

Radiografía del mercado de la vivienda 2022-2023



Índice

1. Así está el mercado de la vivienda	4
2. Diferencias territoriales	11
3. Diferencias por edad	14
4. La propiedad y el uso	18
5. Intención de compra	23
6. Opinión sobre el mercado	30
7. Conclusiones	33
8. Metodología	35

Prólogo

El mercado inmobiliario comienza una etapa de acomodación a la nueva situación económica, tras dos años dorados de boom de actividad y dinamismo en el sector. Empieza un periodo de estabilización marcado por el cambio en la política monetaria con las subidas de tipos de interés, con un euríbor galopando hacia máximos desde 2008 y la dificultad de controlar la inflación.

La participación en el mercado se resiente, y se contrae la demanda moderadamente, debido al endurecimiento del acceso a la financiación. Sin embargo, no lo suficiente como para lograr un equilibrio en los precios. Tanto en compra como en alquiler, las subidas presentadas son de dos dígitos y muy abultadas. La transformación está siendo suave y paulatina, aunque dejando cambios muy pronunciados: el ejercicio comienza con una escasez de oferta muy marcada que provoca crecimientos significativos en el precio de los mercados más locales.

Eso sí, aunque se ralentice la demanda, el interés de adquisición continúa muy latente y los ciudadanos esperan con afán una vuelta a tipos relativamente atractivos para comprar su vivienda. De hecho, la intención de compra se mantiene en niveles superiores a los de prepandemia y ha resurgido un nuevo perfil de comprador: el inversor, quien se fortalece en momentos de incertidumbre.

En el alquiler, la crisis de precios también hace que se rebaje la demanda al expulsar del mercado a las rentas más bajas. Los principales perjudicados son los colectivos vulnerables, como los jóvenes, que ya pierden nueve puntos de participación con respecto al semestre anterior.

Otro de los grandes cambios de este año que perfilan el mercado es la aprobación de la Ley de Vivienda, que tendrá impacto en el mercado del alquiler y preocupa por los efectos contraproducentes que pueda ocasionar. Sin embargo, la experiencia de los pasados ejercicios, nos recuerda que el inmobiliario seguirá erigiéndose como motor económico y ejemplo de resiliencia frente a la incertidumbre, sosegando las bruscas injerencias en el mercado. Por ello, con unos niveles de oferta de vivienda bajo mínimos, se hace más necesario que nunca destacar la importancia de crear un mercado sano, estable y equilibrado, para lo que es necesario crear un marco que agrupe la vivienda, el urbanismo y el suelo, con medidas estimulantes e incentivadoras para impulsar el aumento del parque de vivienda público en alquiler, con viviendas sociales y asequibles a través de la colaboración público-privada.

En esta radiografía del mercado 2023 se constata una gran variación y cambio de ciclo, marcado por la etapa más agresiva de la historia del Banco Central Europeo, así como también se refuerza la idea de la inversión en el inmobiliario como un valor refugio a través de uno de los activos más seguros que existen: la vivienda.



María Matos
Directora de Estudios y Portavoz
de Fotocasa

1. Así está el mercado de la vivienda



1.1 Fuerte contracción

Los datos de febrero de 2023, con un 28 % de particulares mayores de 18 años participando en el mercado de la vivienda, muestran una fuerte contracción del mercado inmobiliario con una bajada de más de 4 puntos porcentuales respecto a agosto de 2022, cuando el porcentaje era del 32 %.

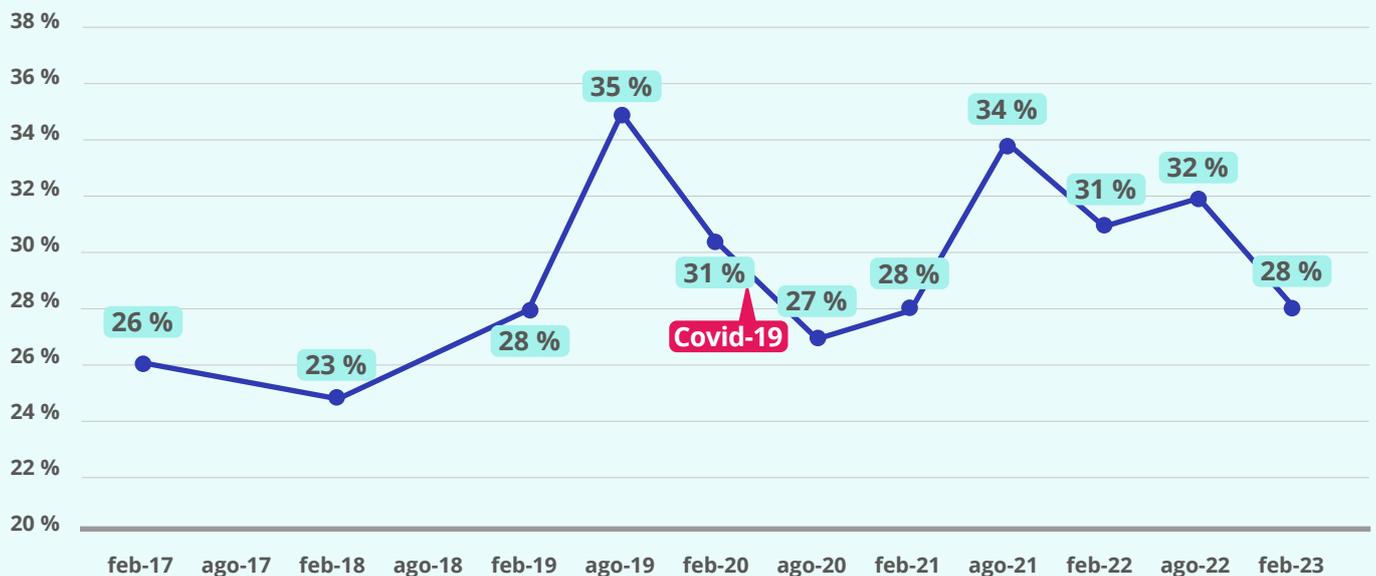
La bajada más destacable es la demanda de vivienda, que desciende 4 puntos porcentuales, desde el 27 % de agosto de 2022 a los 23 % de febrero de 2023

Esta contracción tiene su origen en el descenso generalizado de todas las acciones de interacción en el mercado inmobiliario, pero el retroceso más destacable es el de la demanda de vivienda, que alcanza 4 puntos porcentuales

(desde el 27 % de agosto de 2022 a los 23 % de febrero de 2023). Esta bajada, sin embargo, no encuentra su efecto similar en la oferta, que permanece más estable aunque hay una reducción muy moderada —de apenas medio punto—.

Ese 28 % de participación supone un registro idéntico al de febrero de 2021 (cuando se iniciaba la recuperación del mercado tras el impacto que la pandemia produjo en 2020) y al de febrero de 2019. El mercado se mantiene, por tanto, en una franja alta de participación aunque ya ha dejado definitivamente atrás el fuerte impulso de la demanda que se venía registrando desde finales de 2020 y que tuvo mucho que ver con las necesidades residenciales que se identificaron durante los meses de confinamiento por parte de los particulares.

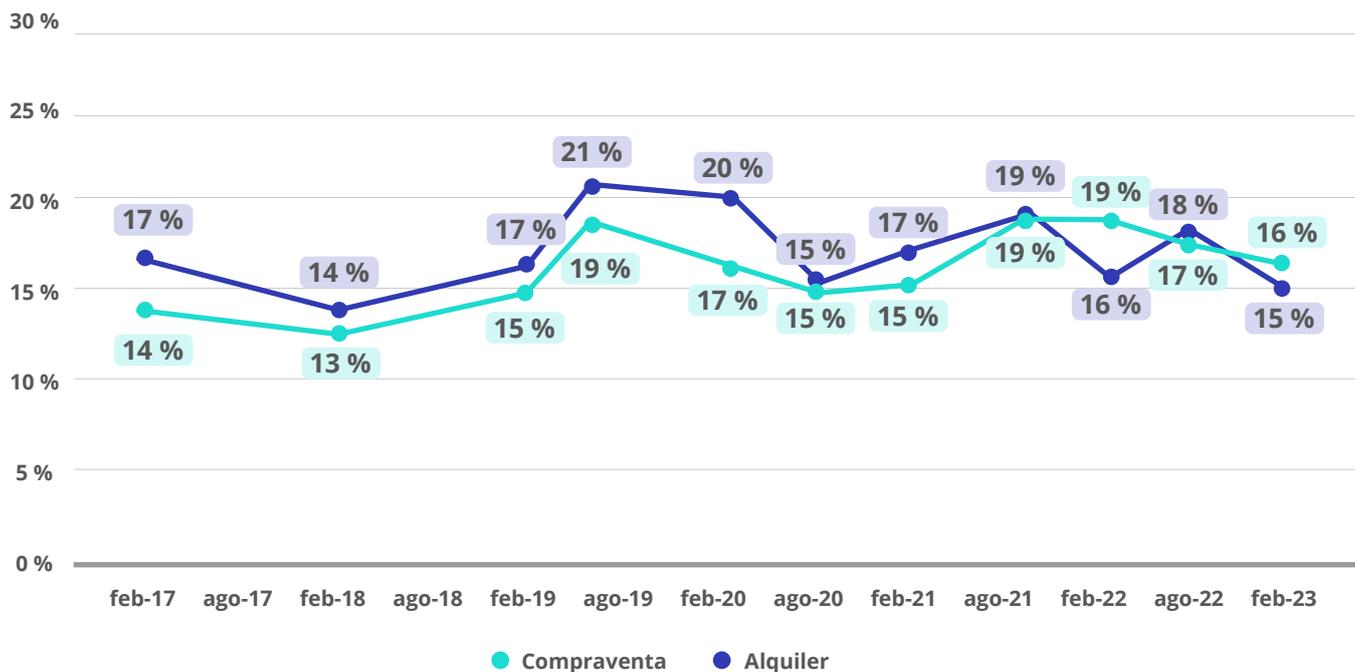
Particulares participando en el mercado de la vivienda (% sobre la población mayor de 18 años)



Si analizamos estos datos en función del tipo de operación descubrimos que el descenso, con respecto a los datos de agosto de 2022, es más acusado en el alquiler (del 18 % de participación se ha pasado al 15%) que en la compraventa (del 17 % de agosto de 2022 se ha pasado al 16 % en febrero de 2023). Sin embargo, si la comparación se establece en términos interanuales —

las encuestas realizadas en agosto siempre registran un mayor protagonismo del alquiler por el sesgo que produce el recuerdo de los arrendamientos vacacionales— la tendencia a la baja de la participación en la compraventa es más acusada: ha bajado tres puntos porcentuales, al pasar del 19 % de febrero de 2022 al 16 % en febrero de 2023.

Particulares participando en el mercado de la vivienda (% sobre la población mayor de 18 años)



Además, y centrándonos específicamente en la demanda, los datos señalan que el descenso de la participación está suponiendo la salida del mercado de un número creciente de segmentos sociales que abandonan la búsqueda ante el escenario actual de altos precios, fuerte inflación y costes hipotecarios al alza.

El descenso de la demanda inefectiva (los que intentan comprar o alquilar sin conseguirlo) es mayor que de la efectiva: hay segmentos de población abandonando el mercado sin cerrar una operación

La demanda no efectiva (la que no ha logrado cerrar la operación) ha descendido desde el 18 % de febrero de 2022 al 14 % un año después, mientras que la efectiva (la que sí que ha terminado con un alquiler o una compraventa) ha ganado protagonismo y ha pasado del 10 % (febrero de 2022) al 12 % (febrero de 2023).

Es un patrón que se repite en ambos mercados, pero de forma mucho más acusada en el de la vivienda en propiedad, donde el porcentaje de personas que han comprado (4 %) se mantiene estable mientras que el de quienes han intentado comprar pero no lo han conseguido son ahora tres puntos porcentuales menos que hace un año (10 % en febrero de 2023 frente al 13 % de febrero de 2022).

Compra

Feb. 22

Ago. 22

Feb. 23

Ha comprado vivienda

4 %

4 %

4 %

Ha buscado vivienda para comprar
(no lo ha conseguido)

13 %

11 %

10 % ▼

16 %

15 %

14 %

Venta

Ha vendido vivienda

2 %

2 %

2 %

Ha tratado de vender vivienda
(no lo ha conseguido)

2 %

2 %

2 %

4 %

4 %

4 %

Alquiler (inquilino)

Ha alquilado vivienda (inquilino)

6 %

8 %

6 % ▼

Ha alquilado habitación en piso compartido (inquilino)

1 %

2 %

2 %

Ha buscado vivienda para alquilar
(como inquilino), pero no lo ha conseguido

6 %

6 %

5 % ▼

Ha buscado una habitación en piso compartido
(no lo ha conseguido)

2 %

2 %

2 %

13 %

16 %

13 %

Alquiler (oferta)

Ha alquilado a otros una vivienda (propietario)

3 %

2 %

3 % ▲

Ha tratado de alquilar a otros una vivienda
(propietario), pero no lo ha conseguido

1 %

1 %

1 %

3 %

3 % ▼

3 %

1.2 La inflación y la subida de los tipos de interés, claves del descenso



Como ya se ha indicado anteriormente, y se refleja en el gráfico siguiente, la contracción del mercado puede apreciarse en el notable descenso de la demanda de vivienda, tanto en lo que se refiere a la compra como al alquiler. Y es que la fotografía de los distintos segmentos deja una clara imagen de dónde se encuentran las variaciones del mercado: reducción de la demanda de vivienda, especialmente de la búsqueda para comprar (*demanda inefectiva en el mercado de propiedad*) y en el conjunto de la demanda de vivienda en alquiler.

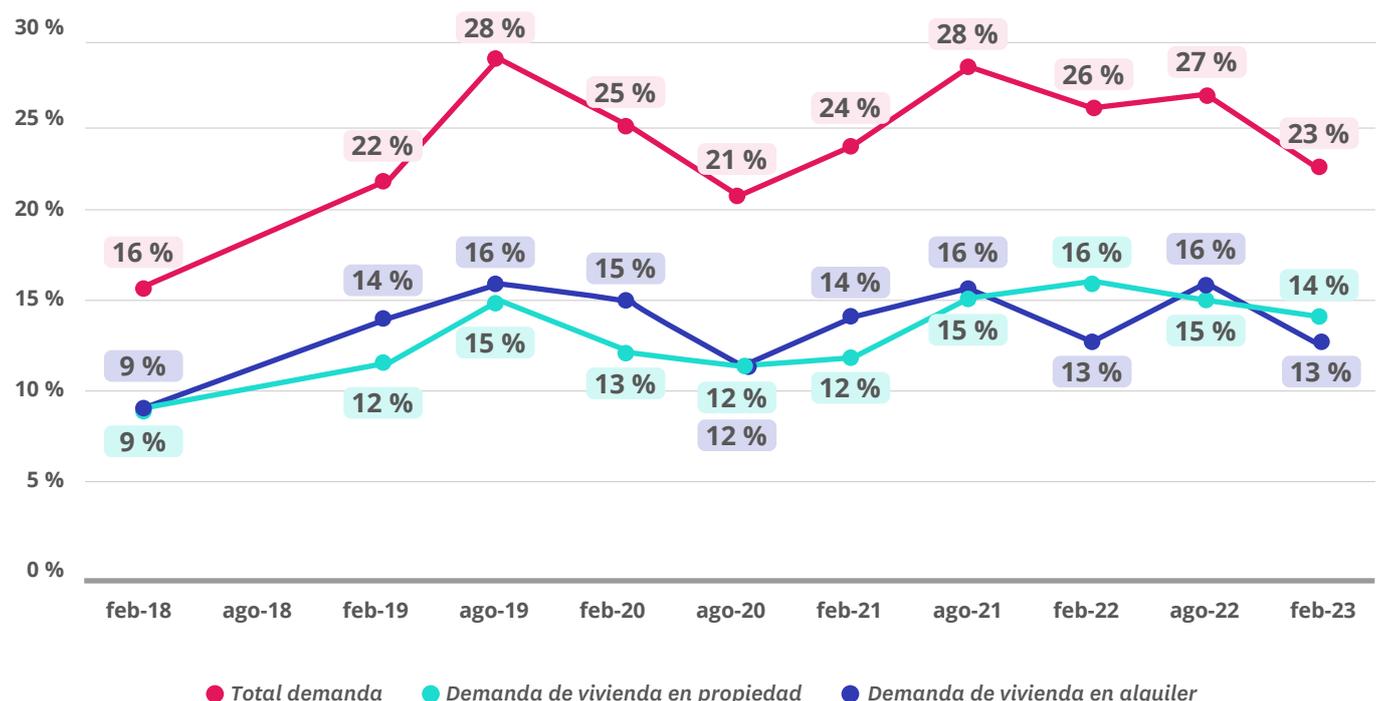
En este desplome han incidido varios factores de gran magnitud que afectan de una forma más o menos directa al mercado de la vivienda. Así, la invasión de Ucrania por parte de Rusia, el fuerte incremento de la inflación que ésta ha provocado o la subida de los tipos de interés, con el euríbor acelerado, han confluído para crear una situación de notorio retroceso en dicho mercado, algo que ya era previsible antes de la salida a campo del presente *Fotocasa Research*.

La retracción de la demanda en el mercado de vivienda se centra especialmente en la compra no efectiva y en todo el conjunto del mercado alquiler (efectiva e inefectiva)

En este sentido, cabe recordar que las subidas de los tipos de interés repercuten —*al trasladarse al euríbor*— en un incremento de las cuotas de las hipotecas y, como resultado de esto, se rebaja notablemente el número de compraventas de viviendas, debido a que los ciudadanos ven rebajada su capacidad para financiarse. Además, esa subida de los tipos provoca una creciente incertidumbre acerca de cómo evolucionará a corto o medio plazo el mercado inmobiliario, por lo que algunos inversores, como veremos más adelante en este informe, aplazan o, directamente abandonan, su intención de adquirir una vivienda.

Como se ha indicado, la comparación con respecto a la anterior ola de encuestas de Fotocasa Research muestra un descenso más acusado en la demanda de alquiler que en la de compraventa. Esto se comprueba claramente cuando se toma al conjunto de demandantes y se observa cómo se reparten entre ambos mercados. Así, los datos indican que en febrero de 2023 vuelve a predominar la búsqueda de vivienda en propiedad (47%) frente a la de alquiler (43%), invirtiendo los resultados que se registraban en agosto. Los que han buscado en ambos mercados sigue siendo el 10% (mismo porcentaje que en agosto de 2022).

Particulares realizando acciones de demanda de vivienda (% sobre la población mayor de 18 años)



Particulares participando en la compra y en el alquiler



ALQUILER
43 % ▼

de la demanda de vivienda
busca únicamente en el
mercado del alquiler

46 % en agosto 2022

COMPRA
47 % ▲

de la demanda de vivienda
busca únicamente en el
mercado de propiedad

44 % en agosto 2022

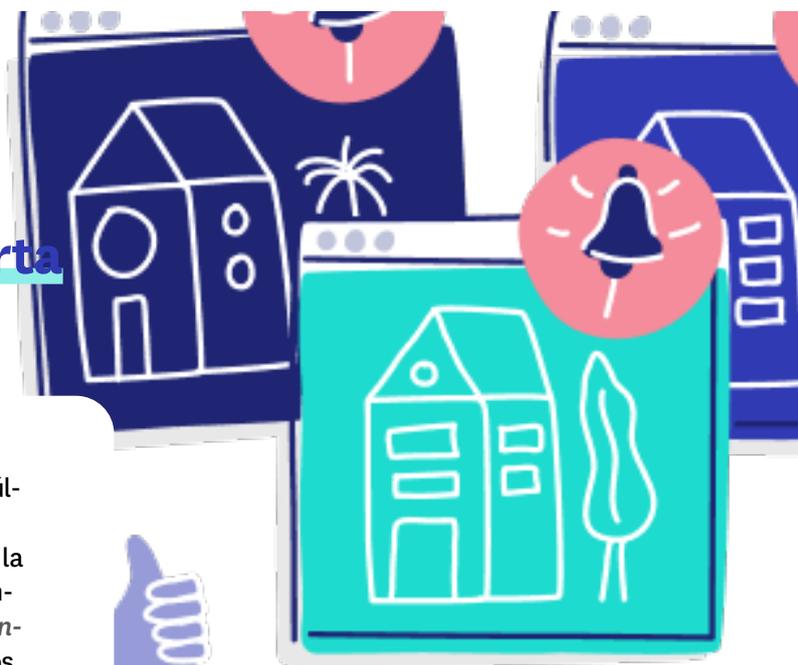
10 %

ha participado en
AMBOS MERCADOS

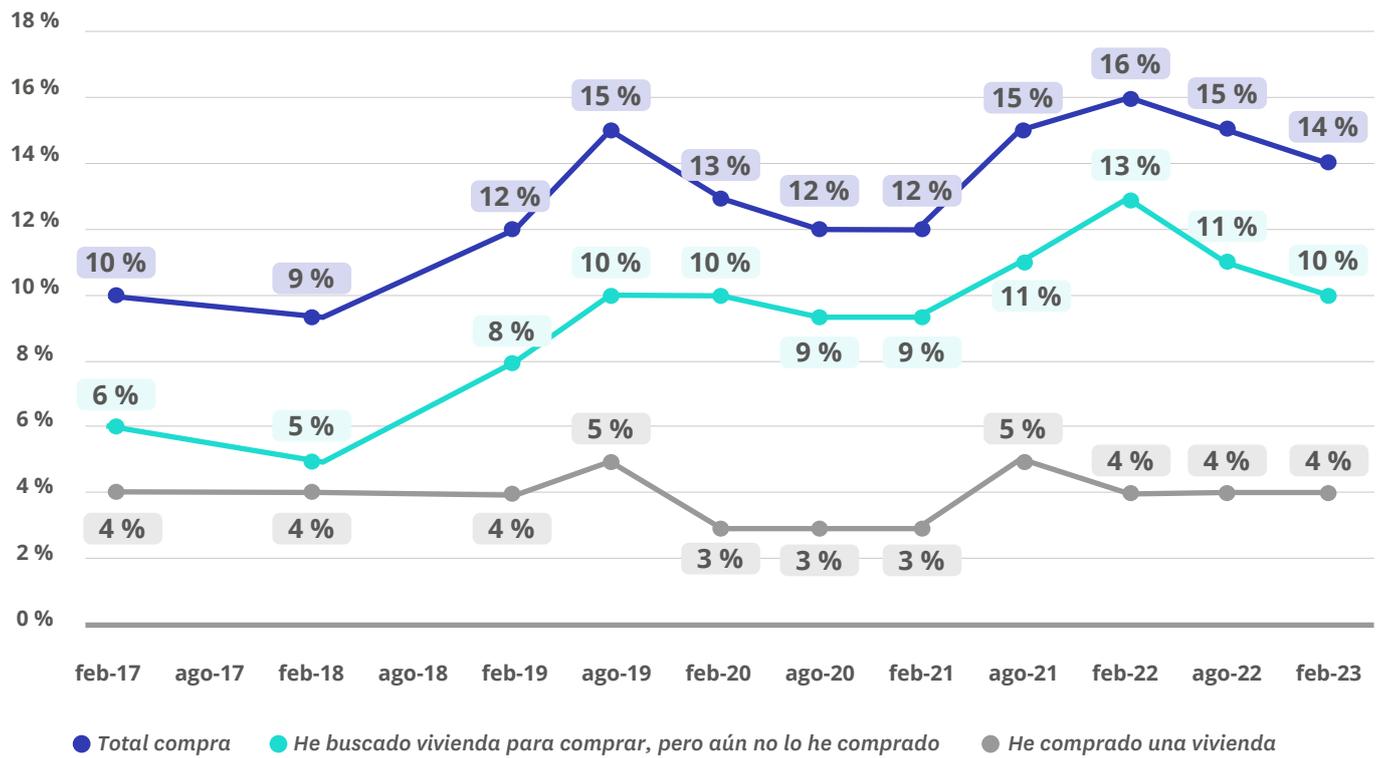
10 % en agosto

1.3 Crece la brecha entre oferta y demanda de compraventa

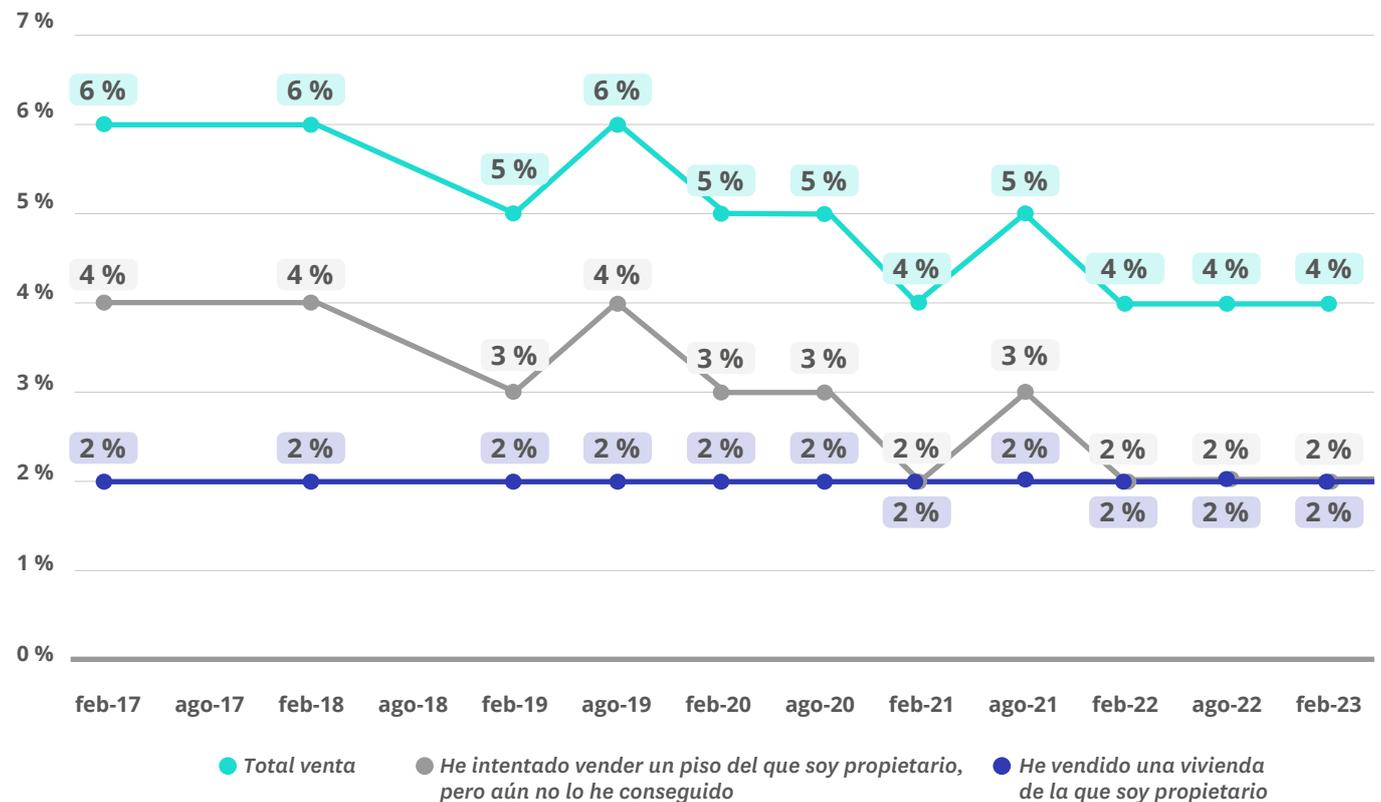
Pese a la retracción de la demanda de vivienda en el último medio año, en lo que se refiere a la distribución del mercado de compraventa, ésta es muy superior a la oferta, y la brecha se hace progresivamente más grande (en febrero de 2021 suponía el 75 %, y ahora alcanza el 78 %). Otra conclusión que se extrae de los datos es que el porcentaje de participantes en ambos lados del mercado se reduce al 6%, desde el 8 % registrado el pasado mes de agosto.



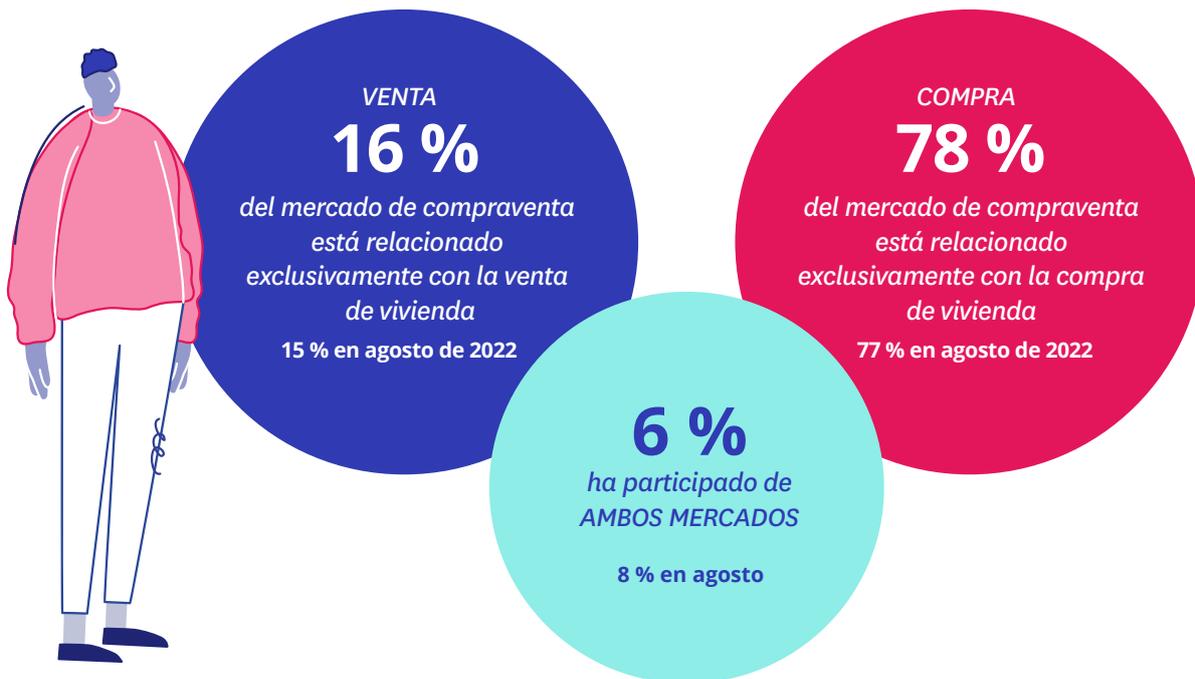
Particulares participando en el mercado de la compra (% sobre la población mayor de 18 años)



Particulares participando en el mercado de la venta (% sobre la población mayor de 18 años)



Particulares actuando en la compra y en la venta



En los últimos 12 meses...

28 % de los particulares mayores de 18 años ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda en los últimos 12 meses

16 % actuó en la compraventa

15 % participó en el mercado del alquiler

14 % de los particulares compró o intentó comprar una vivienda

13 % de los particulares alquiló o intentó alquilar una vivienda como inquilino

2. Diferencias territoriales



2.1 Declive especialmente acusado en Andalucía, Cataluña y Comunidad Valenciana

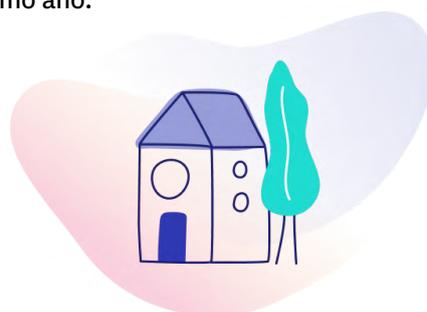
Dada la contracción experimentada por el mercado de la vivienda en los últimos seis meses, resulta consecuente que esta se refleje también en los datos por territorios, disminuyendo la actividad en todas las comunidades autónomas analizadas en el presente informe. Esta retracción se manifiesta con mayor hondura en Cataluña, Andalucía y la Comunidad Valenciana.

Así, la primera experimenta una caída de 5 puntos porcentuales, al bajar del 30 % al 25 % el porcentaje de personas que actuaron de algún modo en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses. Esto supone que Cataluña marca el registro más bajo de participación de todas las comunidades autónomas analizadas y se sitúa en el rango inferior de toda su serie histórica: solo el dato de participación de 2018 (23 %) fue inferior.

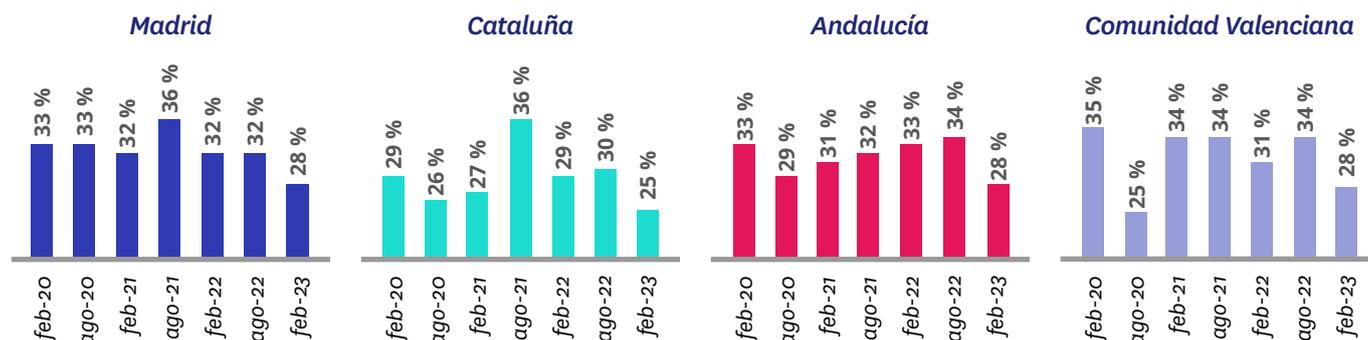
La participación de particulares en el mercado inmobiliario en Andalucía sufre una caída de seis puntos porcentuales, situándose en el 28 %. Cataluña registra un 25 %, su nivel más bajo desde 2018, cuando era del 23 %

En Andalucía la caída es aún más acusada, ya que el porcentaje de particulares participando en el mercado pasa del 34 % al 28 %, seis puntos menos. En este sentido cabe destacar la brusca inflexión que experimenta esta comunidad en el último medio año, tras mantener con anterioridad una línea ascendente en su actividad inmobiliaria desde que en agosto de 2020, tras el impacto del confinamiento estricto de aquella primavera, marcara su nivel más bajo (29 %). Desde entonces había encadenado cuatro oleadas consecutivas de subidas. En febrero de 2023, sin embargo, su mercado se ha reducido incluso por debajo de ese nivel pandémico.

La Comunidad Valenciana, por su parte, también desciende otros seis puntos, desde el 34 % al 28 % desde el 32 % de agosto del pasado año. Cabe recordar que esta comunidad autónoma fue la gran damnificada de la crisis de la covid-19, al desplomarse su mercado del 35 % que superaba en febrero de 2020 al 25 % de agosto de ese mismo año.



Particulares participando en el mercado de vivienda (% sobre la población mayor de 18 años) por CCAA



2.2 La Comunidad Valenciana lidera el descenso en el alquiler

Resulta consecuente que de estos datos generales se desprenda también un decrecimiento notable del mercado del arrendamiento en todas las comunidades estudiadas respecto a la muestra anterior, datada en agosto de 2022. De nuevo son Andalucía y la Comunidad Valenciana los territorios donde el desplome es más profundo, perdiendo ambas 4 puntos porcentuales en lo que se refiere a acciones relacionadas con el mercado de alquiler. De este modo, la primera baja del 21 % al 17 %, mientras que la comunidad levantina desciende del 19 % al 15 %. Ambas autonomías retornan, por lo tanto, a los valores registrados doce meses antes, al perder todo lo que habían ganado en la transición entre uno y otro año.

En Madrid y Comunidad Valenciana se aprecia un descenso del porcentaje de aquellos que han alquilado un piso para vivir en él. Ambos territorios pierden dos puntos porcentuales

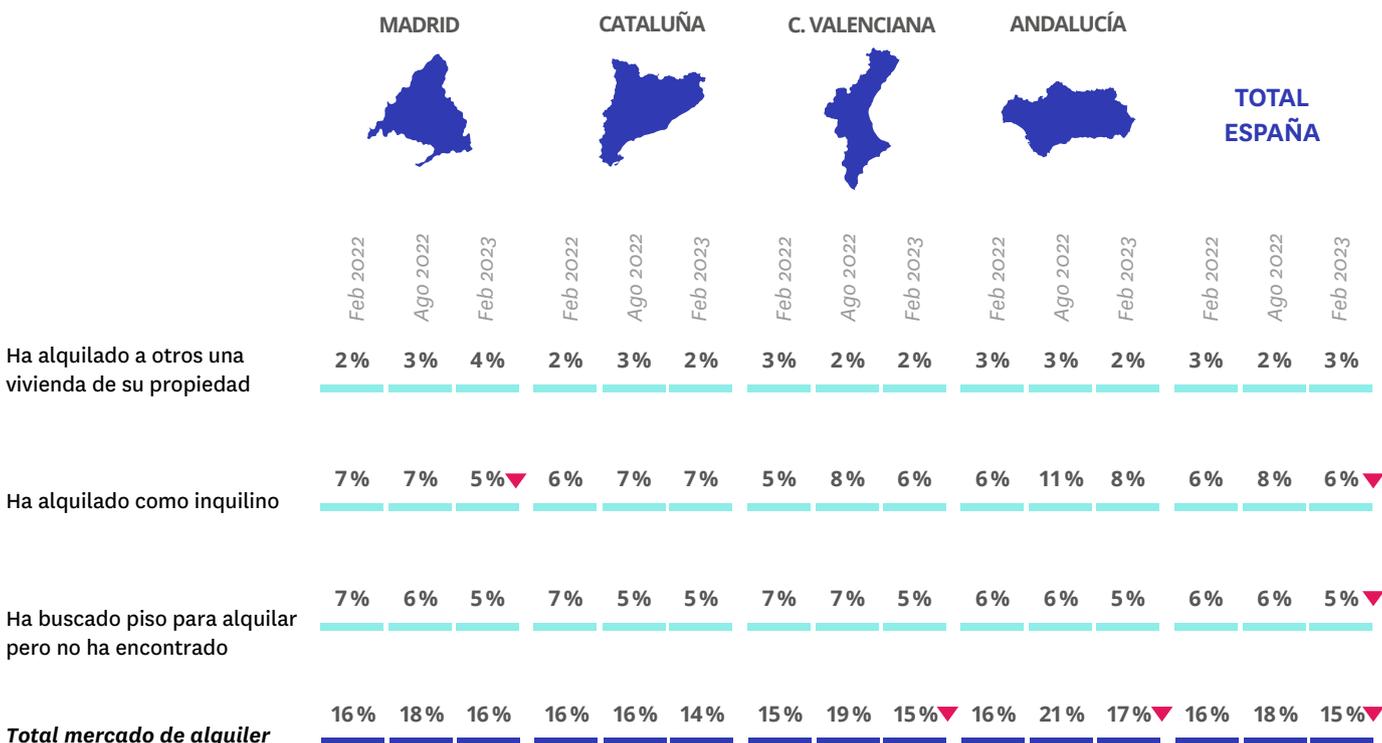
Por su parte, Cataluña ha bajado del 16 % al 14 %. Dos puntos ha perdido también Madrid, que en su caso desciende del 18 % al 16 %.

En algunas comunidades se aprecia un descenso del porcentaje de aquellos que han alquilado una vivienda para vivir en ella (*alquiler efectivo*). En Madrid se ha pasado del 7 % al 5 %; en la Comunidad Valenciana la rebaja ha sido también de 2 puntos: del 8 % al 6 %. Y en Andalucía ha sido incluso más acusada: del 11 % en agosto de 2022 se ha pasado al 8 % en febrero de 2023.

Por su parte, Cataluña se mantiene en los mismos porcentajes de alquileres como inquilinos (7 %) y búsquedas de alquiler no culminadas (5 %).

Otro aspecto interesante de estos datos de febrero, es el hecho de que compartir piso se presenta en Madrid como alternativa al alza ante los altos precios de los arrendamientos. Así, en esta comunidad el 3 % de los consultados en febrero han alquilado una habitación en un piso compartido. Este porcentaje representa un punto más que seis meses antes, y dos que un año atrás, cuando no llegaban ni al 1 %. Además, otro 2 % había tratado de alquilar habitación en un piso compartido, aunque no lo habían conseguido.

Particulares participando en el mercado de alquiler (% sobre la población mayor de 18 años) por CCAA



2.3 Estancamiento de la compraventa, sobre todo en Cataluña y Madrid

Dentro de la compraventa, el mercado inmobiliario también arroja un descenso generalizado en las comunidades autónomas analizadas. En este caso, los dos territorios donde más desciende la participación de particulares es en Madrid y Cataluña, que son, como acabamos de analizar, los lugares en los que el alquiler se ha mantenido más sólido.

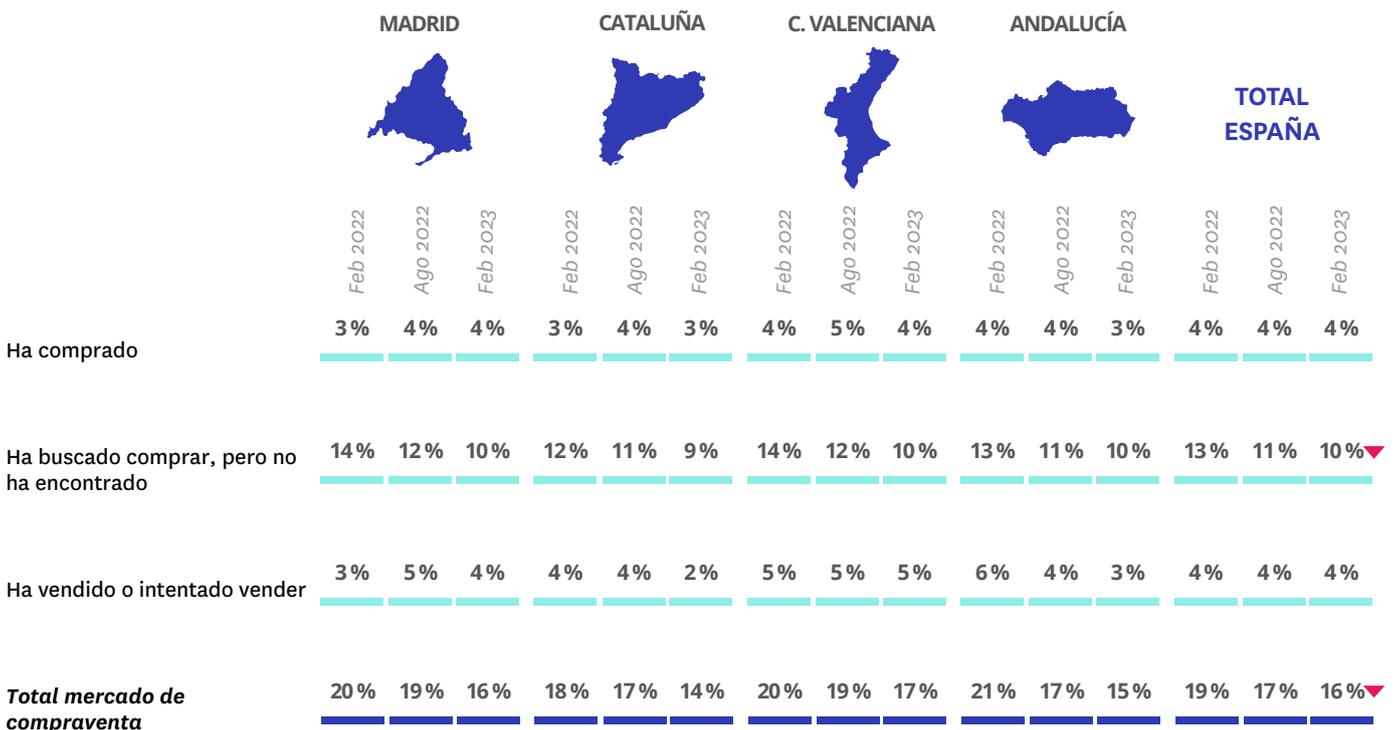
Tanto la Comunidad de Madrid como Cataluña pierden tres puntos porcentuales de participación en el mercado de la compraventa respecto a agosto de 2022. Andalucía y Comunidad Valenciana pierden dos puntos cada una

Así, tanto la Comunidad de Madrid como Cataluña pierden 3 puntos porcentuales respecto a agosto de 2022.

En el primer caso, el descenso es desde el 19 % al 16 %, mientras que en el segundo la bajada va del 17 % al 14 %. Las cifras de ambas comunidades, están, lógicamente, muy condicionadas por las grandes y tensionadas áreas urbanas de sus respectivas capitales.

Por el contrario, Andalucía y Comunidad Valenciana registran un descenso más moderado en la participación de particulares en el mercado de la compraventa, en ambos casos de dos puntos porcentuales.

Particulares participando en el mercado de compraventa (% sobre la población mayor de 18 años) por CCAA



3. Diferencias por edad



3.1 De los 25 a los 34 años, los más activos en el mercado

Una de las variables que mayor peso tiene en las fluctuaciones del mercado inmobiliario es la que tiene que ver con la edad de las personas que actúan en él. Cabe indicar que, como ocurre con el conjunto del análisis, también al poner el foco en las diferencias por edad se advierten en febrero descensos generalizados de la actividad por parte de los particulares.

De acuerdo con los datos registrados, la población de edades comprendidas entre los 25 a 34 años se mantiene como la más activa en el sector de la vivienda, pero con una caída notable respecto a la ola anterior. Así, dentro de este tramo son el 46 % los particulares (55 % en agosto) que han realizado alguna acción en los últimos 12 meses.

La actividad en el mercado de la vivienda de los más jóvenes ha descendido en diez puntos. Así, las personas entre los 18 y los 24 años que llevaron a cabo alguna acción pasaron del 42 % (agosto de 2022) al 32 % (febrero de 2023) en seis meses

Aún más acentuado es el descenso dentro del estrato más joven (de 18 a 24 años), que alcanza los 10 puntos porcentuales: las personas de esas edades que han llevado a cabo alguna acción dentro del mercado de la vivienda pasan del 42 % de agosto de 2022, al 32% en febrero de 2023.

Estas cifras muestran que la situación de inflación y subida de tipos ha afectado a todos los tramos de edad a la hora de actuar en el mercado de la vivienda. Un cambio de ciclo generalizado pese a que algunos segmentos de población, en concreto el de quienes tienen más de 55 años, no han llegado a recuperar en ningún momento los niveles previos a la pandemia.

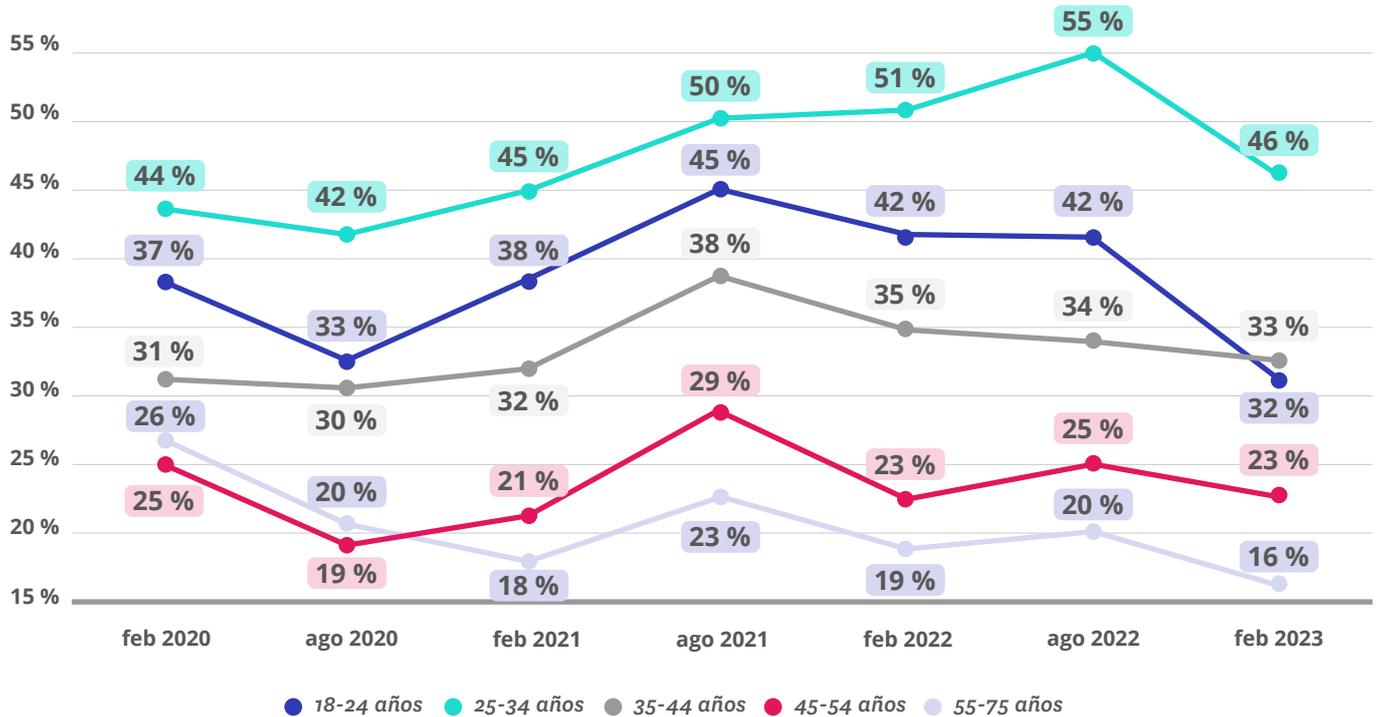
También los estratos más mayores (55 o más años) pierden protagonismo, situándose en el nivel más bajo de participación en el mercado inmobiliario, con tan solo un 16 % de actividad en esta franja

En este colectivo (55-75 años), la actividad actual en el mercado de la vivienda se sitúa en el 16 %, una participación que está muy por debajo de la registrada antes de la irrupción de la covid-19, cuando llegaba al 26 %. Si establecemos la comparación con agosto de 2022 la diferencia también es importante, ya que entonces se situaba en el 20 %.

Es cierto que es un colectivo que, por una simple cuestión de ciclo vital, tiene menos participación en el mercado que otros tramos de edad y en el que la compra de segunda residencia o de inmuebles como inversión tiene más peso, pero lo cierto es que en los últimos tres años no ha conseguido recuperar su interés por el inmobiliario.



Particulares participando en el mercado de la vivienda (% sobre la población total de cada rango de edad)



3.2 Compraventa: desplome en la actividad de los más jóvenes

Al poner el foco en la actividad de compraventa se advierte que el comportamiento en estos últimos meses ha sido dispar atendiendo a los distintos tramos de edades. Frente a un descenso generalizado, la participación en el mercado de la vivienda en propiedad de quienes están entre los 35 y los 44 años ha aumentado.

En compraventa sólo sube la actividad el tramo comprendido entre los 35 y los 44 años. En este grupo las acciones han aumentado un punto porcentual

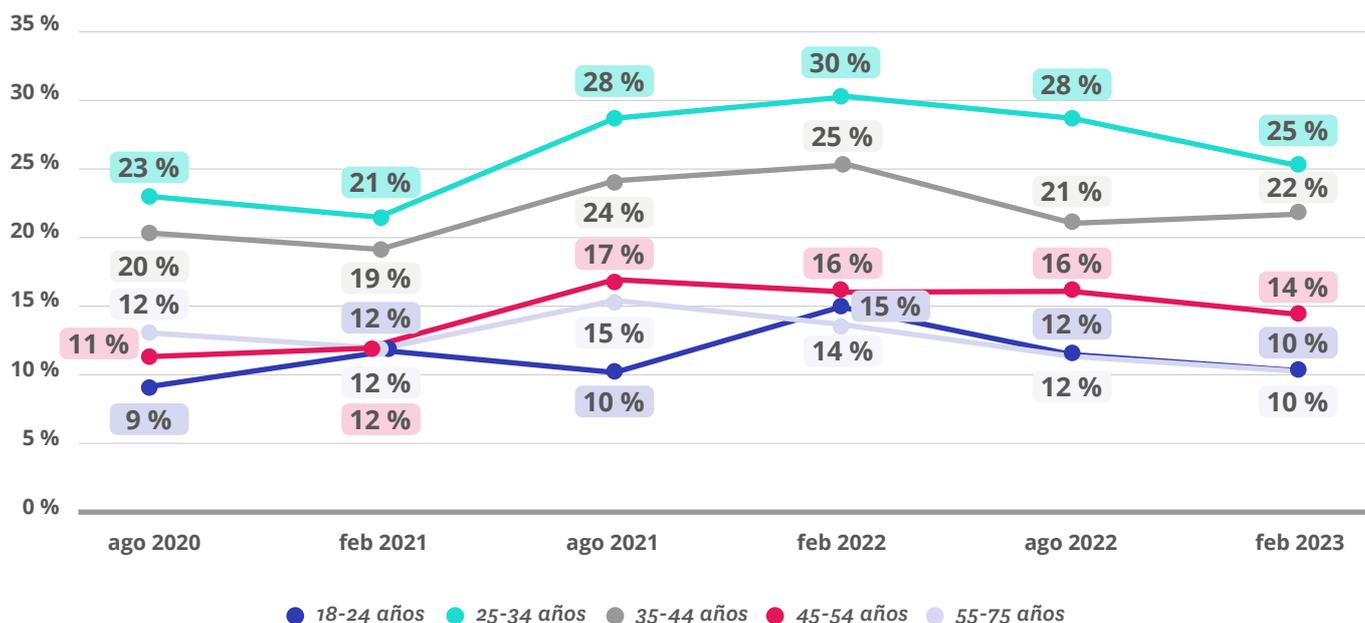
En este grupo de edad, las acciones de compraventa –ya sean de oferta o de demanda– han pasado del 21 % de agosto de 2022 al 22 % en febrero de 2023, recuperando así parte del camino perdido en el primer semestre de 2022, dado que en febrero de este año el porcentaje alcanzaba el 25 %. Pero este colectivo es la excepción.

En el resto se registran descensos, especialmente acusados entre los 25 y 34 años (del 30 % de participación en febrero de 2022 al 25 % un año después) y entre los 18 y los 25 años (del 15 % al 10 % en ese mismo periodo de tiempo).

El endurecimiento de las condiciones de financiación está, por tanto, afectando más por debajo de los 35 años, que entre esa edad y los 44 años.

Hay, además, un detalle llamativo: las acciones inefectivas de demanda de vivienda en propiedad (quienes han intentado comprar pero no lo han conseguido), disminuyen más entre los 25 y 34 años (del 19 % de agosto de 2022 al 16 % actual) que entre los 18 y los 24 años (del 9 % al 8 %). Se puede deducir de estos datos que esta demanda de quienes no han cumplido los 25 es más aspiracional que real y que, por tanto, se ve menos expuesta a la evolución del mercado hipotecario.

Particulares participando en el mercado de compraventa (% sobre la población total de cada rango de edad)



3.3 Contracción del alquiler, sobre todo en los jóvenes

La actividad en el alquiler también se reduce, principalmente en los tramos de edad más protagonistas: los que comprenden entre los 18 y los 34 años. Y es que, en general, se ve un claro impacto de los acontecimientos contextuales de los últimos meses con una reducción muy agudizada en los estratos más jóvenes. Así, de acuerdo con los últimos datos de participación en el mercado del arrendamiento, se constata que los jóvenes de entre 18 y 24 años que han llevado a cabo alguna acción en el último año, han descendido desde el 34 % registrado en agosto de 2022 al 27 % actual. Es decir, un descenso de 7 puntos porcentuales.

Los jóvenes de entre 18 y 24 años que han llevado a cabo alguna acción de alquiler han descendido en siete puntos porcentuales: del 34 % de agosto de 2022 al 27 % actual

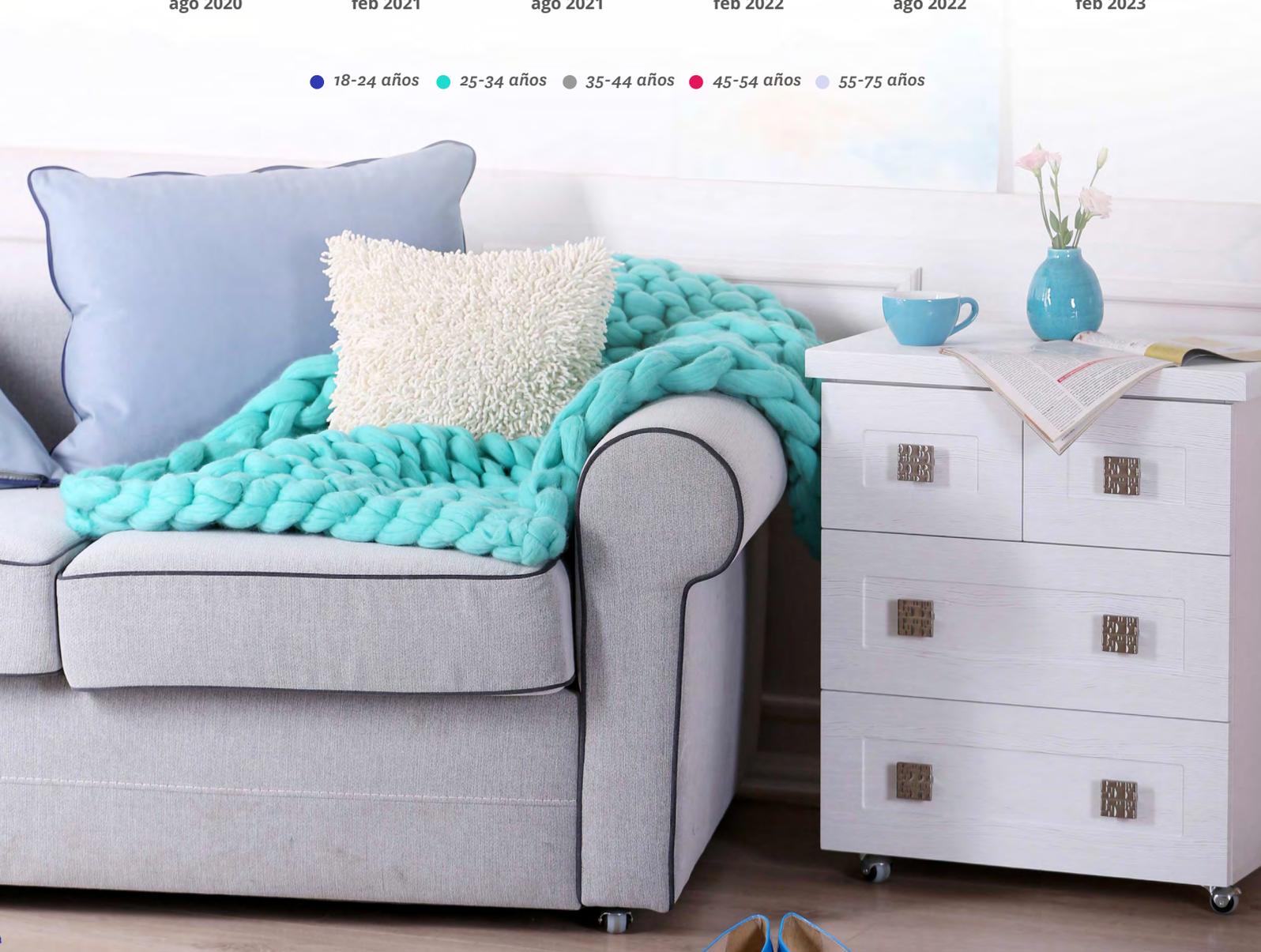
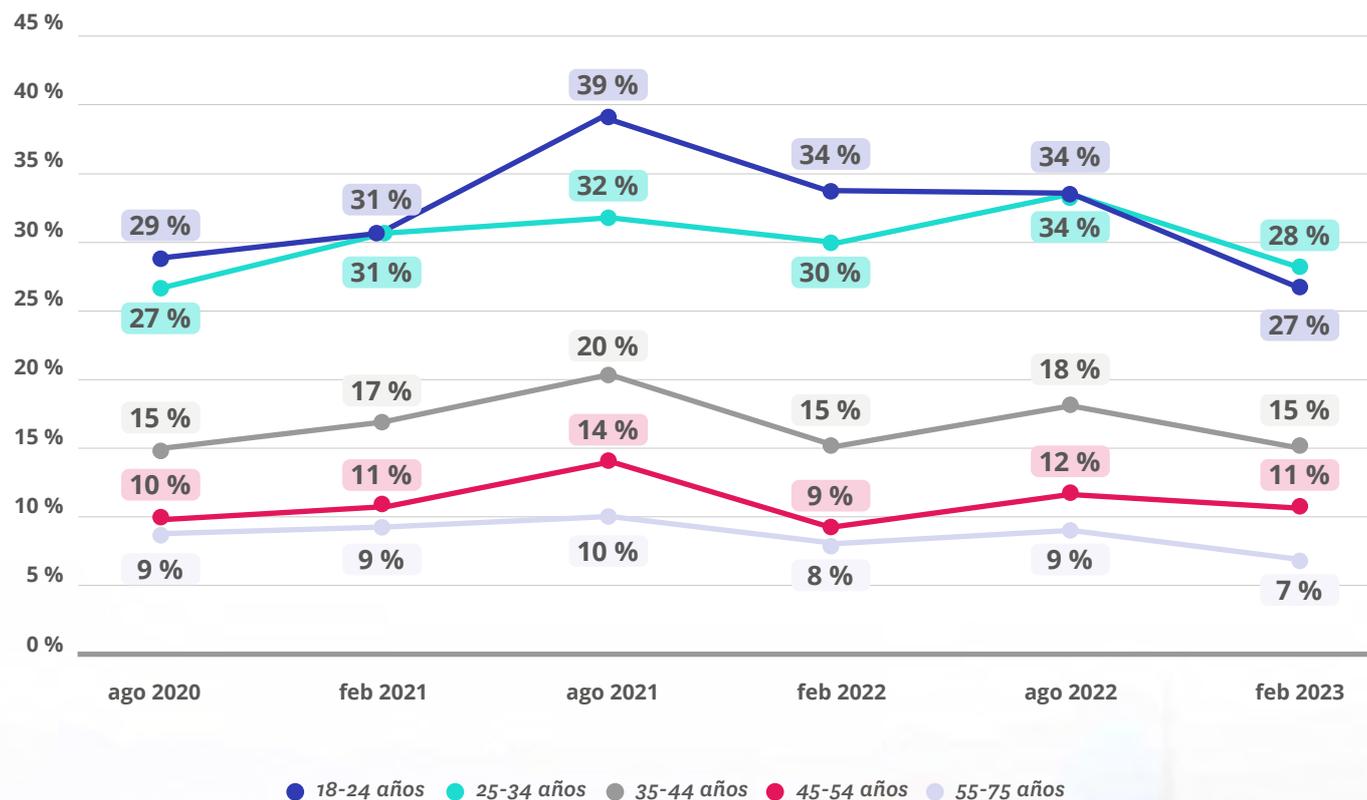
Muy similar ha sido la situación en el estrato de edad inmediatamente superior, el que comprende entre los 25

y los 34 años, con una contracción del 34 % al 28 %. A la vista de estos números, resulta evidente que el retroceso experimentado por el mercado ha afectado especialmente a los más jóvenes.

Estos descensos, además, tienen lugar tanto en el apartado de alquiler efectivo como en la demanda no efectiva. De este modo, en el grupo de los más jóvenes, el alquiler ejecutado pierde 3 puntos (*del 14 % al 11 %*), y el no efectivo 2 (*10 % frente al 8 %*), mientras que en los que tienen entre 25 y 34 años la caída es del 18 % al 15 % en el alquiler efectivo y del 11 % al 9 % en la demanda no efectiva.

A medida que se pone el foco en los siguientes tramos de edad, vemos que las caídas en la actividad no son tan acusadas, si bien se presentan en todos los casos. De este modo, las personas que cuentan entre 35 y 44 años han bajado su actividad en el mercado del alquiler del 18 % al 15 %; los de 45 a 54 años del 12 % al 11 %; y los de más de 55 años del 9 % al 7 %.

Particulares participando en el mercado de alquiler (% sobre la población total de cada rango de edad)



4. La propiedad y el uso

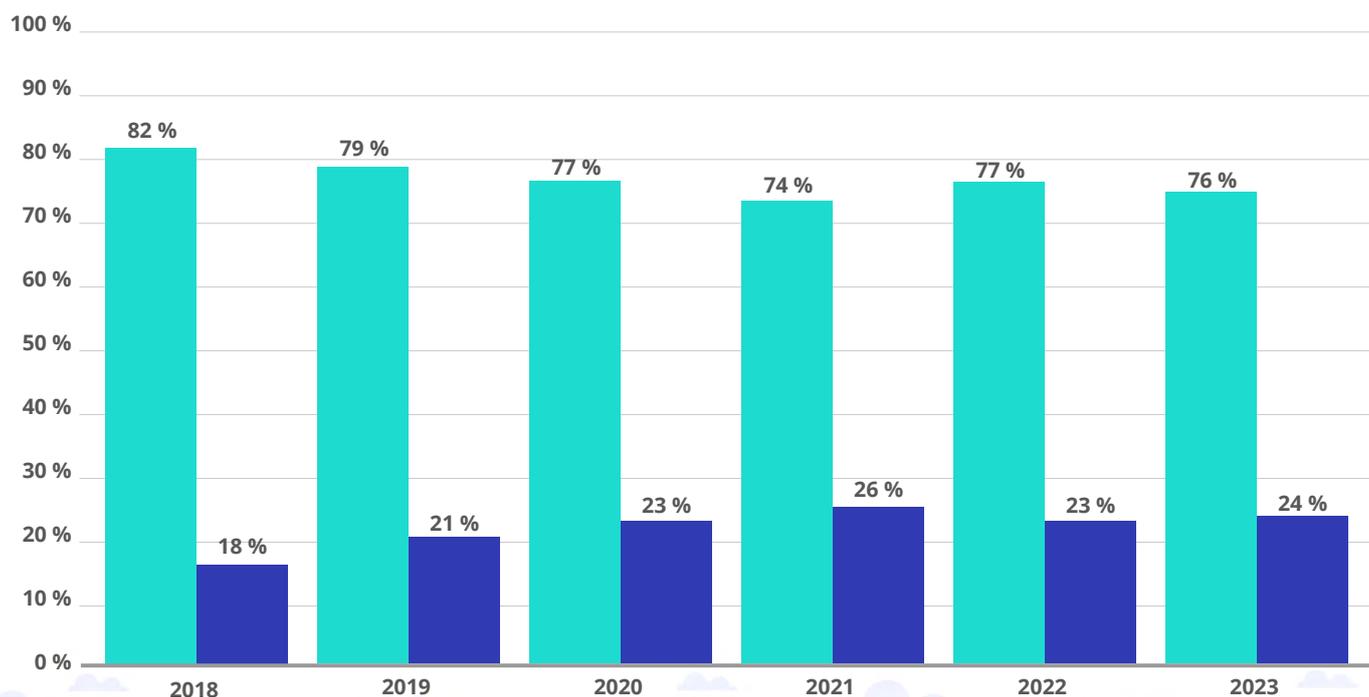


4.1 Estabilidad residencial

Las operaciones que realizan los particulares en el mercado de la vivienda se modifican cuando las circunstancias cambian. Pero esos cambios tienen que acumularse y consolidarse para variar el modelo residencial de un país: tres de cada cuatro personas viven en un inmueble de propiedad (*ya sea suyo o disponga del derecho de usarlo*) y solo una reside en una casa de alquiler. Los porcentajes de 2023 (76 % y 24 % respectivamente) no difieren mucho de los de los años precedentes. Si bien se puede identificar que de 2018 a 2021 hubo un progresivo incremento del arrendamiento como opción residencial, los datos de los dos últimos años muestran un estancamiento en esa tendencia a causa de la Covid-19.

Porcentaje de particulares que viven de alquiler o en propiedad

● Vivienda en propiedad ● Vivienda en alquiler

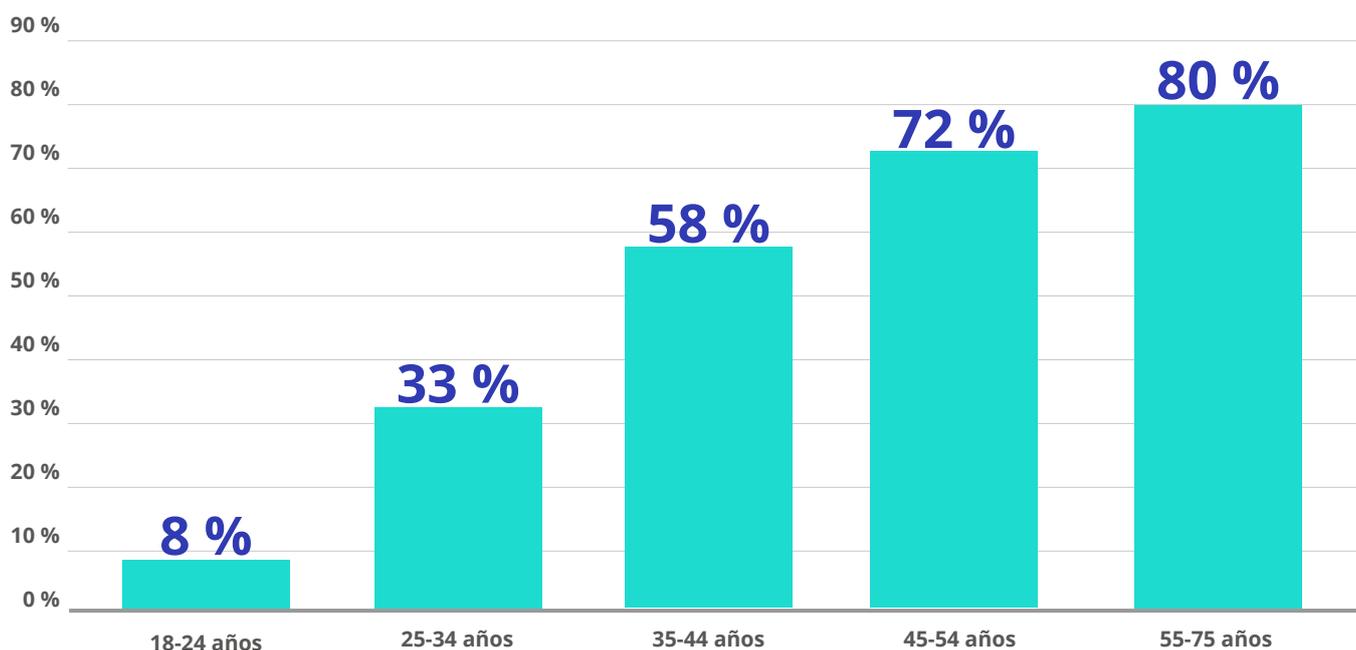


Como se ha explicado, vivir en un inmueble de propiedad es diferente a ser el verdadero propietario de este. De hecho, el porcentaje de personas que residen en un inmueble del que son propietarios o copropietarios es significativamente más bajo: 60 % en febrero de 2023 (frente al 57 % de agosto de 2022 y el 61 % de febrero de ese mismo año). Es, lógicamente, una cuestión que cambia a lo largo de la vida de las personas: a más años, más probabilidades de que la vivienda en que se reside sea propia. Así, entre los menores de 25 años hay

un 8 % de propietarios de la casa en la que viven, un porcentaje que va escalando progresivamente hasta alcanzar el 80 % entre quienes superan los 55 años.

No es un panorama muy distinto al de los años anteriores, aunque sí que es evidente que en ese colectivo más joven (18-24 años) existe una evidente tendencia a la baja en relación con el 13 % que, en febrero de 2022, aseguraba ser propietario de la casa en la que residía.

Son propietarios o copropietarios directos de la vivienda en la que residen actualmente (% sobre la población de cada rango de edad)

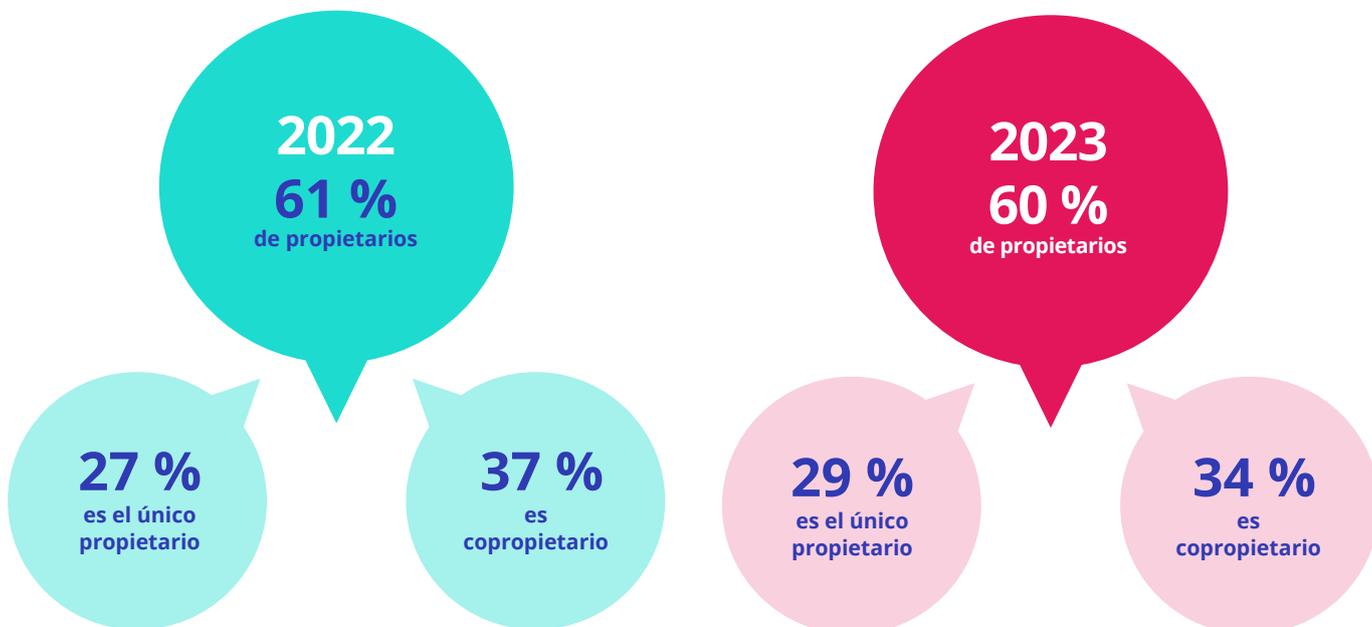


En términos territoriales, Cataluña (57 % de particulares son propietarios o copropietarios de la casa en la que viven) y Comunidad Valenciana (59 %) registran unos porcentajes muy cercanos a la media nacional. Sin embargo, hay dos comunidades que destacan en los extremos y que, además, llevan tendencias opuestas. En Madrid, el porcentaje de personas que es dueña de la casa en la que vive es sensiblemente más alto (66% en febrero de 2023, frente al 61% de un año antes). En Andalucía, sin embargo, el porcentaje es mucho más bajo, del 53 % frente al 59 % de hace un año.



4.2 4 de cada 5 propietarios solo tienen un inmueble

Aunque ese 60 % de personas que vive en una casa de su propiedad es, como hemos dicho, un porcentaje muy similar al de 2022, sí que se ha producido un leve desplazamiento desde la copropiedad (del 37 % del año pasado al 34 % en febrero de 2023) hacia la posesión exclusiva (que ha ganado peso, del 27 % al 29 %).



Aunque la inmensa mayoría (80 %, un porcentaje idéntico al de agosto de 2022 y ligeramente más alto que el 79 % de febrero de 2022) de estos propietarios o copropietarios sean dueños de un único inmueble, hay también un número significativo de personas que tienen más. En concreto un 16 % tienen dos viviendas y un 4 % que tienen tres o más. Son porcentajes que se mantienen estables en el tiempo. Y, lógicamente, cuantas más viviendas más diversidad de usos: segunda residencia o puesta en alquiler son, lógicamente, más frecuentes entre quienes tienen más de un inmueble de su propiedad.

UNA VIVIENDA

- **80 %** de los propietarios tiene una única vivienda
- **96 %** de ellos la utiliza como residencia habitual
- **2 %** la usa como segunda residencia
- **1 %** la alquila
- **1 %** la mantiene vacía

DOS VIVIENDAS

- **16 %** de los propietarios tiene dos viviendas
- **98 %** de ellos utiliza alguna como residencia habitual
- **55 %** tiene alguno de los inmuebles como segunda residencia
- **33 %** alquila
- **8 %** de ellos mantiene alguna vacía

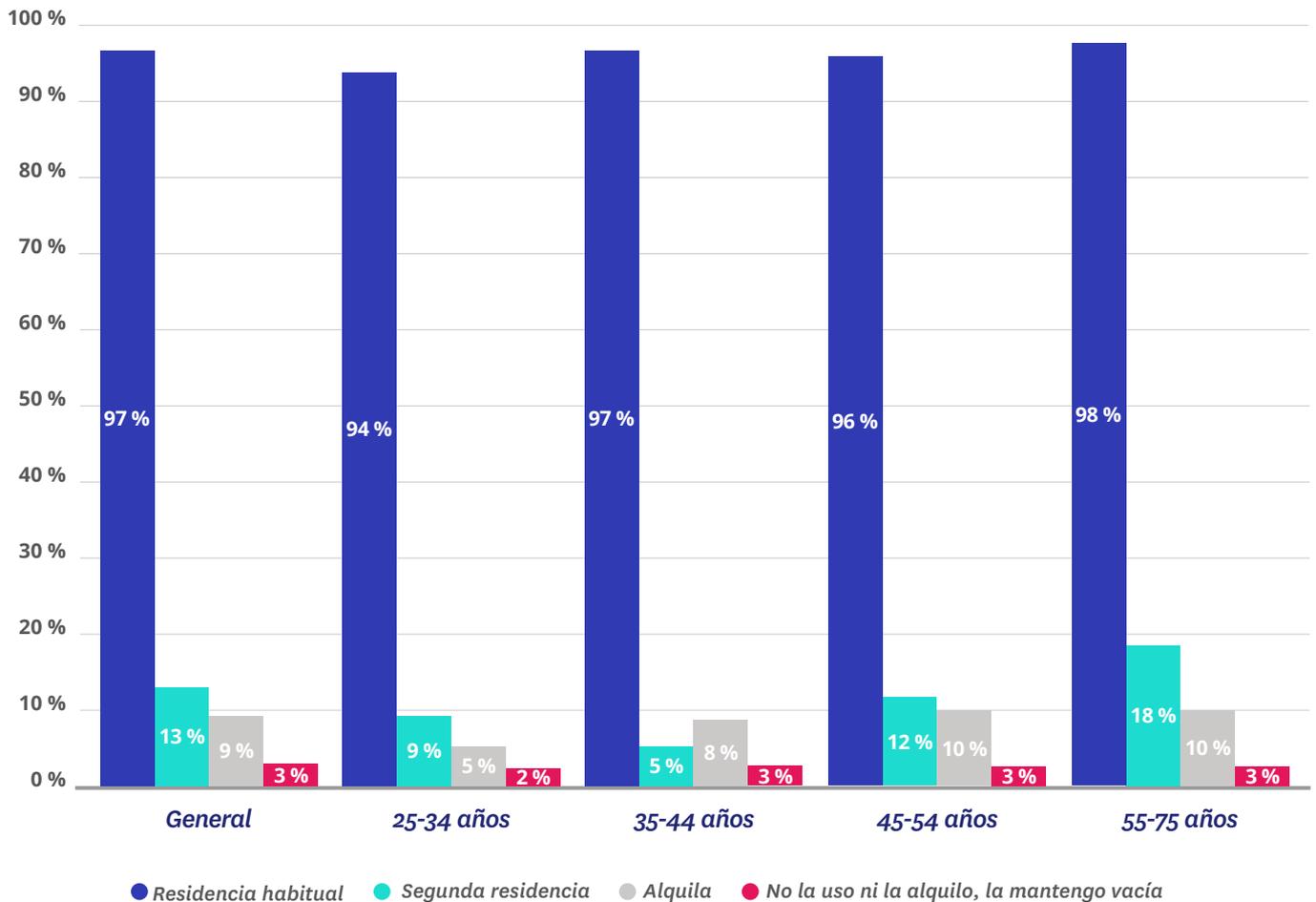
TRES VIVIENDAS O MÁS

- **4 %** de los propietarios tiene más de dos viviendas
- **99 %** de ellos utiliza alguna como residencia habitual
- **71 %** tiene alguno de los inmuebles como segunda residencia
- **70 %** alquila
- **27 %** de ellos mantiene alguna vacía



Por tanto, la diversidad de usos de los inmuebles depende de tener más de uno, porque la residencia habitual se da por descontada. Y es entre los tramos de edad más altos donde se localizan en mayor medida quienes son dueños de más de una vivienda. Por lo tanto, es lógico que sean también esos segmentos donde se encuentren porcentajes más altos de personas que destinan alguna de sus propiedades para otros fines como la segunda residencia o el alquiler.

Uso de las viviendas por edad (% de propietarios que le dan ese uso en cada rango)



4.3 Un 0,3% de propietarios particulares en España tiene cinco o más inmuebles



Una mención especial merece el análisis de los propietarios particulares que tienen cinco o más inmuebles. Según el texto de la Ley de Vivienda a partir de cinco inmuebles serán considerados grandes tenedores. En estos momentos hay un 0,3% de propietarios particulares que tienen cinco o más viviendas en su poder. Es un porcentaje que en tan solo un año ha crecido exponencialmente ya que en febrero de 2022 el volumen de propietarios en España con cinco o más inmuebles era del 0,1%. Por tanto, el número de propietarios particulares que poseen más de cinco viviendas en España se ha incrementado un 200% en el último año.

Si se hace foco en las principales comunidades autónomas se aprecia que Cataluña y la Comunitat Valenciana son las que cuentan con el mayor número de propietarios particulares con cinco o más viviendas. La autonomía que más propietarios tiene es Cataluña con un 0,6%, seguida de la Comunitat Valenciana con un 0,5% del total de propietarios que cuentan con este número de propiedades. En el caso de la Comunidad de Madrid y Andalucía el porcentaje en ambas comunidades desciende hasta el 0,2%.

Llama la atención el crecimiento exponencial que ha tenido Cataluña en el último año en cuanto a propietarios con cinco o más viviendas. Y es que en 2022 era del 0,2% de los particulares y ahora es del 0,6%. Y es un incremento similar al que ha protagonizado la Comunitat Valenciana al pasar en 2022 de tener un 0,1% de particulares con cinco o más viviendas al 0,5% de 2023. En el caso de la Comunidad de Madrid y de Andalucía en ambas regiones desciende el número de propietarios del 0,3% en 2022 al 0,2% en 2023. En la media de España se incrementa del 0,2% de propietarios con cinco o más viviendas en 2022 al actual 0,3% de 2023.

La franja de edad que cuenta con más propietarios particulares con cinco o más viviendas es la comprendida entre los 45 a 54 años. Y es que, el 0,8% de propietarios en esta franja de edad cuenta con cinco o más viviendas a su nombre, un porcentaje que se ha incrementado sustancialmente en el último año, ya que en febrero de 2022 era el 0,5% del total de propietarios en esta franja de edad quienes poseían cinco o más viviendas.

Le sigue la franja de edad con mayor número de propietarios particulares con cinco o más viviendas es la comprendida entre los 55 y los 75 años. En este caso, en febrero de 2023 había un 0,5% del total de propietarios que contaban con estos inmuebles. Un crecimiento importante, también, respecto a 2022 cuando en esta franja de edad había un 0,2% del total de propietarios. Por último, la franja de edad entre los 35 a los 44 años cuenta con un 0,2% del total de propietarios particulares con cinco o más viviendas en su posesión. Un porcentaje que también ha crecido en el último año del 0,1% al 0,2% actual.



5. Intención de compra



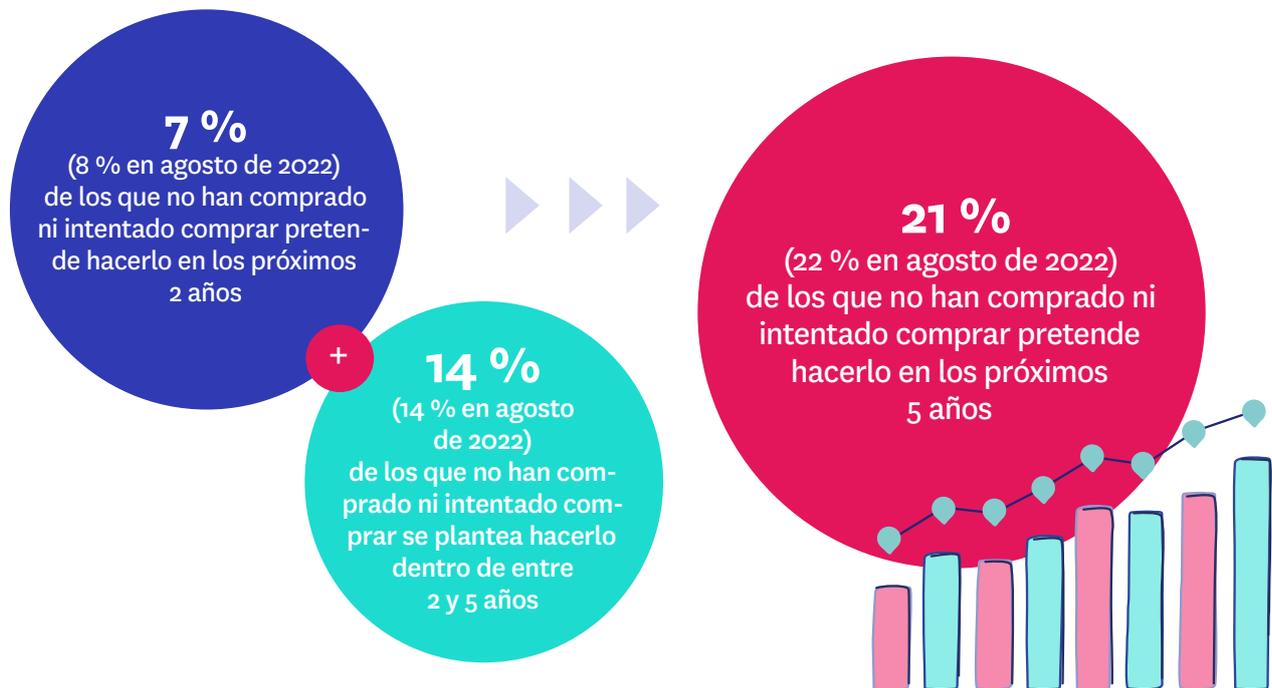
5.1 Prevención en cinco años del 21 %

Hasta ahora hemos puesto el foco en los particulares que toman parte activa en el mercado de la compra de vivienda en España, que, como se ha visto anteriormente, suponen el 14 %. Pero, ¿qué hay de ese 86 % restante que no se han interesado en los últimos meses por adquirir una vivienda en propiedad?

Es evidente que el hecho de no haber realizado ninguna acción de compra de vivienda no conlleva necesariamente la ausencia de este propósito a medio o largo plazo. De hecho, un 21 % de los particulares que no han comprado ni han intentado comprar, sí que tiene idea de comprar en los próximos cinco años.

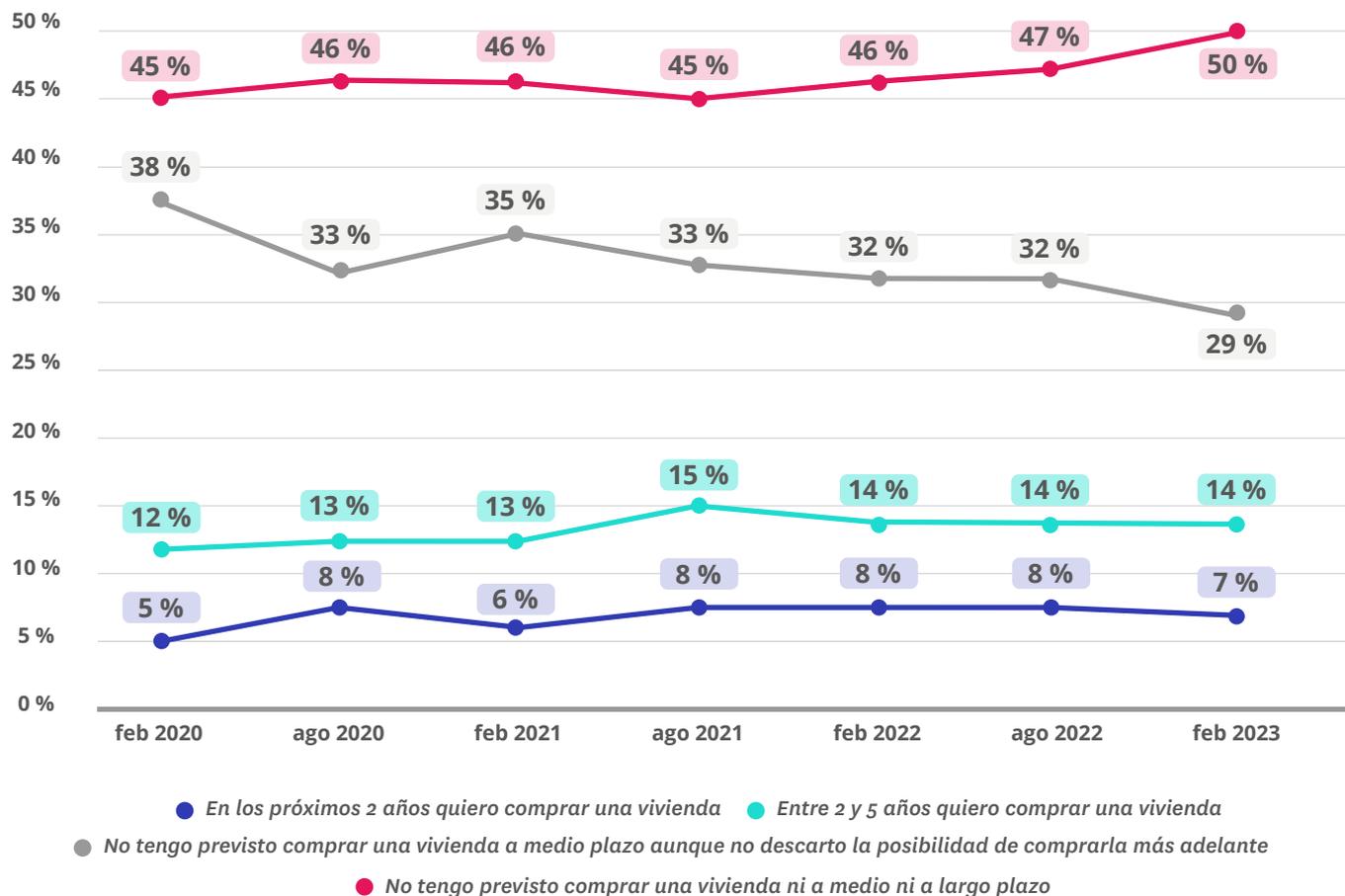
Un 21 % de los particulares que no han comprado ni han intentado comprar una vivienda en los últimos doce meses sí que prevé hacerlo en los próximos cinco años. Es un porcentaje que se mantiene estable

De este modo, y pese al descenso registrado en el mercado de la vivienda en el último medio año, sí que se observa una estabilidad en la intencionalidad de compra respecto a los años anteriores (*en agosto de 2022 eran el 22 %, y en febrero de ese año eran un 21 % los que tenían esta idea*). Esto indica que los ciudadanos confían en que la actual situación inflacionaria y de altos tipos de interés se corrija a corto o medio plazo, y les permita entrar en acción de manera efectiva cuando el escenario sea más favorable.



Si se desglosa este dato de intención de compra, el resultado es que, de ese 21 % que tiene previsto comprar, un 7 % planea hacerlo en los próximos dos años (*en agosto eran el 8 %*) y un 14 % (*mismo porcentaje que en el anterior estudio*) en un plazo que oscila entre los dos y cinco años. Sí se desprende, sin embargo, un incremento más significativo entre los que aseguran que no tienen previsto comprar una vivienda ni a medio ni a largo plazo, que pasan del 47 % al 50 %.

Intención de compra a medio y largo plazo (% sobre la población que está buscando vivienda en propiedad)



Por segmentos de edad, la intención de compra también fluctúa. Como cabía esperar, son los más jóvenes los que contemplan en mayor medida adquirir una vivienda en un plazo de, como máximo, cinco años. Una situación que se invierte a medida que se analizan los tramos de más edad.

Los más jóvenes aplazan sus planes de comprar vivienda: los que tienen entre 18 y 24 años y se plantean adquirir una a medio o largo plazo suben del 32 % al 38 % en apenas seis meses

Esta intención, plasmada en porcentajes, se concreta en que el 38 % de los jóvenes que tienen entre 18 y 24 años se plantean adquirir una vivienda en los próximos cinco años. Una cifra, además, muy superior al 32 % registrado medio año antes. Este incremento, por un lado, refleja la prevención que la actual situación les provoca, y, por otro, que ésta no les disuade de llevar a cabo sus intenciones más a medio o largo plazo.

Esta proporción, sin embargo, es la opuesta entre los particulares que oscilan entre los 25 y los 34 años. En su caso, hoy es el 38 % el que tiene intención de comprar a cinco años vista, cuando en la anterior muestra el porcentaje era del 43 %.

Si se vira la mirada hacia el siguiente tramo, que abarca entre los 35 y los 44 años, vemos que la intención de compra en los próximos cinco años es ya menor, aunque se mantiene estable respecto al estudio anterior, quedándose en el 24 %. Entre los particulares que tienen entre 45 y 54 años esta cifra desciende algo más, del 18 % al 16 %, y entre los mayores de 55 y los 75 años esta intención se fija en el 11 %.



5.2 ¿Quién tiene intención de comprar en el futuro? Mujeres y jóvenes

Al examinar el perfil promedio del particular que no está buscando comprar casa actualmente pero que se plantea convertirse en propietario de una vivienda en el próximo lustro, encontramos que las mujeres —56 %, frente al 44 % de los hombres, una brecha que se ha agrandado notablemente con respecto a hace un año, cuando ambos sexos estaban equilibrados— y los menores de 45 años son los colectivos que expresan una mayor intención de compra.

En cuanto a la media de edad, ésta decrece ligeramente respecto al año anterior, al pasar de los 40 años a los 39.

El 56 % de las personas que no están buscando casa en propiedad, pero tienen intención de comprar en los próximos cinco años son mujeres. Hace un año ambos sexos estaban equilibrados

Otro factor relevante es el del nivel socioeconómico de los particulares que tienen la intención de comprar una vivienda en un plazo de cinco años. En este sentido, re-

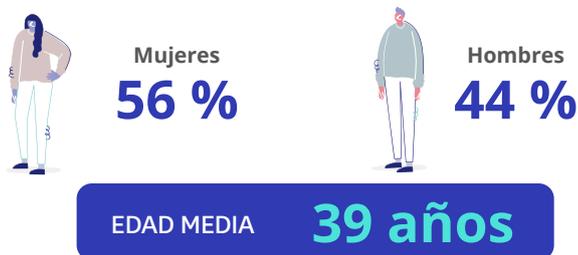
sulta evidente que contar con una posición acomodada aumenta las probabilidades de querer comprarse una casa. De este modo, el 48 % de los que muestran intención de adquirir una vivienda en los próximos cinco años cuentan con una posición alta o media-alta.

Respecto al entorno en el que conviven, lo habitual es que vivan con su pareja o con su pareja e hijos. De todos ellos, el 25 % vive con su pareja e hijos y el 24 % solo con su pareja. Otro 25 % vive con sus padres.

Si hablamos de su lugar de residencia, el 19 % se encuentra en Andalucía, el 15 % en Cataluña y el 14 % en Madrid.

Aunque en las principales comunidades no se aprecian cambios significativos en lo que a la intención de compra se refiere, sí que encontramos un aumento de la intención de compra a corto plazo en el conjunto del resto de España. Así, el 44 % manifiesta su intención de comprar dentro del plazo de los dos próximos años (*en agosto este porcentaje era del 39 %*).

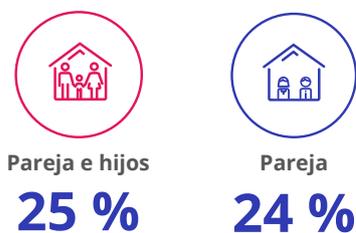
Sexo



Nivel Socioeconómico



Vive con



Comunidad Autónoma



Una cuestión importante es la razón por la que están posponiendo la compra. En este capítulo, el principal argumento es la carencia del suficiente dinero ahorrado para ello (31 %), porque su situación económica y/o laboral no se lo permite (29 %), porque tienen otras prioridades o gastos (23 %) o porque los precios actuales son muy elevados (22 %).

La última de las razones ha bajado algo desde agosto, ya que entonces era un argumento para el 24 %. Sin embargo, se mantiene muy por encima de un año antes, ya que en febrero de 2022 ésta era la dificultad esgrimida por tan solo el 18 % de los consultados.

Como vemos, la situación económica y el no tener suficiente dinero ahorrado continúan siendo las principales barreras con las que se encuentran aquellos que se plantean la compra de vivienda en el corto-medio plazo.

Uno de cada cuatro particulares con intención de comprar casa en los próximos cinco años (aunque no esté buscando ahora) ha aplazado la operación por diferentes motivos relacionados con la hipoteca

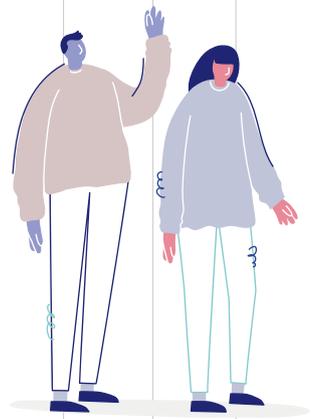
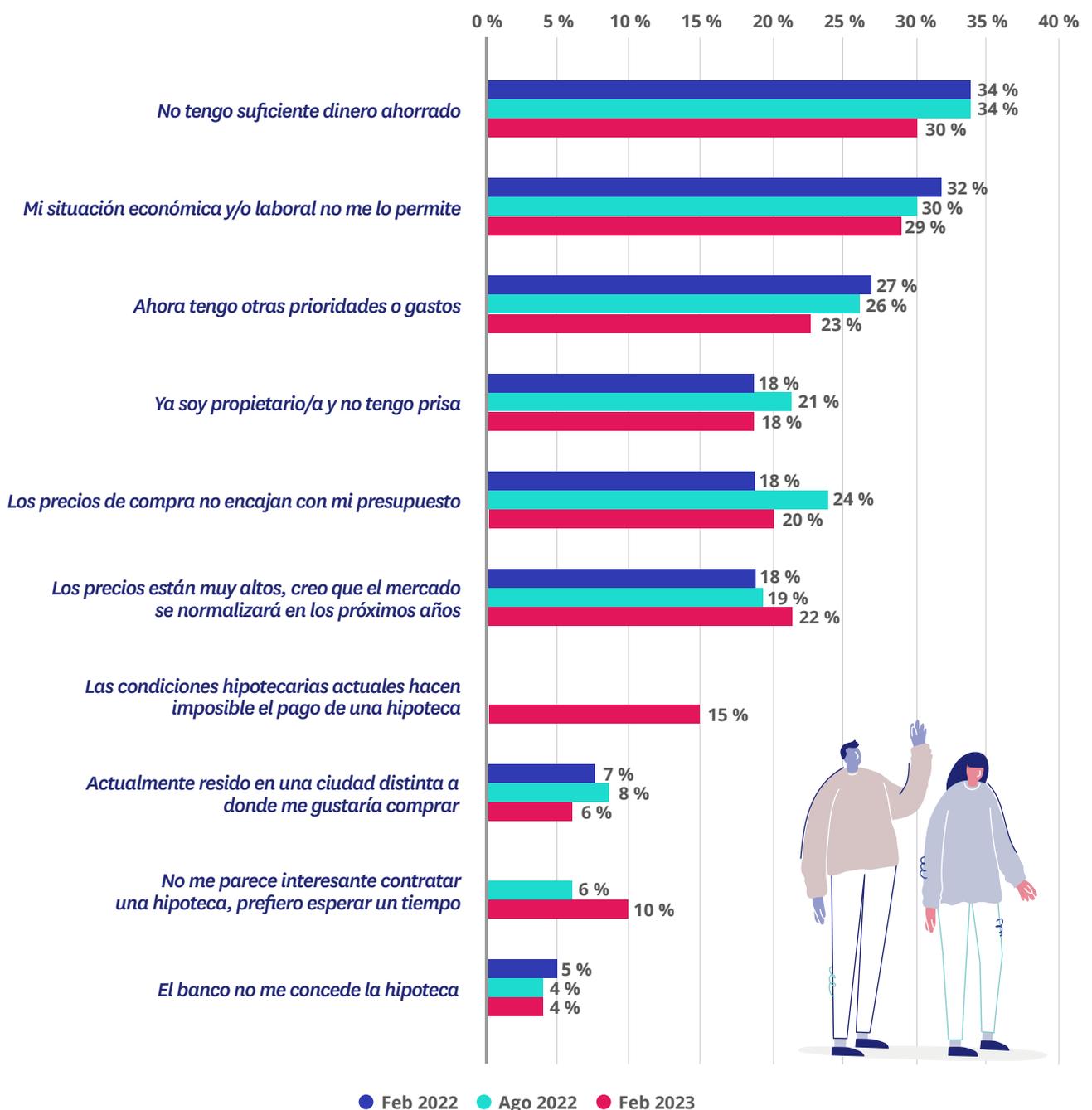
Sin embargo, está ganando protagonismo la cuestión hipotecaria, un argumento que influye en la decisión de posponer la compra del 25 % de particulares con intención de adquirir vivienda en los próximos cinco años si sumamos las tres respuestas relacionadas con la financiación: las condiciones hipotecarias actuales (15 %), rechazo a la contratación de una hipoteca (10 %) y negativa bancaria a la concesión del préstamo (4 %). La cuestión hipotecaria es un argumento incluso con más peso (*uno de cada tres*) entre los 35 y los 44 años.

Si observamos con más detenimiento el colectivo de 25 a 34 años apreciamos una disminución significativa del peso de la situación económica, en contraposición al aumento de la importancia de los precios. Así, los que consideran que los precios de compra no encajan con su presupuesto han pasado del 25 % al 28 % en el último medio año (*de agosto de 2022 a febrero de 2023*). Cabe indicar, además, que doce meses antes estos eran solo el 18 %, con lo que esta razón ha aumentado 10 puntos porcentuales en términos interanuales. Dentro del colectivo de más de 55 años, disminuye de manera considerable la percepción de que se tienen otras prioridades o gastos como barrera a la compra actual de vivienda, al descender del 27 % al 17 %.





Motivos por lo que no están buscando vivienda los que prevén comprar en los próximos 5 años



5.3 Perfil de los que descartan la compra

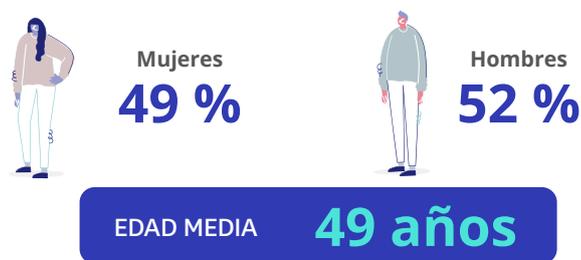
Como hemos indicado al comienzo del presente capítulo, la mitad de los particulares que no se encuentran en búsqueda activa de vivienda en propiedad descartan totalmente la compra también en el futuro y otro 29 % no tiene previsto comprar a corto o medio plazo. Es un segmento en el que tienen más peso los hombres (52 %) que las mujeres y con una media de edad de 49 años. Es decir, los que no contemplan una adquisición son una década mayores que los que se proponen comprar una vivienda en el próximo lustro.

Al poner el foco en los segmentos de edad, vemos que la mayoría de estos particulares tienen más de 45 años.

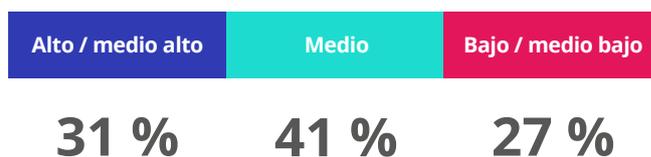
En concreto, el 42 % cuenta más de 55 años, mientras que el 20 % se sitúan entre los 45 y los 54 años. Respecto al nivel socioeconómico, un 42 % corresponde al nivel medio, un 31 % al nivel alto o medio alto y un 28 % al nivel bajo. Y, en relación con su ubicación geográfica, el 17 % se encuentra en Andalucía, el 16 % en Cataluña y el 14 % en Madrid.

Su situación de convivencia, en el 29 % de los casos es la de vivir con pareja e hijos. Tras esta opción, lo más frecuente es vivir con su pareja (26 %), solo/a (18 %) o con sus padres (15 %).

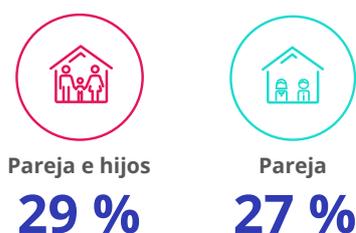
Sexo



Nivel Socioeconómico



Vive con



Comunidad Autónoma



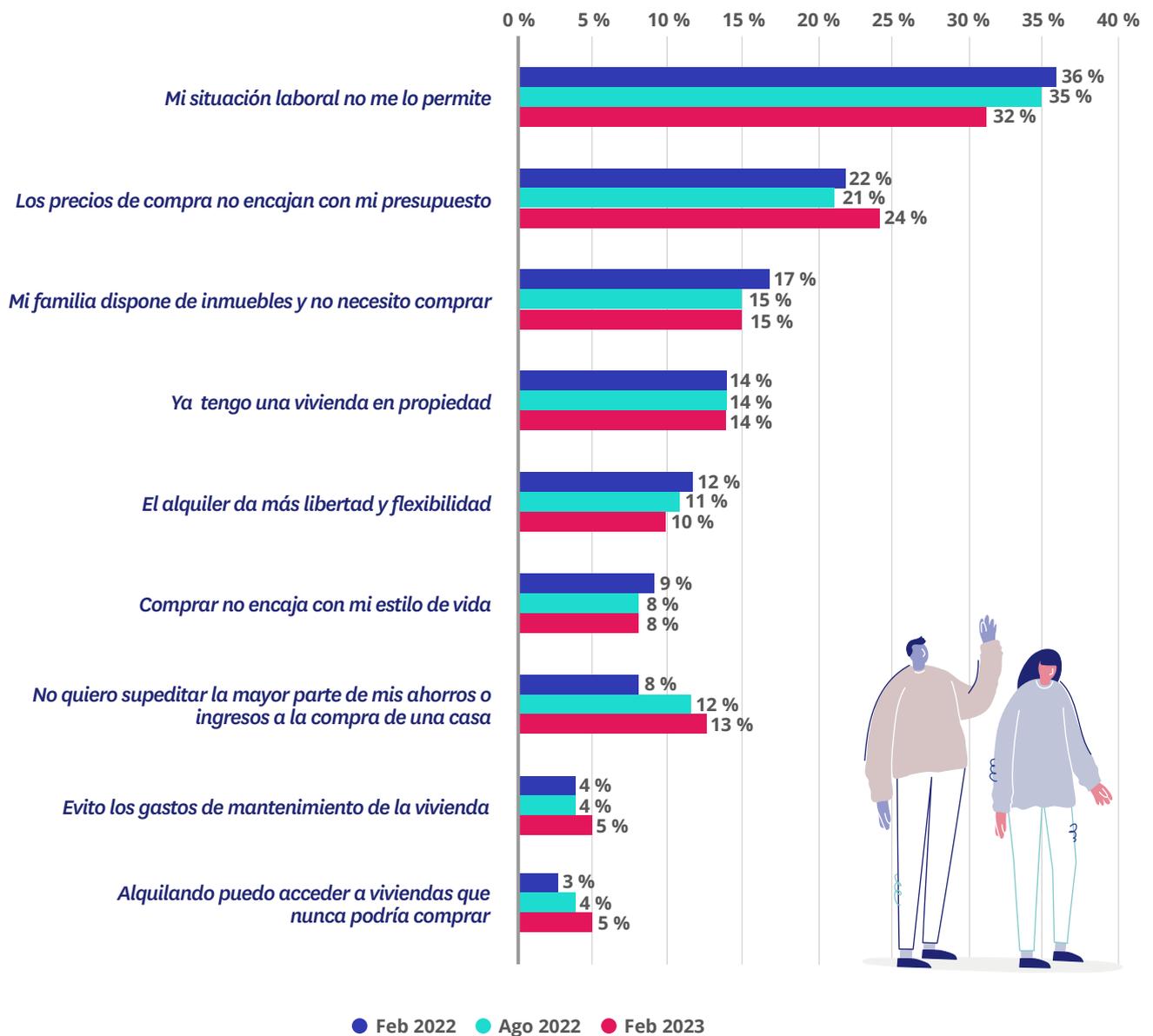
Cuando extraemos de este análisis a los que sí pretenden comprar en un plazo superior a cinco años y a los que ya son propietarios o copropietarios de una vivienda, nos quedamos únicamente con los que descartan totalmente la opción de comprar una vivienda.

Dentro de aquellos que, ni son propietarios ni se plantean la compra de vivienda, la situación laboral se constituye como la principal barrera a la compra de la vivienda (en un 32 % de los casos), siendo además el princi-

pal motivo en todos los grupos de edad. Nuevamente encontramos, de manera tendencial, un leve descenso del peso de este factor, siendo en los jóvenes de 18 a 24 años, el colectivo donde el peso de la situación laboral sí se reduce significativamente.

El colectivo de 45-54, años se muestra menos dispuesto que en períodos anteriores, a supeditar sus ahorros a la compra de una casa, y también declara en mayor medida ser ya propietarios de una vivienda.

Motivos por lo que descartan comprar vivienda a medio y largo plazo



6. Opinión sobre el mercado



6.1 Las condiciones hipotecarias complican la compra de vivienda

Toda modificación de las circunstancias socioeconómicas, y en éstas se incluye la actual situación inflacionaria y la subida de los tipos de interés, tiene consecuencias en el mercado de la vivienda. Esto obliga a dirigir la mirada en cualquier análisis que se haga del mismo hacia la percepción de quienes actúan en él.

Ocho de cada diez particulares creen que la situación crediticia actual dificulta la compra de vivienda

Así, encontramos que en la actualidad ocho de cada diez particulares (*un 79 %, en concreto*) creen que las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda. Otro 18 % se muestra neutro al respecto, y únicamente un 3 % discrepa de este argumento. Y es que, dado el contexto, la idea del perjuicio que causa la subida de los tipos de interés al mercado inmobiliario es apoyada por la mayoría de quienes interactúan en el mismo, quedando, como vemos, un porcentaje muy residual de aquellos que no están de acuerdo con esta afirmación. Esta cuestión, que hasta ahora no se había preguntado en las sucesivas olas de Fotocasa Research, ha entrado con fuerza desplazando del primer puesto al sentimiento de propiedad en este ranking de opiniones compartidas.

Con todo, el muestreo de febrero confirma que el sentimiento de propiedad continúa siendo una realidad. Tras los resultados de agosto de 2022, en el que este sentimiento bajó su apoyo hasta el 70 %, volvemos a recuperar los valores obtenidos en febrero de 2022 (74 %). Esto demuestra que, tras una situación de cierta incertidumbre, aumenta la percepción de la vivienda como valor refugio. El grueso de la sociedad entiende la vivienda como una inversión segura.

Sigue creciendo la percepción de que se acerca una nueva burbuja inmobiliaria. Así lo consideran el 53 % de los particulares, un punto porcentual más que en el mes de agosto de 2022

Por otra parte, aumenta aún más la percepción de que se acerca una nueva burbuja inmobiliaria. Así lo consideran el 53 % de los particulares, un punto porcentual más que en agosto de 2022. Se trata de una cifra que viene creciendo progresivamente desde febrero de 2021, cuando eran un 38 % los que tenían esta opinión.

Con respecto al mercado del alquiler, se puede decir que encontramos un mayor pesimismo: a pesar de que evoluciona positivamente la idea de que la tendencia del mercado es a alquilar más, a la vez gana adeptos la percepción de que vivir de alquiler es tirar el dinero. Así lo consideran el 50 % de los particulares, tres puntos porcentuales más que los que lo creían el pasado mes de agosto. Por otra parte, la ley de vivienda con la limitación del incremento de los precios del alquiler no solo sigue sin generar grandes expectativas acerca del control de precios, sino que además provoca desconfianza. De este modo, los que están a favor bajan un punto porcentual respecto a agosto (*del 27 % al 26 %*). Así, la nota media respecto a esta iniciativa (4,8) ni siquiera llega al aprobado.

De este modo, aquellos que no creen en que la ley favorecerá a un control de precios y una oferta-demanda más equilibrada son prácticamente los mismos tantos que los que sí lo creen.

	Valoración media			Febrero 2023		
	Feb 2022	Ago 2022	Feb 2023	En contra	Neutro	A favor
Las condiciones hipotecarias actuales hacen muy difícil la compra de vivienda	-	-	8,1	3 %	18 %	78 %
El sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	7,6	7,4 ▼	7,6 ▲	3 % ▼	23 %	74 % ▲
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	7,3	7,3	7,2	9 %	25 %	66 %
Comprar una vivienda es una buena inversión	7	7	7,2 ▲	6 %	29 %	66 %
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6,3	6,5	6,6	10 %	38 %	53 %
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6,3	6,2	6,4	14 %	33 %	54 %
Vivir de alquiler es tirar el dinero	6	6,1	6,3	16 %	34 %	50 %
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	5,7	5,7	5,9 ▲	15 %	42 %	44 % ▲
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	5,1	4,9	4,8	28 %	46 %	26 %

6.2 Más jóvenes que creen que alquilar es tirar el dinero

La percepción de los particulares respecto al mercado de la vivienda también varía en función del segmento de edad en el que se encuentran.

La valoración del sentimiento de propiedad crece con los años. Así, los más jóvenes le dan una importancia media de 6,4 puntos sobre diez, mientras que los mayores de 55 le otorgan 7,9 puntos a esta cuestión

Así, vemos que la valoración del sentimiento de propiedad se incrementa con los años. Así, los más jóvenes (18-24 años) le dan una importancia media de 6,4 puntos sobre diez, mientras que la puntuación va subiendo con la edad, hasta llegar a los dos últimos grupos de edad (de 45 a 54 años y de 55 a 75 años), donde la puntuación es de 7,8 puntos y 7,9 puntos, respectivamente.

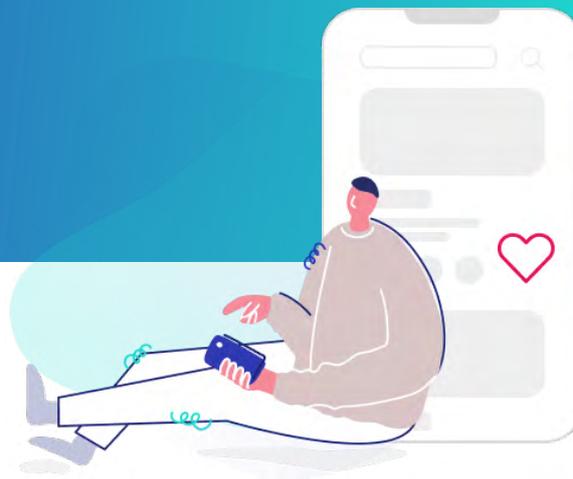
Más próximas, sin embargo, están otras percepciones entre los distintos grupos de edad. Por ejemplo, a la hora de considerar que las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de una vivienda. Así lo creen el 71 % de los que cuentan entre 18 y 24 años, con una nota media de 7,5, y el 73 % de los que tienen entre 25 y 34 (con nota media de 7,8). Por su parte, los de los tramos mayores lo ven de ese modo en el 78 % y 76 % de los casos, con notas de 8 y 7,9, respectivamente. Aún más cerca se encuentran los dos extremos generacionales a la hora de valorar el hecho de que la compra de una vivienda es una buena inversión. Los más jóvenes puntúan esta cuestión con 6,9 de media, mientras que los mayores de 55 lo califican con un 7,1. Por otro lado, la idea de que vivir de alquiler es tirar el dinero también gana adeptos en un colectivo joven (25-34 años, con 6,5 puntos de media, frente al 6,3 de agosto) y en uno mayor (55-75, con 6,2 puntos, por 5,9 seis meses antes).

Respecto a la sensación de proximidad a una burbuja inmobiliaria, así lo creen el 47 % de los jóvenes entre 18 y 24. La percepción en este sentido se va elevando a medida que aumenta la edad. De este modo, los que se encuentran en el tramo siguiente, entre 25 y 34, lo ven así en el 50 % de los casos, mientras que entre los que cuentan entre 35 y 44 son de esta opinión el 51 %. Esta sensación disminuye en los dos segmentos de más edad, hasta el 48 % de los que tienen entre 45 y 54 y el 40 % en los mayores de 55.



	18-24 años	25-34 años	35-44 años	45-54 años	55-75 años
Las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda	7,5	7,8	7,9	8	7,9
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	6,7	7,3	7	6,7	6,7
Comprar una vivienda es una buena inversión	6,9	7,1	6,7	6,8	7,1
El sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	6,4	7	7,5	7,8	7,9
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6,4	6,3	6,2	6,1	6,6
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6,3	6,5	6,6	6,3	6
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	6,3	5,9	5,6	5,6	5,7
Vivir de alquiler es tirar el dinero	5,7	6,5	6,1	6	6,2
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	5,4	5,1	4,8	4,4	4,5

7. Conclusiones



El mercado inmobiliario está siempre sujeto a las fluctuaciones de la economía, de manera que cada turbulencia —ya sea el estallido de una pandemia, una guerra o cualquiera de las repercusiones financieras que conllevan— afecta de manera directa a las condiciones a las que se enfrentan los particulares que actúan en el sector de la vivienda en un determinado entorno.

En este informe hemos comprobado que la situación inflacionaria vivida en el último año, y las subsiguientes subidas de los tipos de interés que encarecen las hipotecas, han tenido una incidencia clara en la regresión de la actividad de los últimos meses en este mercado, como demuestra el consenso generalizado de que las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda.

Por eso, el trazo definitorio de esta Radiografía del mercado de la vivienda es la contracción de la actividad. Un descenso de la participación que se manifiesta con más intensidad en la compra inefectiva (*hay menos personas que han buscado casa aunque no hayan cerrado la operación*) y en la demanda (*efectiva e inefectiva*) de alquiler. Primeras señales de segmentos de población que abandonan la búsqueda ante las crecientes dificultades que impone el actual panorama de altos precios, mayor coste de la vida por la inflación y restricciones crediticias.

En esta ocasión, a diferencia de lo que ha sucedido en otros momentos, la propia situación laboral no es el problema —o es un problema menos grave, para ser más precisos— como indican los propios interesados. El contexto general sí lo es.

Por comunidades autónomas, se aprecia un descenso más acusado en Cataluña, Andalucía y Comunidad Valenciana, y una cierta estabilidad (*aunque con tendencia a la baja*) en Madrid. Aunque respecto a esta última comunidad sí que encontramos un detalle pequeño pero significativo: compartir piso se presenta como alternativa al alza ante los altos precios del alquiler. No es una característica exclusiva de Madrid, pero sí que es donde más se percibe.

Si ponemos el foco en el comportamiento de los particulares por segmentos de edad, vemos que la población de entre los 25 a 34 años se mantiene como la más activa, si bien con una reducción significativa de su participación en el mercado respecto a la anterior ola de Fotocasa Research (*agosto de 2022*). Mayor todavía es el descenso dentro del estrato más joven (*de 18 a 24 años*), que alcanza los 10 puntos porcentuales.

Hay menos particulares buscando vivienda, pero el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado —*un dato que se repite en cada informe*— y eso conduce a que la intención de compra a medio plazo se mantenga: uno de cada cinco particulares que no han comprado ni han intentado comprar, sí que tiene, sin embargo, propósito de adquirir una vivienda en los próximos cinco años. Esta percepción indica que el interés por comprar continúa muy latente en la sociedad española.



La actividad en el mercado de la vivienda cae cuatro puntos porcentuales, y pasa del **32 %** registrado en agosto de 2022 al **28 %** de febrero de 2023



Andalucía y la Comunidad Valenciana son los territorios donde más acusado es el retroceso, con un descenso de seis puntos porcentuales en cada una de ellas



La población entre los 25 y los 34 se mantiene como la más activa, si bien con una reducción notable respecto a agosto de 2022, ya que pasan del **55 %** al **46 %** los que declaran haber tenido alguna actividad en el mercado



El **21 %** de los particulares que no han comprado ni intentado comprar sí tiene intención de adquirir una vivienda en los próximos cinco años



Sigue creciendo el porcentaje de los que creen que se avecina una nueva burbuja inmobiliaria: así lo consideran ya el **53 %** de los particulares, un punto porcentual más que en agosto



8 de cada diez particulares considera que las condiciones hipotecarias actuales dificultan la compra de una vivienda



Tres de cada cuatro personas viven en un inmueble de propiedad, aunque solo un **60 %** de la población es propietaria o copropietaria de alguna vivienda



8. Metodología



Dando continuidad a los informes presentados en 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022 el portal inmobiliario Fotocasa, ha lanzado una nueva ola del informe “Radiografía del mercado de la vivienda”. Este informe analiza los cambios más importantes que está sufriendo el mercado inmobiliario y pretende trazar una radiografía tanto de lo que está pasando en este momento como dar pistas de cómo evolucionará la oferta y la demanda de vivienda los próximos meses.



Base

Basado en un exhaustivo análisis del equipo de **Business Analytics** de Adevinta, en colaboración con el instituto de investigación **The Cocktail Analysis**.



Datos

Los datos explotados son representativos de la población española en términos de zona, edad, género y clase social.



Muestra

Muestra de 5.002 personas de 18 a 75 años representativas de la población española.

Error muestral: +-1,4 %



Ámbito



Campo

El estudio se ha realizado a través de encuestas online que se efectuaron en febrero de 2023





Anaïs López García

✉ anaïs.lopez@adevinta.com
☎ 620 66 29 26

InformeFotocasa

🐦 @fotocasa

📘 [Facebook.com/fotocasa](https://www.facebook.com/fotocasa)

🌐 <https://research.fotocasa.es/>