Dossiers econòmics
Publicación de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Acceso de los jóvenes a la vivienda

Jornadas de la Unión Internacional de Propietarios (UIPI)

celebradas en la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, el 21 de octubre de 2022

Índice

Presentación 2
Radiografía estadística sobre juventud y vivienda 3

Ponencias

La asequibilidad de la vivienda en la zona euro y su posible impacto en las jóvenes generaciones, por Agnieszka Szczypinska, analista de la Dirección General de Asuntos Económicos y Financieros (ECFIN) de la Comisión Europea 5

¿Pueden los jóvenes en España acceder a la vivienda en propiedad?, por Carles Sala, secretario de Vivienda y presidente de la Agencia Catalana de la Vivienda de la Generalitat de Catalunya 6

Medidas para fomentar el alquiler y ayudar a la emancipación de los jóvenes en España, por Félix Lores, economista principal en BBVA Research 8

Mesa redonda y debate

Perspectivas nacionales y sectoriales, moderada por Emmanuelle Causse, secretaria general de la Unión Internacional de Propietarios (UIPI) 9

Con la participación de:

Óscar Gorgues, gerente de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Morten Andreas Meyer, secretario general de Huseierne, Noruega

Ben Beadle, Chief Executive Officer of National Residential Landlords Association (NRLA), Reino Unido

Juliette Martin, responsable de asuntos públicos y promoción de la Union Nationale des Propiétaires Immobiliers, Francia

Maria Francisca Figueira, responsable de proyectos y eventos de la Unión Internacional de Propietarios (UIPI)

Propuestas

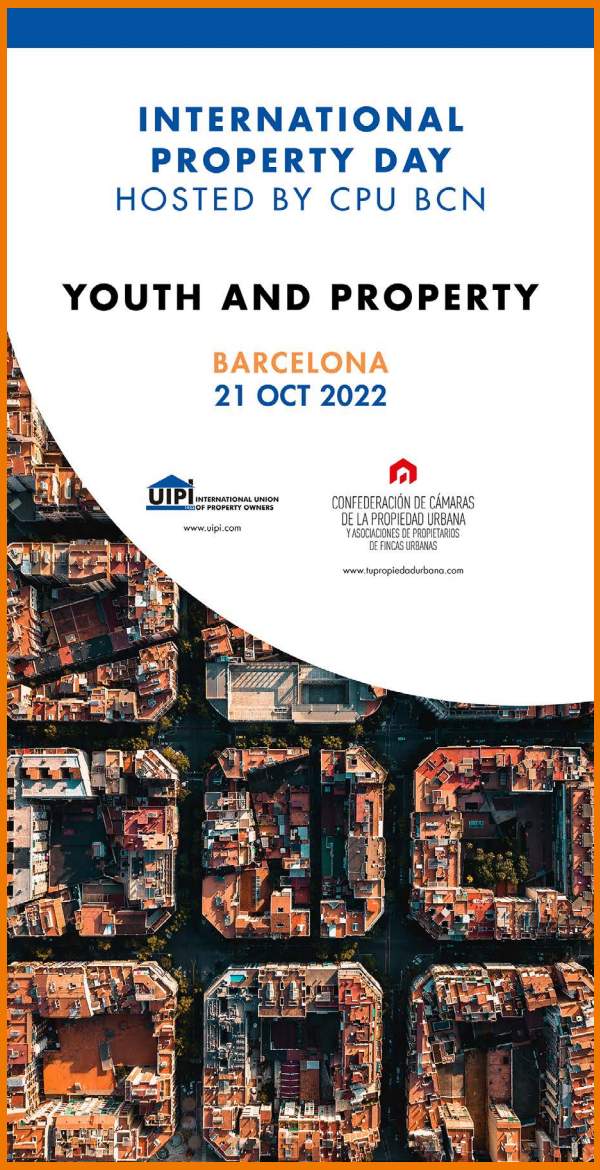
Propuestas de futuro para el acceso de los jóvenes a la vivienda 12

Conclusiones 15

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Dossiers econòmics - núm. 3
Octubre 2022
DL: B 23758-2022

Edita: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona
Depósito legal: B 23758-2022



Cambra de la Propietat
Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Tel. 932 954 900
info@cpubcn.com
www.cpubcn.com

Introducción

La celebración del Día Internacional de la Propiedad ha tenido como tema de trabajo este año la creciente dificultad que tienen los jóvenes para acceder a la vivienda. La Unión Internacional de Propietarios (UIPI) organizó con este motivo una jornada que contó con la presencia de asociaciones de propietarios de 16 países de Europa, realizada el 21 de octubre en la sede de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona.

La jornada fue una oportunidad para el intercambio de conocimientos sobre la situación en diferentes países y los efectos que las políticas de vivienda tienen en la exclusión de las jóvenes generaciones del mercado de vivienda en propiedad, e incluso de la vivienda en alquiler.

Los retos que suponen hoy tasas de inflación desconocidas en los últimos 20 años, el incremento de los costes de construcción, la nueva normativa técnica de vivienda que obliga a costes cada vez más elevados para la propiedad, una guerra en Europa que creará nuevos equilibrios globales todavía hoy desconocidos y la subida de la presión fiscal para pagar la deuda adquirida para afrontar la pandemia de la covid 19, son hoy el entorno del mercado de la vivienda.

La situación afecta especialmente a los jóvenes. Comprender las causas de la creciente exclusión de las generaciones futuras en los mercados de vivienda es esencial para diseñar políticas de vivienda más efectivas y que contribuyan a solucionar la grave problemática que hoy vivimos.

En España se ve agravada por políticas de vivienda muy intervencionista pero sin gasto público asociado, y que en la práctica supone trasladar a los propietarios privados la carga económica de la política de vivienda que según la Constitución corresponde al Estado.

La **Unión Internacional de Propietarios (UIPI)** es una asociación paneuropea sin ánimo de lucro que integra 31 organizaciones de 28 países. Fundada en París en 1923, representa a más de 5 millones de propietarios en Europa. Actualmente con sede en Bruselas, trabaja para promover el desarrollo, de hecho y de derecho, de la propiedad inmobiliaria privada; promover condiciones económicas, legales y fiscales favorables para el sector inmobiliario privado; el acceso a la vivienda en propiedad y el sector privado de alquiler, y mostrar el papel de la propiedad inmobiliaria privada y la propiedad privada en la economía y la sociedad.

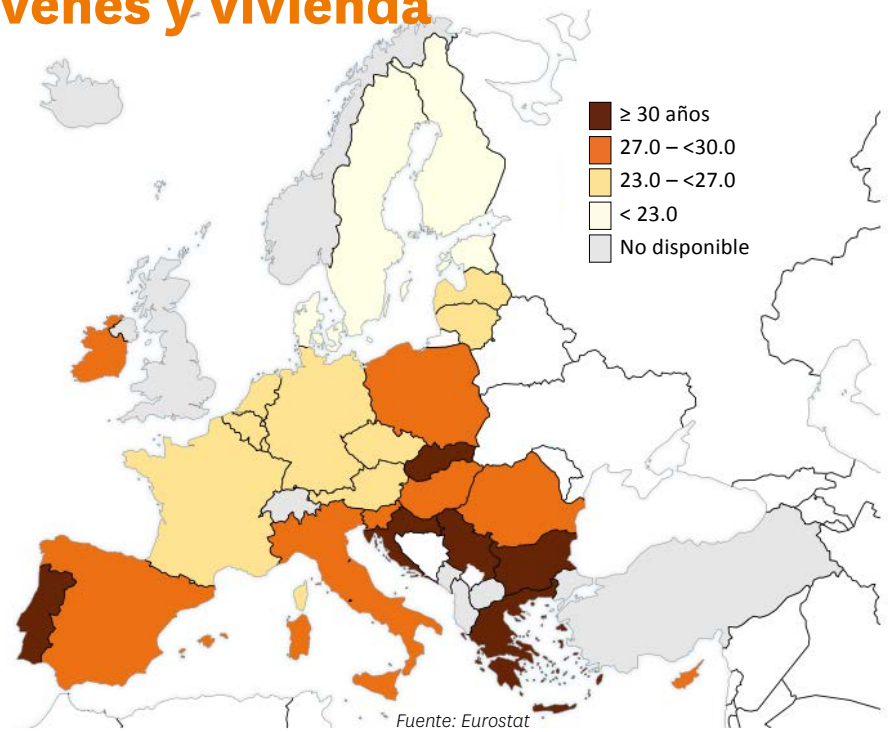
RADIOGRAFÍA jóvenes y vivienda

Edad de emancipación

Edad media estimada de **emancipación de los jóvenes** en Europa (2021, edad en años)

La **edad media** a la que los **jóvenes abandonan el hogar familiar** en **Europa** es de **26,5 años**. Suecia es el país donde más pronto se emancipan los jóvenes, a los 19 años de media, mientras que Portugal es donde más tiempo permanecen en el hogar familiar, hasta los 33,6 años. En **España**, la media de emancipación es a los **29,8 años**.

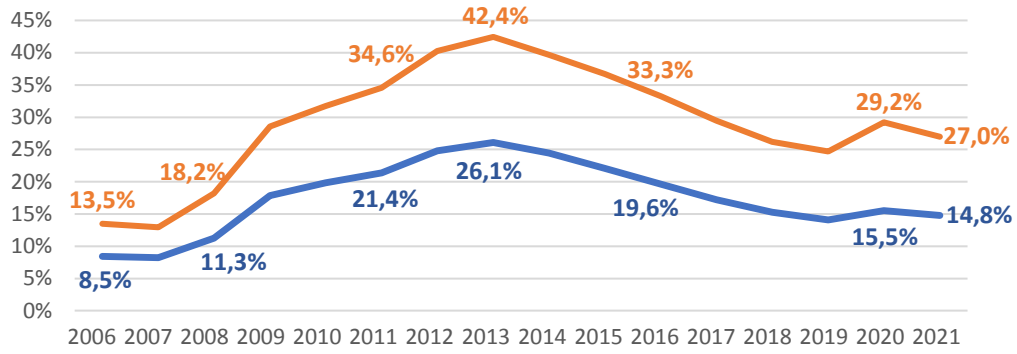
Enlace al mapa interactivo de Eurostat



Fuente: Eurostat

Empleo y salario de los jóvenes entre 16 y 29 años en España

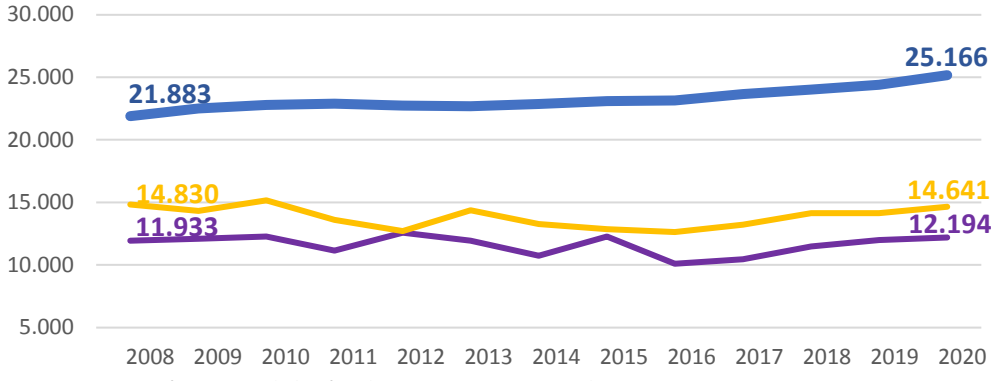
Evolución de la **tasa de desempleo** en el **total de población** en **España** y en el subgrupo de **jóvenes entre 16 y 29 años** Periodo: **2006-2021**



Fuente: Encuesta de Población Activa (EPA), Instituto Nacional de Estadística (INE)

La **tasa de desempleo** de los **jóvenes** de 16 a 29 años en **España** fue en 2021 del **27%**, más de 12 puntos porcentuales por encima de la tasa de desempleo del conjunto de la población.

Evolución del **salario medio anual** del **total de población** en **España**, y de los subgrupos de **mujeres jóvenes** y de **hombres jóvenes** entre **16 y 29 años**. Periodo: **2008-2020**

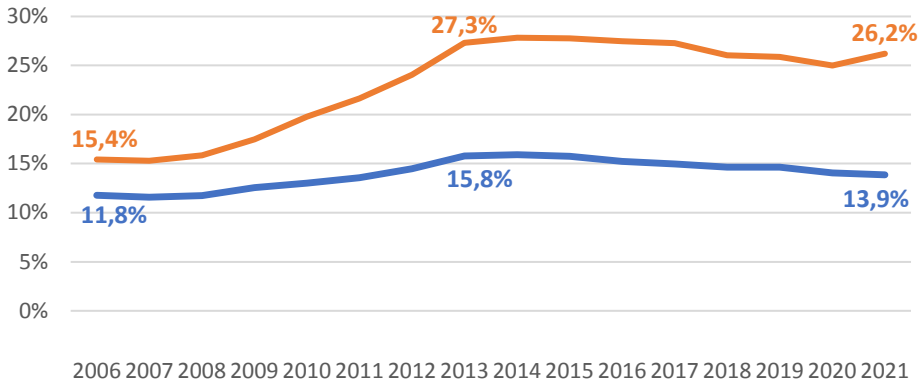


Fuente: Encuesta financiera de las familias, 2008-2011, Banco de España

El **salario medio** de las **mujeres jóvenes** de 16 a 29 años en 2020 fue de **12.194 euros** anuales, y el salario de los **hombres jóvenes** de esta franja de edad fue de **14.641 euros**, cifras inferiores a las del año 2009. El incremento del trabajo a tiempo parcial puede explicar, en parte, estos datos.

Empleo a tiempo parcial

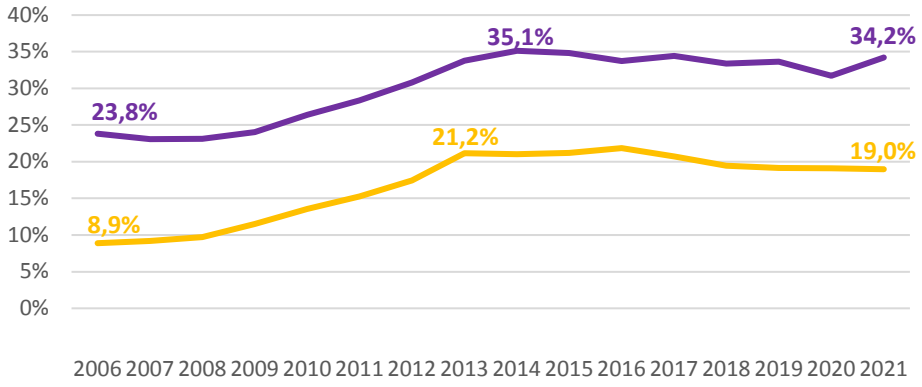
Evolución del **porcentaje** de personas **ocupadas a tiempo parcial** sobre el **total de población** ocupada en **España** y porcentaje en el subgrupo de **jóvenes entre 16 y 29 años** ocupados a tiempo parcial sobre el total de ocupados en esta franja de edad. Periodo: **2006-2021**



Fuente: Encuesta de Población Activa (EPA), Instituto Nacional de Estadística (INE)

El **26,2% de los jóvenes ocupados** entre 16 y 29 años en 2021 trabajan en un empleo a **tiempo parcial**, frente al casi 14% en el conjunto de la población en España. La tasa de tiempo parcial entre la población joven es hoy mucho más elevada que en 2006.

Evolución del **porcentaje** de **hombres jóvenes** y **mujeres jóvenes** entre 16 y 29 años **ocupados a tiempo parcial** sobre el total de hombres ocupados y de mujeres ocupadas en **España**. Periodo: **2006-2021**

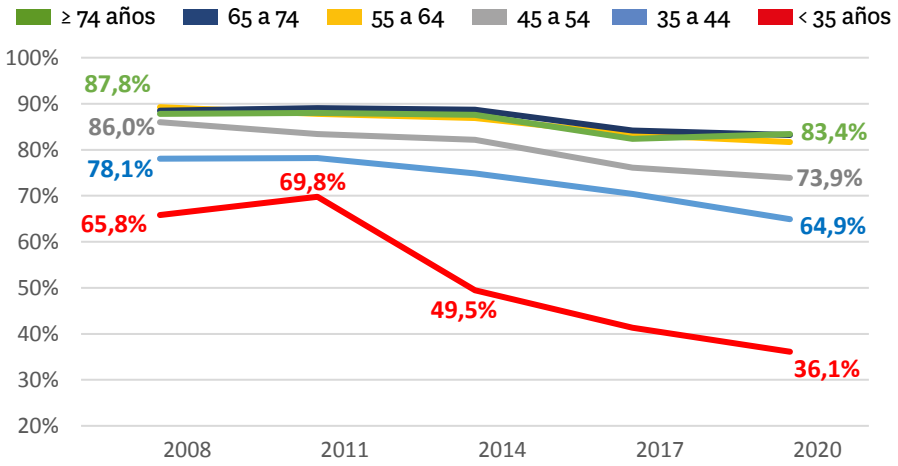


Fuente: Encuesta de Población Activa (EPA), Instituto Nacional de Estadística (INE)

Una de cada tres mujeres jóvenes entre 16 y 29 años ocupadas en España en 2021 tiene un empleo a tiempo parcial. Entre los hombres jóvenes el empleo a tiempo parcial es uno de cada cinco ocupados.

Vivienda en propiedad según franjas de edad

Evolución del **porcentaje** de hogares con tenencia de **vivienda principal en propiedad** según **edad** del cabeza de familia en **España**. Periodo: **2008-2021**



Fuente: Encuesta financiera de las familias, 2008-2011, Banco de España

En solo 12 años la tasa de **vivienda en propiedad** de la población **menor de 35 años** en España ha caído casi 30 puntos porcentuales, pasando del **65,8% en 2008** al **36,1% en 2020**. En la población de entre 35 y 54 años la caída de la vivienda en propiedad ha sido en torno a los 12 puntos, y en la población de más edad los descensos son menos acentuados.



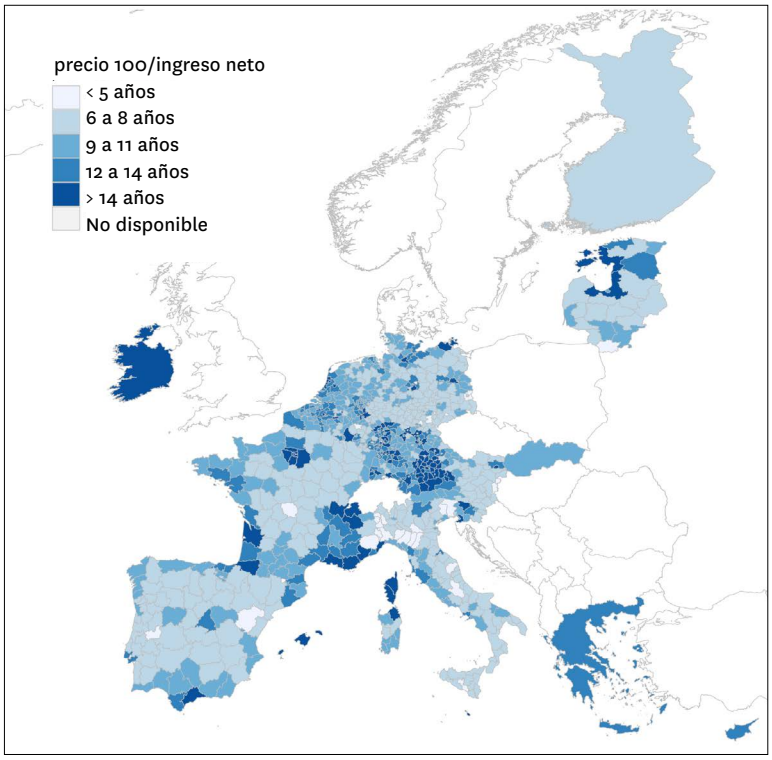
La asequibilidad de la vivienda en la zona euro y su posible impacto en las generaciones jóvenes

Agnieszka Szczypinska

Analista de la Dirección General de Asuntos Económicos y Financieros (ECFIN) de la Comisión Europea

Vivienda (in)asequible

Años de ingresos necesarios para **adquirir 100 m²** de vivienda en la **zona euro**. **Datos** NUTS3, **2019**



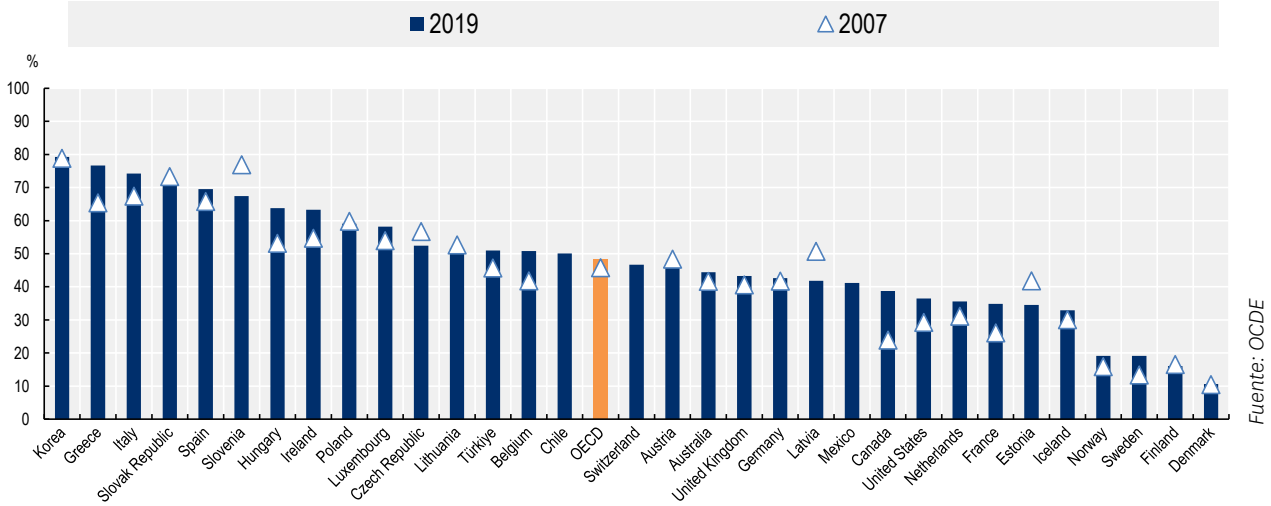
Fuente: Eurostat y cálculos del Servicio de la Comisión Europea

- La asequibilidad de la vivienda en propiedad ha empeorado en la zona euro en los últimos diez años, sobre todo desde la pandemia de la covid-19, y ello tiene implicaciones económicas, demográficas y sociales para el conjunto de la zona euro.

- En el mercado de alquiler hay políticas que pueden ayudar, o que, al contrario, pueden empeorar todavía más la situación de los jóvenes. **Un mercado sobreregulado puede crear más inaccesibilidad.** Establecer límites sobre el alquiler podría no ser necesariamente negativo —incluso para las generaciones jóvenes y para la economía— siempre y cuando **el límite sea sobre el crecimiento y no sobre el nivel del precio del alquiler**.

- El precio medio de la vivienda en la **zona euro** es ahora más elevado que cuando estalló la crisis financiera mundial en 2008. Estudios de la brecha de valoración muestran que la vivienda está sobrevalorada en la mayoría de los países de la zona euro, no tanto por el crédito sino **por las condiciones financieras y la falta de oferta**.

Porcentaje de jóvenes (de 20 a 29 años) que **viven con sus padres**



Fuente: OCDE

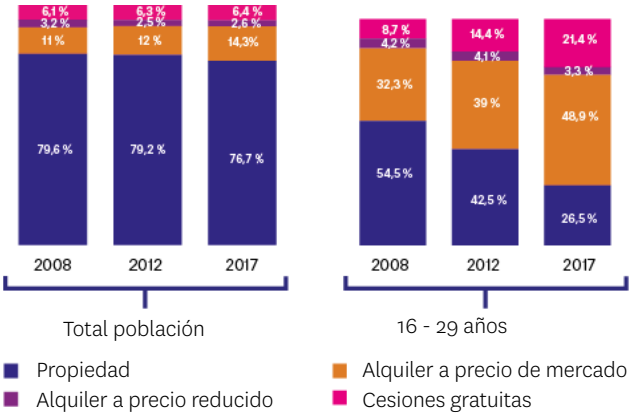


¿Pueden los jóvenes en España acceder a la vivienda en propiedad?

Carles Sala

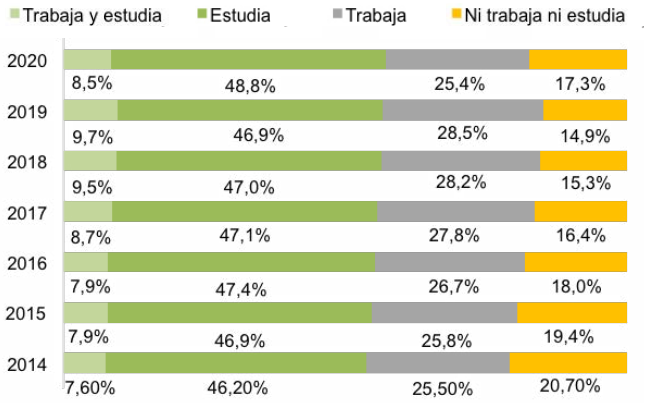
Secretario de Vivienda y presidente de la Agencia Catalana de la Vivienda de la Generalitat de Catalunya

Evolución del porcentaje de **vivienda en propiedad** y **en alquiler** en **España**, en el **total de población**, y en el subgrupo de **población joven** (16 a 29 años)
Periodo: **2008-2017**



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Educación y empleo de los **jóvenes** en **España**
Periodo: **2T 2021**



Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España

Temporalidad en el empleo, **en porcentaje**
Periodo: **2021**



Fuente: Eurostat 2021

- En **España solo el 16,7% de los jóvenes** entre 16 y 29 años **viven fuera del domicilio familiar** en el **2T de 2021**, y sin embargo en **2011** la **tasa de emancipación** de los jóvenes **era del 24,5%**. En Cataluña es el 18% en el 2T de 2021.

- En **2008**, el **54,9%** de los **jóvenes emancipados** menores de 29 años en España **tenían su vivienda en propiedad**, frente al **26,5%** en el año **2017.** Una **caída** de cerca de **30 puntos** en menos de **diez años.** Y la situación tiende a agravarse. Se estima que en el futuro uno de cada tres hogares no podrá disponer de una vivienda adecuada a sus necesidades.

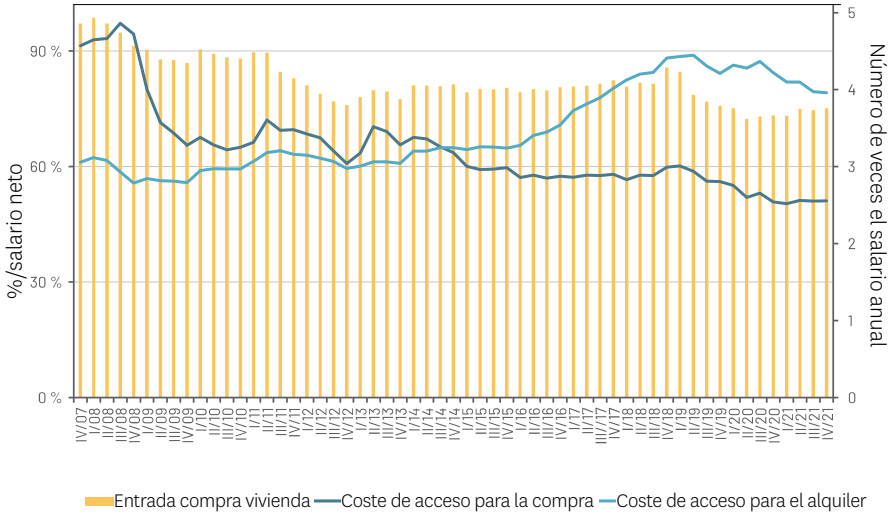
- En **2020**, el **66,1% de los jóvenes** entre 16 y 29 años en España **no tenían ingresos**, frente al **66,9%** en **2014**. Son cifras similares y, sin embargo, la tasa de emancipación ha descendido casi diez puntos en la última década. Los ingresos no pueden ser el único factor que explica esta caída.

> *Problemas de financiación y de ahorro son factores importantes que dificultan el acceso de los jóvenes a la vivienda*

- El **66,4%** de los jóvenes con empleo en España en 2021 tienen contrato en **condiciones de temporalidad**.

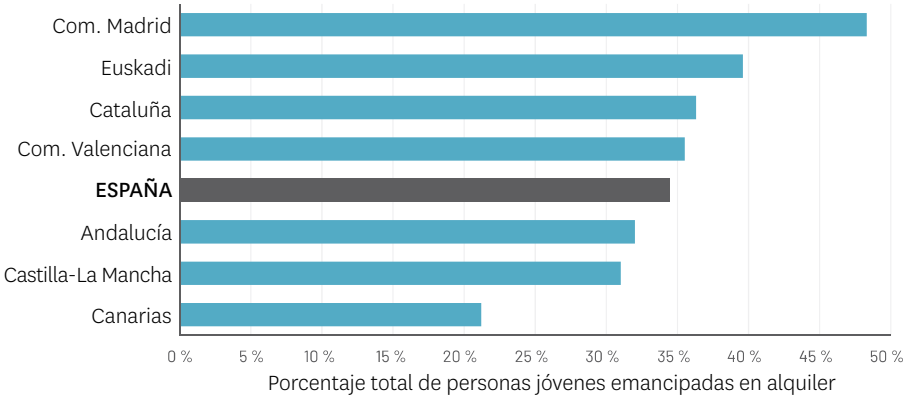
- Las dificultades para emanciparse han hecho que los jóvenes opten cada vez más por el alquiler, destinando en España un mayor porcentaje de sus ingresos que la media europea, impidiendo ahorrar y creando una riqueza limpia mucho menor que las generaciones anteriores.

Evolución del **coste de acceso a vivienda en propiedad y en alquiler para personas jóvenes asalariadas** (16 a 29 años) en **porcentaje del salario** (izq.) y en número de veces el salario anual, en **España**. Periodo: **2007-2021**



Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España (2021)

Porcentaje de jóvenes en España que viven en **alquiler compartido con personas con las que no tienen una relación parental o de pareja** sobre el **total de jóvenes emancipados** (2021)



Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España (2021)

Realidad socioeconómica y acceso a vivienda

Tabla del **coste máximo asumible** para una vivienda en **alquiler o en propiedad** en función del **salario neto** de la unidad **del hogar**

Ingresos netos del hogar	Régimen tenencia más apropiado	Coste máximo asumible
Menos de 9.000 € (1,1 IPREM)	Alquiler	Menos de 225 €/mes
9.001 - 14.000 € (hasta 1,72 IPREM)	Alquiler	225 - 349 €/mes
14.001 - 19.000 (hasta 2,35 IPREM)	Alquiler/Propiedad/Otros	350 - 474 €/mes 102.600 - 138.000 € (compra)
19.001 - 25.000 € (hasta 3,1 IPREM)	Alquiler/Propiedad/Otros	475 - 625 €/mes 138.000 - 178.800 € (compra)
25.001 - 28.000 € (hasta 3,45 IPREM)	Alquiler/Propiedad/Otros	625 - 700 €/mes Más de 178.800 € (compra)

IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples): 8.106,28 € anuales en 2022

Fuente: Realidad socioeconómica y acceso a la vivienda. Plan territorial sectorial de la vivienda de Cataluña (PTSH)

- Teniendo en cuenta el salario medio de la población de 16 a 29 años, una persona joven debería destinar 3,8 veces su salario neto anual al pago de la entrada de un piso de precio medio en España, que es de 170.000 euros. Al pago de la hipoteca, según recomendación del Banco de España, no debe destinar más del 30% de su salario, por lo que su capacidad de compra alcanza para una propiedad que no supere los 100.000 euros.

- Los datos demuestran que, una vez pagada la primera entrada, es más asequible para los jóvenes comprar que alquilar.

- El **45% de los jóvenes que se emancipan viven en alquiler**, pero no alquilan solos, porque en la mayoría de los casos —calculados sobre salarios y coste medio— deberían destinar el 81% de su salario al coste de alquiler.

- El **34,5%** de los jóvenes emancipados en régimen de alquiler **comparten piso con personas que no son ni familiares ni pareja**, en el segundo semestre del 2021.

- Un estudio de diversas universidades y equipos técnicos de Catalunya sobre el escenario de futuro muestra que uno de cada tres hogares que se crearán necesitará ayudas de la administración para vivir en condiciones adecuadas. El umbral para poder costear una vivienda es de 14.000 euros anuales.

- El estudio también concluye que deben construirse más viviendas diseñadas para jóvenes, que respondan a los nuevos modelos de familia.



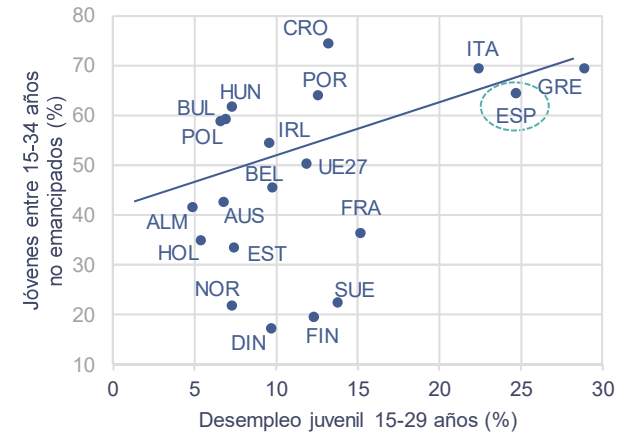
Medidas para fomentar el alquiler y ayudar a la emancipación de los jóvenes en España

Félix Lores
Economista principal en BBVA Research

• La **edad de emancipación** de los jóvenes en **España** está **en torno a los 30 años**, una edad superior a la que le correspondería por nivel de renta. La dificultad de acceder a una vivienda a un precio asequible podría ser uno de los motivos de que los jóvenes en España abandone **más tarde el hogar de sus progenitores**.

• **España** es uno de los **países europeos** con **mayor tasa de paro juvenil**, tan solo superado por Grecia. A finales de 2021 superaba el 31% entre los jóvenes de 16 a 24 años y cerró el 1T22 ligeramente por debajo del 30%. Existe una relación positiva entre la precariedad del mercado laboral y la proporción de jóvenes no emancipados.

RELACIÓN EMANCIPACIÓN Y DESEMPLEO JUVENIL
(2019)



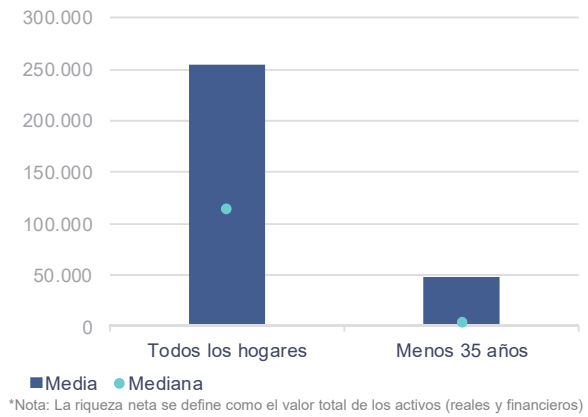
Fuente: BBVA Research a partir de Eurostat

• **España** es el **segundo país con mayor tasa de abandono escolar** de **Europa**. Pese a su reducción en los últimos años —del 26,3% en 2011 al 13,3% en 2021—, sigue siendo elevada, por encima del objetivo europeo del 10% como máximo en 2020. **La mayor tasa de abandono escolar reduce la probabilidad de encontrar trabajo**. Los datos regionales revelan que la renta media de los hogares es mayor en las regiones con menor abandono escolar.

• En **2019** el porcentaje de jóvenes españoles entre 18 y 34 años con **contrato indefinido** era **el más bajo de la eurozona**. En 2021 se observa una mejora de 20 puntos porcentuales en este indicador.

• La **riqueza neta de los hogares jóvenes en España** es un **80% inferior a la media del total de hogares**. En términos de activos, tanto financieros como reales, la mediana entre los hogares jóvenes es muy inferior a la del total de hogares. Buena parte de los **jóvenes no pueden acumular riqueza,** lo que supone una **limitación para poder acceder a un crédito hipotecario**.

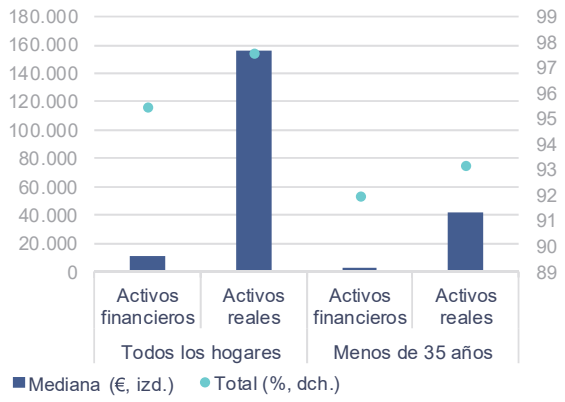
RIQUEZA NETA DE LOS HOGARES EN 2017
(EUROS)



*Nota: La riqueza neta se define como el valor total de los activos (reales y financieros) menos el importe de las deudas.

Fuente: BBVA Research a partir de la EFF (2017) BdE

ACTIVOS DE LOS HOGARES EN 2017
(% TOTAL HOGARES Y EUROS)



Fuente: BBVA Research a partir de INE y AEAT



Emmanuelle Causse, secretaria general de la Unión Internacional de Propietarios (UIPI), resaltó el papel que esta entidad debería ejercer para ayudar a solucionar los problemas de acceso a la vivienda de los jóvenes, señalando las obligaciones y derechos de las asociaciones de propietarios de viviendas cedidas en alquiler, y la necesidad de contribuir y adaptarse a nuevas políticas urbanísticas.
Como moderadora de la sesión de mesa redonda de la jornada, animó a los participantes a exponer la situación en sus respectivos países y a realizar propuestas de mejora en el presente y futuro.



Óscar Gorgues
Gerente de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

¿Cuál sería una buena política de vivienda para los jóvenes en España?

Como en la mayoría de las grandes ciudades de Europa y del mundo, el **desequilibrio entre oferta y demanda** de vivienda es uno de los principales problemas en Barcelona.

Tras la crisis financiera de 2008 la construcción en España no ha despegado, y en Cataluña se añade a este problema la **escasez de nuevo suelo residencial** urbanizado, por lo que el problema del acceso de los jóvenes a la vivienda se verá acentuado en los próximos años.

Es una situación poco optimista para las generaciones de jóvenes que buscan acceder a su primera vivienda en propiedad, pues el proceso para tenerla disponible es muy largo. Primero el proceso administrativo de desarrollo del suelo urbanizable, posteriormente las obras de urbanización y finalmente el proyecto y construcción de la nueva vivienda pueden llevarnos a una espera de más de diez años.

Otra característica del mercado español es que está muy basado en la vivienda en propiedad, y muy pocas unidades se están incorporando al mercado de alquiler, por lo que **la dificultad de acceso a la vivienda para los jóvenes, incluso en alquiler, se está cronificando**.

Es un **mercado muy consolidado** y con muy poco crecimiento de nueva oferta. La constante incorporación al mercado de más demanda (estudiantes, jóvenes, inmigración, crecimiento de la población...) frente a una **oferta tan estancada continuará tensionando los precios**.

La **política de vivienda** debería **priorizar la construcción de nueva oferta** para satisfacer la demanda, y no será fácil, porque falta la materia prima básica, que es el suelo sobre el que construir las viviendas que necesitamos.

> *Las dificultades de acceso de los jóvenes a la vivienda, incluso en alquiler, se están cronificando en España*



Morten Andreas Meyer

Secretario general de Huseierne, Noruega

¿Se puede seguir siendo joven propietario de vivienda en Noruega? Tendencias y retos

La política de vivienda en Noruega es el resultado de un acuerdo de todos los partidos políticos tras la Segunda Guerra Mundial, y uno de los cuatro pilares del Estado de bienestar de Noruega, junto con la creación de empleo, la sanidad pública y la educación.

En Noruega el 80% de las viviendas son en propiedad, y las personas que viven en alquiler son básicamente estudiantes y otros alquileres por un tiempo corto. Hoy los jóvenes en Noruega, al igual que sus padres a su edad, prefieren vivir en una vivienda en propiedad, pero, como en el resto de Europa, el precio de la vivienda ha subido significativamente más que los salarios en las últimas décadas.

> *En Noruega se accede a la primera vivienda en propiedad a los 28 años, pero cada vez con más dificultades en Oslo y en su área de influencia*

Los jóvenes en Noruega acceden a su primera vivienda de media en torno a los 28 años, y esto ha sido estable en los últimos 10 y 20 años. Pero conseguir financiación para su primera compra en Oslo y su área de influencia, y en las zonas con más demanda, es cada vez más difícil, y si no cuentan con ayuda de la familia son cada vez más los que optan por comprar con la pareja, con hermanos o con amigos. Como en otros países de Europa, hay una normativa estricta para acceder a financiación: se requiere al menos el 15% del precio para acceder a un préstamo, que no puede superar cinco veces el salario.

El gobierno y los municipios hasta ahora no han proveído nuevas zonas para construir y satisfacer la demanda, y si no reaccionan el desequilibrio aumentará y los precios se dispararán.



Ben Beadle

Chief Executive Officer de la National Residential Landlords Association (NRLA), UK

¿Comprar para alquilar es hoy una inversión atractiva para los jóvenes en el Reino Unido?

Comprar para alquilar, un sistema común de ahorro e inversión en el Reino Unido, tanto para jóvenes como para no tan jóvenes, es hoy una inversión muy poco atractiva.

El stock de vivienda en el Reino Unido se reparte actualmente entre:

- 36% vivienda en propiedad, sin hipoteca.
- 28% vivienda en propiedad, con hipoteca.
- 19% vivienda en el mercado de alquiler privado.
- 17% vivienda en el mercado de alquiler social.

> *El sector privado de alquiler en el Reino Unido está asumiendo, cada vez más, las funciones que son responsabilidad del sector social*

Hace años que se ha dejado de construir vivienda social, y sin embargo se sigue vendiendo el stock existente, por lo que el sector privado de alquiler está asumiendo, cada vez más, las funciones que son responsabilidad del sector social.

A pesar de un aumento sustancial de la demanda, el gobierno ha incrementado el coste de la propiedad cedida en alquiler, lo que ha reducido el stock privado de vivienda en alquiler en 260.000 unidades:

- Se ha pasado a calcular el impuesto sobre los ingresos, no los beneficios, por lo que no se puede deducir el coste de la hipoteca.
- La inversión en el sector de alquiler privado se penaliza con un impuesto adicional del 3% del precio de compra en el momento de la transacción.

El gobierno está desincentivando la inversión de comprar para alquilar y apostando por la compra de vivienda propia, pero los tipos de interés se han disparado.



Juliette Martin
Responsable de Asuntos Públicos y promoción de la Union Nationale des Propiétaires, Francia

Francia: la mirada de los jóvenes sobre la vivienda en propiedad

El 85% de los jóvenes en Francia piensan que tiene más sentido económico ser propietario de su vivienda que alquilar, y en las encuestas el 80% se declaran interesados en comprar y, sin embargo, solo el 14% de los jóvenes tienen su vivienda en propiedad.

La vivienda está marcando claramente las dinámicas de éxodo de población de jóvenes de París a la región parisina y su área de influencia, pero también a otras provincias de su alrededor y a la costa atlántica del país.

> *El éxodo de jóvenes de París y región parisina a sus zonas de influencia, a las provincias cercanas y a la costa atlántica desplaza a los jóvenes locales*

Los jóvenes representan el 20% de la población en París, también son el 45% de los hogares que se han ido de la región parisina.

Los parisinos que llegan a las provincias tienen generalmente mayor poder adquisitivo, y en algunas ciudades de acogida desplazan a los jóvenes locales en su acceso a la vivienda. Es un fenómeno que se está incrementando de forma considerable especialmente en París, pero también en algunas otras grandes ciudades del país, y está creando conflictos en diferentes zonas.

Los jóvenes que han nacido en la región de Île-de-France han retrasado desde 2006 su edad media de permanencia en el hogar familiar hasta los 24,8 años (según datos de 2017), dos años más tarde que los jóvenes de otras regiones de Francia.

Entre los estudiantes, el 82% en la región parisina viven con sus padres, frente al 57% en provincias.



Maria Francisca Figueira
Responsable de proyectos y eventos de la UIPI

Proyecto HOME: superar los retos de los propietarios para alojar estudiantes

En Europa, desde el acuerdo de Bolonia y la puesta en marcha del programa Erasmus, ha habido un gran incremento de estudiantes que se desplazan temporalmente, generalmente a zonas urbanas, donde están mayoritariamente las grandes universidades en Europa.

El éxito de este programa de intercambios universitarios, y el objetivo de la Comisión Europa de triplicar los intercambios realizados en 2020 para el año 2027, hacen prever un crecimiento considerable en los próximos años.

> *La UIPI participa en el proyecto HOME, financiado por la Unión Europea, para facilitar la relación entre propietarios de viviendas y estudiantes europeos*

El tipo de alojamiento preferido de los estudiantes internacionales es el alquiler, compartiendo piso con otros estudiantes en un 75% de los casos. Solo una tercera opta por alojarse en una residencia universitaria.

Para las zonas urbanas receptoras implica regeneración de áreas y mejoras en los transportes y servicios, pero también gentrificación.

Este fenómeno afecta al sector privado de alquiler de vivienda, en un entorno de falta de confianza mutua entre propietarios y estudiantes, en que faltan entidades institucionales que ayuden a estudiantes y propietarios en el proceso.

De esta necesidad ha nacido el proyecto HOME, financiado por la Unión Europea, y en el que participa la Unión Internacional de Propietarios (UIPI), una plataforma online para mejorar la transparencia y la calidad en la comunicación entre propietarios y estudiantes.

Propuestas

Agnieszka Szczypinska, analista de la Dirección General de Asuntos Económicos y Financieros (ECFIN) de la Comisión Europea

- Desde el final de la crisis financiera global en 2013 el precio de la vivienda ha subido de forma continuada en los países de la zona euro, llegando a superar los niveles de cuando estalló la crisis financiera en 2008. Con la pandemia por el covid-19 los precios de la vivienda no bajaron, como sí ocurrió en crisis anteriores, sino que continuaron subiendo, y en algunos países incluso se aceleró el incremento de precios, lo que ejerce una presión significativa sobre la asequibilidad de la vivienda.

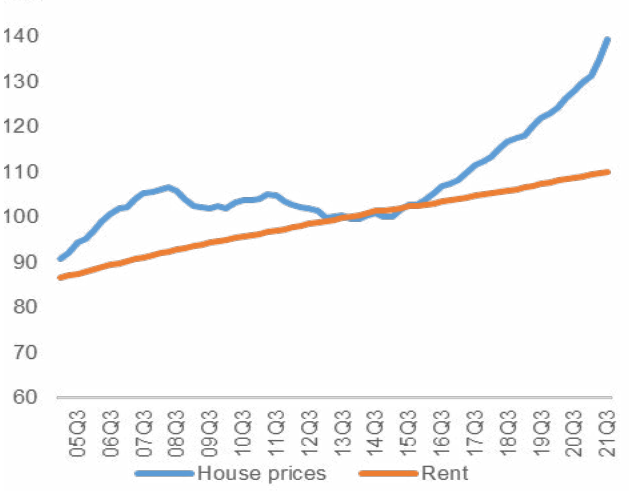
- Sin embargo, desde 2008 el número de permisos de construcción no se ha recuperado, lo que reduce la oferta y favorece la subida de precios.

Permisos de construcción en la zona euro-19
Periodo: **2003-2021**



Fuente: Eurostat. ECB

Evolución del precio de compraventa y de alquiler de vivienda en la zona euro-19. Periodo: **2005-2021**



Fuente: Eurostat 2021

- Las políticas sobre la demanda a menudo empeoran la asequibilidad de la vivienda a menos que vayan acompañadas de un aumento de la oferta.

- Diferentes medidas políticas pueden instrumentarse para mejorar la situación de la vivienda, desde políticas estructurales y regulaciones que afecta a la oferta de vivienda, como el uso del suelo o la zonificación del suelo, pero también regulaciones sobre la construcción, hasta modificaciones en los impuestos y beneficios relacionadas con el problema de la vivienda.

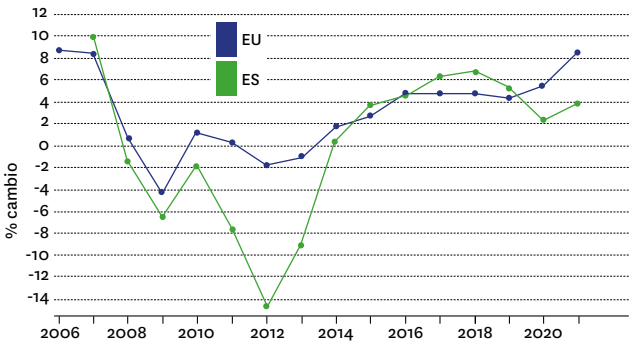
Carles Sala, secretario de Vivienda y presidente de la Agencia Catalana de la Vivienda de la Generalitat de Catalunya

- Las administraciones públicas deberían tener como objetivo recuperar el 52% de vivienda en propiedad entre la población emancipada menor de 29 años. En 2017 esta tasa había caído 28 puntos porcentuales, al 26,5%.

- Las políticas de vivienda deberían ampliar los incentivos fiscales para los jóvenes y adaptar las condiciones de financiación a sus limitaciones, creando, por ejemplo, garantías públicas de apoyo a su deuda. La dificultad de ahorrar para un pago inicial en la compra y el endurecimiento de las condiciones para acceder a financiación excluyen, de hecho, a los jóvenes del mercado hipotecario.

- Las políticas de vivienda en Cataluña en los últimos años han pasado de priorizar el acceso a la vivienda de la población en general a priorizar políticas para evitar la pérdida de vivienda.

Evolución del **precio de compraventa** de la **vivienda** en **España** y en la **Unión Europea**, en **% comparado con el año anterior**. Periodo: **2006-2021**



- Los datos demuestran que, una vez pagada la primera entrada, es más asequible para los jóvenes comprar que alquilar.

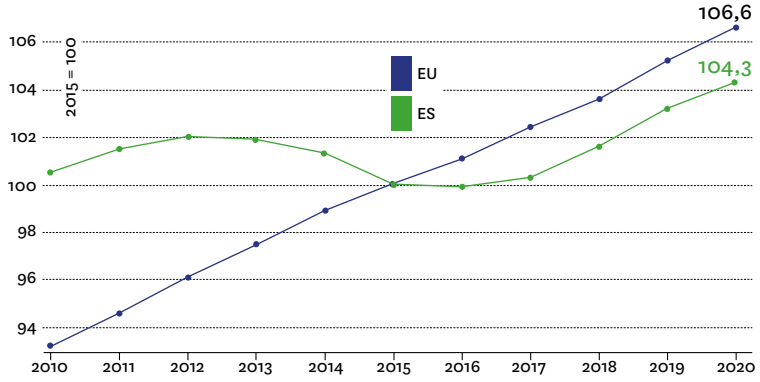
- Los colectivos con dificultades pero no vulnerables (como los jóvenes) deben tener opciones en el ámbito de la propiedad de la vivienda. La vivienda de alquiler social debe destinarse en su mayoría a hacer frente a la exclusión residencial.

- Concentrar toda la política de vivienda social en el alquiler, como es el caso ahora en España, es un error. Estamos generando un exceso de demanda, cuando hay personas cuyas condiciones no les permiten acceder a una vivienda en propiedad en el mercado privado, pero sí que podrían optar a adquirir su primera vivienda en propiedad si procediera de promoción social.

- Del control de precios del alquiler aplicado en Cataluña durante un año y medio, en periodo de crisis económica por la pandemia de la covid-19, es difícil extraer conclusiones por el reducido tiempo de aplicación y por su coincidencia con una situación económica anómala. Pero un efecto claramente detectado, en un estudio de la Universitat Pompeu Fabra (UPF), es que han subido los alquileres más bajos hasta el límite marcado por el índice de referencia, por lo que ha perjudicado, paradójicamente, a los más vulnerables.

- El mercado de la vivienda en España ha tenido una evolución diferente a la del conjunto de Europa. En el mercado de compraventa el precio de la vivienda en Europa en el periodo 2006-2021 se ha incrementado en un 26%, y en España ha bajado un 5%. Por lo que respecta al precio del alquiler de vivienda, en Europa ha aumentado un 14% en el periodo 2010-2021, y en España un 3,4%.

Evolución del precio de **alquiler de la vivienda** en **España** y en la **Unión Europea** Periodo: **2006-2021**
2015 = 100



Félix Lores, economista principal en BBVA Research

- Hay que tomar medidas que actúen sobre la raíz del problema del acceso a la vivienda de los jóvenes, empezando por mejorar la formación que les permita acceder a empleo de calidad.

- Se debería promover la construcción de más vivienda asequible, tanto para el mercado de alquiler como para el mercado de compraventa. Hay que tener en cuenta que la propiedad implica también costes en impuestos y mantenimiento que no tiene la vivienda en alquiler.

- La falta de capacidad de ahorro de los jóvenes es un factor que explica que la edad de emancipación de los jóvenes sea tardía, en torno a los 30 años.

- La vivienda social en España es solo el 1,5% del mercado, muy lejos del 7% de media de los países de la OCDE o de las cifras de Holanda, Dinamarca o el Reino Unido.

- El entorno de inseguridad jurídica en España está llevando a la retirada de viviendas de alquiler por parte de propietarios, precisamente en una situación de demanda creciente, no solo por parte de jóvenes, sino también por el incremento de divorcios y separaciones, el aumento de la inmigración, la demanda turística... que compiten por este mismo mercado.

Óscar Gorgues, gerente de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

- En Cataluña se está dando una situación que no habíamos visto desde hace muchos años: personas que comparten habitación. Hace falta construir más vivienda.

- Si el desarrollo de nuevos proyectos empresariales, educativos o turísticos en Barcelona que atraen más población no va acompañado de nueva oferta de viviendas, acaba fomentando la competencia en un mercado de oferta de vivienda limitada y conduce a la gentrificación en Barcelona y su área metropolitana.

- Las administraciones deberían trabajar para hacer posible el crecimiento de las zonas urbanas, y crear al mismo tiempo nuevas zonas residenciales y áreas de actividad económica. En España hay una despoblación progresiva de algunas áreas del territorio, que podrían acoger nuevos centros de actividad con dinámicas demográficamente atractivas, que al mismo tiempo restarían presión a las ciudades.

• Hace falta adaptar a las necesidades actuales y futuras la normativa urbanística de las ciudades: más suelo urbanizable, mayor densidad de construcción, pisos de superficie más reducida para satisfacer la creciente demanda de hogares unipersonales, entre otras demandas.

• Para facilitar el acceso de los jóvenes a la propiedad hace falta tomar en consideración sus ingresos netos, ver su renta final disponible y complementarlo con medidas fiscales y financieras, y el apoyo de las administraciones.

• Debería adaptarse el acceso a crédito de los jóvenes con medidas más flexibles:
- crear líneas de financiación con bajos intereses,
- adaptar los pagos de la hipoteca a la posibilidad de pago a lo largo del tiempo con créditos más flexibles, que puedan inicialmente ser más bajos pero que se incrementen con el tiempo cuando los jóvenes tengan mejoras profesionales y salariales,
- posibilidad de hipotecarse sin pago inicial de entrada.

• Construir más vivienda social de alquiler y vivienda social de compra, pero en este caso regulando las transmisiones de compraventa posteriores de modo que la inversión pública inicial repercuta de nuevo en el sector de vivienda pública, y que el beneficio obtenido con la venta no sea íntegramente para el vendedor.

• Necesitamos políticos que busquen soluciones desde una perspectiva global, integrando a todas las partes implicadas, y aprobar planes de medio y largo plazo.

Ben Beadle, Chief Executive Officer de la National Residential Landlords Association (NRLA), Reino Unido

• Debemos facilitar que la gente pueda entrar en la escalera de vivienda en propiedad, y para ello hace falta construir más viviendas y flexibilizar la normativa porque muchos proyectos en el Reino Unido se pierden por la burocracia de la planificación.

• Al mismo tiempo, apoyar al sector de alquiler privado, de modo que sea un mercado justo no solo para los inquilinos, sino también atractivo para las personas que estén dispuestas a aportar inversión. Fomentar el sector privado de alquiler con medidas fiscales e impositivas, y mejorar las ayudas a los propietarios que ceda su propiedad a inquilinos del sector social.

• En el Reino Unido se deberían dejar de vender estas viviendas si el estock no se reemplaza con nuevas unidades.

Maria Francisca Figueira, responsable de proyectos y eventos de la UIPI

• La cohesión territorial podría ser parte de la solución. Tenemos presión en zonas urbanas, mientras que las zonas rurales están siendo abandonadas. Si se crea nuevo empleo de calidad en zonas rurales, puede atraer a jóvenes e iniciar un círculo virtuoso, los jóvenes pueden aportar nuevas ideas y crear nuevos proyectos. La gente joven que está estudiando también está frustrada porque el mercado laboral no está adaptado a las nuevas competencias.

• Puede ayudar a equilibrar la diferencia de coste de la propiedad en ciudades y en zonas rurales. Es una iniciativa que podría funcionar en algunos países, por ejemplo en España y en Portugal.

Morten Andreas Meyer, secretario general de Huseierne, Noruega

• Un riguroso estudio reciente realizado en Noruega muestra que si se construyen 10.000 nuevas unidades de vivienda en Oslo los precios bajarán un 10%. Tenemos que construir en las ciudades, que es donde hay más demanda.

• Tenemos que hacer llegar a los políticos el mensaje de que el problema es que hay demasiado pocas viviendas en las zonas atractivas y que no se consigue más de lo que tienes simplemente elevando impuestos. Hace falta construir más viviendas en zonas céntricas, con fuerte demanda de la población joven más formada.

• Hay que acelerar los cambios en la planificación de áreas urbanizables. Buscar soluciones entre todos, hay buenos ejemplos en Europa de construcción atractiva que se puede hacer si realmente quieres hacerlo.

Juliette Martin, responsable de asuntos públicos y promoción de la Union Nationale des Propiétaires, Francia

• Los jóvenes queremos vivir en el centro de las poblaciones urbanas, y deseamos también más parques y árboles en las ciudades, y vivir cerca del transporte público. Debemos encontrar un equilibrio entre dónde queremos vivir y el medio ambiente. En Francia tenemos la política de urbanización cero, es difícil construir más.

Conclusiones

En la jornada Youth and Property, organizada por la Unión Internacional de Propietarios (UIPI), celebrada en Barcelona el 21 de octubre de 2022, se expuso y debatió la realidad actual de los jóvenes en el acceso a vivienda en diferentes países europeos. Situaciones dispares, pero con problemas y conclusiones comunes:

- Los jóvenes en Europa tienen hoy más dificultades para acceder a vivienda propia e independizarse del hogar familiar que tuvieron sus padres. La asequibilidad de la vivienda ha empeorado en la zona euro en los últimos 10 años.

- El desequilibrio entre oferta y demanda supone una barrera para el acceso de los jóvenes a la vivienda. Europa no ha recuperado en los últimos años el ritmo de construcción anterior al estallido de la crisis en 2008, lo que reduce la oferta y favorece la subida de precios.

- Es urgente que los gobiernos aprueben y que se gestione de forma efectiva más suelo urbanizable en las zonas con elevada demanda, y faciliten los trámites para la construcción de viviendas que respondan a la tendencia de hogares más reducidos, y con medidas de respeto al medio ambiente.

- Es necesario adaptar las condiciones de acceso a hipotecas a la situación de los jóvenes. Ayudas o avales para financiar una entrada, flexibilidad en el ritmo de las cuotas, límites máximos en el tipo de interés, por ejemplo. Hay que dar acceso a los jóvenes a sistemas de financiación.

- Incentivos fiscales deberían ayudar a los jóvenes a acceder a su primera vivienda en propiedad, como medida también de inversión y ahorro a largo plazo.

- En España el nivel de desempleo en las generaciones de jóvenes, la temporalidad del trabajo y el trabajo a tiempo parcial son barreras al futuro. Mejoras en educación y formación son imprescindibles para que los jóvenes puedan acceder al mercado laboral con condiciones y salarios que les permitan emanciparse.

- El acceso de los jóvenes a vivienda es un problema con repercusiones sociales, demográficas y económicas presentes y futuras para el conjunto de la sociedad.

- La política de vivienda tiene que incluir planes de inversión en vivienda social y en vivienda asequible, y fomentar la inversión tanto pública como privada. Es urgente priorizar la construcción de nueva oferta, y contar con amplios acuerdos de los grupos políticos que se comprometan y aprueben planes de vivienda a corto, a medio y a largo plazo.

Enlace al vídeo y a las presentaciones

La UIPI expresa su agradecimiento a los ponentes y a los participantes de la mesa redonda de la jornada Youth and Property.
Enlace al vídeo de la jornada:

Y a las presentaciones de los ponentes:

- Ponencia de **Agnieszka Szczypinska**, analista de la Dirección General de Asuntos Económicos y Financieros (ECFIN) de la Comisión Europea

- Ponencia de **Carles Sala**, secretario de Vivienda y presidente de la Agencia Catalana de la Vivienda de la Generalitat de Catalunya

- Ponencia de **Félix Lores**, economista principal en BBVA Research

Otros enlaces de interés

Young People- housing Condition- Eurostat

Age of Young people leaving their parental household -Eurostat

Young people- Social Inclusion- Eurostat

No Home for the Young? - OCDE

Homeownership and portfolio choice over the generations- European Central Bank (ECB)

Younger generations and the lost dream of home ownership- European Central Bank (ECB)

Observatorio Emancipación. Primer semestre 2022. Consejo de la juventud de España

La jornada internacional de la UIPI ha contado con la asistencia y participación de:

Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI), FRANCE
National Residential Landlords Association (NRLA), UNITED KINGDOM
Huseierne (HL), NORWAY
Zentralverband Haus und Eigentum Wien (ÖHGB), AUSTRIA
Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (POMIDA), GREECE
Suomen Kiinteistöliitto ry (FREF), FINLAND
Haus & Grund Deutschland (H&G), GERMANY
Confederazione Italiana della Proprietà Edilizia (CONFEDILIZIA), ITALY
Vereniging Eigen Huis (VEH), THE NETHERLANDS
Associação Lisbonense de Proprietários (ALP), PORTUGAL
Mreža za Restituciju u Srbiji (APPPBG), SERBIA
Suomen Omakotiliitto (SO), FINLAND
Občanské sdružení majitelů domů v ČR, z.s. (OSMD), CZECH REPUBLIC
Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC), BELGIUM
Fastighetsägarna Sverige (Fastighetsägarna), SWEDEN
Villaägarnas Riksforbund (VILLÄAGARNA), SWEDEN
Confederación de Cámaras de la Propiedad Urbana
y Asociaciones de Propietarios de Fincas Urbanas, SPAIN

**CONFEDERACIÓN DE CÁMARAS DE LA PROPIEDAD URBANA
Y ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS DE FINCAS URBANAS:**

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANOS DE ÁLAVA • CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE ÁVILA
CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE BADALONA • CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE BARCELONA
CÁMARA URBANA DE BIZKAIA • CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE CÁDIZ
CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE GIRONA • CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE L´HOSPITALET DE LLOBREGAT
CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE LEÓN • CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE LLEIDA
CAMBRA DE LA PROPIEDAT URBANA DE MATARÓ I EL MARESME • CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE REUS
CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE SABADELL I COMARCA
CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE SEGOVIA • CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE TARRAGONA

Cambra de la Propietat
Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Tel. 932 954 900
info@cpubcn.com
www.cpubcn.com