

Los precios del alquiler disminuyen el interés por la compra entre los jóvenes, según Templo Consulting

El miedo a una nueva burbuja inmobiliaria asciende en más de un 10% desde el año pasado

El interés en alquilar una vivienda para los jóvenes ha caído drásticamente desde el año pasado. Entre los jóvenes de 18 a 34 años hay un descenso de 9 puntos que sube hasta 14 cuando hablamos de jóvenes de 18 a 24. La subida de precios de los alquileres es el principal problema que hace los jóvenes dejen de pensar en arrendar una vivienda. A rasgos generales, el precio del alquiler ha subido un 8,9% mientras que la venta de vivienda de segunda mano lo ha hecho un 5,1%.

Curiosamente, según los datos de la Radiografía del mercado de la vivienda 2017-2018 de Fotocasa, el número de contratos de alquiler ha bajado este último año, pero no se ha producido un aumento en la compra, que se mantiene. Las personas que han dejado de interesarse en el alquiler simplemente no alquilan, pero esto no significa que pasen a la compra.

Para Juan Pedro Caro, CEO de Templo Consulting, la poca participación que de los jóvenes en la compra viene provocado por las dificultades para encontrar financiación en las entidades bancarias. A los sueldos más bajos de la época post crisis se le une la política bancaria de no ofrecer financiación para más de un 35% de lo que se gana en neto. Además, es necesario tener ahorrado al menos un 30%.

Según el INE, el salario neto medio en España fue de 1.178 euros el año pasado, lo que supone una cuota máxima de 412,30€. Los jóvenes, por su parte, tienen unos sueldos medios más bajos, por lo que les resulta imposible conseguir una hipoteca. No en vano, el índice de Fotocasa establece que más de la mitad de los nuevos compradores tienen más de 55 años.

Para Caro, es habitual en su consultoría inmobiliaria encontrar compradores de más de 55 años que, en realidad, están comprando piso para sus hijos. Especialmente en grandes ciudades universitarias como Madrid, Barcelona, Sevilla y Valencia. De esta forma consiguen un lugar donde sus hijos pueden estudiar y comenzar su vida laboral y pagan los gastos con el alquiler de las otras habitaciones de la vivienda.

En 2018 se compran menos casas que en 2017

Aun así, el aumento de precios ha hecho que también este tipo de compra descienda. Del 28% de la población que participaba en el mercado de vivienda en 2017, este año el porcentaje se ha reducido a un 23%. Hay que tener en cuenta que el estudio de Fotocasa solo tiene en cuenta el mercado de particulares, razón por la que las operaciones de entidades bancarias, socimis o fondos de inversión no forman parte de los datos analizados.

Uno de los datos más interesantes del estudio es que la percepción del peligro de una burbuja inmobiliaria ha aumentado. En total, un 36% cree que estamos próximos a una nueva burbuja frente al 26% que lo pensaba el año pasado. Esto también conlleva que haya habido un aumento de la compra entre las clases medias y media baja mientras la adquisición de inmuebles por parte de la clase alta ha descendido.

Para Juan Pedro Caro, las rentas más altas aprovecharon los años de la crisis y el comienzo de la recuperación para hacer sus operaciones de compraventa y sacar el máximo rendimiento. Ahora que la posibilidad de una nueva burbuja se acerca, han dejado de realizar tantas operaciones mientras que las clases media y media baja ha tomado la compra como un plan de pensiones, esperando que el aumento se mantenga.

Aun así, desde Templo Consulting se reitera que la situación está lejos de parecerse a la de la burbuja inmobiliaria. El aumento de precios se encuentra delimitado en el centro de las principales ciudades de España y es el alquiler turístico y la entrada en el mercado de grandes fondos de inversión y socimis los responsables por su alta rentabilidad.

En ciudades como Madrid o Barcelona, conforme nos alejamos de la zona centro también disminuye esta subida de los alquileres. Es, de hecho, en Cataluña y la Comunidad de Madrid donde más han bajado el número de alquileres este 2018, a la vez que han sido las dos regiones donde la subida de precios ha sido mayor. En la mayor parte de las comunidades del interior, los precios se mantienen o incluso se encuentran en descenso. Según el informe de Tinsa para el primer trimestre de 2018, capitales de provincia como Zaragoza, Oviedo, Pontevedra, Lleida, Ciudad Real, Cáceres o Guadalajara están experimentando importantes descensos de hasta un 10%. Estamos, por tanto, ante una España a dos velocidades.

Una de las mayores curiosidades que se desprenden de este estudio de Fotocasa es que el 86% de la población se considera propietario de una vivienda. Sin embargo, solo el 66% lo es realmente. Este 20% de diferencia corresponde a familiares, especialmente hijos de entre 18 y 34 años, que se considera propietario, aunque pertenezca a sus progenitores. Se trata de una sensación que aumenta conforme la independencia se va haciendo más difícil.

El desinterés de las personas más jóvenes en la compra está detrás de la escasa acogida de los nuevos modelos inmobiliarios proptech, que operan únicamente de forma online y que tienen entre los jóvenes su potencial público objetivo. Para el CEO de Templo Consulting, la clave está en cambiar el método de distribución, de forma que se llegue al vendedor a través de canales que le ofrezcan confianza de antemano. Tras más de cinco años de experiencia en el sector, Caro asevera que solo uniendo las innovaciones tecnológicas con un precio fijo y económico y un canal conocido, se puede llegar a transformar el sector y conseguir la confianza de esos nuevos actores que se resisten a entrar en el mercado inmobiliario.

Datos de contacto:

Pablo Herrera
+34 618171147

Nota de prensa publicada en: [Madrid](#)

Categorías: [Nacional Inmobiliaria Sociedad](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>