

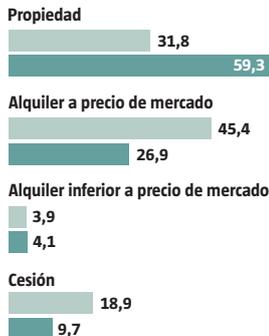


Nuevas tendencias en el mercado inmobiliario

Las viviendas de los hogares de los jóvenes

Datos año 2020, en porcentaje de hogares

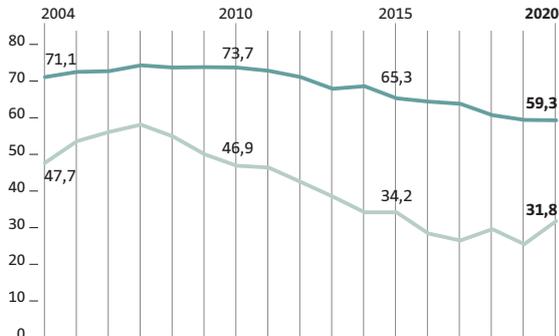
● De 16 a 29 años ● De 30 a 44 años



Cada vez menos propietarios jóvenes

Porcentaje de viviendas de propiedad sobre el total de hogares

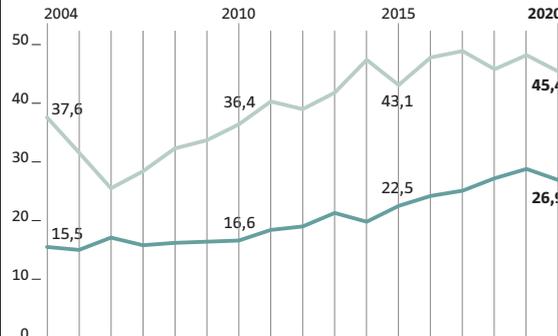
— De 16 a 29 años — De 30 a 44 años



Con la pandemia, menos jóvenes viven en viviendas de alquiler

Porcentaje de viviendas de alquiler a precio de mercado sobre el total de hogares

— De 16 a 29 años — De 30 a 44 años



FUENTE: INE

LA VANGUARDIA

La pandemia aumenta la compra de vivienda entre los jóvenes

El ahorro forzado, de ellos y sus familias, logra salvar la barrera de entrada

ROSA SALVADOR
Barcelona

La pandemia de la covid ha tenido un impacto inesperado en el sector inmobiliario: ha aumentado la compra de viviendas por parte de los jóvenes con más estabilidad laboral, a la vez que ha reducido el alquiler porque los que estaban en situación laboral más precaria han optado por compartir piso o volver a vivir con sus padres.

Tecnocasa, un grupo con más de 720 oficinas en franquicia presente en 27 provincias, señala que sus datos del primer semestre muestran que el 60,6% de los compradores de sus viviendas tienen menos de 44 años, el porcentaje más alto desde el 2016, mientras que en Barcelona su peso es aún más importante, del 64,4%, con un salto de seis puntos respecto al año anterior.

Grocasa, por su parte, una inmobiliaria especialmente implantada en el área de Barcelona, constata también que los compradores por debajo de esta edad que acceden por primera vez a la propiedad son ahora el 61%, cuando el año pasado eran el 35%, y el mayor salto se ha dado entre los menores de 34 años, que han comprado el 25% de las viviendas que ha vendido su red de franquicias este año.

Lázaro Cubero, director de estudios de Tecnocasa, señala que la pandemia, y especialmente el teletrabajo, ha cambiado las necesidades inmobiliarias de los más jóvenes. “Son los que tienen más posibilidades de teletrabajar, y a menudo, como tienen hijos pe-

queños, los que han notado más la necesidad de tener más espacio”.

“Con la pandemia los jóvenes han sido de los colectivos más afectados por el aumento del paro, por su mayor precariedad laboral”, señala Albert Egea, director de oficinas de Grocasa. “Pero los que ya estaban trabajando y

han evitado los ERTE tienen más capacidad de compra que en el 2019”.

La pandemia, efectivamente, ha tenido un impacto positivo en una parte de este colectivo: el ahorro forzado de los jóvenes (y de sus familias) ha dado la oportunidad a quienes tenían un trabajo

estable de tener los fondos suficientes para pagar la entrada. Según el informe *Situación España* elaborado por BBVA Research, las familias españolas han ahorrado desde el inicio de la pandemia 144.000 millones de euros por las actividades, principalmente de ocio, que no han podido hacer por

las restricciones, además de otros 23.000 millones adicionales de consumo precaución ante la incertidumbre, que ahora que se apunta la vuelta a la normalidad pueden utilizar. “Una parte del ahorro acumulado ya se ha empezado a utilizar”, señaló su responsable de análisis económico, Rafael Do-



ANA JIMÉNEZ

Uno de los pisos de alquiler para jóvenes que promovió el Ayuntamiento de Barcelona en el 2004



ménech, en la presentación del estudio, y sus efectos “también se observan en la compra de vivienda”.

La entrada ha sido en los últimos años el gran freno a la compra de la vivienda de los jóvenes: ha aumentado por el encarecimiento de los precios de los pisos, mientras que la subida de los alquileres deja a los jóvenes casi sin capacidad de ahorro. Así, la Unión de Créditos Inmobiliarios (UCI) estima que los jóvenes de entre 25 y 34 años han de haber ahorrado al menos la mitad de su sueldo durante cinco años para afrontar la entrada (normalmente del 20%) y los gastos (que superan el 10%). Con un salario medio de 19.563 euros anuales, y a pesar de que normalmente compran vivienda en pareja, no es fácil acumular estas cantidades.

Quienes lo consiguen suelen

En el 2007, el 58% de los jóvenes emancipados menores de 29 años eran propietarios, y hoy solo lo son el 32%

contar con ayuda de sus familias: según Fotocasa, con datos del 2018, más de un tercio de los jóvenes que lograron comprar vivienda en España ese año lo hicieron con el apoyo financiero de sus familiares.

Pese a ello, el porcentaje de jóvenes que son propietarios de la vivienda en la que viven se ha derrumbado. En el 2007, el 58,1% de los jóvenes emancipados menores de 29 años eran propietarios de su vivienda, y el 74,3% de quienes tenían entre 30 y 44 años. En el 2020, según la Encuesta de Hogares del INE, son un 31,8% y un 59,3% respectivamente.

El gran cambio ha sido propiciado sobre todo por el endurecimiento de las condiciones de financiación que han impuesto las entidades financieras: raramente financian por encima del 80% del valor de tasación (la tasa media en los últimos semestres ronda el

70% según los datos de Tecnocasa) y exigen de forma abrumadora un contrato de trabajo indefinido (el 84% de las hipotecas concedidas lo tenía) y que la cuota mensual no llegue a un tercio de los ingresos familiares.

Egea destaca que, además de la ayuda de los padres, los jóvenes pueden comprar por la mayor facilidad de la banca para conceder préstamos personales para cubrir la entrada a compradores con un buen perfil de riesgo. A su juicio, “aunque globalmente han concedido menos hipotecas por la pandemia, las condiciones de financiación siguen siendo muy buenas”.

La covid ha aumentado la compra de vivienda entre quienes tienen estudios universitarios (el 40,3% de los compradores, frente al 38% del 2020, según los datos de Tecnocasa). Fuentes inmobiliarias explicaron que a ello ha contribuido el aumento de las compras entre personal sanitario: la falta de profesionales ha obligado a centros públicos y privados a reducir la temporalidad de sus plantillas, abriendo el acceso de estos jóvenes a hipotecas.

Cubero destaca también que con la pandemia, el confinamiento y el teletrabajo ha aumentado la dimensión que damos a las viviendas en nuestras vidas, de manera que “las valoramos por encima de otros bienes y estamos dispuestos a destinarles más recursos, porque pasamos más tiempo en ellas”. En los jóvenes esto lleva a que el alquiler sea visto como una peor opción, porque las viviendas suelen ser de peor calidad y es antieconómico invertir en ellas para reformarlas, un factor que contrapesa las ventajas de flexibilidad que ofrece y el hecho de que hayan bajado las rentas.

La tendencia de los jóvenes a preferir la propiedad frente al alquiler, al menos como opción ideal, no es nueva, y ya en el 2018, según los datos de Fotocasa, un 36% de los jóvenes menores de 35 años que buscaban vivienda, de compra o alquiler, reconocía que “alquilar es una forma de tirar el dinero”, una opinión que ahora sostiene más del 60% de ellos.●

“Back to normal”

■ Tras el fin del confinamiento, las preferencias de los compradores de vivienda se han normalizado, señala Marta Vilena, directora del área residencial de la inmobiliaria Forcadell. “Al principio aumentó mucho la demanda de pisos con balcones o terrazas, equipamientos comunitarios y fuera de Barcelona. Pero ahora la demanda de vivienda céntrica crece con fuerza”, a su juicio, porque se ha reducido ya el teletrabajo. La normalidad ha traído un alza de las operaciones, de manera, asegura, que “nos estamos

acercando ya a los niveles de actividad del 2019, que fue un año bueno”. Y a una recuperación de los precios que “nos ha sorprendido a todos —reconoce Vilena—. En el centro urbano no han bajado, y creemos que pronto veremos pequeñas subidas”. Con todo, la terraza ahora da más valor a un inmueble. Lázaro Cubero, director de estudios de Tecnocasa, explica que en Barcelona, donde apenas el 20% de los inmuebles tienen, sus precios medios han subido un 9,4%, frente al descenso del 1,3% de las viviendas sin ella.