



La otra cara de la recuperación del mercado inmobiliario

Sólo con la ayuda de papá

Más de un tercio de los jóvenes que compran piso tienen ayuda económica de la familia, que ya financia también a los que optan por alquilar



PAUL BRADBURY / GETTY

El 45% de los jóvenes que compran o alquilan piso se definen como de clase media alta, aunque tienen en su mayoría bajos ingresos

ROSA SALVADOR
Barcelona

La única política de apoyo a los jóvenes para el acceso a la vivienda que verdaderamente funciona en España son los padres. Según los datos recogidos por el portal Fotocasa sobre la actividad de los menores de 34 años en el mercado inmobiliario, más de un tercio de los jóvenes que lograron comprar vivienda el año pasado lo hicieron con el apoyo financiero de sus familiares, mientras que otro tanto sucede con el alquiler según las inmobiliarias, aunque no disponemos de datos.

Guifré Homedes, director general de Amat Inmobiliaris, reconoce que "la ayuda de los padres para comprar piso ha existido siempre pero ahora ha aumentado. Pasa esto en personas de 40 años, que ya no son tan jóvenes y han tenido bastantes años para estabilizarse profesionalmente. Y también mucho en el mercado del alquiler", explica. A su juicio la necesidad de contar con el apoyo de las familias ha crecido porque los precios son más altos y porque "ahora accede al mercado inmobiliario gente con menos recursos, y peores empleos que los compradores que teníamos hace dos años", señala.

Beatriz Toribio, directora de estudios de Fotocasa, destacó que los precios de los pisos y los alquileres han subido a mayor ritmo que los

saldos de los jóvenes, por lo que la participación de los jóvenes en el mercado de la vivienda ha caído un 24% respecto al año pasado.

Y paralelamente, ha subido el recurso a las familias. Según el estudio de Fotocasa, en el 2018 el 18% de los jóvenes compraron un piso pagándolo al contado, un porcentaje que fue del 22% un año antes. Con un precio medio de un piso de segunda mano en España de unos 150.000 euros, según los datos del ministerio de Fomento, y la necesidad de

pagar además cerca de 20.000 euros adicionales de gastos en la compra, tras estos jóvenes están sus familias. En el estudio de Fotocasa, un 7% reconoce que ha contado con ayuda familiar, mientras otro 10% asegura que tenía el dinero en efectivo y otro 1% que tenía un piso en propiedad con el que ha financiado la compra, recursos que en personas menores de 34 años proceden básicamente de herencias y donaciones, según los profesionales inmobiliarios. Los datos de Fotocasa

recogen que otro 18% de los jóvenes que compró piso suscribiendo una hipoteca necesitó también complementarla con las aportaciones de su familia.

Guifré Homedes explica que la ayuda de los padres se ve especialmente en la compra de vivienda nueva. "Los ahorros de las parejas jóvenes llegan a pagar el primer 10% en las arras, pero el 10% siguiente que se paga en cuotas mensuales o trimestrales mientras dura

El 18% de los jóvenes compran al contado gracias a la familia, y otro 18% complementa con ella la hipoteca

la construcción ya no pueden asumirlo solos", señala.

En el alquiler, explica Homedes, las inmobiliarias ven ayuda de los padres en los avales. "Los jóvenes que quieren alquilar un piso cada vez más superan el nivel máximo de esfuerzo que requerimos, y necesitan el respaldo de su familia para que se le alquile el piso".

El informe de Fotocasa destaca también la diferencia entre la clase social de los jóvenes que acceden al mercado inmobiliario y su nivel de ingresos. Así, explicó Toribio, los jóvenes que buscan comprar un piso se consideran de clase media alta (45%) o de clase media (30%)... pero sus ingresos anuales están entre los 10.000 y 20.000 euros (36%) o entre 20.000 y 30.000 euros (30%). La mayoría (46%) son universitarios.

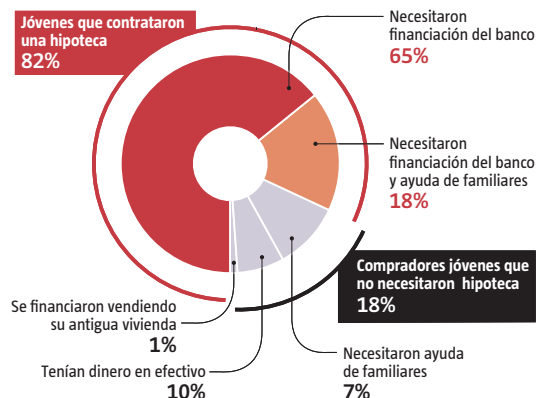
Algo similar sucede con los jóvenes que están buscando un piso en alquiler: el 46% se definen como de clase media alta y el 29% de clase media. Sus ingresos, sin embargo, dicen otra cosa: el 30% gana menos de 10.000 euros anuales y el 34% entre 10.000 y 20.000 euros. También son mayormente universitarios (43%) o con estudios de posgrado como máster o doctorado (27%).

Otro grupo de padres simplemente compran ellos mismos el piso con el propósito de ceder luego su uso a sus hijos. Según la red inmobiliaria Tecnocasa, en el 2017 el 2,22% de los inmuebles que vendieron en Barcelona tenían este propósito, un porcentaje que ha bajado al 1,57% este año por el aumento de los precios. Homedes explica que en las oficinas de Amat este tipo de compradores se concentra en Barcelona y Sant Cugat. "Son personas con hijos adolescentes o incluso pequeños, que se plantean la compra como una inversión", explica. Los jóvenes comparten esta idea, según el estudio de Fotocasa: el 47% de los encuestados por la firma cree que "una vivienda es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos". ●

Menos del 5% de las ventas para nuevos hogares

■ La precariedad laboral y los bajos salarios prácticamente ha expulsado a los jóvenes del mercado de la propiedad. Según un estudio realizado por Josep Oliver, catedrático emérito de Economía Aplicada de la UAB, y Anticipa Real Estate sobre el mercado de la vivienda en España, el año pasado sólo 26.000 viviendas fueron compradas por nuevos hogares que se incorporaban al mercado de la propiedad, de un total de 532.000 transacciones. El motor del mercado es la vivienda de mejora, de propietarios que buscan un piso mayor, más nuevo o más céntrico (59% de las ventas) y se prevé que esta tendencia se mantendrá. Oliver destaca que entre los menores de 40 años el alquiler ha ganado peso, y alcanza el 38% de la población. Ahora, explicó, dos tercios de los nuevos hogares que se forman lo hacen en el régimen de alquiler.

Como pagan la vivienda los jóvenes



FUENTE: Fotocasa

Anna Monell / LA VANGUARDIA