

## Análisis Regional España / Inmobiliario

# Jóvenes, emancipación y alquiler

Expansión (España)

**Félix Lores**

Los jóvenes españoles se emancipan a los 30 años, unos tres después que la media europea. Uno de los motivos principales de este retraso está relacionado con la dificultad de acceder a una vivienda a un coste reducido y en una localización que satisfaga las preferencias de los recién graduados.

La emancipación de los jóvenes se lleva a cabo mayoritariamente a través del alquiler. En 2020, casi el 50% de los hogares cuya persona de referencia era menor de 30 años residía en una vivienda arrendada, frente a poco más del 30% que lo hacía en una en propiedad. ¿Cuáles son los factores que condicionan esta elección? La renta es uno de los más determinantes. El alquiler requiere de una inversión inicial inferior a la compra y, entre los jóvenes, la capacidad de ahorro, clave para adquirir una vivienda, suele ser limitada. Por otro lado, el arrendamiento otorga una mayor flexibilidad que la propiedad: favorece la movilidad geográfica, a considerar para aprovechar oportunidades laborales; reduce el compromiso de permanencia en una vivienda y exime de correr con costes asociados a la misma; y facilita el acceso a la vivienda para etapas transitorias, como sucede con los extranjeros que llegan al país.

Aunque parece que el alquiler es el régimen que más podría adaptarse a los jóvenes, en la actualidad no es sencillo acceder a él. En primer lugar, sus precios han subido notablemente. Desde 2014 hasta mediados 2022 se incrementaron el 50% (frente al 20% de la vivienda en venta). Los ascensos más relevantes se dieron en las regiones con mayor crecimiento económico y con una población relativamente más joven, como Baleares o Madrid. Además, la proliferación del uso de los apartamentos turísticos también estaría fomentando el incremento de los precios. Precisamente, las provincias con mayores subidas de alquileres (Las Palmas, Tenerife, Baleares o Málaga) son las que presentan más oferta de este tipo de alojamientos. Como consecuencia, los jóvenes han de incrementar la renta destinada al arrendamiento, y en pocas provincias baja del 30%. A esto hay que añadir la escasa oferta de vivienda protegida. Según la OCDE, en 2020 la oferta de alquiler social equivalía sólo al 1,1% del parque residencial, muy inferior al 30% de Holanda y al 20% de Austria y Dinamarca. Por último, la incertidumbre jurídica no favorece la proliferación de la oferta de vivienda en alquiler cuando se necesita. Medidas como el control de precios de los alquileres, o aquellas que desincentivan la acumulación de activos y que pueden permitir alcanzar economías de escala contienen e incluso reducen la oferta. A ello también contribuye la escasez de suelo en las zonas más demandadas y la compleja burocracia, que ralentiza la obtención de permisos para ampliar el parque.

Ante este diagnóstico, es imprescindible llevar a cabo actuaciones encaminadas a promover la accesibilidad a la vivienda y facilitar la emancipación de los jóvenes. Para ello, es clave desarrollar medidas dirigidas a incrementar la oferta de alquiler y, particularmente, el parque público. Dotar de suelo, simplificar y acelerar los procesos para conseguir licencias y propiciar la colaboración público-privada son aspectos relevantes para favorecer la construcción de viviendas. En todo caso, el aumento puede venir también por llevar al mercado una oferta que ahora mismo está fuera de él: buena parte de la riqueza de los españoles está invertida en activos inmobiliarios, por lo que parte del reto es el de incrementar la rentabilidad o la seguridad jurídica para atraer a ese parque sin utilizar. Asimismo, podría repensarse la planificación urbanística, propiciando incrementos de densidad edificatoria y cambios de uso en algunas zonas de las grandes ciudades. En este caso, sería interesante aprovechar la llegada de los fondos NGEU, en parte destinados a la rehabilitación de barrios. Todo esto debe acompañarse de una buena planificación de la gestión del parque público, involucrando al sector privado como en otros países. Finalmente, el reto de los reguladores hacia delante es el de reducir la incertidumbre regulatoria que tanto ha afectado al sector durante los últimos años. Un marco estable que atraiga inversión será clave para garantizar que los jóvenes puedan vivir donde quieren y a un precio en línea con sus ingresos.

## AVISO LEGAL

El presente documento no constituye una "Recomendación de Inversión" según lo definido en el artículo 3.1 (34) y (35) del Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre abuso de mercado ("MAR"). En particular, el presente documento no constituye un "Informe de Inversiones" ni una "Comunicación Publicitaria" a los efectos del artículo 36 del Reglamento Delegado (UE) 2017/565 de la Comisión de 25 de abril de 2016 por el que se completa la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a los requisitos organizativos y las condiciones de funcionamiento de las empresas de servicios de inversión ("MiFID II").

Los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos u opiniones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA en su sitio web [www.bbvarresearch.com](http://www.bbvarresearch.com).

### INTERESADOS DIRIGIRSE A:

BBVA Research: Calle Azul, 4. Edificio La Vela – 4ª y 5ª planta. 28050 Madrid (España).  
Tel: +34 91 374 60 00 y +34 91 537 70 00 / Fax: +34 91 374 30 25  
[bbvarresearch@bbva.com](mailto:bbvarresearch@bbva.com) [www.bbvarresearch.com](http://www.bbvarresearch.com)