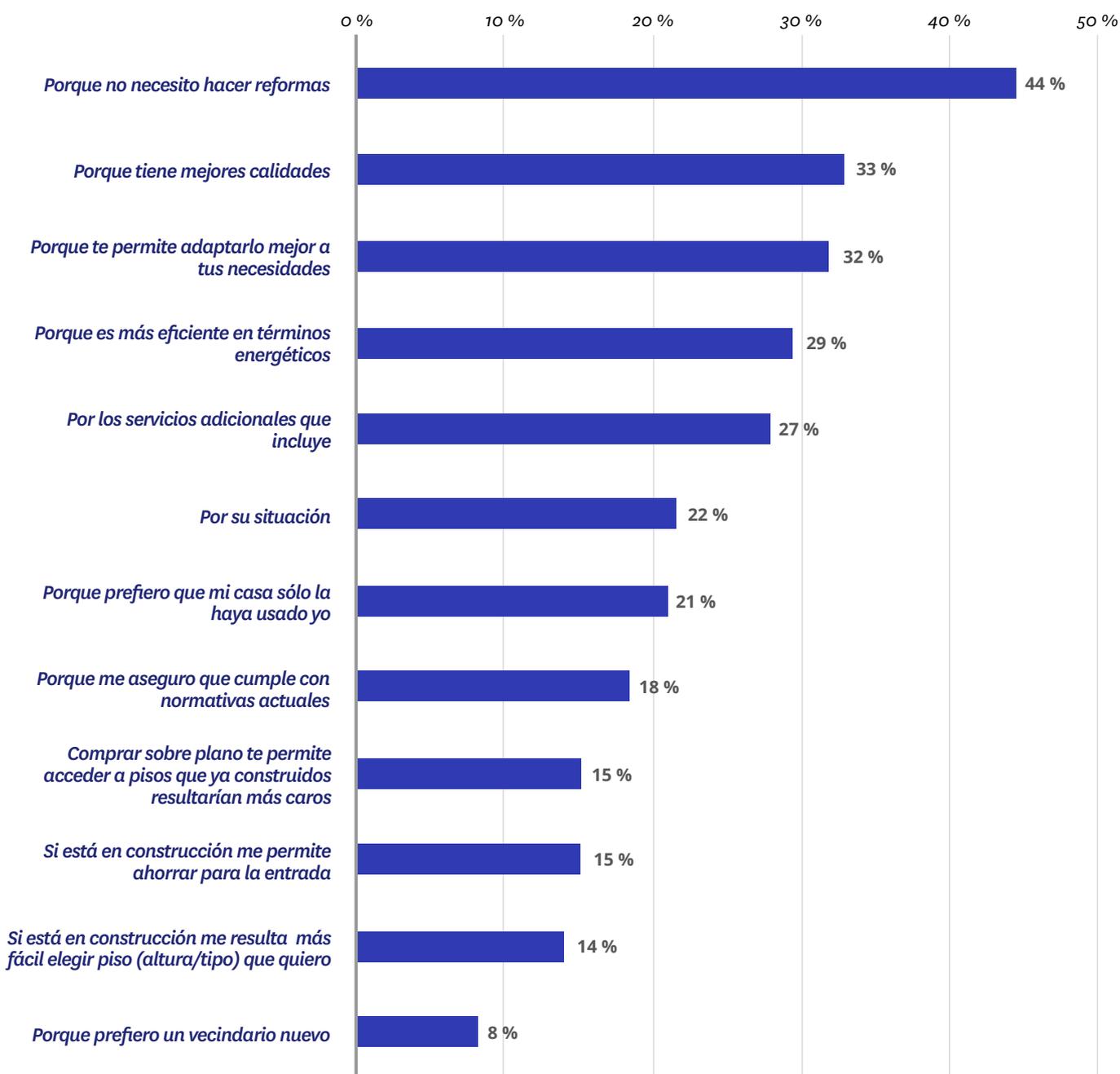


- Vivienda nueva / obra nueva
- Vivienda de segunda mano

Base: 210

Si los jóvenes se plantean comprar obra nueva es, en la mayoría de los casos, porque no tienen que hacer reformas (44 %). Este tipo de construcción también despierta su interés porque consideran que tiene mejores calidades (33 %), pueden adaptarlo mejor a sus necesidades (32 %) o es más eficiente en términos energéticos (29 %). Y, por el lado contrario, si terminan desestimando la vivienda de obra nueva a la hora de comprar suele ser por cuestiones como el precio, la falta de oferta en la zona que buscan o las condiciones de pago y gastos de entrada.

¿Por qué los jóvenes consideran la vivienda de obra nueva?



Base: 126

8

¿Dónde encuentran vivienda los jóvenes?



Sin cambios relevantes en la ubicación

Por el momento vital en el que se encuentran, esta franja de edad es más propicia a moverse, ya sea por estudios o por trabajo. Esta actividad también se ve reflejada en el lugar en el que buscan vivienda.

Pese a esto, hay un grupo importante de jóvenes que quiere quedarse en la localidad en la que ya reside: un 31 % de las personas de 18 a 34 años que han comprado o alquilado (*como inquilinos*) una casa en los últimos doce meses inicia su búsqueda con la intención de permanecer en el mismo barrio y un 26 % quiere cambiar de barrio, pero quedarse en el mismo pueblo o ciudad.

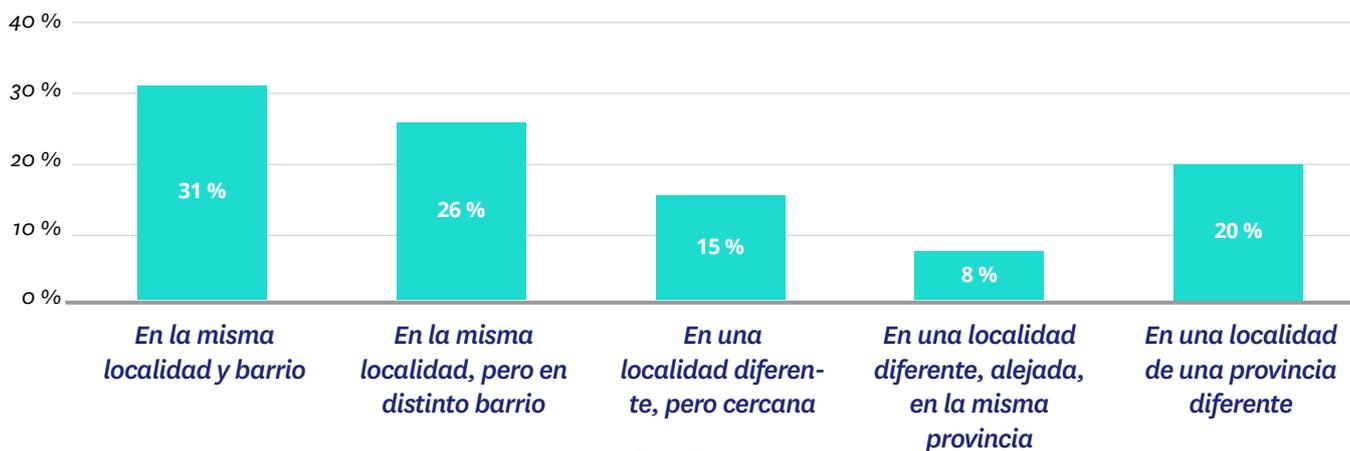
El subsegmento de los más jóvenes (18-24 años) lidera las acciones de vivienda en una provincia diferente a la que residen. Los jóvenes-adultos (25-34 años) tienden en mayor medida a demandar casa más cerca de donde ya viven

La pretensión de quedarse residiendo cerca de su casa actual, además, es mayor en el segmento de los jóvenes adultos (*de 25 a 34 años*): un 33 % pretende encontrar en la misma localidad y barrio, frente al 22 % de los que tienen entre 18 y 24 años.

Por otro lado, hay un 20 % de jóvenes que quiere irse a vivir a una provincia distinta a su lugar de residencia. Y, en este caso, sucede lo contrario, son los más jóvenes los que más buscan esta movilidad: el 35 % de quienes tienen entre 18 y 24 años inicia su búsqueda en una provincia distinta, frente al 17 % de quienes tienen entre 25 y 34 años.

En este sentido, la movilidad por estudios es clave para incentivar el cambio de provincia de los más jóvenes, sin que la situación de pandemia haya provocado diferencias relevantes respecto anteriores: no solo se ha mantenido el volumen de particulares de 18 a 24 años que buscan vivienda en una provincia distinta sino que se ha incrementado ligeramente, del 32 % de febrero de 2020 al citado 35 % actual.

¿Dónde buscan vivienda?

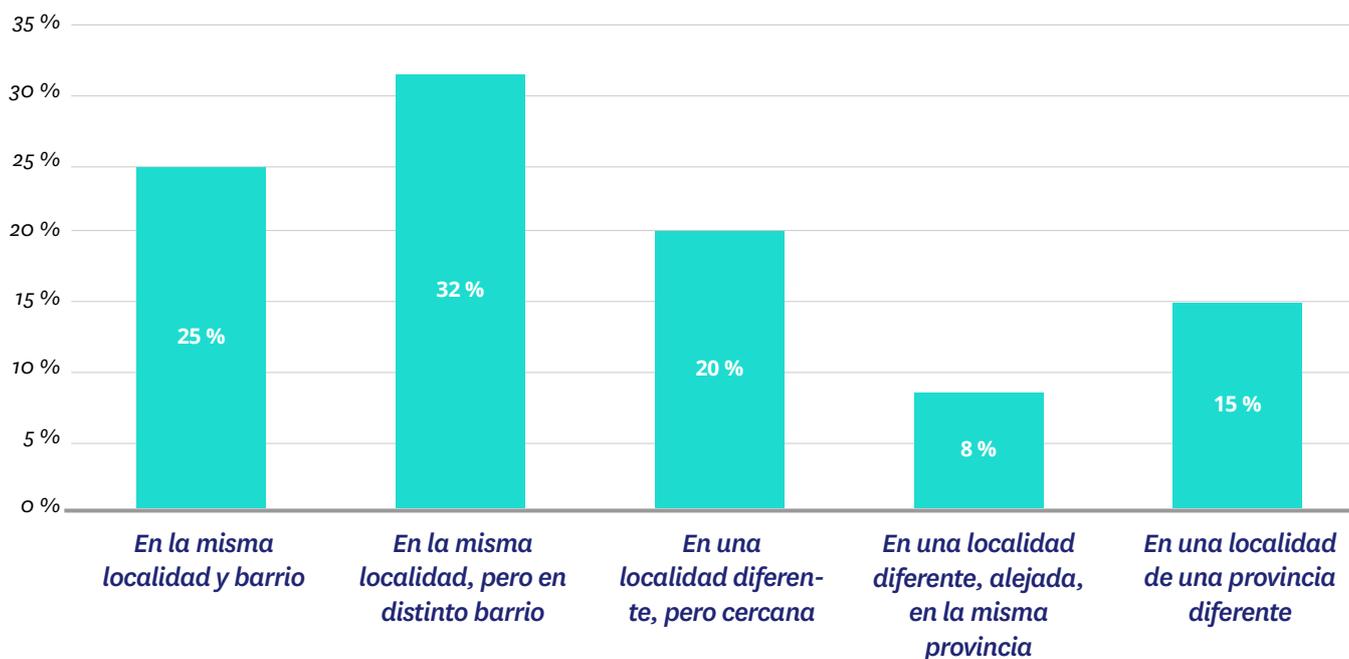


Pese a que estas sean las expectativas de aquellos demandantes de vivienda, cuando se tienen en cuenta todos los jóvenes que participan en el mercado inmobiliario, observamos algunos cambios con respecto al lugar en el que completan las acciones.

Por ejemplo, son un 25 % los que terminan el proceso de compra, alquiler, venta o arrendamiento en la mis-

ma localidad y barrio. Y, por su parte, un 32 % lo hace en la misma localidad y distinto barrio. Cuando se trata de cambiar de provincia, son un 15 % los jóvenes que terminan ahí sus acciones en el mercado de la vivienda. Y, nuevamente, son los de menor edad los que lideran este cambio de provincia: son 25 % de los que tienen entre 18 y 24 años frente al 13 % de los que tienen edades comprendidas entre los 25 y 34 años.

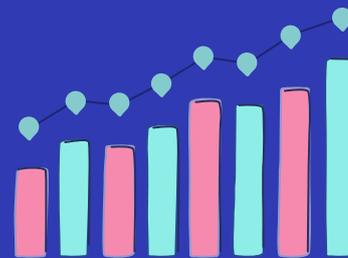
¿Dónde encuentran vivienda?



Base: 1728



9 ¿Cuánto tardan los jóvenes en encontrar vivienda?



El proceso de compra se alarga

El proceso de compra no solo es encontrar una vivienda con unas características determinadas o en un lugar concreto, también es el tiempo que se tarda en conseguirlo. En este sentido, uno de cada dos jóvenes de 18 a 24 años que busca una vivienda en propiedad le ha dedicado un plazo de seis meses o menos. Es un porcentaje importante, pero también son un grupo significativamente menor que hace dos años, cuando eran el 60 %; pero se mantiene con respecto a 2020 (50 %).

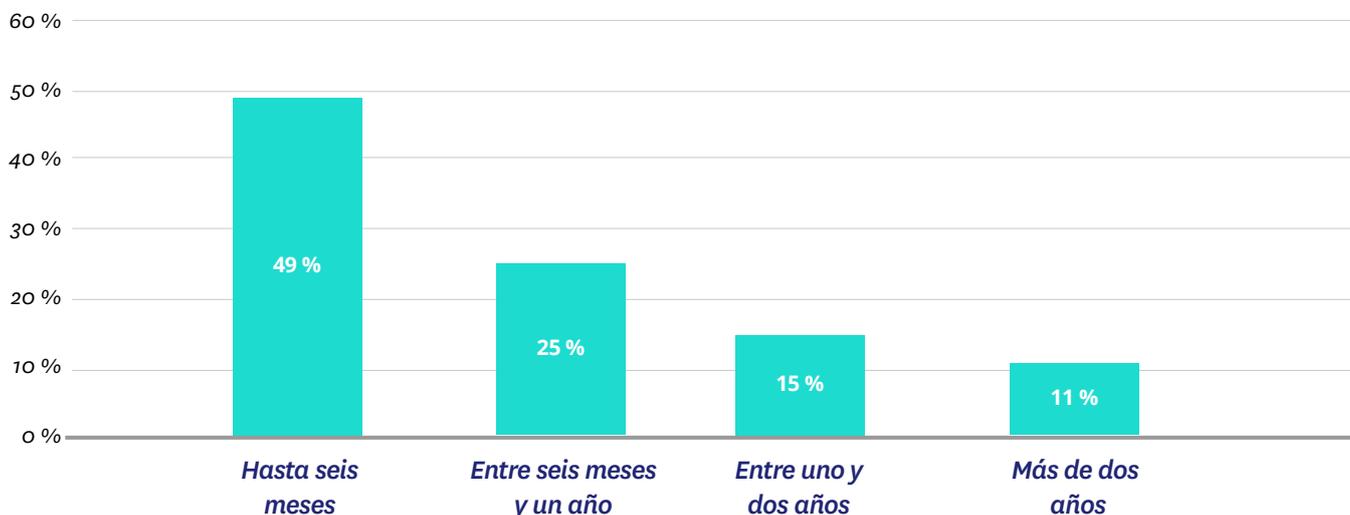
Esta situación pone de manifiesto una dilatación en el proceso de compra entre los jóvenes que también se

hace patente en el hecho de que un 25 % tarda de seis meses a un año en encontrar vivienda. Hace dos años sólo invertían este tiempo el 16 %.

En el otro mercado, en el del arrendamiento, lógicamente los plazos son más breves por las propias características de la oferta y la demanda. Seis de diez jóvenes demandantes de vivienda en alquiler ha dedicado al proceso más de un mes. En este caso, a diferencia de lo que sucede en la compra, el tiempo invertido es similar al de los últimos años: en 2019 eran un 56 % los que tardaban menos de un mes y en 2020 eran el 55 %.

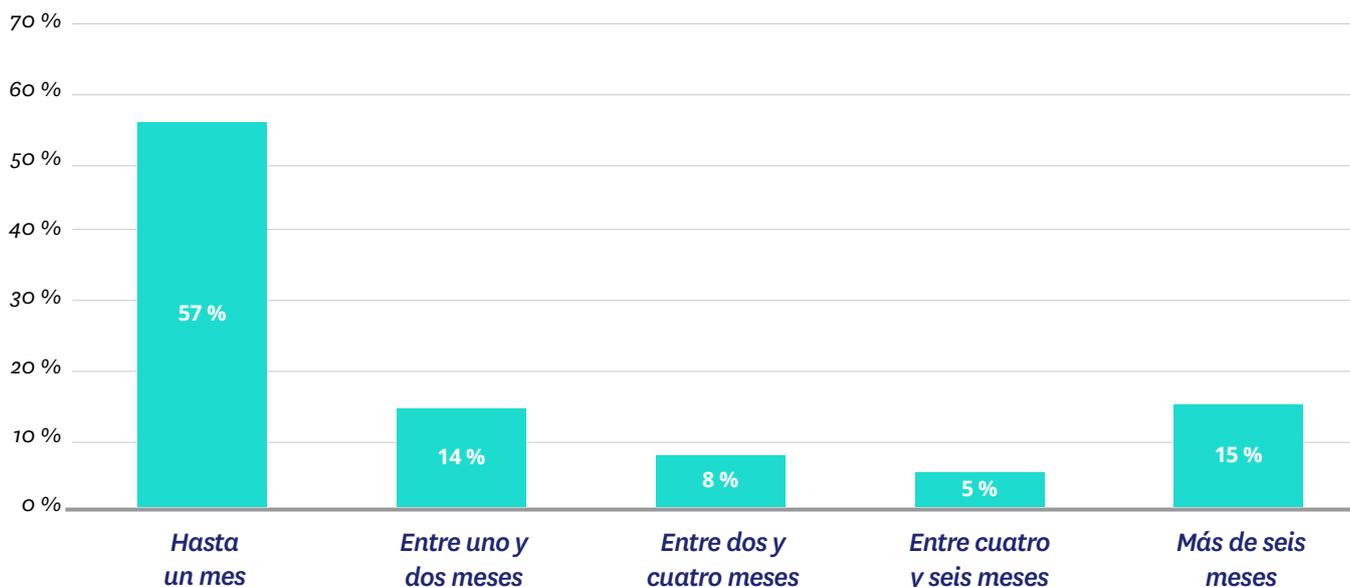
Un 50 % de los jóvenes que demandantes de vivienda en propiedad han dedicado a la búsqueda seis meses o menos. Ese porcentaje era del 60 % hace dos años

Tiempo dedicado a la búsqueda por parte de los jóvenes demandantes de vivienda en propiedad



Base: 697

Tiempo dedicado a la búsqueda por parte de los jóvenes demandantes de vivienda en alquiler

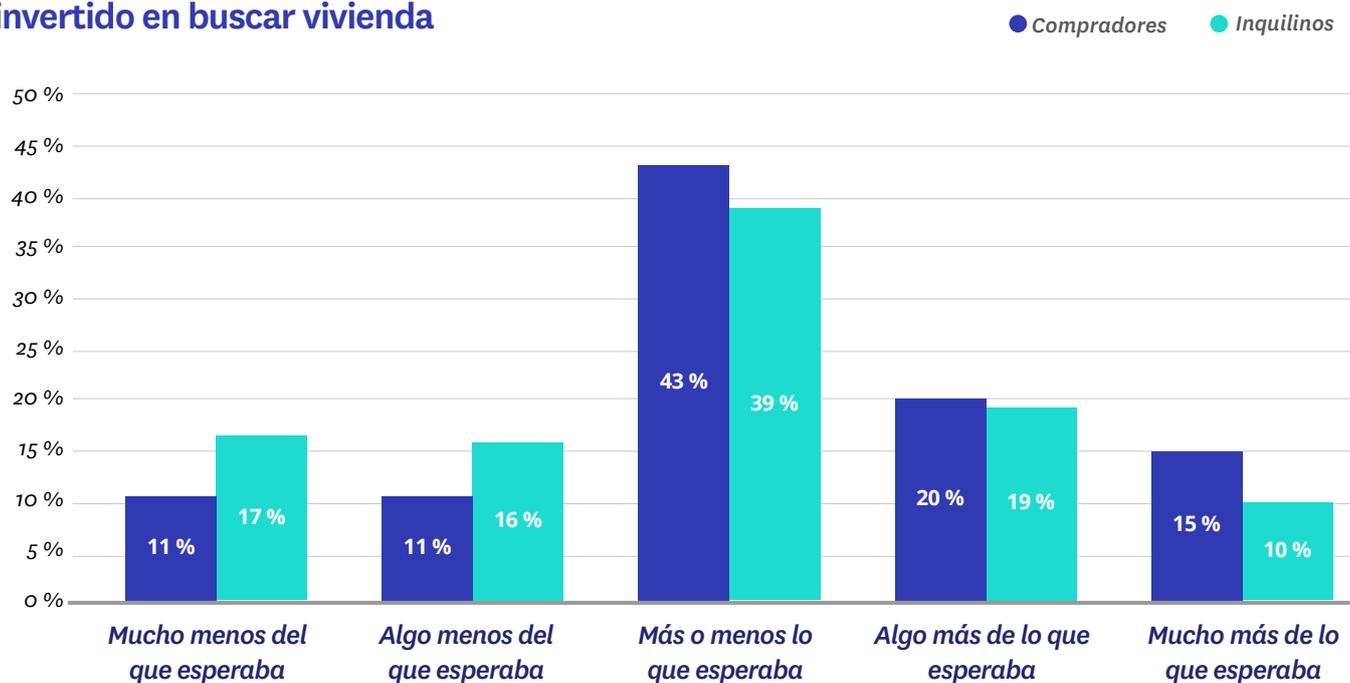


Base: 916

Si confrontamos estos plazos con las expectativas de estos jóvenes demandantes, entre los que han alquilado o intentado alquilar es mayor la sensación de que el proceso no se prolonga más de lo necesario: un 33 % de ellos dice que le ha llevado algo o mucho menos de lo que esperaba, un porcentaje que entre los que han comprado o intentado comprar baja al 22 %.

Por el contrario, entre los jóvenes que han comprado o intentado comprar una vivienda existe una mayor sensación de que el proceso se ha dilatado en el tiempo más de lo esperado: el 35 % piensa que ha sido algo más o mucho más de lo que esperaba. En el caso de los inquilinos (o aspirantes a serlo), el 29 % tiene esta opinión.

Percepción de los jóvenes del tiempo invertido en buscar vivienda



Base compradores: 697 / Base inquilinos: 916

10 Opinión sobre el mercado de la vivienda

Fe juvenil en la propiedad



Como hemos comentado al comienzo del informe, los jóvenes son el grupo de población más activo en el mercado inmobiliario. Por ello, conocer lo que opinan sobre su funcionamiento también es especialmente relevante. Y, en este sentido, la viga maestra sobre la que construyen su interpretación es que el precio del arrendamiento hace que compense más pagar por una hipoteca que por un alquiler.

Es una cuestión que recibe un respaldo de 7,6 puntos sobre 10 entre los menores de 35 años. Además, son los jóvenes más adultos (*de 25 a 34 años*), que también son los que más se relacionan con el mercado de compra, los que más asentada tienen esta percepción.

A esta valoración comparada de uno y otro mercado le sigue otra idea que ahonda en lo mismo, pero desde el legado cultural: los jóvenes están mayoritariamente de acuerdo (*7,3 puntos sobre 10*) en que el sentimiento de propiedad sigue arraigado entre los españoles. Una percepción que, además, ha crecido de una manera estadísticamente significativa con respecto a 2020.

Completa el pódium de consideraciones casi irrefutables para los jóvenes la concepción de la vivienda como una inversión: obtiene un respaldo de 7,2 puntos sobre 10.

Otra idea bastante extendida está vinculada a los estragos de la COVID-19 en el sector: lo menores de 35 años

puntúan con un 6,5 sobre 10 la opinión de que la pandemia ha provocado un desplazamiento de inmuebles que estaban en alquiler residencial hacia el mercado de arrendamiento de larga duración.

La crisis sanitaria ha servido también para enfriar un poco más la temperatura del mercado: en los últimos dos años se ha diluido sensiblemente (*de 7 puntos de apoyo en 2019 a 6,1 en 2021*) la sensación de los jóvenes de que el sector se dirige a una nueva burbuja inmobiliaria.

Dejando a un lado la pandemia, otro de los temas candentes en el sector durante los últimos meses es el de la normativa de control de precios en el alquiler. De media, los jóvenes valoran con 5,5 puntos que esta legislación favorezca el equilibrio entre oferta y demanda. Además, si se observan estos datos por territorios, entre los jóvenes madrileños existe una mayor desconfianza con respecto a este asunto: un 28 % de ellos se muestra contrario a esta idea.

Las tres ideas clave de los jóvenes sobre el mercado inmobiliario son argumentos a favor de la propiedad: que compensa más una hipoteca que un alquiler, que es una buena inversión y que es un sentimiento arraigado



	2019	2020	2021
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar por una hipoteca que por un alquiler	7,7	7,7	7,6
El sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	7,4	7,1	7,3 ▲
Comprar una vivienda es una buena inversión	6,8	7,2 ▲	7,2
A raíz de la COVID-19, muchos inmuebles de alquiler vacacional van a ser de larga duración			6,5
Un piso es la mejor herencia que le puedes dejar a tus hijos	6,2	6,3	6,2
Vivir de alquiler es tirar el dinero	6,2	6,3	6,2
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	7	6,6	6,1 ▼
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	6	5,9	6
La nueva normativa del control de precios de alquiler favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda		5,6	5,5
Los bancos vuelven a conceder hipotecas y esto supone un repunte en la compra de vivienda			6,5

Base 2019: 1189 / Base 2020: 2201 / Base 2021: 1728

Nueve de cada diez jóvenes creen que la vivienda es cara

Respecto al mercado de alquiler son exactamente un 90 % de los jóvenes los que creen que los precios son muy o algo caros. Respecto al de compraventa, un poco menos: 86 %. Son unos porcentajes altos, pero ligeramente inferiores al de los años anteriores (93 % en el alquiler y 88 % en la propiedad en 2020 y muy parecido en 2019). Este dato ayudaría a entender ese cambio de tendencia respecto a la posibilidad futura de una burbuja en el mercado inmobiliario que citábamos en el subcapítulo anterior.

Pero, en cualquier caso, son unos porcentajes tan rotundos que se podría hablar de unanimidad entre los jóvenes en que los precios están caros. Una conclusión lógica a

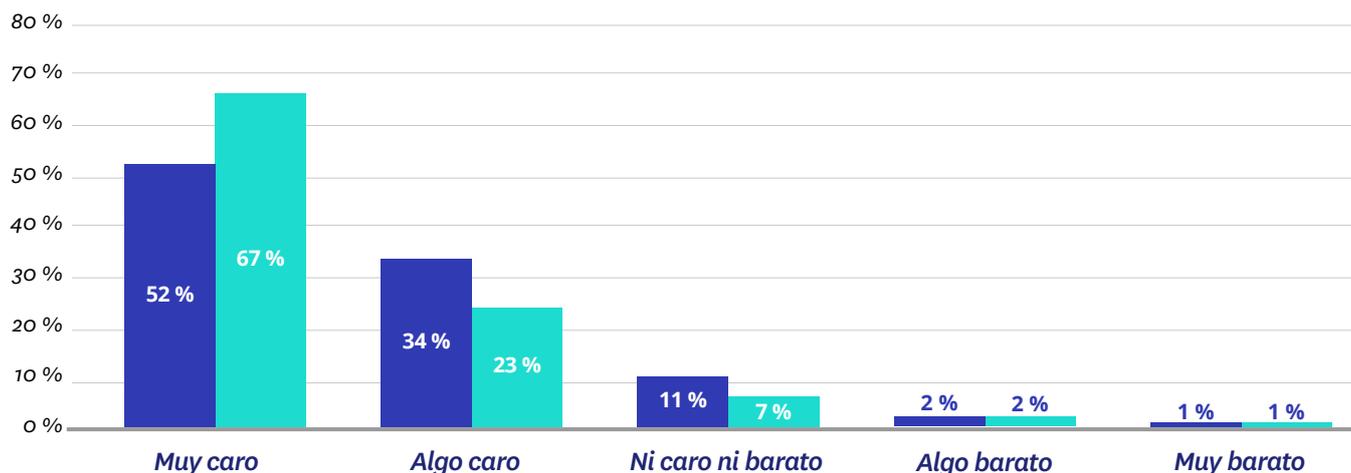
cuanto hemos visto en este informe sobre las dificultades, los motivos para abandonar la búsqueda, las prioridades en las características de los inmuebles o las causas que les empujan a cambiar de mercado.

Lo que sí que ha cambiado en el último año es la percepción de los precios en las dos comunidades autónomas más tensionadas: Madrid y Cataluña. Los jóvenes de estos territorios han matizado ligeramente su percepción sobre los precios del mercado de alquiler, mientras que hay un porcentaje mayor de personas que perciben muy o algo caro el mercado de compraventa.



Percepción de los precios por parte de los jóvenes

● Compra ● Alquiler

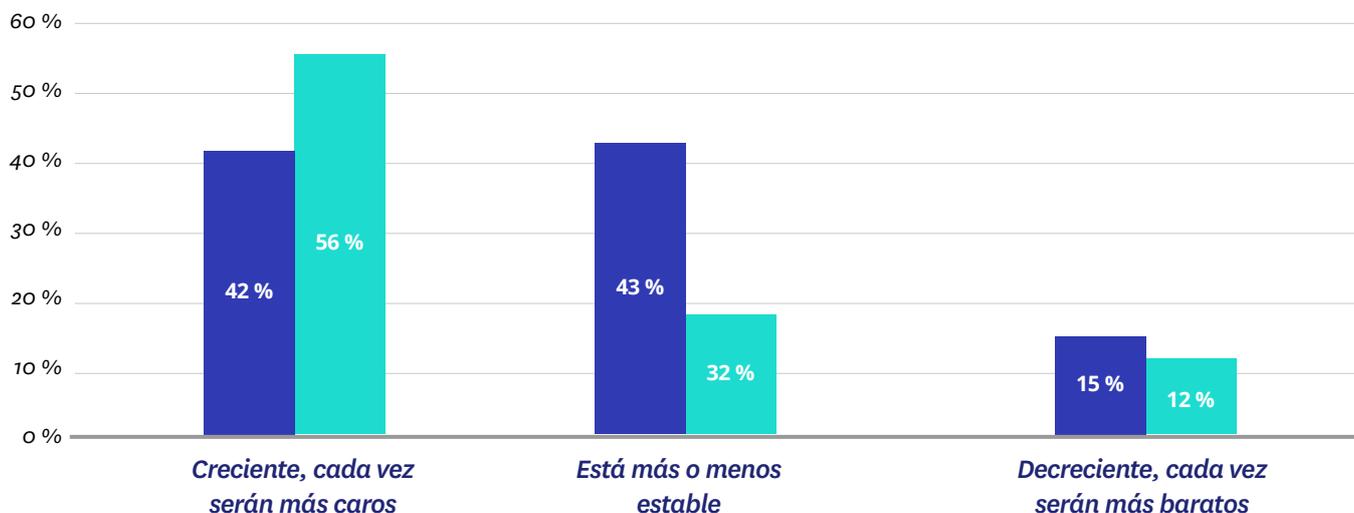


Base: 1728

En general, tanto para el alquiler como para la compra, predominan las opiniones que apuntan hacia una tendencia creciente o, incluso, estable en los precios. En el alquiler, concretamente, son el 56 % los que piensan que van a seguir subiendo y el 42 % los que creen que seguirá estable. Sin embargo, en relación con la compra, un 42 % piensa que los inmuebles serán cada vez más caros y un 43 % que se mantendrán más o menos igual. Entre los que, por el contrario, piensan que la tendencia será decreciente, las principales razones que les llevan a pensar esto son la recesión económica debido a la COVID-19 y el incremento del paro.

Opinión de los jóvenes sobre la tendencia de los precios de compra y alquiler

● Precios compra ● Precios alquiler



Base: 1728

11 Conclusiones



Los datos que hemos repasado durante las páginas anteriores dejan claras algunas cuestiones claves en relación con la participación de los jóvenes en el mercado inmobiliario.

En primer lugar, que los jóvenes hayan mantenido el mismo nivel de actividad durante los dos últimos años es un hecho que pone de manifiesto la fuerza que tiene este segmento en el sector. En este sentido, la COVID-19 no ha sido un freno para ese 42 % de las personas entre 18 y 34 años que durante el último año han realizado alguna acción en el mercado inmobiliario. Pese a que se mantengan activos, la pandemia sí que ha traído algunos cambios en su forma de moverse en el entorno inmobiliario. Por ejemplo, han retrocedido los movimientos en la parte de la compra, mientras que en el alquiler se ha acentuado la firma de contratos por parte de los jóvenes.

Otra de las consecuencias del coronavirus se ve en los motivos que llevan a los jóvenes a plantearse la compra, ya que ha caído de manera significativa el porcentaje de jóvenes que deciden comprar por una mejora en su situación laboral. Si se atiende a los motivos más personales de los jóvenes, el cambio de vivienda, ya sea de alquiler o de compra, en este último año también ha estado marcado por el objetivo de buscar un inmueble mejor al actual, otro hecho directamente relacionado

con la pandemia, que también ha traído un mayor nivel de exigencia en las características que este colectivo le pide a las casas. Pero la gran clave, mirando hacia el futuro, está en la relación entre el precio y los ingresos de estos jóvenes: el coste de la vivienda es el motivo principal de quienes han pretendido comprar o alquilar y no lo han conseguido; la propia situación económica y laboral es la causa más importante de quienes aplazan su decisión de compra; y un porcentaje importante de ellos cree que los precios van a seguir subiendo.

Por tanto, la barrera de acceso sigue tan vigente como siempre para los jóvenes que buscan vivienda. Eso no ha cambiado con la COVID-19, sino que, en todo caso, se ha acentuado. Aspiran a comprar, porque la diferencia de precio con el mercado de arrendamiento no les compensa, pero lo que gastan en el alquiler les impide disponer de los ahorros necesarios para dar el paso. Y la dinámica continúa. Por ello, conviene hacer frente a todos los retos que limitan su actividad inmobiliaria, para que acceder a una vivienda (*ya sea de alquiler o de compra*) no sea un obstáculo en su progreso vital, sino otro hito en los primeros capítulos de su biografía.

➔ El porcentaje de jóvenes que participa en el mercado inmobiliario ha pasado del 42 % a un 44 %. Igual que en febrero de 2020.

➔ Crece el alquiler efectivo (los que buscan y encuentran una vivienda de alquiler) hasta alcanzar al 14 % de particulares.

➔ Un 35 % de los jóvenes (eran el 30 % en 2020) se plantea el cambio de vivienda para mejorar el inmueble en el que reside actualmente.

➔ El 62 % de los jóvenes intentado alquilar o comprar sin éxito asegura que ha sido porque los precios no encajan con su presupuesto.

➔ A raíz de la COVID-19 han cobrado mayor importancia características de la vivienda como la distribución o la terraza.

➔ El 42 % de los jóvenes cree que los precios de compra seguirán una tendencia creciente. En el caso del alquiler, lo piensan el 56 %.

12 Metodología

Dando continuidad a los informes presentados en 2017, 2018 y 2019, el portal inmobiliario Fotocasa, ha lanzado una nueva ola del informe “Los jóvenes y el mercado de la vivienda en 2021” para analizar a fondo los cambios que ha traído la pandemia del coronavirus al mercado inmobiliario haciendo foco especial en los jóvenes.



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.



Muestra

Muestra Datos Penetración:
Muestra de 5.000 personas de 18 a 75 años representativas de la población española.

Error muestral: +-1,4%



Ámbito



Campo

El estudio se ha realizado a través de encuestas online que se efectuaron entre febrero y marzo de 2021





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/>