ANÁLISIS DE SITUACIÓN POBLACIÓN JOVEN Y ACCESO A LA VIVIENDA

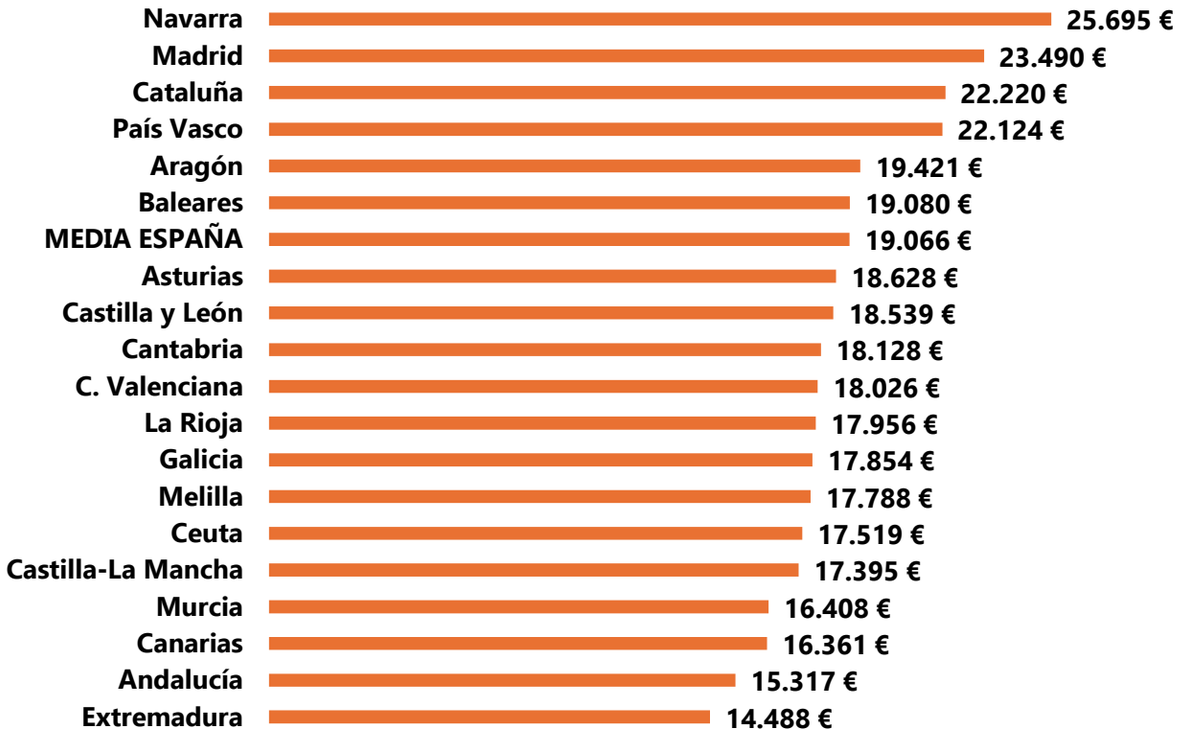
2024

CoHispania
consultoría y valoración

SALARIOS Y EMANCIPACIÓN

La situación de la población joven en España con respecto a la adquisición de vivienda es delicada, ya que son pocos los que cuentan con el 20% de entrada que piden las entidades financieras, y los alquileres, sobre todo en las grandes ciudades, son inasumibles. En el presente estudio, se detalla la situación para los jóvenes viendo el salario que perciben, los precios de la vivienda y alquileres y otros datos, como la tasa de emancipación.

Salario medio 26-35 años por comunidad (2022)

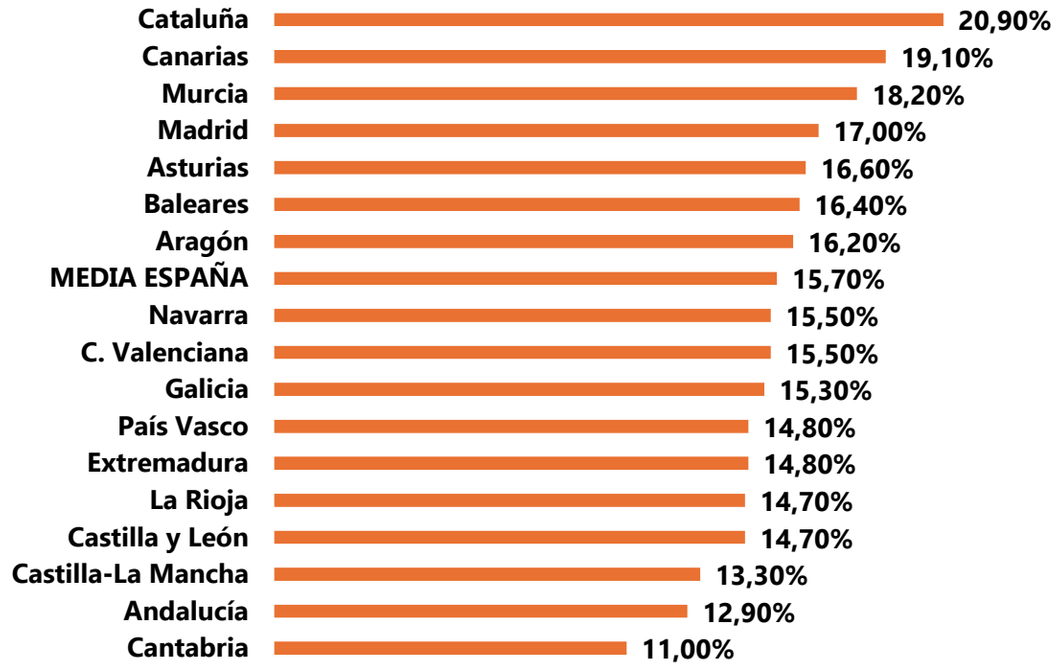


Fuente: Agencia Tributaria, Eustat

La comunidad autónoma donde el colectivo joven percibe un mayor salario es **Navarra, con una media de 25.695€** anuales, le sigue Madrid y Cataluña donde se superan los 22.000€. En el lado contrario se encuentran Extremadura y Andalucía, con unos salarios de 14.488€ y 15.317€, respectivamente.

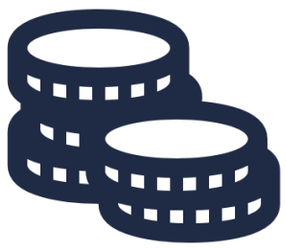
Con respecto a la tasa de jóvenes emancipados, los datos no son muy esperanzadores. La comunidad con mayor tasa de emancipación es Cataluña, que roza el 21%. La media española está en torno al 15,7%., y la que peor sale parada es Cantabria, con tan solo un 11% de jóvenes emancipados.

Tasa de emancipación 16-34 años (2023)



Fuente: CJE

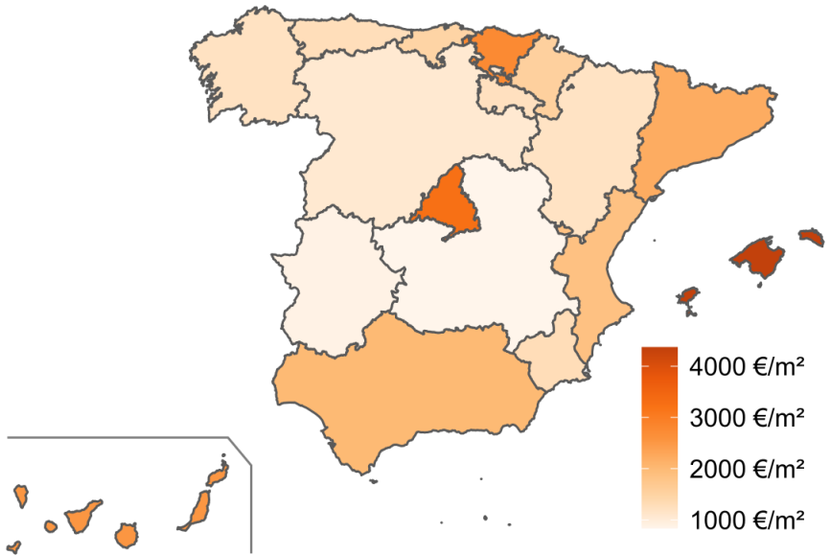
15,7%
Tasa de emancipación en España



19.066€
Salario medio

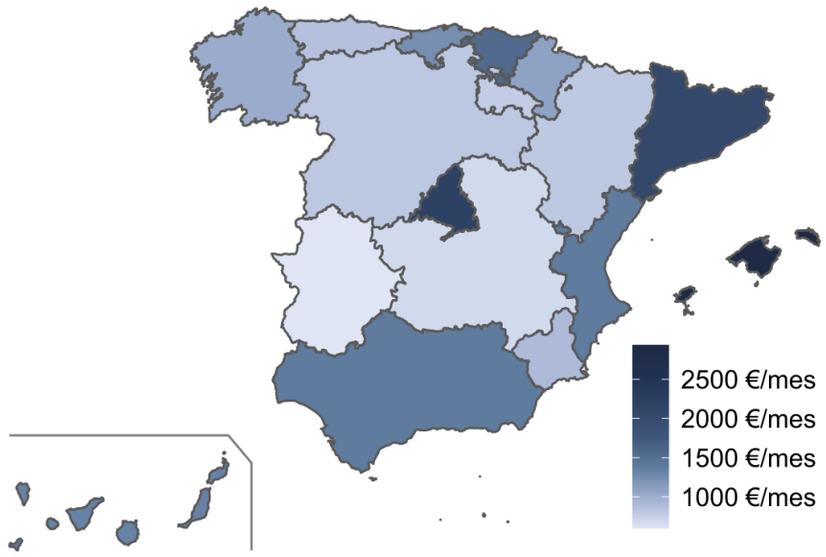
MAPAS DE PRECIOS Y SALARIO

Mapa de precio unitario medio de compra



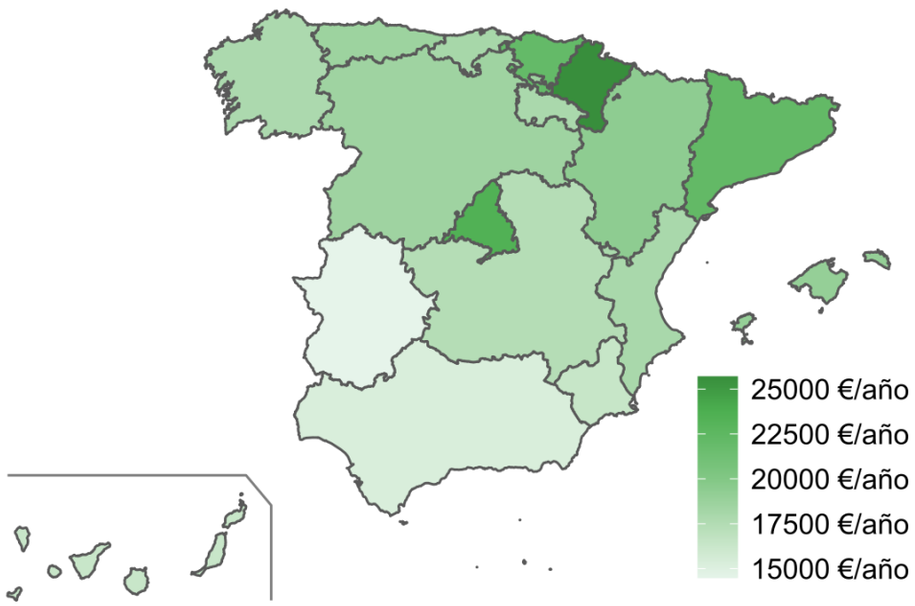
Fuente: CoHispania

Mapa de precio de alquiler medio mensual



Fuente: CoHispania

Mapa de salario medio jóvenes (26-35 años)



Fuente: Agencia Tributaria, (na)stat, Eustat

77%
Salario íntegro para pagar el alquiler

1.233€
Alquiler medio en España

ESFUERZO ECONOMICO EN EL ALQUILER

Provincia	Media Alquiler	Salario Mensual (24-35 años)	Porcentaje de esfuerzo	Alquiler ideal*	Diferencia
Albacete	731	1410	**52%**	470	261
Alicante	1371	1364	**101%**	455	916
Almería	797	1181	**67%**	394	403
Ávila	704	1410	**50%**	470	234
Badajoz	590	1187	**50%**	396	194
Islas Baleares	2936	1590	**185%**	530	2406
Barcelona	2297	1920	**120%**	640	1657
Burgos	707	1656	**43%**	552	155
Cáceres	614	1247	**49%**	416	199
Cádiz	1349	1259	**107%**	420	929
Castellón	889	1582	**56%**	527	362
Ciudad Real	550	1360	**40%**	453	96
Córdoba	742	1256	**59%**	419	324
Cuenca	703	1422	**49%**	474	229
Girona	1865	1632	**114%**	544	1321
Granada	936	1269	**74%**	423	513
Guadalajara	820	1621	**51%**	540	280
Huelva	1105	1114	**99%**	371	734
Huesca	744	1565	**48%**	522	223
Jaén	528	1180	**45%**	393	135
León	640	1498	**43%**	499	141
Lleida	824	1645	**50%**	548	276
La Rioja	780	1496	**52%**	499	281
Lugo	680	1463	**46%**	488	192
Madrid	2222	1958	**114%**	653	1570
Málaga	2049	1346	**152%**	449	1600
Murcia	911	1367	**67%**	456	455
Navarra	1094	2141	**51%**	714	380
Ourense	670	1388	**48%**	463	208
Asturias	868	1552	**56%**	517	351
Palencia	669	1522	**44%**	507	161
Las Palmas	1294	1383	**94%**	461	833
Pontevedra	1303	1434	**91%**	478	825
Salamanca	922	1453	**63%**	484	438
S. C. de Tenerife	1394	1341	**104%**	447	947
Cantabria	1243	1511	**82%**	504	740
Segovia	1079	1485	**73%**	495	584
Sevilla	1143	1362	**84%**	454	689
Soria	724	1593	**45%**	531	193
Tarragona	1088	1639	**66%**	546	541
Teruel	624	1576	**40%**	525	99
Toledo	748	1479	**51%**	493	256
Valencia	1510	1575	**96%**	525	985
Valladolid	771	1656	**47%**	552	219
Zamora	553	1379	**40%**	460	93
Zaragoza	864	1636	**53%**	545	318
Ceuta	912	1460	**62%**	487	426
Melilla	771	1482	**52%**	494	276

Fuentes: CoHispania, Agencia Tributaria, (na)stat, Eustat

En la tabla se muestra el **salario mensual en 2022 de la población joven (de 24 a 35 años)**, el precio medio de alquiler en el segundo trimestre de 2024, y el porcentaje de salario que le supondría a la persona pagar un alquiler medio.
El Alquiler ideal* se define como la parte del salario que es recomendable dedicar al alquiler, es decir, un tercio del salario. La diferencia muestra cuanto varía el alquiler de mercado con el alquiler ideal.

Como se puede comprobar, y partiendo de los salarios que perciben las personas jóvenes, **en todas las provincias se dedicaría más de un tercio del salario al pago del alquiler**, si tenemos en cuenta los precios medios del mercado.

Los casos que más sobresalen son **Baleares con hasta un 185%** de esfuerzo, o **Barcelona** donde el esfuerzo sería del **120%**, es decir, **una persona tendría que dedicar 1,2 veces su salario** solo para pagar un alquiler.

DATOS A NIVEL AUTONÓMICO

Comunidad	Precio de compra (€/m²)	Precio de alquiler (€/mes)	Parados	Tasa emancipación	Salario medio anual
Andalucía	2014	1390	34,19	12,9	15317
Aragón	1194	810	26,44	16,2	19421
Asturias	1282	868	30,45	16,6	18628
Baleares	4368	2936	29,27	16,4	19080
Canarias	2543	1335	30,43	19,1	16361
Cantabria	1486	1243	24,12	11	18128
Castilla y León	1071	818	30,12	14,7	18539
Castilla - La Mancha	841	688	29,86	13,3	17395
Cataluña	2218	2077	18,2	20,9	22220
Comunidad Valenciana	1866	1391	24,47	15,5	18026
Extremadura	896	599	40,54	14,8	14488
Galicia	1212	1026	25,4	15,3	17854
Madrid	3269	2222	17,41	17	23490
Murcia	1304	911	27,86	18,2	16408
Navarra	1563	1094	22,3	15,5	25695
País Vasco	2764	1559	18,71	14,8	22124
La Rioja	1241	780	35,3	14,7	17956
Ceuta	2014	912	76,61		17519
Melilla	1830	771	62,32		17788
MEDIA ESPAÑA	1841	1233	25,0	15,7	19066

Precio de compra y alquiler hasta mayo de 2024, Fuente: CoHispania
Tasa de parados jóvenes, de 20 a 24 años, Fuente: INE, 1T2024
Tasa de emancipación de jóvenes de 16-34 años, Fuente: CJE, 2023
Salario medio anual, edad de 26 a 35 años, Fuente: Agencia tributaria
Agencia Tributaria, (na)stat, Eustat, 2022

El salario medio anual según los últimos datos publicados por la agencia tributaria se sitúa en los 22.781€ anuales, mientras que para las personas jóvenes **entre 26 y 35 años está en torno en los 19.066€** en el año 2022.

La tasa de parados en España se sitúa en torno al 12%, en el primer trimestre de 2024, para aquellos comprendidos **entre los 20 y 24 años aumenta hasta el 25%**

Con un sueldo en torno a 1.588€ mensuales, los jóvenes españoles tendrían que hacer frente a un alquiler medio de 1.233€, el cual asciende en ciudades como Madrid o Barcelona, que con un sueldo de en torno a 1.910€ mensuales, los alquileres medios en ambas ciudades superan los 2.000€ mensuales.

CONCLUSIONES

La situación económica de la población joven es bastante delicada, los salarios no son suficientes para afrontar un alquiler en condiciones óptimas, ya que, en todas las provincias del país, el alquiler superaría el tercio de salario que se debería de destinar al pago del alquiler. Esto obligaría a gran parte de los jóvenes que desean independizarse a tener que compartir piso o tener que pedir ayuda a familiares para poder independizarse.
Esto también se traduce en tasas de emancipación que no son muy altas, en torno al 16%, mientras que la media Europa es el doble.

En España, la dificultad de acceso a la vivienda es un problema que afecta especialmente a los jóvenes. La combinación de factores como la precariedad laboral, los altos precios de alquiler y la falta de oferta de vivienda asequible ha creado una situación preocupante para esta generación.

QUIENES SOMOS

CoHispania, creada en 1989, es una sociedad independiente de consultoría y valoración homologada por el Banco de España.

Comprometida con la transparencia, precisión satisfacción y calidad del servicio al cliente, la innovación y sostenibilidad son los pilares fundamentales de los proyectos.

Expertos en valoraciones y tasaciones inmobiliarias tanto a nivel nacional como internacional de todo tipo de bienes inmuebles y diferentes finalidades: hipotecaria, fondos de Inversión Inmobiliaria, pensiones y Automated Valuation Model (AVM).

Especializados en consultoría inmobiliaria, financiera e industrial, así como en las valoraciones de empresas, M&A y fondos de comercio.

Única sociedad de valoración con un modelo de valoración eficiente para edificios sostenibles y energéticamente eficientes, fundamental para que las entidades financieras comiencen a comercializar hipotecas verdes en España.

Creadores del Project Monitoring en el año 2007: Actividad de control y supervisión entre entidad y cliente sobre todo proceso relacionado con el desarrollo de una construcción. Ayuda a la organización interna del promotor, da fiabilidad a las entidades financieras y seguridad al cliente final gracias a informes periódicos sobre el estado y avance de la obra.

CoHispania

consultoría y valoración

www.cohispania.com

Madrid Excelente 945.S/42/694/19

IQNet

AENOR ER Empresa Registrada UNE-EN ISO 9001 ER - 1239/2/00

AENOR Gestión Ambiental UNE-EN ISO 14001

Miembros de

AEV

United Nations Global Compact

GBCe

ANEVAR

IES INTERNATIONAL ETHICS STANDARDS www.ies-coalition.org

socio empresa PEP 2022