

Radiografía del Mercado de la Vivienda 2020- 2021: Un año de pandemia

Índice

1. Un año de pandemia en el mercado de la vivienda: impacto y evolución 3
2. Diferencias territoriales 8
3. Diferencias por edad 11
4. La propiedad y el uso 14
5. Intención de compra 18
6. Opinión sobre el mercado 24
7. Conclusiones 26
8. Metodología 28

1 Un año de pandemia en el mercado de la vivienda: impacto y evolución



Un mercado expectante

El último año, marcado por la pandemia, ha supuesto cambiar hábitos, costumbres e, incluso, planes de futuro de muchas personas. El mercado de la vivienda, como prácticamente cualquier ámbito, también se ha visto afectado por esta situación: hay movimientos en las preferencias de los demandantes, en la actividad de los profesionales y fluctuaciones en los precios, entre otras variables afectadas. Pero la cifra de particulares mayores de 18 años que participan en el mercado mantiene un grado de estabilidad muy reseñable dadas las excepcionales circunstancias del último año.

Así, el 28 % de ellos que realizó alguna acción en el mercado (*compra o venta; en el lado de oferta o en el de la demanda*). Este porcentaje es tres puntos inferior que el 31 % registrado un año antes y supone una ligera mejoría respecto

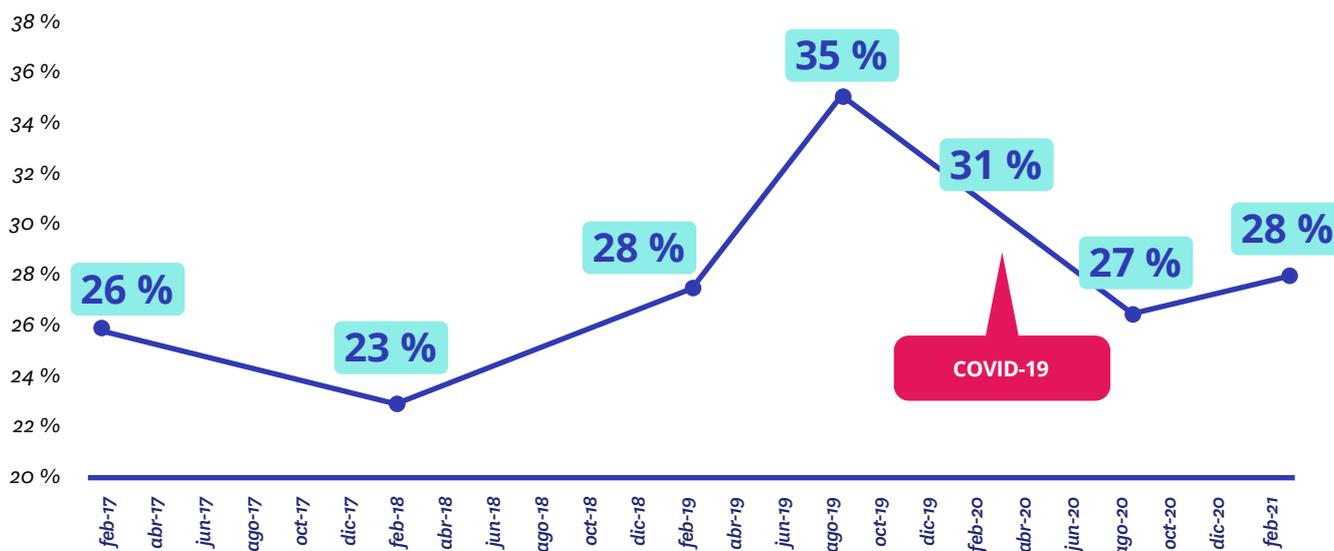
al 27 % de agosto de 2020. Tenemos, por tanto, tres instantes muy significativos de medición: en febrero de 2020, inmediatamente antes de la aparición de la pandemia; agosto de 2020, una vez había pasado el confinamiento y la sociedad española trataba de adaptarse a aquello que se llamó nueva normalidad; y febrero de 2021.

Y la gráfica histórica demuestra que la participación de particulares en el mercado de la vivienda ya se estaba frenando antes de la aparición de la covid-19 y que, tras el primer impacto fruto lógico del confinamiento de la primavera de 2020, está volviendo a sus niveles más estables e incluso supera las cifras de los años 2017 y 2018. Signos de un mercado expectante sobre la evolución de los precios, de la demanda y de la situación socioeconómica.

Un 28 % de particulares ha participado en el mercado de vivienda en el último año. Es un punto porcentual más que en agosto de 2020 (27 %) y tres menos que en febrero del año pasado (31 %)



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



Base 2017: 5.017 / Base 2018: 5.042 / Base feb-19: 5.061 / Base ago-19: 5.011 / Base feb-20: 5.025 / Base ago-20: 5.002 / Base feb-21: 5.000

Freno de la oferta e incertidumbre en el arrendamiento

Hablamos de un mercado expectante porque el descenso del porcentaje de participantes viene sobre todo provocado por el lado de la oferta. Con respecto a hace un año (*febrero de 2020*) los particulares que actuaban en el lado oferta de vivienda en propiedad —*los que han vendido y los que han intentado vender pese a no haberlo conseguido*— eran un 5 % y ahora son el 4 %.

En el alquiler, el descenso de ofertantes —*los que han alquilado y los que han intentado alquilar a otros una vivienda de su propiedad*— ha sido aún mayor: del 5 % en 2020 al 3 % en 2021.

Esto está provocando en ambos mercados que se intensifiquen los desequilibrios entre oferta y demanda que ya venían percibiéndose desde antes de la aparición de la pandemia.

También hay que señalar el diferente comportamiento del mercado de compraventa y el de alquiler y, en primer término, hay que revisar su evolución de precios con los datos del Índice Inmobiliario Fotocasa.

En el primer caso, el precio de la vivienda de segunda mano sumó 38 meses seguidos de incrementos hasta que a finales de 2019 inició una leve caída que se prolongó durante casi todo 2020. Pero a final de año volvió

a crecimientos interanuales y en febrero de 2021 los precios estaban un 2,2 % más altos que un año antes. En el mercado de alquiler el movimiento de los precios ha sido más acentuado: empezaron 2020 muy próximos a la estabilidad, pero con la llegada de la covid-19 y la consiguiente entrada en el mercado de las viviendas vacacionales —*con precios superiores a la media*— volvieron a impulsarse las subidas, un proceso que no ha empezado a corregirse hasta el último tramo de 2020. Finalmente, en febrero de 2021 los alquileres se situaban un 1,7 % más baratos que el mismo mes de 2020.

La propia flexibilidad del mercado de alquiler, las necesidades de los inquilinos de renegociar tras años de subidas, la entrada de nuevos ofertantes con las particularidades de los arrendadores turísticos y vacacionales, los intensos cambios de precio... Todos estos factores explican que sea entre los demandantes de vivienda de alquiler donde se hayan visto los mayores cambios en este año de pandemia: de ser un 15 % de los particulares mayores de 18 años en España en febrero de 2020 cayeron al 12 % en agosto y han vuelto a subir hasta el 14 % en febrero de 2021.

Y, en paralelo, la presencia de ofertantes de vivienda en alquiler no ha hecho más que reducirse en el último año, como señalábamos antes.

Compra

Feb. 20

Ago. 20

Feb. 21

Ha comprado vivienda

3 %

3 %

3 %

Ha buscado vivienda para comprar
(no lo ha conseguido)

10 %

9 %

9 %

13 %

12 %

12 %

Venta

Ha vendido vivienda

2 %

2 %

2 %

Ha tratado de vender vivienda
(no lo ha conseguido)

3 %

3 %

2 % ▼

5 %

5 %

4 %

Alquiler (inquilino)

Ha alquilado vivienda (inquilino)

8 %

6 % ▼

8 % ▲

Ha alquilado habitación en piso
compartido (inquilino)

2 %

2 %

2 %

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

6 %

4 % ▼

5 %

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

2 %

1 %

2 %

15 %

12 % ▼

14 % ▲

Alquiler (oferta)

Ha alquilado a otros una vivienda
(propietario)

4 %

3 % ▼

2 % ▼

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

1 %

1 %

1 %

5 %

4 % ▼

3 % ▼

Base febrero 2020: 5.025 / Base agosto 2020: 5.002 / Base febrero 2021: 5.000

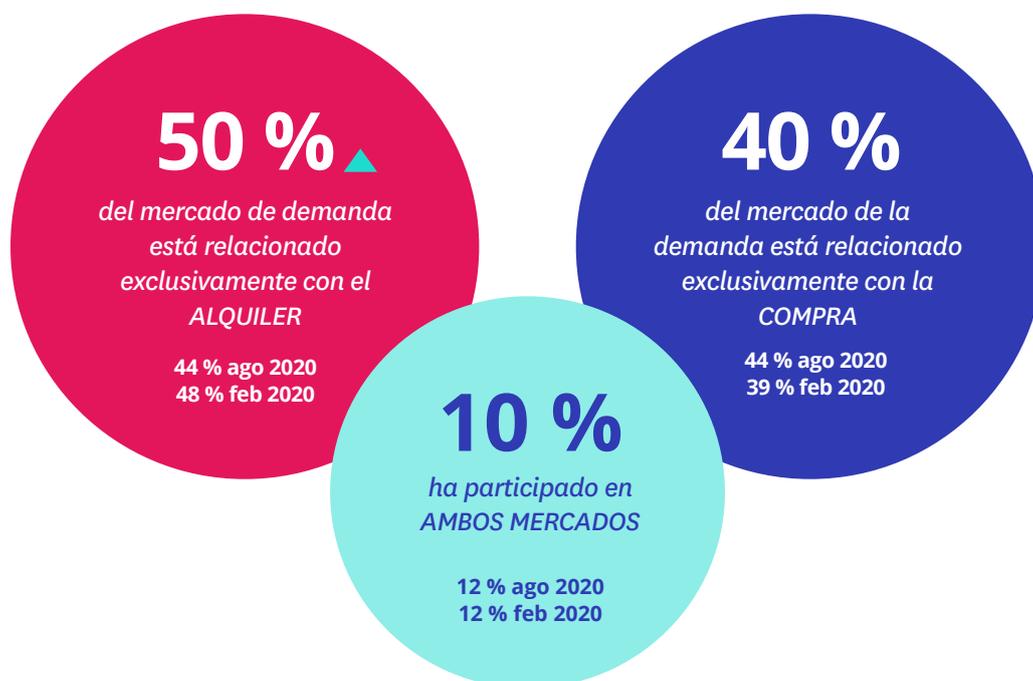
El alquiler sigue ganando protagonismo a la compraventa

La demanda de alquiler era del 15 % justo antes de la pandemia, cayó al 12 % en agosto de 2020 y ha vuelto a subir hasta el 14 % en febrero de 2021.

Fruto de estos cambios, el reparto de los demandantes de vivienda entre los dos mercados ha vuelto, a comienzos de 2021, a destacar el peso de los que alquilan o buscan para alquilar como inquilinos. Suponen el 50 % de los que están demandando vivienda, un nivel muy similar al que tenían antes de la aparición de la pandemia.

También hay un 10 % de demandantes que buscan en ambos mercados y un 40 % que está exclusivamente relacionado con la compra de un inmueble, un porcentaje casi idéntico al de hace un año.

Particulares demandando vivienda para compra o para alquiler (febrero de 2021)



Base febrero 2020: 1.273 / Base agosto 2020: 1.055 / Base febrero 2021: 1.190

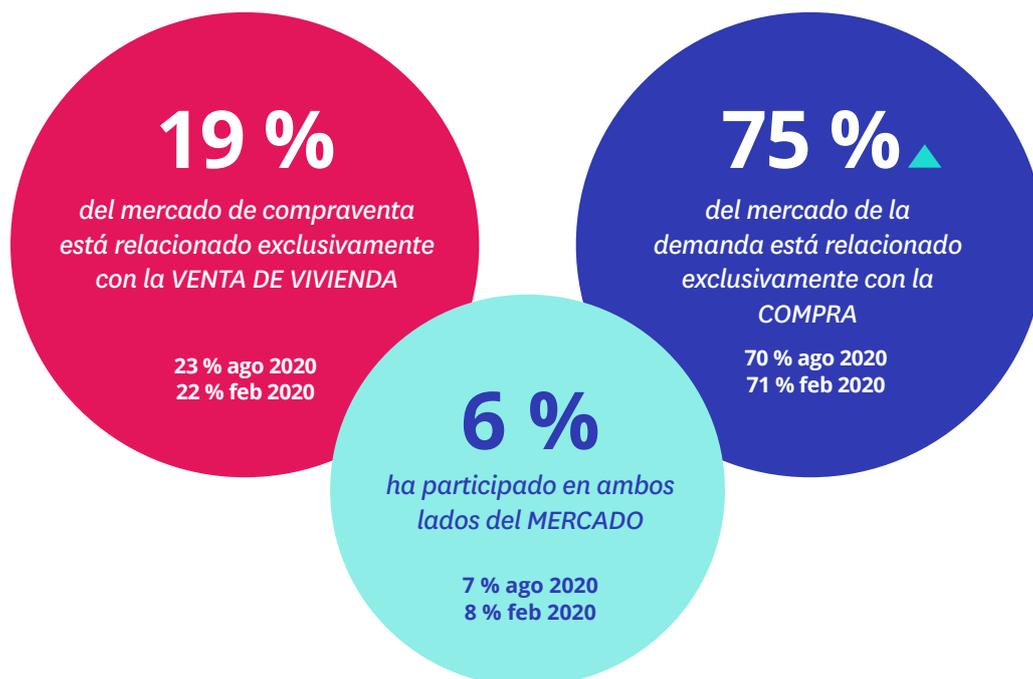
Dentro de este mercado de compraventa también merece la pena analizar cómo se distribuye la oferta y la demanda. Y el resultado, en línea con los descensos de particulares dispuestos a vender, es que en este año de pandemia los compradores han ganado peso en detrimento de los vendedores.

Hace un año (*justo antes de que apareciese la pandemia*) se distribuían en una proporción de 71 % (*demanda*) frente al 22 % (*oferta*). Ahora son 75 % y 19 % respectivamente.

El 6 % de particulares que actúan en el mercado de vivienda en propiedad lo hace tanto en la compra como en la venta. La inestabilidad ha provocado que este porcentaje haya bajado dos puntos porcentuales desde el 8 % previo a la pandemia.

También se han reducido de forma progresiva en el último año el porcentaje de particulares que participan en el mercado de compraventa de vivienda y lo hacen desde el lado de la oferta y desde el de la demanda. Es decir: hay menos gente que quiere vender su vivienda para comprar otra. Eran un 8 % del todos los que participaban en la compraventa hace un año y son un 6 % en 2021. Son un segmento pequeño pero importante, porque su menor protagonismo es una señal de expectativas a la baja y de inestabilidad económica y laboral que desaconsejan una operación con cierto riesgo como la compra y venta simultánea. Más adelante en este informe veremos profundizaremos en esta cuestión

Particulares actuando en la compra y en la venta (febrero de 2021)



Base febrero 2020: 832 / Base agosto 2020: 763 / Base febrero 2021: 736

Acciones de compraventa en los últimos 12 meses

28 % de los mayores de 18 años **ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda**

15 % actuó en la **compraventa**

17 % participó en el mercado del **alquiler**

12 % de los particulares **compró o intentó comprar un inmueble**

14 % **alquiló o pretendió alquilar una vivienda como inquilino**

Base: 5.000

2

Diferencias territoriales

La Comunidad Valenciana, la que más cae



La suma de variables que ha traído la pandemia hace muy difícil trazar líneas definidas entre los datos y sus motivos. Están los efectos sobre la situación socioeconómica de los ciudadanos, la dependencia de un determinado territorio respecto a sectores especialmente afectados (*como el turismo*), la incidencia de las sucesivas olas y las medidas de contención adoptadas, el modelo residencial previo, etc.

Pero es innegable que esta combinación está incidiendo de forma diferente al nivel de participación de los particulares de las distintas comunidades autónomas en el mercado inmobiliario. Y que la más afectada ha sido la Comunidad Valenciana: ha registrado un descenso de once puntos, desde un nivel de participación del 35 % en 2020 se ha pasado a un 24 % en 2021.

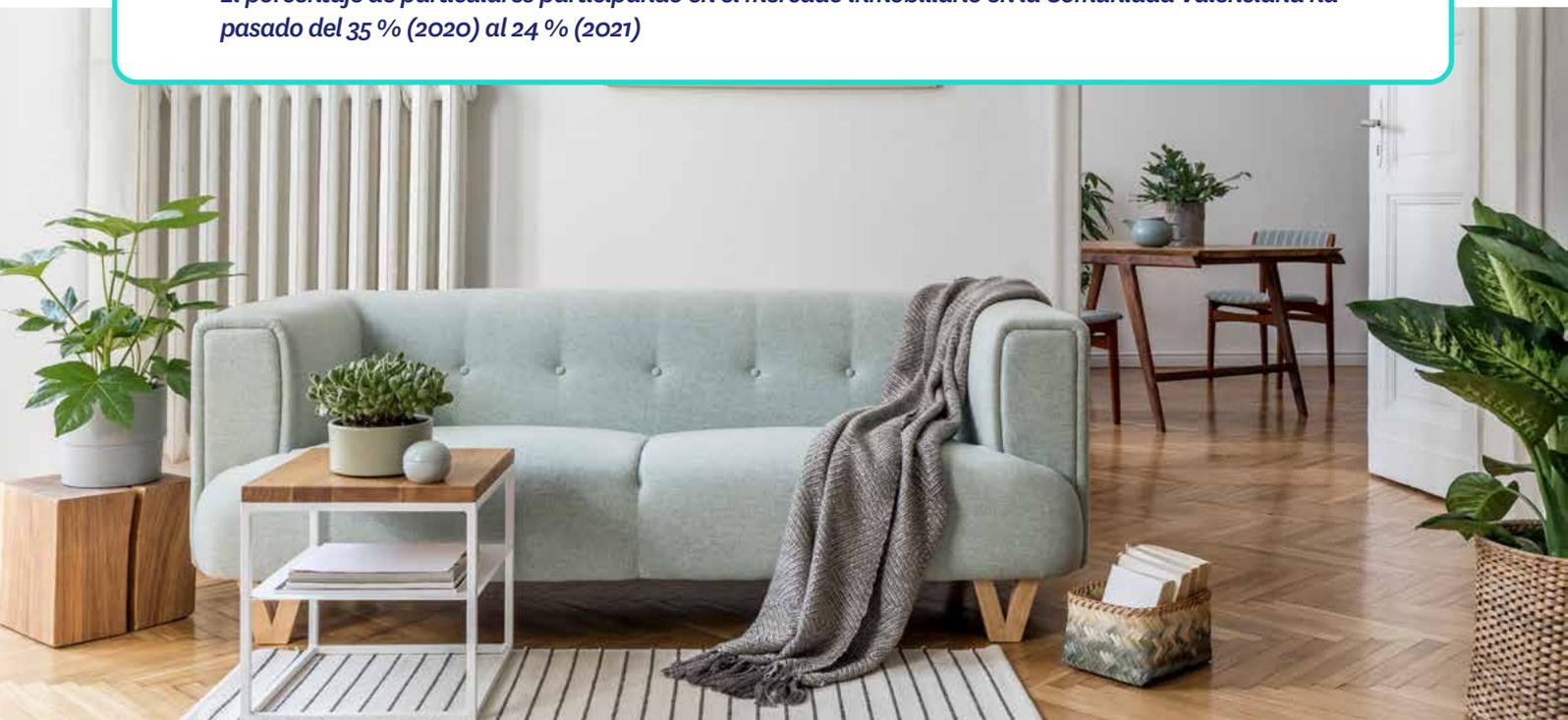
Como hemos dicho, una de las claves está en el descenso del nivel de oferta por parte de particulares, y la Comunidad Valenciana encabeza también esta caída: de cinco puntos en el último año, frente los tres puntos por-

centuales de Madrid, Andalucía y Cataluña. Pero es que también tiene el mayor descenso en la demanda: 8 puntos porcentuales.

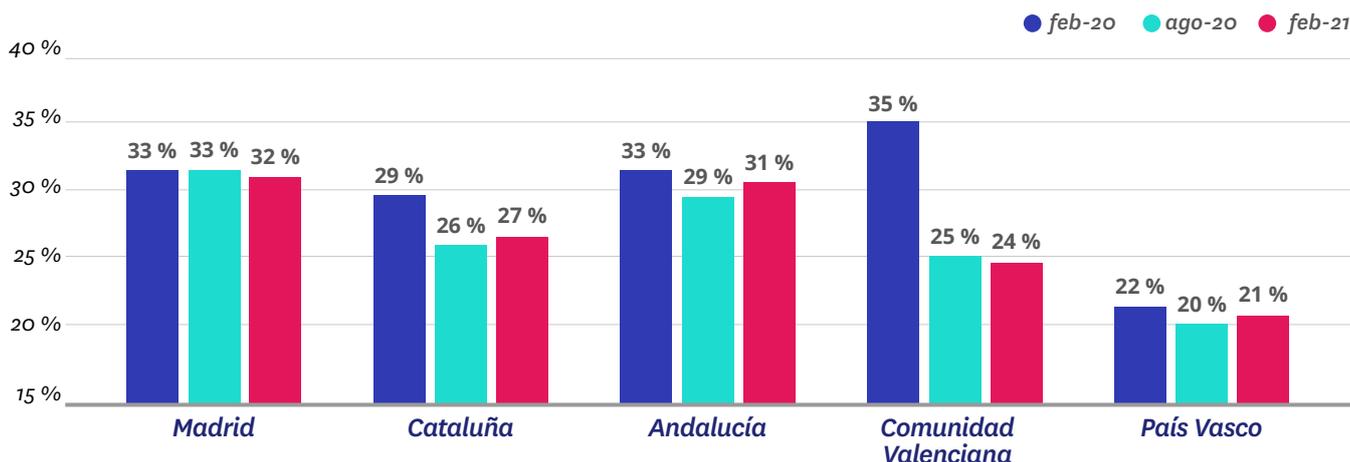
La Comunidad de Madrid mantiene un nivel de actividad similar a la época precovid-19. En febrero de 2020 había un 33 % de particulares participando en el mercado y un año después, en febrero de 2021, son el 32 %. Por su parte, tanto Cataluña como Andalucía se han recuperado ligeramente de la caída inicial que sufrieron. En Cataluña, antes del comienzo de la pandemia, había un 29 % de particulares participando en el mercado inmobiliario. Una cifra que cayó al 26 % en septiembre y que en febrero de 2021 es del 27 %.

Por lo que respecta a Andalucía, en febrero de 2020, había un 33 % de particulares que afirmaban haber realizado alguna acción en el mercado de la vivienda en los últimos 12 meses. Una cifra que cayó cuatro puntos (29 %), seis meses después del inicio de la pandemia y que ahora, en febrero de 2021, se ha recuperado hasta el 31 %.

El porcentaje de particulares participando en el mercado inmobiliario en la Comunidad Valenciana ha pasado del 35 % (2020) al 24 % (2021)



Porcentaje de particulares participando en el mercado de la vivienda por CCAA



Base Madrid febrero 2020: 756 / Base Madrid agosto 2020: 684 / Base febrero 2021: 730 / Base Cataluña febrero 2020: 749 / Base Cataluña agosto 2020: 795 / Base Cataluña febrero 2021: 783 / Base Andalucía febrero 2020: 879 / Base Andalucía agosto 2020: 904 / Base Andalucía febrero 2021: 875 / Base C. Valenciana febrero 2020: 567 / Base C. Valenciana agosto 2020: 588 / Base C. Valenciana febrero 2021: 616 / Base País Vasco febrero 2020: 251 / Base País Vasco agosto 2020: 246 / Base País Vasco febrero 2021: 231

Retrato autonómico del mercado del alquiler

El análisis autonómico del mercado del alquiler deja, como no podía ser de otro modo, un retrato general que no difiere mucho de las fluctuaciones que describíamos anteriormente.

Andalucía es el territorio en el que más caen los particulares que ofertan viviendas de alquiler con respecto a hace un año pasando de un 6 % a un 2 %.

Así, se aprecia el mencionado descenso de ofertantes en el mercado de alquiler, una situación que es especialmente significativa en el caso de Andalucía donde se ha pasado de un 6 % a un 2 % en tan solo 12 meses.

En la Comunidad Valenciana la caída de los particulares que alquilan (*o intentan alquilar*) una vivienda también es significativa con una caída de 3 puntos hasta situarse en un 3 % de los particulares mayores de 18 años. En el mismo nivel si sitúa Cataluña, que ha pasado de un 5 % a un 2 % de particulares que han alquilado o intentado alquilar una vivienda en el último año.

Pero no todo son caídas en el mercado del alquiler. También hay comunidades en las que se está experimentando una reactivación, especialmente vinculada a la demanda efectiva de vivienda de alquiler.

Esta situación se da, por ejemplo, en la Comunidad de Madrid. El porcentaje de particulares participando en mercado del alquiler en esta comunidad se sitúa ahora un 18 % cuando hace seis meses era un 16 % y, hace un año, era el 19 %.

El mercado del alquiler se reactiva en Madrid y Cataluña de la mano de la demanda efectiva.

En Cataluña sucede algo similar con Madrid donde el volumen de particulares realizando acciones vinculadas al mercado del alquiler está alcanzando niveles prepandémicos. En febrero de 2021 han sido un 17 % frente al 14 % de agosto de 2020 y al 18 % de febrero de 2020.

Tanto en el caso de Madrid como en el de Barcelona, como ya hemos mencionado, esta subida está relacionada con la demanda de alquiler efectiva. Es decir, ha aumentado la proporción de particulares que buscan una vivienda de alquiler para vivir en ella y la encuentran: un 7 % en Cataluña y un 8 % en Madrid.

	Madrid			Cataluña			País Vasco			Comunidad valenciana			Andalucía			Total España		
	feb 2020	ago 2020	feb 2021	feb 2020	ago 2020	feb 2021	feb 2020	ago 2020	feb 2021	feb 2020	ago 2020	feb 2021	feb 2020	ago 2020	feb 2021	feb 2020	ago 2020	feb 2021
<i>Ha alquilado a otros una vivienda de su propiedad</i>	5%	4%	3%	4%	2%	2%	4%	1%	2%	6%	3%	2%	5%	3%	1%	4%	3%	2%
<i>Ha alquilado como inquilino</i>	7%	6%	8%	6%	6%	7%	4%	4%	5%	11%	6%	6%	10%	8%	10%	8%	6%	8%
<i>Ha buscado piso para alquilar, pero no lo ha encontrado</i>	6%	5%	4%	6%	5%	6%	2%	3%	2%	6%	3%	4%	6%	6%	5%	6%	4%	5%
TOTAL MERCADO DE ALQUILER	19%	16%	18%	18%	14%	17%	12%	10%	11%	23%	14%	14%	22%	20%	18%	20%	15%	17%
Base	756	684	730	749	795	783	251	246	231	567	588	616	879	904	875	5.025	5.002	5.000

Diferencias territoriales en la compraventa

Por lo que se refiere al mercado de compraventa, la situación de la Comunidad Valenciana vuelve a ser la más llamativa puesto que continúa en descenso. Así, hace un año, había un 19 % de particulares participando en el mercado de compraventa en esta comunidad. Seis meses después, en agosto de 2020, eran un 14 % y ahora son un 12 %. La caída de la Comunidad Valenciana en el mercado de compraventa, además, se produce tanto en el lado de la oferta como en el de la demanda. Concreta-

mente, en el último año, en este territorio, los vendedores —entendiendo como tales a los que han vendido y a los que han intentado hacerlo— han descendido cuatro puntos (del 7 % al 4 %) y los compradores (o aspirantes a serlo), cinco (del 14 % al 9 %). Por otro lado, la venta efectiva de vivienda en Andalucía también ha sufrido una caída estadísticamente significativa con respecto a hace doce meses. Entonces los vendedores eran el 2 % y ahora son el 1 %.

	Madrid			Cataluña			País Vasco			Comunidad valenciana			Andalucía			Total España		
	feb 2020	ago 2020	feb 2021	feb 2020	ago 2020	feb 2021	feb 2020	ago 2020	feb 2021	feb 2020	ago 2020	feb 2021	feb 2020	ago 2020	feb 2021	feb 2020	ago 2020	feb 2021
<i>Ha comprado</i>	4%	4%	3%	3%	3%	2%	4%	2%	4%	3%	2%	2%	4%	2%	3%	3%	3%	3%
<i>Ha buscado para comprar, pero no ha encontrado</i>	12%	15%	13%	9%	10%	10%	7%	5%	6%	12%	9%	7%	9%	9%	10%	10%	9%	9%
<i>Ha vendido o intentado vender</i>	5%	4%	4%	4%	5%	3%	2%	6%	4%	7%	6%	4%	5%	3%	4%	5%	5%	4%
TOTAL MERCADO COMPRAVENTA	19%	21%	18%	15%	16%	14%	12%	12%	12%	19%	14%	12%	16%	13%	16%	17%	15%	15%
Base	756	684	730	749	795	783	251	246	231	567	588	616	879	904	875	5.025	5.002	5.000

3

Diferencias por edad

Más protagonismo de los jóvenes



La participación en el mercado de la vivienda está también muy vinculada al ciclo vital de las personas. Por ello, hay determinadas edades más propicias para realizar cualquier acción en este mercado. Concretamente, hasta los 44 años se concentran los particulares más activos en el mercado de la vivienda.

Un 45 % de jóvenes de entre 25 y 34 años ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda en los últimos 12 meses.

Dentro de este límite destacan especialmente los jóvenes de 25 a 34 años. Un segmento en el que el 45 % de particulares ha realizado alguna acción en el mercado inmobiliario en los últimos 12 meses. Además, se trata de un grupo al que la pandemia no ha frenado sus aspiraciones en materia de vivienda ya que están ahora, incluso, más activos que hace un año cuando eran un 44 % de los particulares en esa franja de edad.

Una situación muy distinta se da en los segmentos de mayor edad que, con la llegada de la covid-19, han disminuido su interés por el mercado de vivienda. Por ejemplo, un 26 % de particulares de 55 a 75 años, en febrero de 2020, había realizado alguna acción en los últimos doce meses. Una cifra que cayó al 20 % en agosto del mismo año y que ahora es dos puntos más baja: 18 %.

Los que tienen entre 45 y 54 años también han bajado su participación con respecto a hace un año: en febrero de 2020 un 25 % de particulares de esta edad había realizado alguna acción en el mercado inmobiliario, un porcentaje que bajó al 19 % seis meses más tarde y ha repuntado ligeramente hasta el 21 % en 2021.

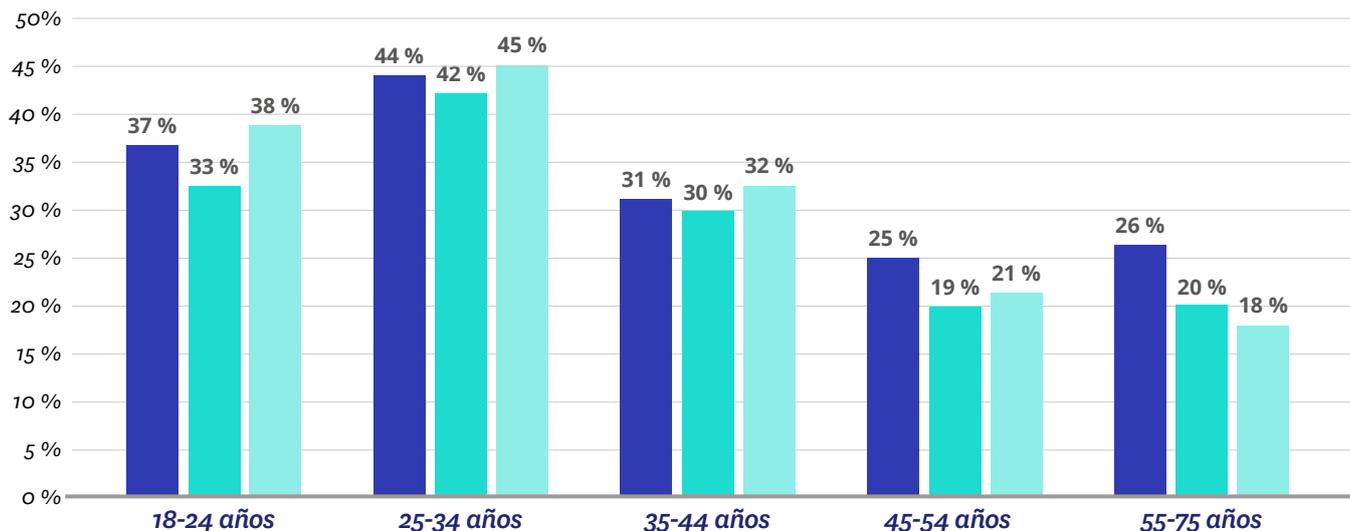
Los segmentos jóvenes buscan una vivienda que cubra sus necesidades residenciales en un momento de agitación en el mercado; los mayores tienen un perfil más inversor y están retrayendo la demanda ante las incertidumbres.

Este distinto comportamiento del perfil más joven y el más maduro responde, como sabemos por la composición que históricamente tienen estos segmentos de edad, a sus diferentes necesidades e intereses: entre los más mayores tienen más peso las búsquedas de inversión o de segundas viviendas y la incertidumbre socioeconómica está retrayendo esa demanda, mientras que entre los jóvenes tiene más importancia la búsqueda de soluciones residenciales, principalmente de alquiler, en un momento en el que el mercado está agitado.



Porcentaje de particulares participando en el mercado de la vivienda por edad

● feb-20 ● ago-20 ● feb-21



Base febrero 2020 18-24: 450 / Base agosto 2020 18-24: 367 / Base febrero 2021 18-24: 450 / Base febrero 2020 25-34: 850 / Base agosto 2020 25-34: 871 / Base febrero 2021 25-34: 850 / Base febrero 2020 35-44: 1.052 / Base agosto 2020 35-44: 1.072 / Base febrero 2021 35-44: 1.052 / Base febrero 2020 45-54: 902 / Base agosto 2020 45-54: 924 / Base febrero 2021 45-54: 902 / Base febrero 2020 55-75: 1.771 / Base agosto 2020 55-75: 1.768 / Base febrero 2021 55-75: 1.746

Movimientos en ambos mercados

Cuando se analizan los datos distinguiendo entre compraventa y alquiler se puede conocer mejor cómo se mueven los particulares en función de sus necesidades o situaciones socioeconómicas y personales.

Los jóvenes-adultos (25 a 34 años) buscan más en el mercado de alquiler y menos en el de compraventa que antes de la pandemia.

Por ejemplo, como mencionábamos antes, los jóvenes de 25 a 34 años son los más activos en el mercado inmobiliario. Pese a esto, sus movimientos en compraventa y alquiler no han evolucionado de la misma manera en los últimos meses.

Cuando se trata de realizar alguna acción de compraventa, los jóvenes que pertenecen a esta horquilla de edad han disminuido de manera estadísticamente significativa su actividad. En febrero de 2020 había un 25 % actuando en la compraventa, una cifra que cayó dos puntos en agosto de 2020 (23 %) y que en febrero de 2021 ha seguido esta tendencia hasta situarse en un 21 %.

Sin embargo, cuando se trata del alquiler, no sólo han mantenido su actividad, sino que se ha incrementado.

Hace un año había un 29 % de particulares de 25 a 34 años en este mercado y, tras una ligera caída en agosto (27 %), ahora son un 31 %, superando incluso las cifras precovid.

Este grupo de edad, por el punto vital en el que se encuentra, es muy propicio para la emancipación y realizar movimientos en el mercado con este fin. En este sentido, si la inestabilidad laboral ya era un freno para dar este paso, la incertidumbre económica que ha traído la covid-19 consigo también puede reflejarse en la preferencia por el alquiler ante una mayor dificultad para ahorrar lo suficiente para adentrarse en la compra de vivienda.

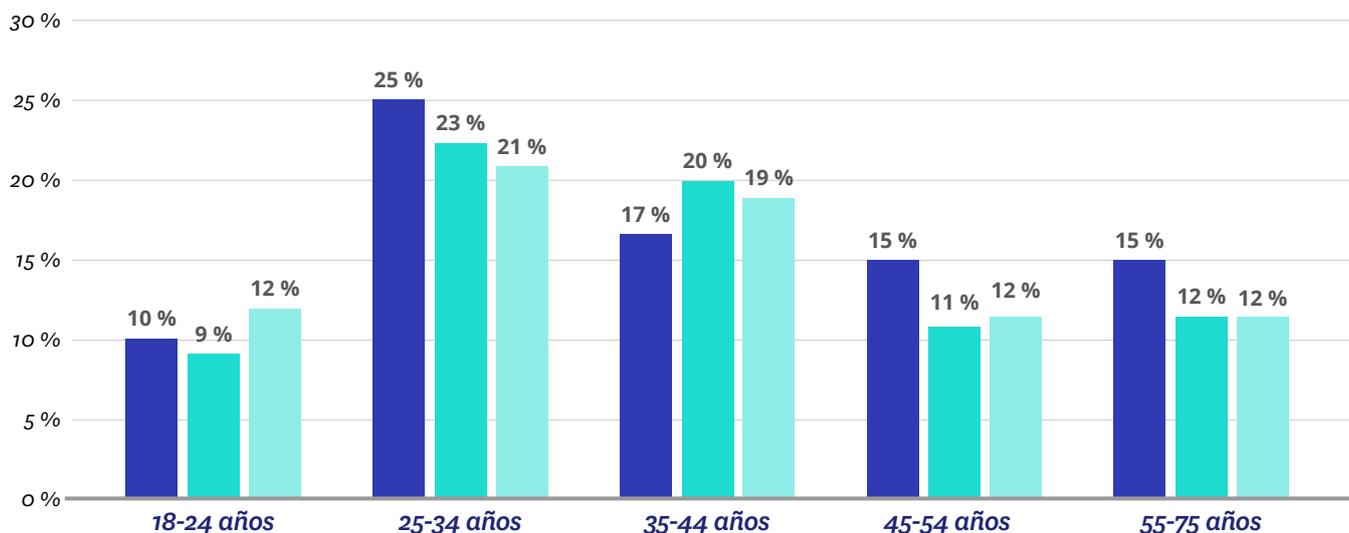
En el siguiente segmento, que comprende los 35 y 44 años, ocurre la situación contraria: mientras que cae la participación en el alquiler, se incrementa la de la compra.

En febrero de 2020 había un 20 % de particulares de entre 35 y 44 años realizando acciones en el mercado del alquiler. Sin embargo, ahora son el 17 %. Y, en el lado contrario, en el de compraventa, en doce meses se ha pasado del 17 % al 19 %.

Este hecho, nuevamente, podría estar vinculado al momento vital y a la estabilidad económica de los particulares que, en este segmento, tiende a ser algo mayor y, por tanto, haría más propicia la compra en detrimento del alquiler.

Participación en el mercado de la compraventa por edad

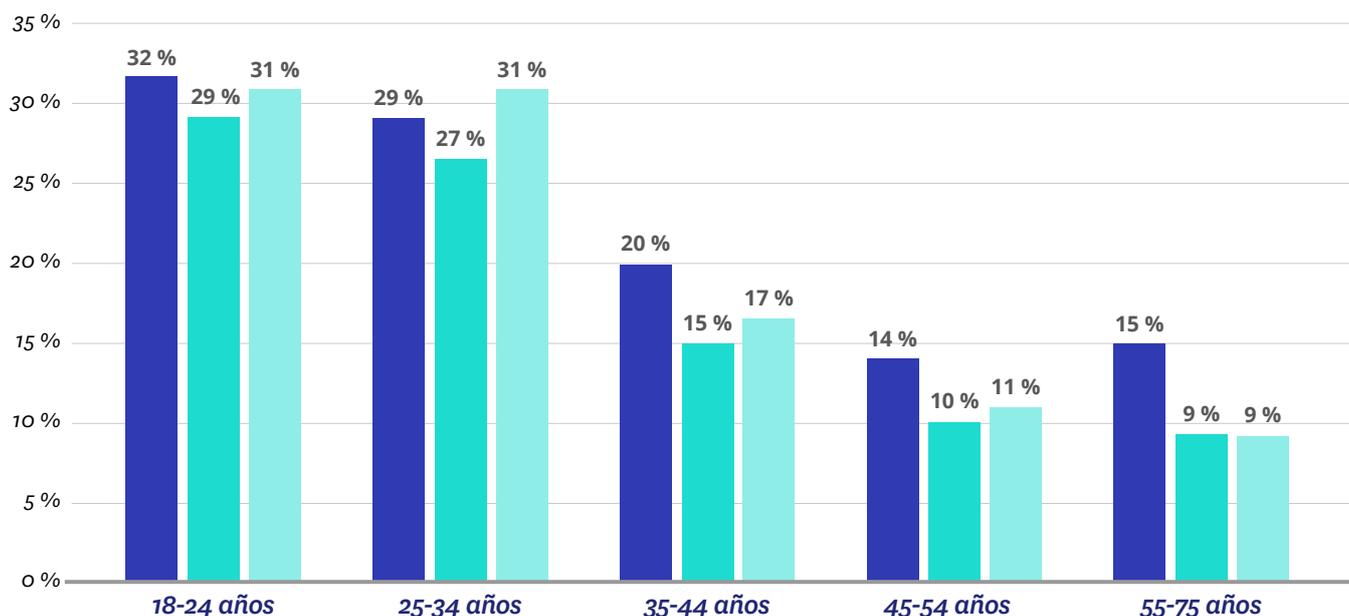
● feb-20 ● ago-20 ● feb-21



Base febrero 2020 18-24: 450 / Base agosto 2020 18-24: 367 / Base febrero 2021 18-24: 450 / Base febrero 2020 25-34: 850 / Base agosto 2020 25-34: 871 / Base febrero 2021 25-34: 850 / Base febrero 2020 35-44: 1.052 / Base agosto 2020 35-44: 1.072 / Base febrero 2021 35-44: 1.052 / Base febrero 2020 45-54: 902 / Base agosto 2020 45-54: 924 / Base febrero 2021 45-54: 902 / Base febrero 2020 55-75: 1.771 / Base agosto 2020 55-75: 1.768 / Base febrero 2021 55-75: 1.746

Participación en el mercado del alquiler por edad

● feb-20 ● ago-20 ● feb-21



Base febrero 2020 18-24: 450 / Base agosto 2020 18-24: 367 / Base febrero 2021 18-24: 450 / Base febrero 2020 25-34: 850 / Base agosto 2020 25-34: 871 / Base febrero 2021 25-34: 850 / Base febrero 2020 35-44: 1.052 / Base agosto 2020 35-44: 1.072 / Base febrero 2021 35-44: 1.052 / Base febrero 2020 45-54: 902 / Base agosto 2020 45-54: 924 / Base febrero 2021 45-54: 902 / Base febrero 2020 55-75: 1.771 / Base agosto 2020 55-75: 1.768 / Base febrero 2021 55-75: 1.746



4 La propiedad y el uso

El peso acumulado por el alquiler

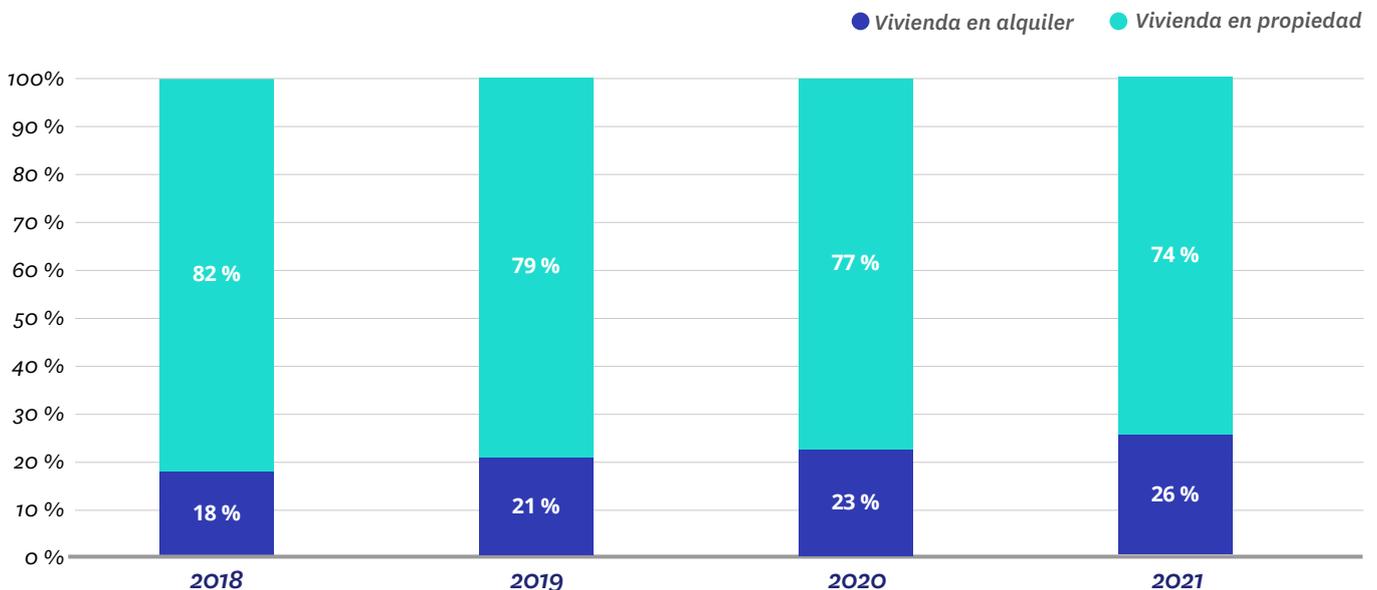
No todos los cambios tienen que ver con la pandemia. Así, viene produciéndose en los últimos años un incremento de protagonismo de la vivienda de alquiler como opción residencial. Hasta un 26 % de los mayores de 18 años en España viven en una casa arrendada, un porcentaje 8 puntos superior al que había hace solo tres años. El otro 74 % vive en un inmueble de propiedad (*aunque no necesariamente es de su propiedad*).

Es un dato de acumulación y que está relacionado con las subidas de precios que venimos registrando en los sucesivos informes de Fotocasa Research: existe más demanda de propiedad que de alquiler, pero los obstáculos crecientes (*el encarecimiento de este mercado, la inestabilidad socioeconómica y la falta de ahorro*) llevan a

más personas a prolongar el alquiler más allá de lo que querrían, lo cual supone (*junto a otras consideraciones de mercado, especialmente en zonas tensionadas*) que también el arrendamiento suba de precio.

Si observamos cómo se distribuyen estas opciones residenciales en función de la edad descubrimos que es en los segmentos centrales —*de 25 a 44 años*— donde se registran unos porcentajes más bajos de gente que reside en una vivienda en propiedad y donde más ha caído con respecto a los años anteriores: un 70 % de los que tienen entre 25 y 34 años vivía en propiedad en 2018, un porcentaje que ha bajado al 59 % en 2021; en la horquilla de 35 a 44 años se ha pasado del 78 % (2018) al 68 % (2021).

Porcentaje de particulares que viven de alquiler o en propiedad



Base 2018: 5.042 / Base 2019: 5.061 / Base 2020: 5.025 / Base 2021: 5.000

Un 82 % de los mayores de 18 años vivían en una casa en propiedad en 2018. Ese porcentaje ha bajado al 74 % en 2021. Los jóvenes adultos (de 25 a 44 años) son los principales impulsores de este cambio.

Entre los más jóvenes (18-24 años) hay todavía un alto porcentaje de personas viviendo en la casa de sus padres, por eso tiene más presencia la vivienda en propiedad. También entre los más mayores (a partir de 45 años), ya que muchos de ellos compraron antes del actual ciclo del mercado inmobiliario.

Es evidente, por tanto, que el incremento de demanda de vivienda en alquiler de los últimos años está cambiando ya el modelo residencial en España y que los jóvenes adultos son los que más involucrados están en este pro-

ceso, aunque, como veremos más adelante, no siempre sea por decisión propia.

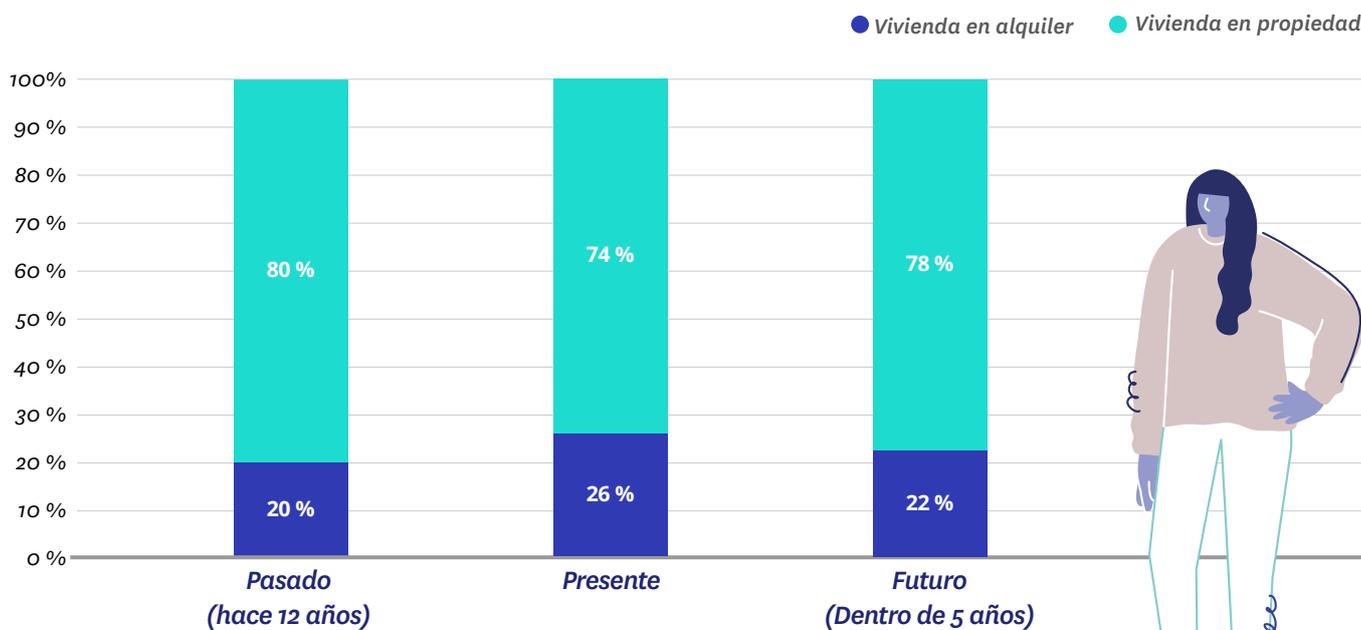
Aunque la tendencia a vivir más de alquiler es generalizada, Madrid y Cataluña ya eran las comunidades autónomas con mayor porcentaje de personas viviendo en una casa arrendada hace cuatro años y lo siguen siendo ahora (27 % y 29 % respectivamente en 2021), mientras que el País Vasco es donde el porcentaje de personas viviendo en propiedad es más alto (82 %).

Pasado, presente y futuro residencial

Esa es la foto de la distribución actual de los españoles entre las dos opciones residenciales, pero también podemos mirar en la foto del pasado y la que se espera hacer en el futuro. Porque esta historia también tiene un pasado y un futuro. Hay un 80 % de particulares que asegura que antes de la crisis económica (hace unos doce años) vivían en una casa de propiedad, un porcentaje que baja al citado 74 % cuando se les pregunta por su situación actual. Pero la primera pista que tenemos de que, como

decíamos, la propiedad sigue siendo una aspiración para la mayoría de los españoles la tenemos en que el porcentaje sube al 78 % cuando se les pregunta cómo se imaginan viviendo dentro de cinco años. E incluso en ese futuro que todavía no ha llegado ha cambiado ligeramente el panorama a favor del alquiler: en 2019 era el 80 % el porcentaje de particulares que se imaginaba viviendo en propiedad cinco años más tarde.

¿Cómo clasificas el tipo de vivienda en la que has vivido, vives y te imaginas vivir?

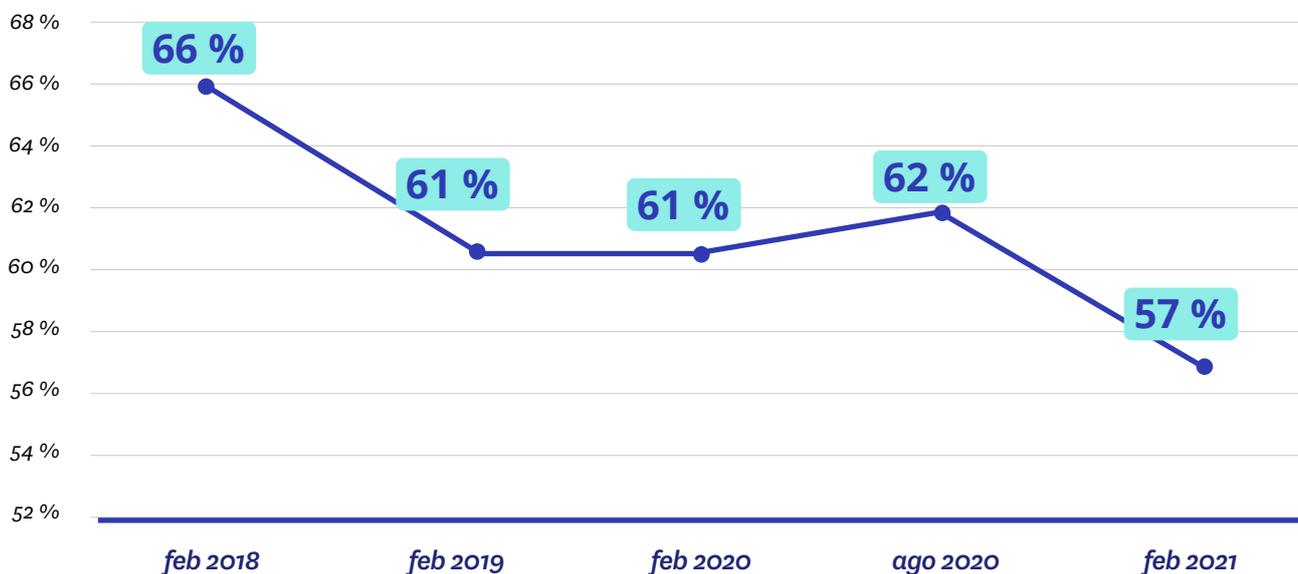


Base pasado: 4.925 / Base presente: 5.000 / Base futuro: 4.925

Cada vez hay menos propietarios

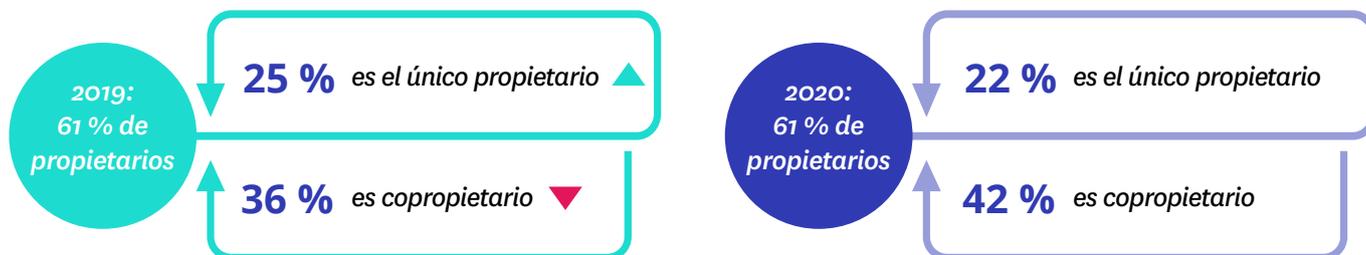
Vivir en una casa de propiedad no es lo mismo que ser propietario: un 57 % de los particulares mayores de 18 años tiene efectivamente una vivienda de la que es propietario o copropietario. Este porcentaje también lleva ya varios ejercicios reduciéndose paulatinamente.

Porcentaje de particulares que son propietarios o copropietarios de una vivienda



Base 2018: 5.042 / Base 2019: 5.061 / Base feb. 2020: 5.025 / Base ago. 2.020 / Base feb. 2021: 5.000

Con respecto a hace un año, el descenso se ha producido especialmente entre los copropietarios, que eran un 42 % de los particulares en febrero de 2020 y son un 36 % en febrero de 2021.



Base 2020: 5.025 / Base 2021: 5.000

A qué destinan los propietarios sus viviendas

El uso como propia residencia habitual es, lógicamente, el más importante que le dan los propietarios a sus inmuebles. Así, el 96 % de los propietarios de alguna vivienda destinan una de ellas (*en caso de tener más de una*) a utilizarla como residencia habitual. Le siguen el de segunda residencia (*el 13 % de los propietarios*) y el alquiler a terceros (8 %). Sólo el 4% de los propietarios

asegura que mantiene algún inmueble vacío sin darle ningún uso. Si hacemos el análisis en función de los inmuebles, el 77 % de las viviendas en propiedad de particulares se utilizan como residencia habitual, el 11 % como segunda residencia y el 9% se alquilan. Sólo un 3% de las viviendas en manos de particulares no tienen ningún uso.

Tanto el porcentaje de propietarios particulares participando en el alquiler vacacional como el de viviendas de particulares destinadas a este fin se ha reducido sensiblemente respecto a 2019.

Una de las claves de la pandemia en el mercado inmobiliario ha sido cómo ha afectado a la oferta que se destinaba a alquileres por cortos periodos de tiempo: aunque son pocos los particulares propietarios (0,6% del total) que destinan alguna de sus viviendas a este fin y son pocos también los inmuebles de particulares en el alquiler vacacional (un 0,5% del total de viviendas de particulares), lo cierto es que esos porcentajes son sensiblemente más bajos (entre un tercio y la mitad) que los registrados a comienzos de 2020, justo antes de la aparición de la pandemia.

Resulta también interesante analizar cuántos inmuebles tienen los particulares propietarios y cómo cambia su uso a medida que se incrementa el número de posesiones:

Una vivienda

El 79% de los propietarios tienen una única vivienda

El 96% de ellos la utilizan como residencia habitual

Un 2% la alquila

Un 1% la mantiene vacía

Un 1% la utiliza como segunda residencia

Dos viviendas

El 17% de los propietarios tienen dos viviendas

El 96% de ellos utilizan alguna como residencia habitual

El 54% tiene alguno de los inmuebles como segunda residencia

Un 29% alquila

Un 12% de ellos tiene alguna vivienda vacía

Tres viviendas o más

Un 4% de los propietarios tienen tres viviendas o más

El 100% de ellos utilizan alguna como residencia habitual

Un 71% tiene algún inmueble como segunda residencia

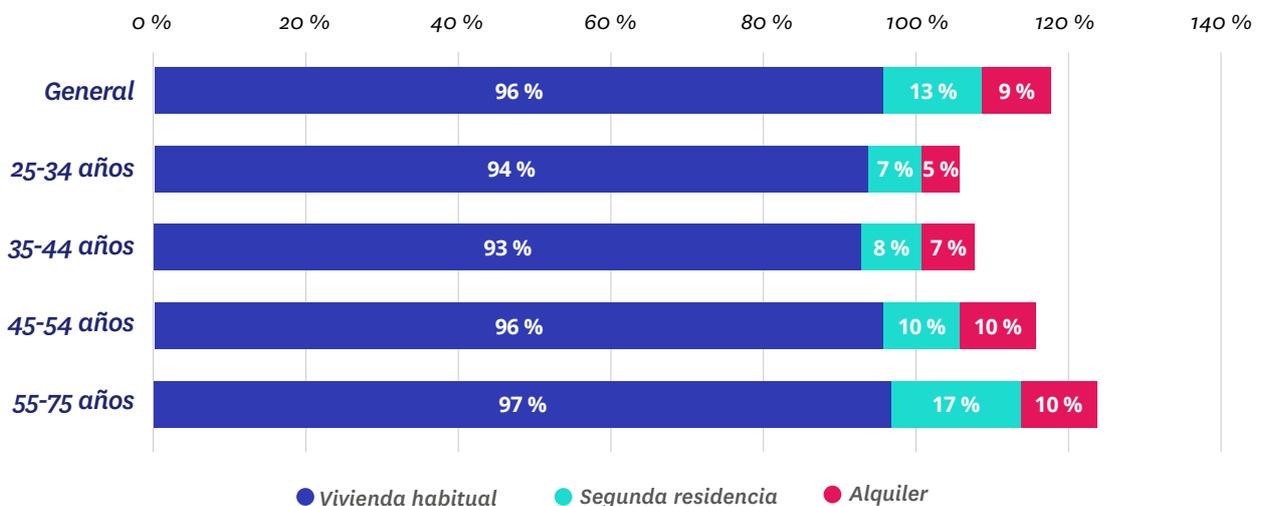
Otro 58% alquila

Un 27% de ellos tiene alguna vivienda vacía

Base una vivienda: 2.267 / Base dos viviendas: 475 / Base tres o más viviendas: 115

Si se analiza en función de la edad encontramos una respuesta previsible: cuanto más mayores son las personas más propiedades acumulan y, en consecuencia, más usos distintos dan a sus viviendas. Así, por ejemplo, sólo el 7% de los particulares entre 25 y 34 años tienen un inmueble de su propiedad para utilizarlo como segunda residencia, mientras que entre los 55 y los 75 años ese porcentaje asciende hasta el 17%.

Uso de las viviendas por edad (% de propietarios)



Base 25-34: 229 / Base 35-44: 579 / Base 45-54: 630 / Base 55-75: 1.381

5 Intención de compra

De vuelta al escenario prepandémico

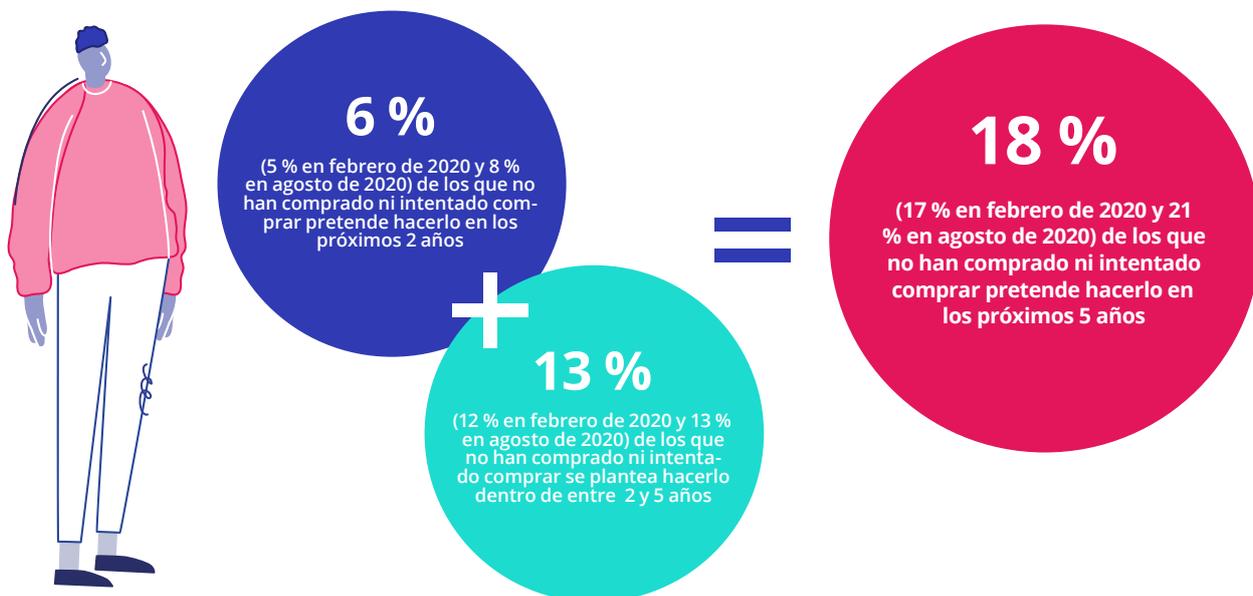


Como hemos visto, a lo largo del último año, en el mercado de compraventa ha habido un 12 % de particulares que, o bien han comprado una vivienda, o bien lo han intentado, aunque no lo hayan conseguido. Eso deja un 88 % de personas mayores de 18 años en España que no ha realizado ninguna acción dirigida a la compra de un inmueble. Un grupo numeroso e interesante.

Su interés estriba precisamente en que están fuera del mercado ahora, pero no necesariamente en el futuro. De hecho, casi uno de cada cinco (18 %) de quienes no están buscando actualmente pretende hacerlo en los próximos

5 años. Es un porcentaje muy similar al que había antes de la pandemia (*siempre situado entre el 17 % y el 18 %*) y que parece indicar que el incremento de agosto de 2020 —*cuando se incrementó hasta el 21 %*— fue una pretensión fugaz que puede relacionarse con las necesidades residenciales detectadas durante el confinamiento y con la expectativa de que el mercado fuese a deparar buenas oportunidades.

Este 18 % se divide a su vez en un 6 % que piensa hacerlo en un plazo de dos años y un 13 % en un plazo de dos a cinco años.



Base febrero 2020: 4.490 / Base agosto 2020: 4.486 / Base febrero 2021: 4.491

La pandemia trajo un incremento de la intención de compra sobre todo en la franja de edad de 18 a 44 años, pero esa expectativa se ha moderado durante la segunda mitad de 2020.

En línea con lo que comentábamos, durante los primeros seis meses de pandemia, y tras el confinamiento domiciliario de la primavera de 2020, la intención de compra entre quienes tienen de 18 a 44 años incrementó de manera significativa. Esta situación ahora se ha moderado un poco pero siguen siendo segmentos muy favorables de cara a una compra futura.

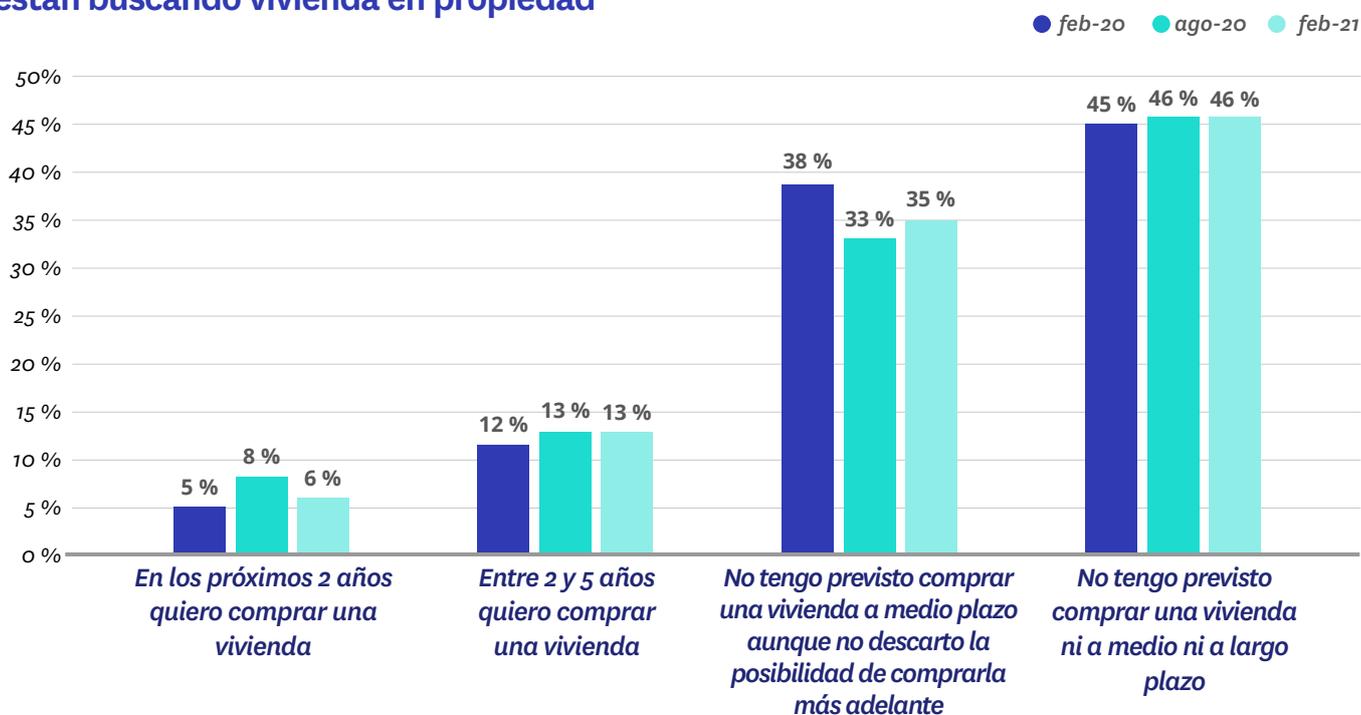
Entre los más jóvenes, que tienen entre 18 y 24 años, la expectativa de compra se plantea mayoritariamente en el medio largo plazo. Así, un 55 % prevé adquirir una vivienda de dos a cinco años vista.

Tanto entre los que viven con sus padres (*compra de emancipación*) como entre la clase media-baja se ha producido un movimiento de bloques: pierde protagonis-

mo la intención de compra a dos años y lo ganan un plazo más largo (*2-5 años*) y el rechazo completo a esta opción. Este detalle nos habla de las dos opciones que tienen quienes han sufrido en mayor medida los efectos económicos de la pandemia una vez que el corto o medio plazo (*comprar en los próximos dos años*) ha quedado descartado.

Si se observan estos datos en función del territorio al que pertenecen los particulares, la intención de compra a corto plazo (*dos años*) ha caído ligeramente de forma generalizada hasta volver a situarse en niveles prepandémicos, exceptuando la Comunidad de Madrid. Allí, un 23 % se plantea la adquisición de un inmueble en los dos próximos años mientras que hace un año eran un 18 %.

Intención de compra a medio y largo plazo de los que no están buscando vivienda en propiedad



Base febrero 2020: 4.490 / Base agosto 2020: 4.486 / Base febrero 2021: 4.491



Así son los que prevén comprar en el futuro

Ese amplio grupo de particulares que aún no han adquirido un inmueble pero sí que pretenden hacerlo en los próximos años tiene algunas características comunes. Son, como se ha dicho, un 18 % de los particulares mayores de 18 años que no están buscando vivienda actualmente.

Dentro de este grupo de población hay más mujeres que hombres: un 52 % frente a un 48 %. Se trata de un reparto algo más equilibrado que hace seis meses, cuando eran un 56 % de mujeres y un 44 % de hombres.

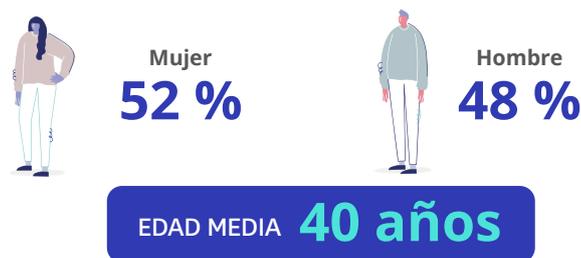
Con respecto a la edad de quienes se plantean comprar en los próximos cinco años, el perfil de los jóvenes adultos se mantiene como el principal protagonista. En este sentido, los potenciales compradores que tienen entre 25

y 34 años tienen cada vez más peso, especialmente en la compra a dos años vista: antes de la pandemia, suponían un 20 % de los que se fijaban la operación en ese plazo y ahora son un 29 %.

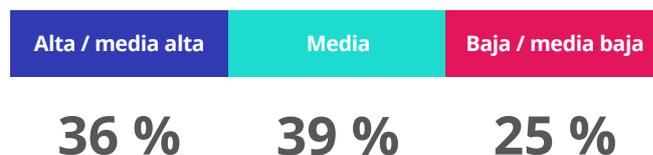
En el 39 % de los casos se trata de personas de clase media-media. Además, el 18 % reside en Madrid. Una cifra muy similar a territorios como Andalucía, con un 17 % de potenciales compradores, y Cataluña, con un 16 %.

Las situaciones de convivencia más frecuentes en este grupo son: vivir con pareja e hijos (26 %), con sus padres (26 %) o solamente con su pareja (25 %). Además, entre los que viven solos ha aumentado la intención de compra: antes de la pandemia se lo planteaban el 8 % y ahora el 12 %.

Sexo



Nivel Socioeconómico



Comunidad Autónoma



Vive con



Base: 828

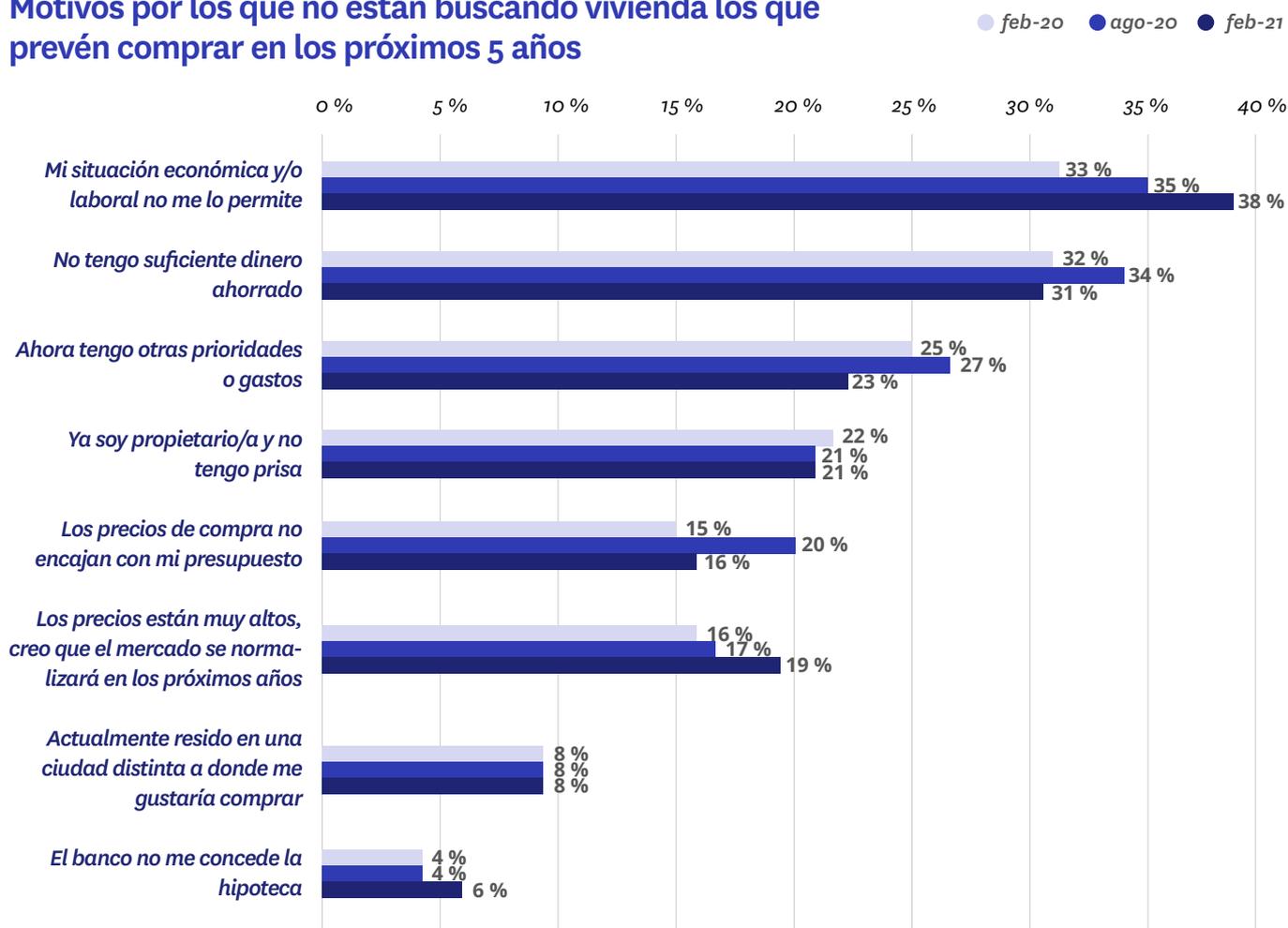
Entre los motivos por los que estas personas no dan todavía el paso de la compra pero sí quieren hacerlo en un futuro sigue mandando la situación económica y laboral. Este es un motivo que apuntan un 38 % de los particulares, frente al 33 % de hace un año.

El motivo principal para aplazar la operación para más adelante entre los potenciales compradores es su situación económica y laboral, que ha pasado del 33 % (2020) al 38 % (2021).

Se trata de un incremento importante de seis puntos porcentuales que se puede atribuir a la incertidumbre sobre la evolución de la economía y el empleo provocada por la pandemia. Pero no conviene olvidar que este es el argumento principal desde varios años (*como mínimo, todo lo que viene durando este ciclo de protagonismo del alquiler*) entre los potenciales compradores futuros. Seguidamente, la falta de ahorro (31 %) y tener otras

prioridades o gastos en la actualidad (23 %) son los motivos más recurrentes para posponer la compra. Entre los segmentos de edad más jóvenes se aprecian dos tendencias claras en relación con el hecho de que los precios no encajen en el presupuesto. Así, mientras que entre los que tienen de 25 a 44 años este motivo sigue perdiendo peso, entre los más jóvenes, que van de los 18 a los 24 años, cada día tiene más importancia.

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



Base febrero 2020: 455 / Base agosto 2020: 617 / Base febrero 2021: 489

Y así los que descartan la compra



Si nos quedamos sólo con aquellos que no tienen previsto comprar ni ahora ni en el futuro, vemos que se trata de un grupo compuesto por un 50 % de mujeres y un 50 % de hombres y en el que la edad media son 48 años, ocho años más que la edad media de los que sí tienen previsto comprar a medio o largo plazo. Además, el 17 % reside

en Andalucía, el 16 % en Cataluña y el 13 % en la Comunidad de Madrid. Entre los que descartan la compra, hay un 41 % que pertenece a la clase media y un 33 % de clase baja o media baja. Y, en relación con su situación de convivencia, un 29 % vive con su pareja e hijos, un 27 % con su pareja y un 17 % con sus padres.

Sexo



Mujer
50 %



Hombre
40 %

EDAD MEDIA **48 años**

Nivel Socioeconómico

Alta / media alta

Media

Baja / media baja

26 %

41 %

33 %

Comunidad Autónoma



Andalucía



Cataluña



Madrid

Base: 3.663

Vive con



Su pareja

27 %



Pareja e hijos

26 %



Con sus padres

17 %

Si bien hay un 18 % de particulares que descarta la compra de vivienda porque dispone de inmuebles familiares, no es el motivo fundamental. Para una mayoría, el condicionante vuelve a ser la situación económica y laboral (32 % en 2021 frente al 31 % de 2020)

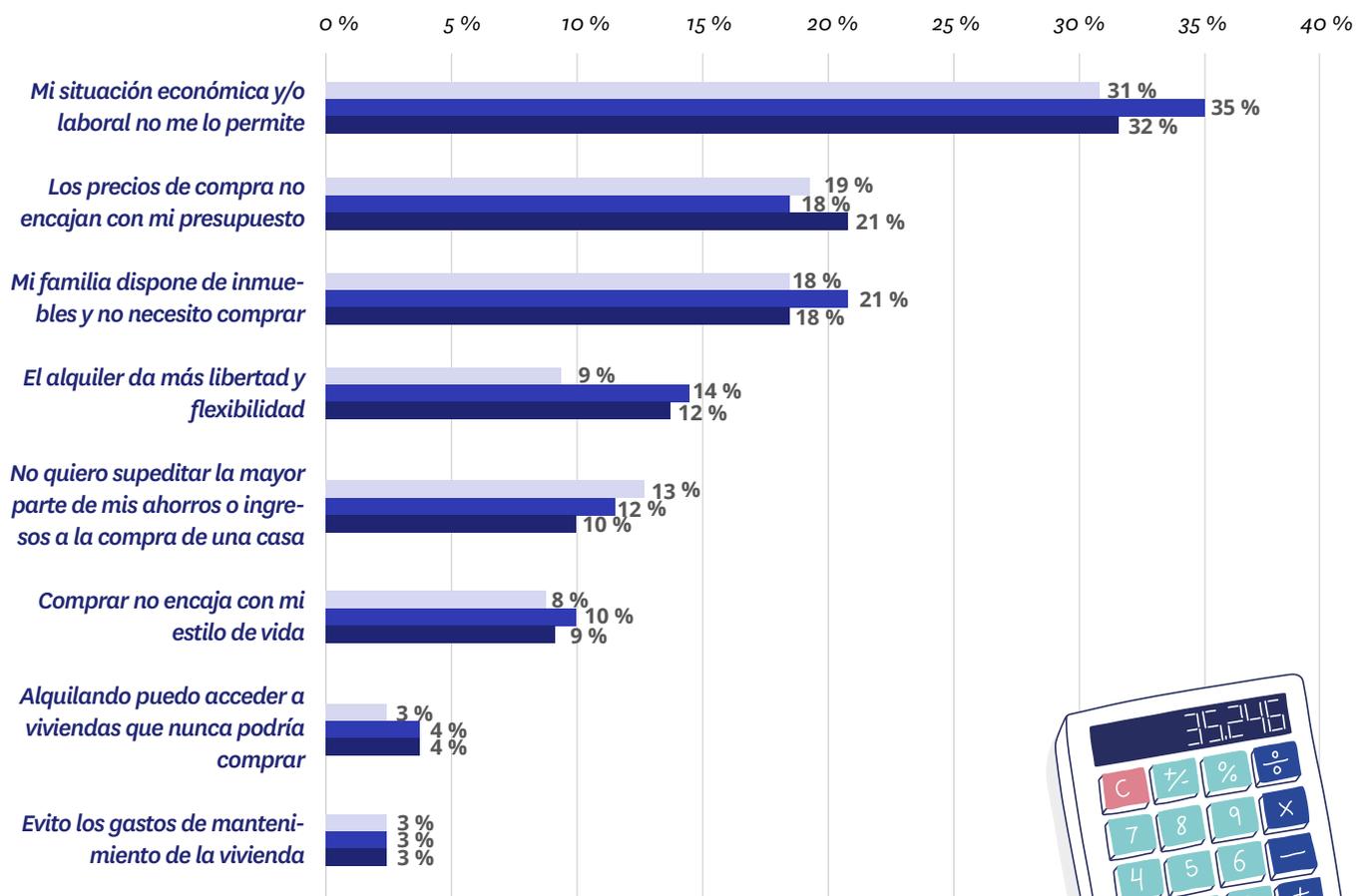
Además, que los precios no encajen con el presupuesto (21 %), que el alquiler dé más libertad y flexibilidad (12 %) y no querer supeditar la mayor parte de los ahorros o ingresos a la compra de una casa (10 %) son las cuestiones que más tienen en cuenta los que descartan la compra. La percepción de libertad que lleva incorporado el mercado del alquiler es un motivo para descartar la compra que ha

cambiado mucho durante la pandemia. Justo antes de que el coronavirus hiciera su aparición (febrero de 2020) era un motivo para el 9 % de los que no prevén comprar; subió hasta el 14 % en agosto de 2020 y ha empezado a corregirse para situarse en el 12 % en febrero de 2021.

La libertad del mercado de alquiler como motivo para descartar la compra repuntó durante los primeros meses de pandemia, pero en 2021 parece haber empezado a desinflarse.

Motivos de los que descartan comprar vivienda a medio y largo plazo

● feb-20 ● ago-20 ● feb-21



Base: 573



6 Opinión sobre el mercado

La burbuja que no llegó



Aparte de interactuar con el mercado, las personas tienen una determinada percepción de cómo funciona el mercado inmobiliario y de cómo se ha visto afectado por la covid-19 y las restricciones de la actividad económica. En agosto de 2020 se apreció un incremento del sentimiento de propiedad entre los particulares españoles mayores de 18 años, quizá vinculado al aumento que se produjo en la intención de compra. Ahora, con la moderación de la intención de compra, también se ha moderado el sentimiento de propiedad. Pese a esto, sigue siendo una cuestión que los particulares valoran con una importancia media de 7,6 puntos sobre 10.

Pese a que siga siendo una cuestión bastante arraigada, esta situación también tiene su reflejo en la idea de que el precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca. Una idea que ha perdido algo de fuerza en comparación con los meses anteriores, al comienzo de la pandemia. Vinculado también al sentimiento de arraigo a la propiedad, hay ideas como que la vivienda es la mejor herencia que se puede dejar a los hijos o que comprar una casa es una buena inversión que incrementan ligeramente su importancia entre los particulares. La primera ahora se valora con 6,2 sobre 10 y la segunda con 6,9.

De un respaldo de 6,1 puntos sobre 10 en febrero de 2020, la idea de que nos acercamos a una burbuja inmobiliaria ha bajado a 5,5 puntos.

El cambio más significativo es el de la percepción de proximidad a una nueva burbuja inmobiliaria: una opinión que en febrero de 2020 se valoraba con 6,1 puntos sobre 10 y doce meses después la valoración es de 5,5. Tras varias encuestas incrementando progresivamente su respaldo, esta opinión parece haber iniciado una senda de descenso. Más allá de todas las consecuencias del coronavirus en el sector, otro de los temas candentes de los últimos meses está relacionado con la regulación de precios del alquiler. Esta cuestión genera división de opiniones ya que casi la mitad de los particulares españoles no tiene clara su posición al respecto y se mantiene a la expectativa. Entre los que sí se posicionan, ha incrementado ligeramente el volumen de detractores: son un 22 % los que ahora tienen una percepción negativa, mientras que en agosto de 2020 eran el 18 %.

	Febrero 2020	Agosto 2020	Febrero 2021
Pese a la crisis el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	7,6	7,7	7,6
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	7,1	7,1	6,9
Comprar una vivienda es una buena inversión	7,0	6,8	6,9
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6,1	5,8	5,5
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6,2	6,1	6,2
Vivir de alquiler es tirar el dinero	6	5,9	5,9
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	5,8	5,8	5,8
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	5,3	5,3	5
Los bancos vuelven a conceder créditos hipotecarios y esto supone un repunte de la compra de vivienda	5,4	5,1	5,1
A raíz de la covid muchos inmuebles de alquiler vacacional se convertirán en alquiler residencial / de larga duración		6,1	6

Base febrero 2020: 1.560 / Base agosto 2020: 1.335 / Base febrero 2021: 1.400

Si se observan estos datos en función del territorio, catalanes y madrileños empiezan a abandonar progresivamente la idea de que pagar una hipoteca es más rentable que pagar el alquiler. Sin salir de este mercado, es Madrid la comunidad en la que más se notan las reticencias

hacia la normativa de regulación de precios. En Cataluña, sin embargo, es mayor el porcentaje de particulares que prevén una conversión paulatina de los pisos de alquiler vacacional al mercado de arrendamiento residencial.

Opinión sobre el mercado inmobiliario por edad

En función del momento vital en el que se encuentran las personas, la opinión que se tiene sobre el mercado del alquiler cambia. Por ejemplo, los segmentos de mayor edad, como vienen reflejando los últimos estudios de Fotocasa Research, son más favorables al sentimiento de propiedad. Por ejemplo, los particulares que tienen entre 55 y 75 años valoran esta cuestión con 7,9 puntos sobre 10 mientras que los que tienen entre 18 y 24 años la valoran con 6,7 puntos.

La percepción de los más adultos sobre el valor de los bienes inmuebles como propiedad también queda patente con su mayor conservadurismo con respecto a la idea

de que vivir de alquiler es tirar el dinero. Más del 40 % de los que componen la horquilla de los 45 y 75 años se muestra a favor de esta idea.

Si antes hablábamos de que la percepción de proximidad a una burbuja parecía disiparse, hay que tener en cuenta que a ese respecto hay grandes diferencias por edad: los más jóvenes siguen fieles a esta idea. También ven más clara la traslación de inmuebles desde el alquiler vacacional hacia el alquiler residencial. De hecho, uno de cada dos particulares que tiene de 18 a 34 años se muestra favorable a esta idea.

	18-24 años	25-34 años	35-44 años	45-54 años	55-75 años
Pese a la crisis el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	6,7 ▼	7	7,6	7,9 ▲	7,9 ▲
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	6,6 ▼	7,4 ▲	6,9	6,9	6,8
Comprar una vivienda es una buena inversión	6,9	7 ▲	6,6 ▼	6,9	6,9
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6 ▲	5,8	5,6	5,5	5,3 ▼
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6,1 ▼	6,3	6	6,4	6,3
Vivir de alquiler es tirar el dinero	5,5 ▼	6,3 ▲	5,7	5,9	5,9
La crisis ha traído un cambio de tendencia / La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	6,2 ▲	6	5,7 ▼	5,7 ▼	5,8
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	5,5 ▲	5,4	5 ▼	5 ▼	4,8
Los bancos vuelven a conceder créditos hipotecarios y esto supone un repunte de la compra de vivienda	5,4 ▲	5,1	4,9 ▼	5	5,2
A raíz de la covid muchos inmuebles de alquiler vacacional se convertirán en alquiler residencial / de larga duración	6,2	6,3 ▲	6	6	6

Base 18-24 años: 450 / Base 25-34 años: 850 / Base 35-44 años: 1.052 / Base 45-54 años: 902 / Base 55-75 años: 1.746

7 Conclusiones



Tras repasar un gran volumen de datos sobre cómo ha funcionado el mercado de la vivienda durante este año de pandemia, es el momento de recapitular cuáles son las conclusiones principales.

Pese a que la actividad en el mercado aún no ha recuperado los niveles precovid, sí ha remontado ligeramente con respecto a hace seis meses. Un crecimiento que ha llegado, principalmente, de la mano del alquiler. El lado de la compraventa, desde el comienzo de la pandemia, se ha mantenido más estable.

El mayor protagonismo del mercado del alquiler está ahondando en el desequilibrio entre oferta y demanda.

La subida en la parte del alquiler se ha producido, fundamentalmente, en el lado de la demanda efectiva mientras que el porcentaje de particulares ofertando casas de arrendamiento ha caído, agudizando el desequilibrio de oferta y demanda que venimos detectando en estos informes de Fotocasa Research en los últimos años.

Y, cuando hablamos de movimientos en el mercado del alquiler, hay unos protagonistas claros: los jóvenes. Si bien es cierto que, por razones de ciclo vital, son los más activos en el conjunto del mercado inmobiliario, sus movimientos son más frecuentes en el lado del alquiler.

De hecho, mientras que la actividad de los estratos más jóvenes se ha contraído en la compra, en el alquiler se sitúa ya por encima de los niveles previos a la pandemia. Una situación que parece ser el reflejo de una mayor inestabilidad laboral y económica que se traduce en más dificultades para acceder a la vivienda de compra.

Pese a su mayor participación en el mercado del alquiler, los jóvenes no renuncian a sus aspiraciones de com-

prar un inmueble. Desde el comienzo de la pandemia, su intención de compra se ha incrementado de manera estadísticamente significativa. Especialmente entre los que tienen entre 25 y 34 años, que aspiran a comprar una vivienda a medio plazo (*dos años vista*).

Los jóvenes mantienen su aspiración de comprar una vivienda, pero están aplazando la operación por su situación laboral y económica y la falta de los ahorros necesarios.

Una acción que, si no se plantea en el corto plazo es, tal y como hemos visto en los motivos de los potenciales compradores futuros, por su situación laboral y económica, la falta de ahorro o por tener otras prioridades o gastos en la actualidad.

Por su parte, los particulares que pertenecen a las franjas de mayor edad, durante estos doce meses de pandemia, han adoptado una postura más conservadora frenando su actividad en el mercado inmobiliario. Esto puede producirse también porque, por el momento de su vida en el que se encuentran, tienen resuelta su residencia habitual.

Otro indicador de la percepción que tienen los segmentos de mayor edad sobre el mercado son sus opiniones en relación con cuestiones como el sentimiento de propiedad, que está más arraigado que entre los jóvenes. También son los que más valoran la vivienda como propiedad o más consideran en mayor medida que vivir de alquiler es tirar el dinero.

En definitiva, pese a la pandemia y la falta de estabilidad económica y laboral, son los jóvenes los que continúan siendo el motor del mercado inmobiliario. Habrá que ver cómo el devenir de la covid-19 y sus consecuencias socioeconómicas afectan a los más jóvenes para ver en qué dirección evoluciona el mercado de la vivienda.

➔ Un 28 % de particulares ha realizado alguna acción en el mercado de vivienda en el último año. Ese porcentaje, en febrero de 2020, era del 31 %

➔ Un 12 % de particulares (frente al 13 % de febrero de 2020) ha comprado o intentado comprar una vivienda

➔ La demanda de alquiler se aproxima a niveles precovid: ahora es el 14 % frente al 15 % de febrero de 2020

➔ La participación en el mercado inmobiliario sigue cayendo en los estratos de mayor edad

➔ La Comunidad Valenciana es la que más afectada se ha visto: la participación de particulares en el mercado ha bajado del 35 % al 24 % en doce meses

➔ Los particulares entre 25 y 34 años que participan en el mercado del alquiler son el 31 %. En febrero de 2020 eran el 29 %

➔ La mitad de los particulares activos en el mercado (51 %) cree que la pandemia está provocando que muchos alquileres vacacionales se pasen al mercado residencial

➔ Un 18 % (frente al 21 % registrado en agosto de 2020) de los que no han comprado ni intentado comprar pretende hacerlo en los próximos 5 años

➔ La propia situación económica y laboral (38 %) y la falta de ahorros (31 %) son los principales motivos para postergar la decisión de compra

8 Metodología

Dando continuidad a los informes presentados en 2017, 2018 y 2019, el portal inmobiliario Fotocasa, ha lanzado una nueva ola del informe “Radiografía del mercado de la vivienda en 2020-2021. Un año de pandemia” para analizar a fondo los cambios que ha traído la pandemia del coronavirus al mercado inmobiliario.



Base

Basado en un exhaustivo análisis del equipo de **Business Analytics de Adevin**a, 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 5000 personas de 18 a 75 años representativas de la población española

Error muestral: +-1,4%

Muestra de los estudios de 2018 y 2017, usada en la comparativas:

2018 5.042 → **error muestral: +-1,4%**

2019 5.029 → **error muestral: +-1,4%**

2020 5.061 → **error muestral: +-1,4%**



Ámbito



Campo

El estudio se ha realizado a través de encuestas online que se efectuaron entre febrero y marzo de 2021





Anaïs López García

✉ anais.lopez@adevinta.com

📱 620 66 29 26

InformeFotocasa

🐦 @fotocasa

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

🌐 <https://research.fotocasa.es/>