



101 _{M²}	98 _{M²}	88 _{M²}	84 _{M²}	84 _{M²}	78 _{M²}	75 _{M²}	71 _{M²}	70 _{M²}
VILLAVERDE	PUENTE VALLECAS	USERA	CARABANHEL	VICALVARO	LATINA	VILLA DE VALLECAS	MORATALAZ	SAN BLAS
PRECIO MEDIO DEL M ² : 1.483 €	PRECIO MEDIO DEL M ² : 1.529 €	PRECIO MEDIO DEL M ² : 1.693 €	PRECIO MEDIO DEL M ² : 1.775 €	PRECIO MEDIO DEL M ² : 1.769 €	PRECIO MEDIO DEL M ² : 1.905 €	PRECIO MEDIO DEL M ² : 1.997 €	PRECIO MEDIO DEL M ² : 2.086 €	PRECIO MEDIO DEL M ² : 2.134 €
OFERTA DIPONIBLE POR MENOS DE 150.000 €: 65%	OFERTA DIPONIBLE POR MENOS DE 150.000 €: 79%	OFERTA DIPONIBLE POR MENOS DE 150.000 €: 59%	OFERTA DIPONIBLE POR MENOS DE 150.000 €: 62%	OFERTA DIPONIBLE POR MENOS DE 150.000 €: 47%	OFERTA DIPONIBLE POR MENOS DE 150.000 €: 58%	OFERTA DIPONIBLE POR MENOS DE 150.000 €: 35%	OFERTA DIPONIBLE POR MENOS DE 150.000 €: 42%	OFERTA DIPONIBLE POR MENOS DE 150.000 €: 41%
TIPOLOGÍA PREDOMINANTE: 3 dormitorios	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE: 3 dormitorios	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE: 2 dormitorios	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE: 3 dormitorios	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE: 3 dormitorios	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE: 1-2-3 dormitorios	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE: 3 dormitorios	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE: 2 dormitorios	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE: 2 dormitorios

LA LIMITADA OFERTA DE PISOS PARA JÓVENES EN MADRID

Con un presupuesto máximo de 150.000 euros, la demanda natural de vivienda está abocada a pisos de segunda mano en distritos periféricos

JORGE SALIDO COBO MADRID

Casi una década después del pinchazo de la burbuja inmobiliaria, los jóvenes y la vivienda siguen sin casar. Esta cruda realidad es, a buen seguro, la principal y más preocupante resaca que ha dejado el *boom* y la crisis económica en el mercado residencial. Además, el remedio para reestablecer esta relación es complicado a pesar de que tanto las administraciones como los promotores de pisos son conscientes del problema y lo tienen marcado en rojo entre sus asignaturas pendientes.

La precariedad del mercado laboral y la reducción de los salarios han alejado a los jóvenes de la vivienda en propiedad. De poco parece haber servido el profundo ajuste de los precios y la reapertura del grifo crediticio si el poco empleo que se genera va ligado a sueldos que no permiten el acceso a la financiación o sólo a préstamos insuficientes para la adquisición de la mayoría de casas que hay en el mercado.

«Los jóvenes de 18 a 35 años representan el segmento de la población no sólo que menos (viviendas) compra, sino que menos busca», advierte Beatriz Toribio, responsable de Estudios del portal inmobiliario Fotocasa. Para Toribio, «el acceso a la vivienda de los jóvenes, ya sea en propiedad o en arrendamiento, es el gran reto que tiene el sector inmobiliario». «Están atrapados. Por un lado, no pueden acceder la compra; y por otro, el alquiler se está encareciendo a un ritmo muy fuerte, sobre todo, en las grandes ciudades», avisa la analista de Fotocasa.

Según el último Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España (CJE), los menores de 30 años tienen que destinar de media más del 60% de su salario –cerca de 15 años de ingresos– para costear la adquisición de una casa libre cuya «superficie máxima tolerable» no llega ni a 50 metros cuadrados. En la Comunidad de Madrid, estas cifras



son aún más alarmantes: el 75% del sueldo –unos 18 años de trabajo– para pisos de poco más de 40 metros.

Víctor Reloba, vicepresidente del CJE, lamenta que hoy «la vivienda no es derecho para la juventud, sino una mercancía con precios ascendentes». Recuerda que el coste medio de una casa nueva en España asciende a 174.680 euros (217.040 en Madrid) y

Dos jóvenes pasean junto al nuevo desarrollo urbanístico Parque Central de Ingenieros en el distrito madrileño de Villaverde.

JOSÉ S. GUTIÉRREZ

el precio máximo que un joven asalariado puede permitirse es de 74.146 euros (87.176 euros en Madrid).

«El problema fundamental, por el que no se cruzan la curva de la oferta con la de la demanda, es el precio», señala Carolina Roca, vicepresidenta de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima). A su parecer, el desfase entre la oferta y la de-

El mercado de la vivienda vuelve a estar en auge. No obstante, no lo está en todos sus segmentos. Uno de los que menos se ha recuperado es la demanda de primer acceso a la propiedad. Las grandes causas son el cambio de comportamiento y de disponibilidad económica de los menores de 35 años. Algunos no compran porque no quieren. Sin embargo, la mayoría no lo hace porque no puede.

Los primeros tienen dos principales razones: su nuevo estilo de vida y el miedo a no poder hacer frente al pago de la hipoteca. Los segundos presentan, como mínimo, alguno de estos tres motivos: están en paro, perciben un bajo salario o no consiguen financiación.

En los últimos 25 años, la manera de vivir de los jóvenes ha cambiado notablemente. En los años 90, un gran número de parejas pasaba de residir en casa de sus padres a hacerlo

¿POR QUÉ NO COMPRAN?

GONZALO BERNARDOS

en una de su propiedad. En la actualidad, la gran mayoría, antes de formalizar ningún compromiso, quiere comprobar si son capaces de convivir. Por tanto, se van de alquiler.

Un alto número de jóvenes están escarmentados. No quieren que les pase lo que les sucedió a otros durante la crisis inmobiliaria. Hace más de una década, un empleo bien remun-

nerado y una gran confianza en el futuro, llevó a bastantes a arriesgarse en exceso y a adquirir un piso en los últimos años de la burbuja. Durante la crisis, la conversión en parados de uno o los dos miembros de la pareja les hizo perderlo al no poder pagar la hipoteca.

Los motivos económicos son muy claros. En primer lugar, los más jóvenes (menores de 25 años) son el colectivo con una tasa de paro más elevada. En 2016 se situó en el 42,9% de la población activa (la del país, el 18,6%).

En segundo lugar, en España hay una relación positiva entre salario y edad. Por tanto, los más jóvenes son los que menos cobran. Así, según la Encuesta de Estructura Salarial de 2014 (última disponible), los españoles de 20 a 24 años ganaron en promedio 11.835,07 euros, muy por debajo de los 27.360,02 que percibieron los que tenían entre 55 y 59 años.

En tercer lugar, los menores de 35 años son el colectivo con mayor proporción de empleo a tiempo parcial no deseado y de contratos temporales. Esto explica por qué su retribución es inferior pese a que su formación es superior. En 2014, un trabajador a tiempo parcial percibía de media por hora un 29% menos que uno a jornada completa y quien poseía un contrato temporal cobraba una retribución un 36,6% inferior a aquel que lo tenía indefinido.

Un salario menor y una mayor inestabilidad laboral hacen de los jóvenes unos prestatarios que entrañan más riesgos para la banca que otros de más edad. El resultado es un escaso número de hipotecas otorgadas a dicho colectivo y viviendas compradas.

Gonzalo Bernardos es economista y director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona.