

Radiografía del mercado de la vivienda en el segundo semestre de 2023

Índice

| | |
|--|-----------|
| 1. Así está el mercado de la vivienda | 4 |
| 2. Diferencias territoriales | 12 |
| 3. Diferencias por edad | 15 |
| 4. Intención de compra | 19 |
| 5. Opinión sobre el mercado | 25 |
| 6. Conclusiones | 28 |
| 7. Nota Metodológica | 30 |

Prólogo

El mercado de la vivienda está inmerso en uno de los momentos de máxima transformación de su historia tras atravesar una pandemia, con dos años frenéticos de actividad en compraventa, estrenar la primera Ley de Vivienda relacionada con el alquiler y encarar la etapa más agresiva de subida de tipos de interés para el mercado hipotecario por parte del Banco Central Europeo.

Un cambio de ciclo en toda regla en el que el sector inmobiliario inicia un proceso de adaptación a los cambios socioeconómicos externos. El mercado comienza una fase de acomodación y consolidación a las nuevas condiciones económicas impuestas por la nueva política monetaria de la eurozona y caracterizada por un Euríbor que presenta niveles elevados, no vistos desde hace 15 años.

Sin embargo, los indicadores del mercado apuntan a una estabilización suave y paulatina. El principal factor responsable de la actividad, la demanda de compra, sorprende en niveles fuertes e intensos a pesar del endurecimiento del acceso a la financiación. Las operaciones de compraventa en 2023 apuntan al tercer mejor año inmobiliario desde el boom de 2008 y el precio de la vivienda no solo se resiste a perder valor, sino que continúa con incrementos significativos en zonas tensionadas.

Precisamente esta Radiografía del mercado de la vivienda refleja la capacidad de recuperación y resiliencia que vuelve a mostrar el mercado. El potencial comprador de vivienda se mantiene expectante para actuar cuando la estabilización del sector ya sea tangible. Adquiere cada vez más relevancia la idea de inversión en el inmobiliario como un valor refugio a través de uno de los activos más seguros que existen: la vivienda. Y se refuerza el valor patrimonial del inmueble en detrimento de la opción habitacional del alquiler.

De hecho, el mercado del arrendamiento reduce su volumen de interacción. La demanda de alquiler, que ya venía mostrando signos de volatilidad desde el inicio de la pandemia, pierde fuelle y un porcentaje importante se retira al encontrarse con un mercado de precios máximos, de inestabilidad y escaso dinamismo, con una gran problemática de falta de oferta y, en definitiva, de grandes dificultades de acceso.

Las previsiones de desaceleración de la economía europea marcarán el futuro y mientras los tipos de interés no comiencen la desescalada, la demanda seguirá estable sin crecimientos abultados. Por ello, es momento de poner el foco en la vivienda, donde se requieren estrategias que mitiguen la desigualdad en el sector, promoviendo el alquiler social y estimulando el arrendamiento privado. Es crucial aprovechar las oportunidades de rehabilitación de viviendas e implementar políticas urbanas que fomenten la regeneración y sostenibilidad de las ciudades, transformando el modelo de desarrollo urbano. Es decir, se necesitan medidas que busquen aumentar y mejorar la oferta de vivienda, respaldadas por políticas que fomenten la confianza y la transparencia en los mercados de la vivienda. No obstante, la experiencia de este ejercicio y de los años anteriores nos indica que el sector inmobiliario continuará siendo un impulsor económico y un ejemplo de resistencia ante la incertidumbre, mitigando las repentinas injerencias en el mercado.



María Matos
Directora de Estudios y Portavoz
de Fotocasa

1. Así está el mercado de la vivienda



1.1 Se recupera la actividad por el impulso de la compraventa

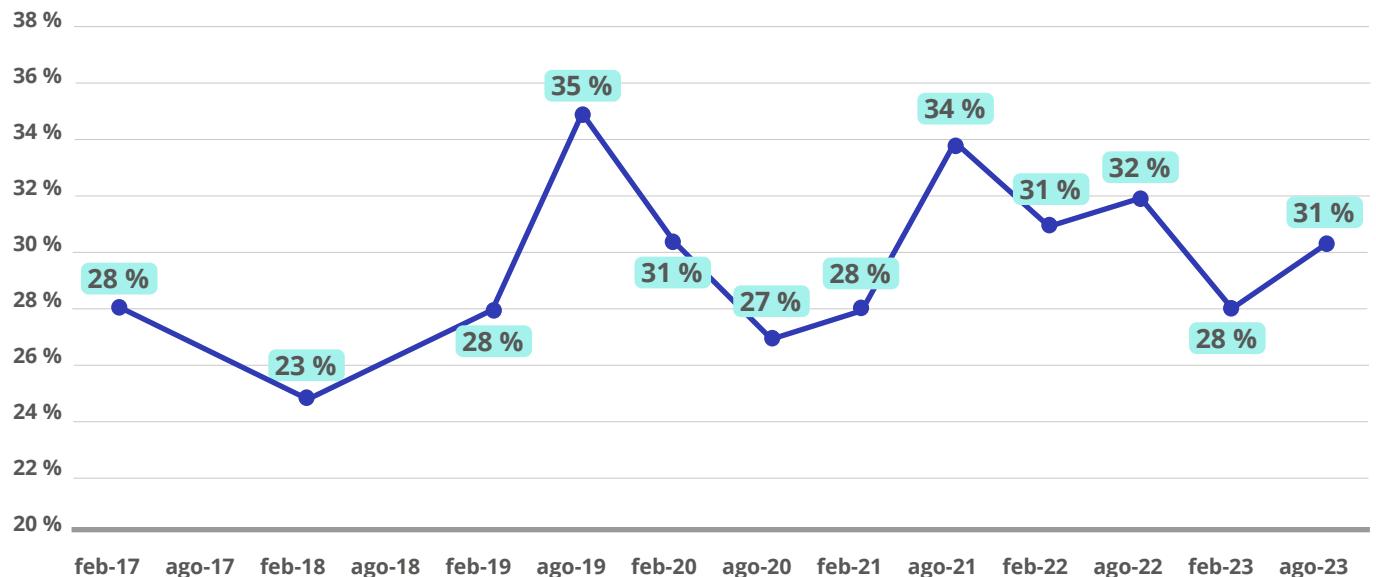
Un 31 % de los particulares mayores de 18 años ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses (*agosto 2023*). De esta manera, el mercado inmobiliario presenta tasas de actividad similares a las del año pasado (*en agosto de 2022 había un 32 % de participantes*) y se recupera del brusco descenso registrado en febrero de 2023, cuando la actividad se quedó en el 28 %.

Este repunte estacional responde a la habitual tendencia que siguen los registros de participación realizados

por Fotocasa Research en los meses de agosto, los cuales suelen reflejar un mayor nivel de actividad que los de febrero.

La participación en el mercado de la vivienda ha crecido tres puntos porcentuales en comparación con hace seis meses, con un 31 % de particulares realizando acciones (28 % en febrero)

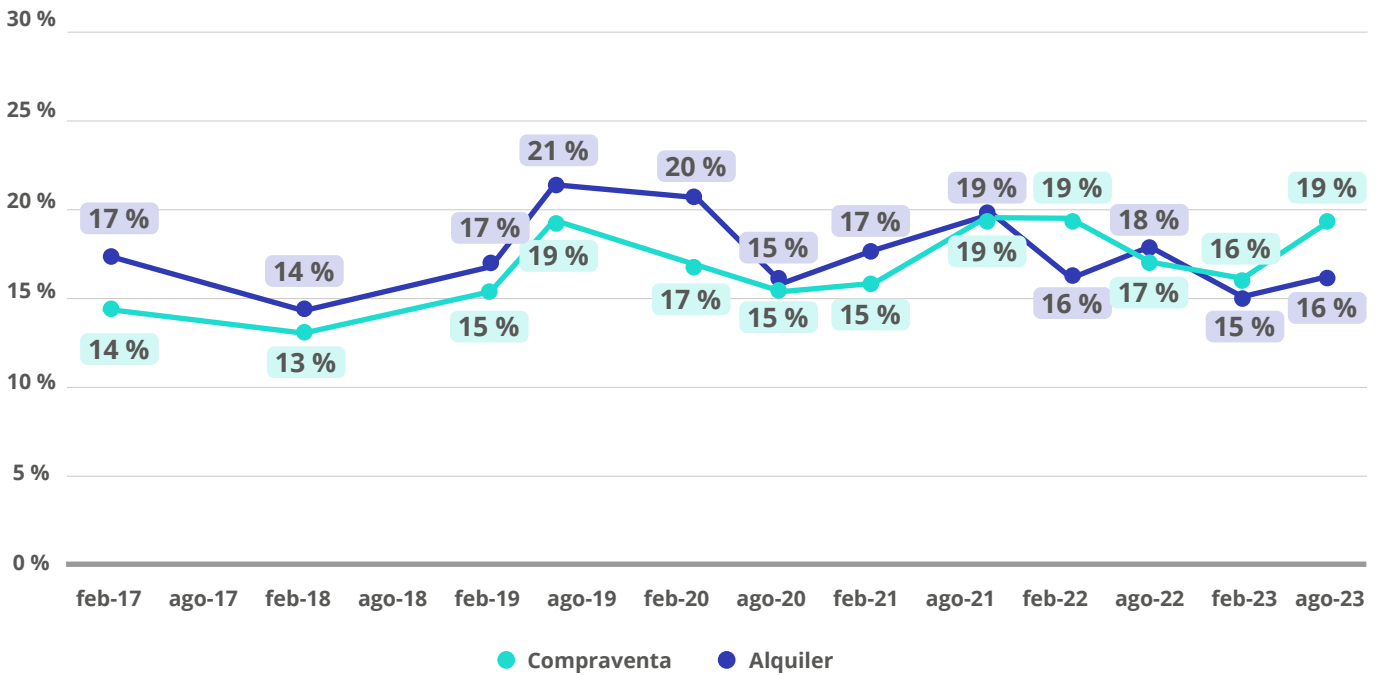
G1. Particulares participando en el mercado de la vivienda (% sobre la población mayor de 18 años)



La recuperación de actividad se aprecia claramente en el mercado de compraventa, que alcanza el 19 % de participación (*dos puntos porcentuales más que el 17 % del mismo mes de 2022, y tres más que en febrero de 2023, cuando cayó al 16 %*). Sin embargo, el mercado del alquiler no sigue esta misma tendencia. Así, si comparamos con agosto de 2022, vemos como este mercado ha reducido su peso (*16 % ahora, frente al 18 % de doce*

meses antes), fundamentalmente como consecuencia de la reducción del número de demandantes de arrendamiento. Y, más concretamente, por la reducción de inquilinos efectivos que buscan un alquiler de vivienda completa (*del 8 % al 5 %*). Es decir, actualmente son menos los particulares que buscan una vivienda de alquiler para residir en ella y la encuentran.

G2. Particulares participando en el mercado de compraventa y de alquiler
 (% sobre la población mayor de 18 años)



Este es, además, el factor principal de la pérdida general de la demanda efectiva observada en los últimos doce meses en el mercado de la vivienda. De este modo, según los datos de agosto de 2023, son menos los particulares que han intentado alquilar o comprar una vivienda durante ese periodo y lo han conseguido. Concretamente, han pasado de ser el 14 % de agosto de 2022 al 11 % actual. Se trata de un porcentaje incluso inferior al de febrero, cuando eran el 12 % los demandantes efectivos de vivienda.

La demanda no efectiva de vivienda en el mercado de compraventa sube del 10 % al 11 %, mientras que los que buscan un inmueble para alquilar pero no lo han logrado pasan del 5 al 6 %

A partir de esta evidencia se puede hacer algún matiz a la situación de estabilidad del mercado: es cierto que, si comparamos con agosto de 2022, el peso de los diferentes colectivos sujetos del estudio (*ofertantes y demandantes de vivienda de compra y/o de alquiler, ya sean*

efectivos o inefectivos) se muestra muy similar. Sin embargo, en comparación con febrero de este mismo año, los datos reflejan que el incremento de actividad llega de la mano de la inefectividad. Es decir, ahora son más las personas que acceden al mercado de la vivienda con un objetivo, ya sea de oferta o de demanda, y no lo logran. Esto supone que, por lo tanto, aunque durante febrero el dato general de participación era menor, las operaciones efectivas se mantuvieron con cierta estabilidad.

Si profundizamos en el análisis del incremento de la demanda no efectiva respecto a febrero, se observa que ésta se manifiesta tanto en el mercado de la compra como en el del alquiler. Así, en el primer caso, el de los que han buscado una vivienda para adquirir pero todavía no lo han conseguido, sube del 10 % al 11 %. Por su parte, los que han buscado un inmueble para alquilar pero no lo han logrado pasan del 5 % al 6 %. Los porcentajes de agosto de 2023 sí se corresponden, en cambio, con los de doce meses antes.

G3. Acciones múltiples en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses
(% sobre la población mayor de 18 años)

Compra

| | Ago. 22 | Feb. 23 | Ago. 23 |
|---|-------------|-------------|---------------|
| Ha comprado vivienda | 4 % | 4 % | 5 % |
| Ha buscado vivienda para comprar (no lo ha conseguido) | 11 % | 10 % | 11 % ▲ |
| | 15 % | 14 % | 16 % ▲ |

Venta

| | | | |
|--|------------|------------|------------|
| Ha vendido vivienda | 2 % | 2 % | 2 % |
| Ha tratado de vender vivienda (no lo ha conseguido) | 2 % | 2 % | 2 % |
| | 4 % | 4 % | 4 % |

Alquiler (demanda)

| | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Ha alquilado vivienda (inquilino) | 8 % | 8 % | 5 % |
| Ha alquilado una habitación en un piso compartido (inquilino) | 2 % | 2 % | 2 % |
| Ha buscado vivienda para alquilar como inquilino (no lo ha conseguido) | 6 % | 5 % | 6 % ▲ |
| Ha buscado una habitación en piso compartido (no lo ha conseguido) | 2 % | 2 % | 2 % |
| | 16 % | 13 % | 13 % |

Alquiler (oferta)

| | | | |
|---|------------|------------|--------------|
| Ha alquilado a otros una vivienda (propietario) | 2 % | 3 % | 3 % |
| Ha tratado de alquilar a otros una vivienda como propietario (no lo ha conseguido) | 1 % | 1 % | 1 % |
| | 3 % | 3 % | 4 % ▲ |

1.2 La influencia de la estacionalidad se modera

Un comportamiento constante —*excepto en lo más crudo de la crisis sanitaria, en 2020*— en los estudios de Fotocasa Research es el incremento de la actividad en la ola correspondiente al mes de agosto respecto a la de febrero. Cabe recordar que ambas muestras consultan a los particulares por su actividad en el mercado de vivienda de los últimos doce meses y por tanto no deberían tener diferencias estacionales. Sin embargo, la cercanía de los recuerdos podría generar una distorsión.

Así, se comprueba, como ya se ha indicado al comienzo de este capítulo, que la participación en el mercado de la vivienda en febrero se situó en el 28 %, mientras que la de agosto subió hasta el 31 %, muy cerca de la de agosto de 2022, cuando fue del 32 %.

Por otro lado, el impulso del mercado del alquiler en la ola estival constituye otra de las claves de estas oscilaciones, aunque, como hemos visto, en esta ocasión el incremento de actividad proviene en mayor medida de la compraventa: la participación de particulares en relación

con la vivienda en propiedad alcanzó en febrero el 16 %, mientras que la vinculada al alquiler fue del 15 %. Unos porcentajes que aumentaron claramente en la encuesta llevada a cabo seis meses después, en agosto, cuando las cifras han sido del 19 % y el 16 %, respectivamente.

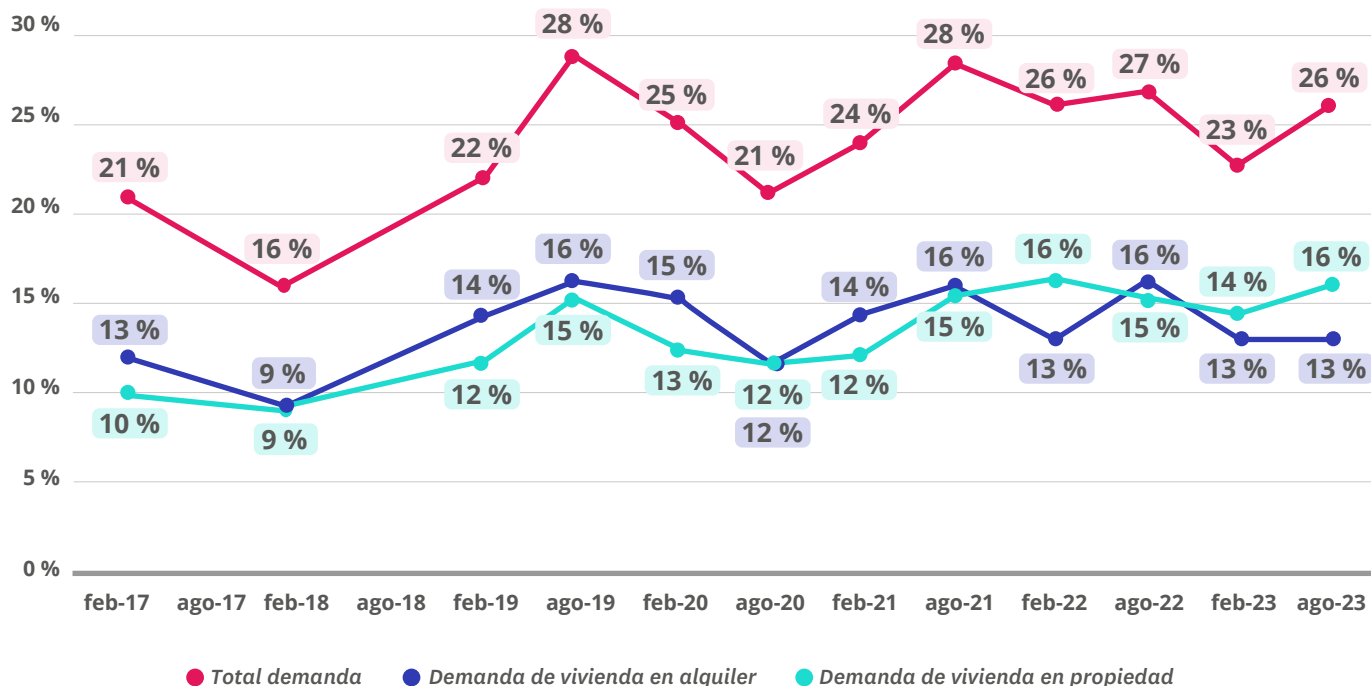
Se trata de unos datos achacables a dos razones con el mercado del arrendamiento. Por un lado, el nivel de precio del alquiler en máximos históricos. Y, por otro lado, el alza de los tipos de interés con el consecuente endurecimiento del acceso a la financiación hipotecaria, deja en el mercado a perfiles solventes y menos vulnerables frente a los cambios económicos.

En consecuencia, el escenario habitual de repunte del arrendamiento en la segunda ola del año es en esta ocasión más moderado, mientras que el crecimiento de la actividad en la compraventa se convierte en la clave principal para interpretar los datos tal y como veremos más adelante en el presente informe.

1.3 La demanda de compra vuelve a mandar sobre la del alquiler

Para valorar adecuadamente ese cambio respecto al comportamiento habitual del mercado a lo largo del año resulta especialmente útil poner el foco sobre la demanda de vivienda, que es sistemáticamente un ámbito con mucho mayor nivel de actividad que la oferta. Así, en agosto de 2023 vemos que la demanda implica al 26 % de los particulares mayores de 18 años. Un porcentaje muy cercano al de doce meses atrás (27 % en agosto de 2022), aunque sensiblemente superior, como ya se viene indicando, al dato reflejado en la oleada de febrero, cuando se quedó en el 23 %. Un detalle relevante en este punto es la reapertura de la brecha entre la demanda de compra y la de alquiler, de modo que, si doce meses antes la demanda de arrendamiento era del 16 % y la de compra el 15 %, en agosto de 2023 los valores se han vuelto a invertir, situándose en el 13 % y el 16 %, respectivamente. Es decir, vuelve a situarse por delante la demanda de compra, con una ventaja de tres puntos porcentuales respecto a la del alquiler.

G4. Particulares realizando acciones de demanda de vivienda (% sobre la población mayor de 18 años)



Este cambio de tendencia, que se viene consolidando desde que en febrero de 2022 la demanda de vivienda en propiedad superó por primera vez a la del alquiler, resulta especialmente interesante tomar únicamente al conjunto de quienes han buscado un inmueble y distribuirles entre ambos mercados.

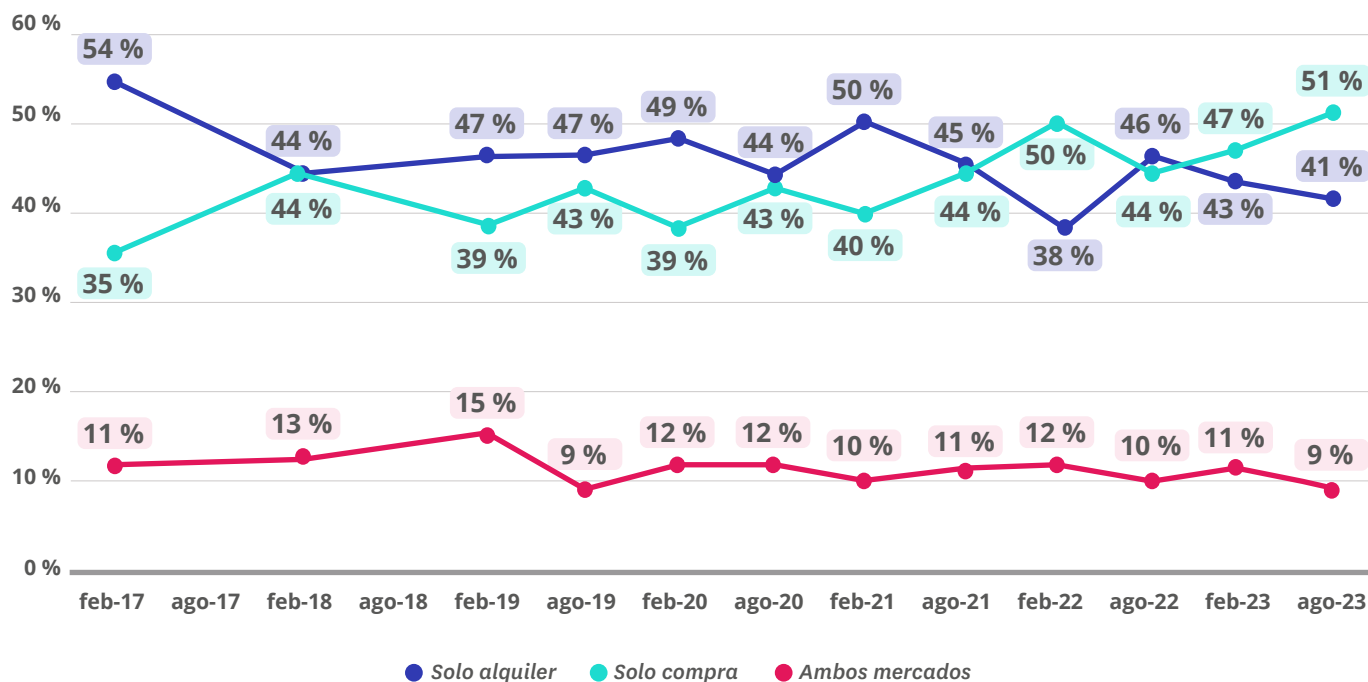
En 2022 y 2023 se ha evidenciado que la demanda de vivienda en propiedad ha ganado peso (supone un 51 % del total en agosto de 2023) en detrimento de la del alquiler (41 %)

Así, si solo se tiene en cuenta a este segmento, se observa que en agosto de 2023 un 51 % de ellos se ha relacionado únicamente con la compra (frente al 44 % de un año antes) y un 41 % con el alquiler (eran el 46 % en agosto de 2022). Existe, junto a los dos grupos mayoritarios citados, un tercer colectivo que ha ido perdiendo presencia en los

últimos doce meses. Hablamos de los demandantes que buscan tanto viviendas de alquiler como de compra. Pese a que se trata de un segmento que tiende a permanecer estable a lo largo del tiempo y con variaciones muy moderadas, en este caso ha disminuido su peso en tres puntos porcentuales, pasando del 12 % de agosto de 2022 al 9 % del mismo mes de 2023.

Hay, por tanto, una evidencia de que la demanda de vivienda durante 2022 y 2023 se ha desplazado hacia el mercado de la propiedad en detrimento del alquiler, que hasta este momento siempre se había mantenido por encima. Un panorama que se vincula al gran interés que sigue habiendo por comprar vivienda, que surgió tras el impacto de la pandemia y al que todavía no se le ha dado respuesta, y a la inclinación de los compradores que siguen esperando a que bajen los precios para encontrar buenas oportunidades en el mercado.

G5. Distribución de la demanda de vivienda entre el alquiler y la propiedad (% de demandantes)



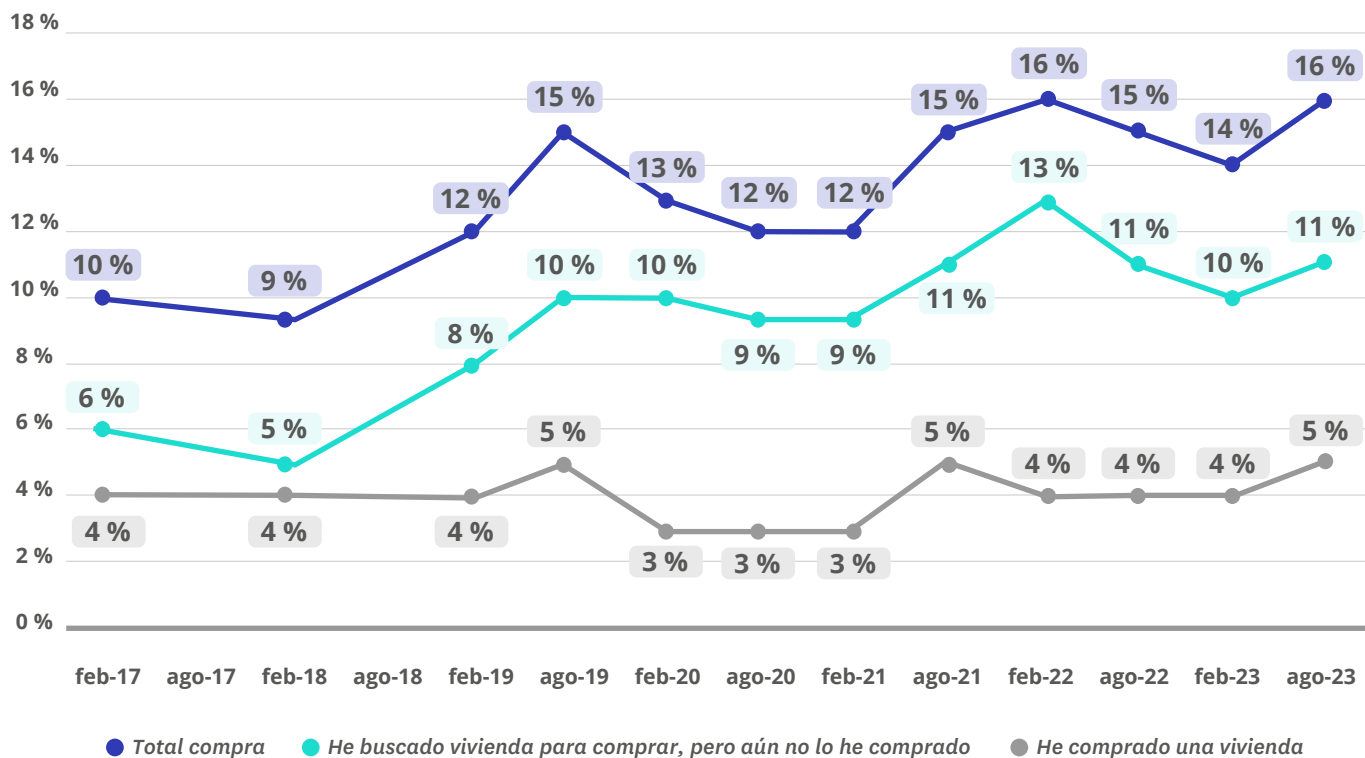
1.4 Compraventa: la demanda sigue siendo muy superior a la oferta

Entre las particularidades del mercado de la vivienda destaca la tradicional distancia que separa el alto porcentaje de personas que desean adquirir un inmueble del mucho más reducido de las que buscan vender algún inmueble que poseen. En este sentido, si consideramos únicamente a quienes realizan acciones de compraventa, la distribución es de un 77 % de compradores —o *aspirantes a serlo*— y un 17 % de vendedores. Se trata de una distribución que casi se repite respecto a la de agosto

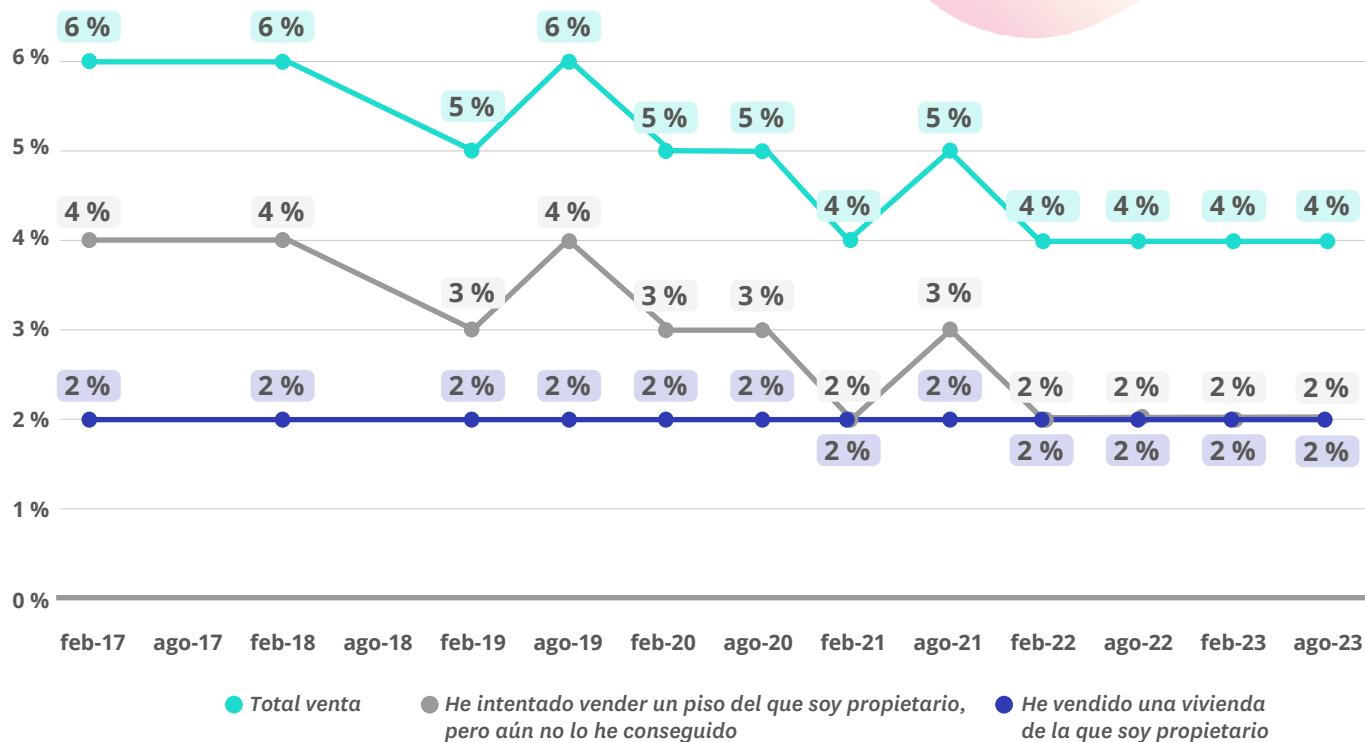
de 2022, cuando el porcentaje de compradores era el mismo, mientras que el de vendedores se quedaba en el 15 %. También en febrero de 2023 el reparto era muy similar, con un 78 % de compradores y un 16 % de vendedores. Junto a estos dos grandes grupos convive un tercero, el de los que han llevado a cabo acciones en los dos sentidos, en el de compra y en el de venta. Son el 7 %, un punto porcentual menos que el 8 % de agosto de 2022 (*en febrero fueron un 6 %*).



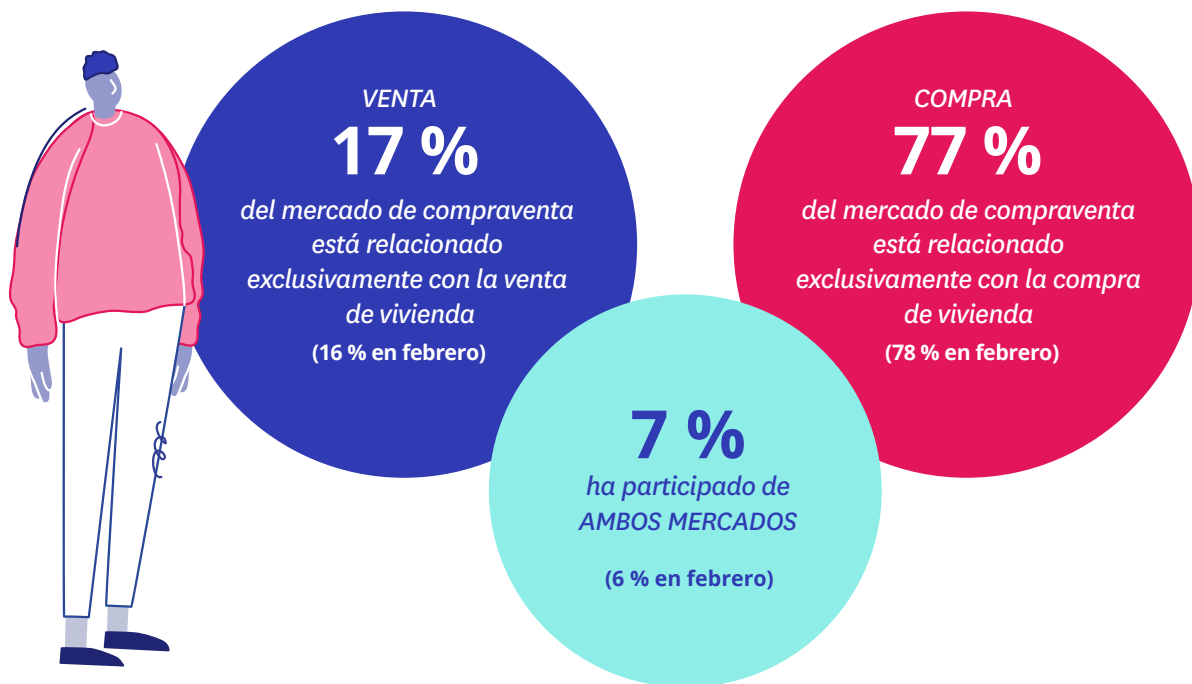
G6. Particulares participando en el mercado de la compra
(% sobre la población mayor de 18 años)



G7. Particulares participando en el mercado de la venta
(% sobre la población mayor de 18 años)



G8. Distribución de oferta y demanda en el mercado de la compraventa
(% de particulares participando en la compraventa)



En los últimos 12 meses...

31 % de los particulares mayores de 18 años *ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda en los últimos 12 meses*

19 % actuó en la *compraventa*

16 % participó en el mercado del *alquiler*

16 % de los particulares *compró o intentó comprar una vivienda*

15 % de los particulares *alquiló o intentó alquilar una vivienda*

2. Diferencias territoriales



2.1 Madrid y Cataluña se recuperan; Andalucía y Comunidad Valenciana no

El incremento de la tasa de actividad de agosto de 2023 no se produce igual en todos los territorios. Así, mientras que en Cataluña y Madrid sí que se recuperan los valores del año anterior, Andalucía y la Comunidad Valenciana no consiguen igualarlos.

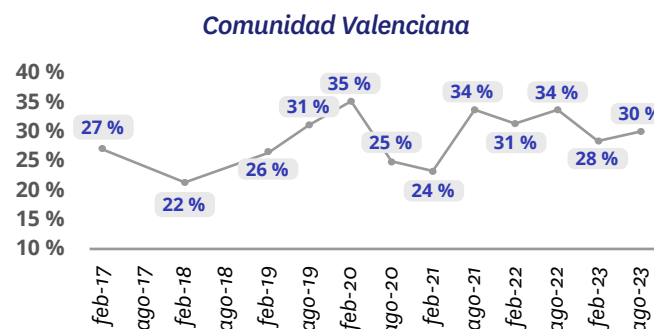
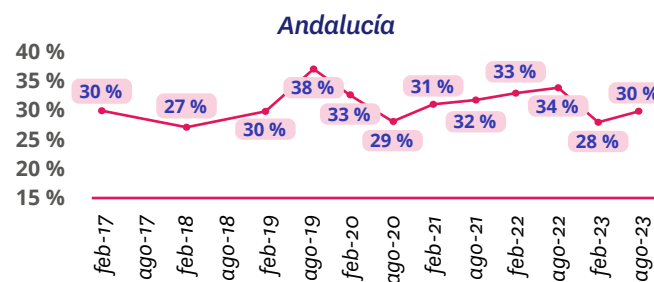
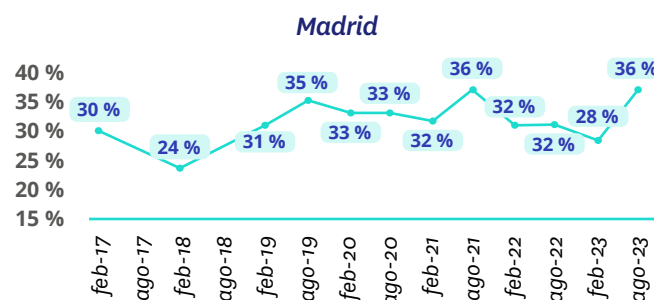
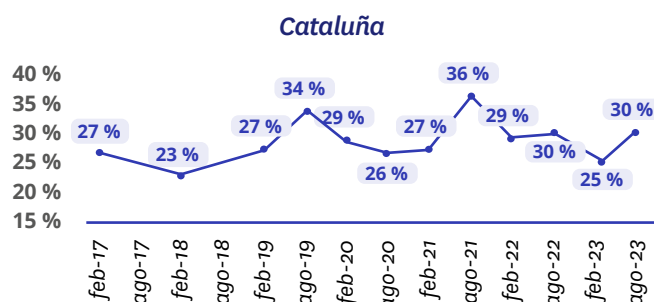
Las mejores cifras corresponden a la Comunidad de Madrid, que presenta una actividad general en el mercado de la vivienda del 36 %, cuatro puntos porcentuales más que doce meses antes, cuando era del 32 %. Entre ambas muestras, cabe recordar que en febrero el registro había caído hasta el 28 %. En Cataluña, por su parte, el porcentaje de participación vuelve a ser el 30 %, igual que en agosto de 2022.

Madrid es la comunidad autónoma que registra un porcentaje más alto (36 %) de particulares participando en el mercado de la vivienda

Peor comportamiento presentan Andalucía y la Comunidad Valenciana. En ambos casos se experimenta el mismo retroceso de cuatro puntos porcentuales en comparación con hace un año. En concreto, desde el 34 % al 30 %. Este descenso supone que ambos territorios, que el pasado año presentaban el porcentaje más alto de particulares participando en el mercado de la vivienda, caigan ahora a la cola de la participación en el mercado de la vivienda. Sin embargo, estas fluctuaciones territoriales del mercado inmobiliario obedecen a lógicas diferentes en función de a qué comunidad nos estemos refiriendo.

En el caso de Cataluña se aprecia un incremento de la oferta de vivienda (en total, sube del 7 % al 9 % en doce meses). En Madrid, por otro lado, sería una cuestión de demanda: tendríamos un aumento de demandantes de vivienda no efectivos, tanto de compra como de alquiler (del 17 % de agosto de 2022 al 19 % de agosto de 2023, pasando por el 14 % de febrero).

G9 Particulares participando en el mercado de vivienda (% sobre la población mayor de 18 años) por CCAA



2.2 Madrid y Comunidad Valenciana ‘tiran’ del alquiler



Si dirigimos la mirada en concreto hacia el mercado del alquiler desde la perspectiva territorial, vemos que los mayores porcentajes de particulares que en el último año hayan participado en el arrendamiento los obtienen, en términos porcentuales absolutos, Madrid (19 %) y Comunidad Valenciana (17 %).

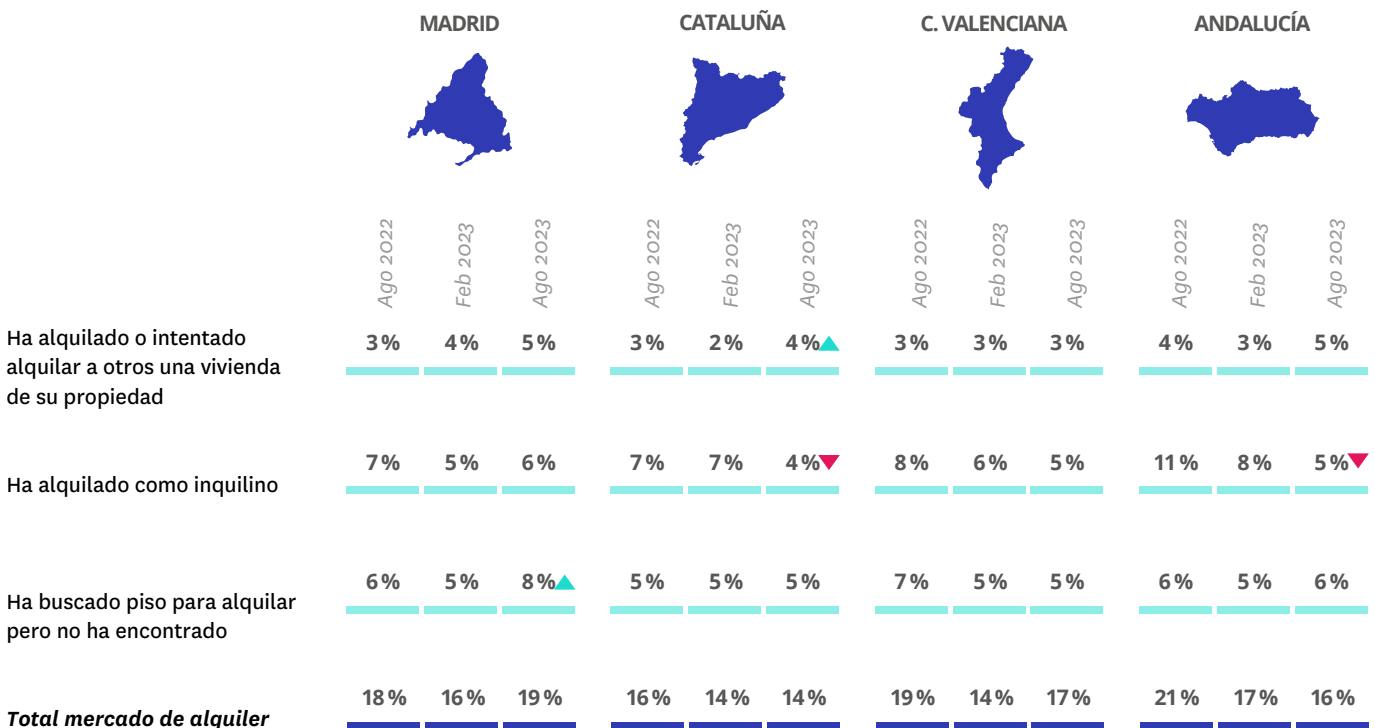
Sin embargo, ambas comunidades presentan una evolución muy dispar respecto a la medición de un año antes. Así, mientras que Madrid salta del 18 % de agosto de 2022 al 19 % actual (*principalmente por el aumento de la demanda inefectiva*), la Comunidad Valenciana sufre una caída de dos puntos porcentuales, desde el 19 % al 17 %.

En todas las comunidades autónomas analizadas se ha reducido el porcentaje de particulares que efectivamente han alquilado una vivienda como inquilinos

Más allá de estas especificidades, existe una tendencia que es transversal a todas las comunidades, y es la reducción del número de inquilinos que efectivamente han alquilado. Una situación especialmente relevante en el caso de Andalucía (*del 11 % en agosto de 2002 al 5 % un año después*), que lleva a esta comunidad a no recuperar las tasas de actividad propias de agosto de 2022.

En Cataluña, que marca el porcentaje más bajo de participación en el arrendamiento (14 %), el retroceso es también consecuencia de la caída de la demanda, ya que la participación de particulares como ofertantes incluso se incrementa con respecto a los datos de 2022.

G10. Particulares participando en el mercado del alquiler por CCAA (% sobre la población mayor de 18 años)



2.3 La compraventa se revigorigiza

En agosto de 2022 se produjo un importante retroceso en el mercado de la compraventa, generalizado en todas las comunidades autónomas. Esta situación se daba, además, después de que en agosto de 2021 se hubieran marcado máximos de participación en este mercado, con un 19 % de la población mayor de 18 años comprando vivienda, vendiéndola o intentando hacer alguna de estas acciones.

La participación de particulares en la compraventa de vivienda en Madrid recupera el 22 % alcanzado en agosto de 2021, tras el bajón de tres puntos de agosto de 2022

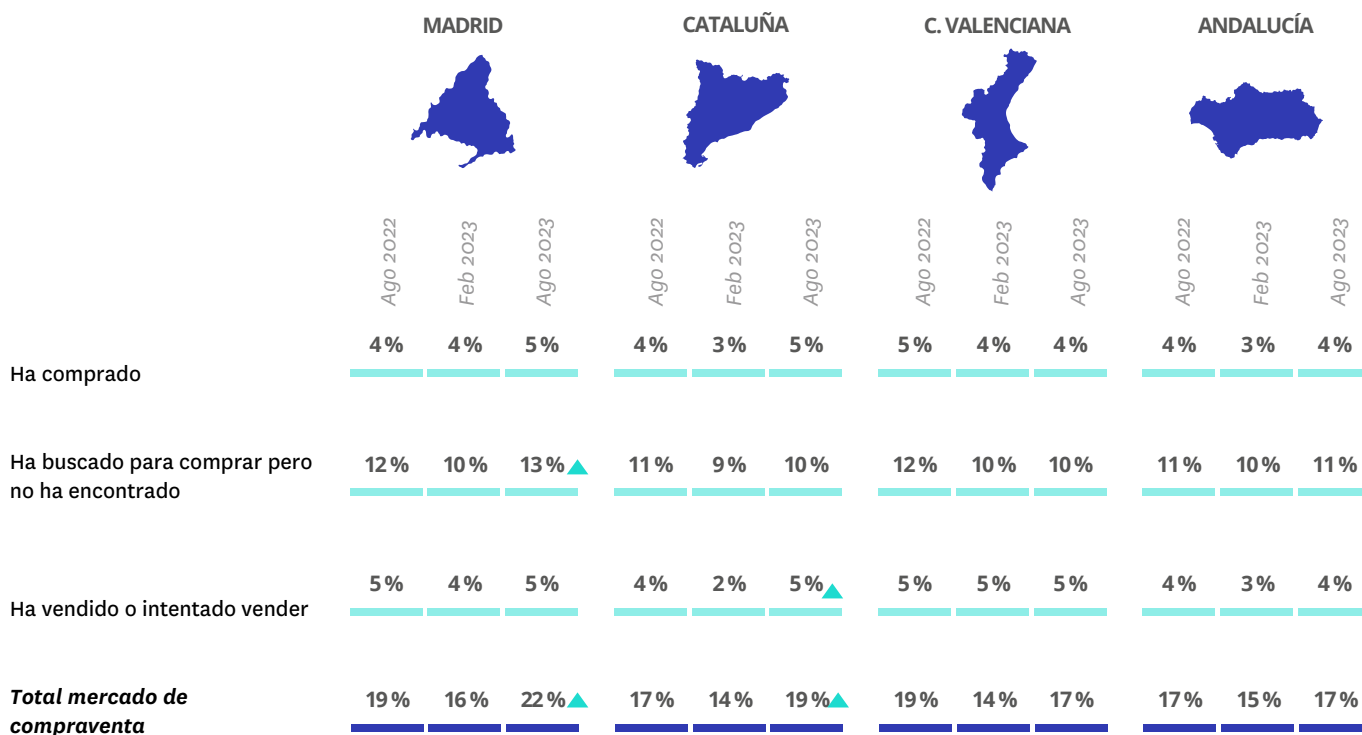
Pero, tras ese punto álgido, los datos de agosto de 2022 revelaron una drástica reducción de la proporción de personas que participaban en el mercado de compraventa de vivienda. Un descenso que era más pronunciado en

Madrid, que se dejaba tres puntos porcentuales (*del 22 % de agosto de 2021 al 19 % de un año después*) debido al inicio de la subida de tipos de interés.

Sin embargo, los porcentajes de agosto de 2023 constatan una revigorigación del mercado de compraventa. Así, Madrid vuelve al 22 % de dos años antes, tras haber caído hasta el 16 % en febrero de 2023. Cataluña, por su parte, alcanza el 19 %, dos puntos porcentuales más que hace doce meses, y cinco más que en febrero, con especial protagonismo de la compra efectiva.

Pese a que Andalucía se mantiene en el 17 % que ya se registró en agosto de 2022, su tendencia es claramente al alza. La Comunidad Valenciana, por el contrario, es el único territorio analizado de manera específica que retrocede respecto a hace un año, pasando del 19 % al 17 %.

G11. Particulares participando en el mercado de compraventa por CCAA (% sobre la población mayor de 18 años de cada CCAA)



3. Diferencias por edad



3.1 El mercado baila al ritmo de los jóvenes, pero más lento

El mercado de la vivienda debe ser analizado también a través de la edad de sus actores, ya que ésta interviene en la consideración sobre los inmuebles. Resulta evidente que no se demandan las mismas características si quien busca es un joven que necesita un lugar para residir fuera de su ciudad por razón de estudios o trabajo que alguien en su madurez que se interesa por una segunda vivienda a modo de inversión.

La recuperación se ha producido por el regreso al mercado de muchos particulares del tramo más joven (18-24 años): de una participación del 33 % en febrero se ha pasado al 43 % en agosto

Desde este punto de vista, los jóvenes constituyen una referencia muy significativa, dado que su colectivo es el más activo de este mercado. De hecho, son ellos los que han provocado los cambios que hemos visto hasta el momento en el presente informe.

En concreto, el tramo de 18 a 24 años es el que en la ola de febrero registró una fuerte contracción (*nueve puntos porcentuales*) respecto a los datos de agosto de

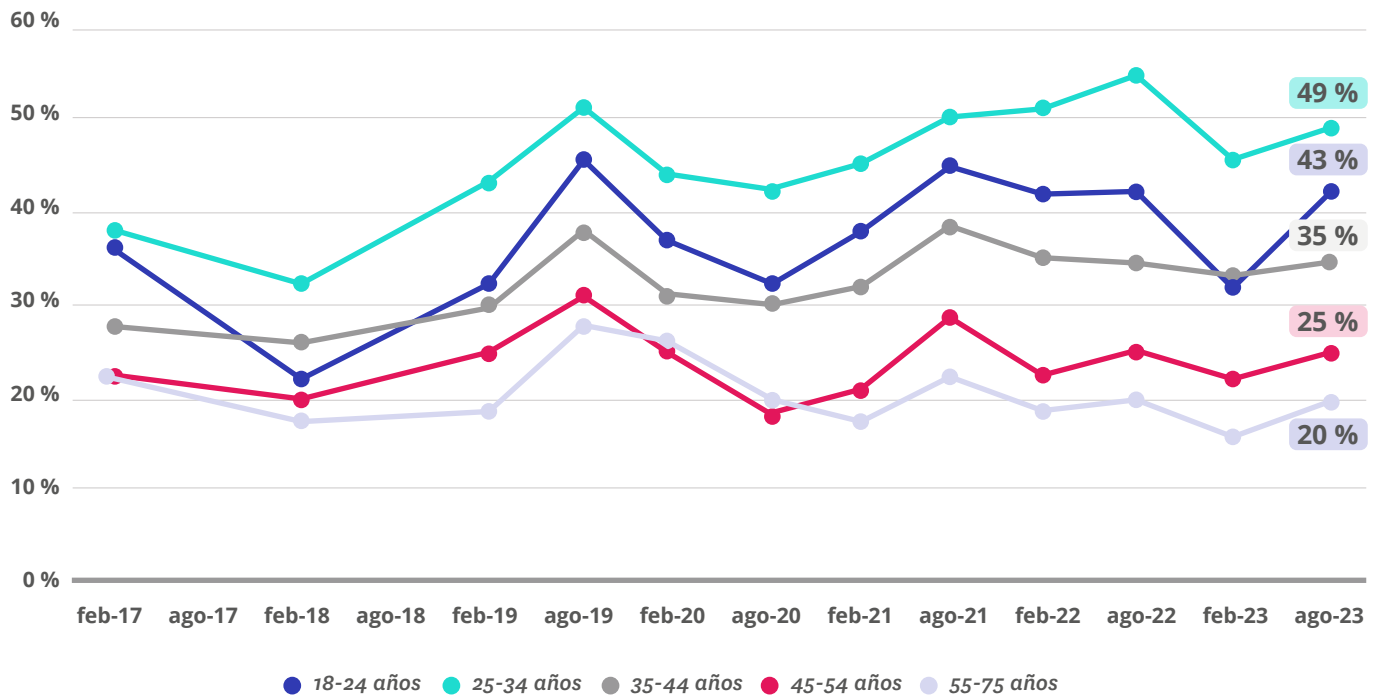
2022 y que, con su regreso en agosto de 2023 ha vuelto a impulsar la actividad en el mercado. Ahora se sitúa en el 43 %, un nivel más en línea con el que venía registrando desde 2021, después de dejar atrás la fase más dura de la pandemia.

El otro segmento joven (*25-34 años*) también incrementa su participación con respecto a febrero (*del 46 % de participación al 49 %*), aunque se queda seis puntos por debajo del máximo que registró en agosto de 2022 (*55 %*).

En ambos grupos, además, se repite el mismo patrón que también se relaciona con el comportamiento general del mercado que hemos visto en el primer capítulo: la recuperación tiene mucho más que ver con la demanda no efectiva (*la que no ha logrado cerrar la operación de compra o de alquiler*), que se sitúa prácticamente en niveles de agosto de 2022, que con la demanda que sí que ha alcanzado su objetivo inmobiliario. Así, el porcentaje de particulares que han llegado a firmar un contrato para adquirir o arrendar un inmueble se sitúa en el 19 % en el segmento de 18 a 24 años (*eran el 21 % en agosto de 2022*) y en el 22 % (*frente al 29 % registrado 12 meses antes*) para el de 25-34 años.



G12. Particulares participando en el mercado de la vivienda por edad
(% sobre la población total de cada rango de edad)



A medida que ascendemos en los tramos de edad encontramos variaciones más moderadas y niveles de participación más bajos. Así, entre los 35 y los 44 años se sitúa en el 35%; entre los 45 y los 54 años, en el 25%. Son unos porcentajes muy en línea con los datos de los dos últimos años aunque con una moderada tendencia al alza con respecto a la ola de febrero de 2023 que encaja con el panorama general que

venimos describiendo a lo largo de todo el informe. Algo más relevante es la recuperación de la participación del tramo de mayor edad (55-75 años), que recupera 4 puntos porcentuales respecto a febrero y se sitúa en el 20%, idéntico porcentaje que el de hace un año y muy en línea con su evolución histórica si exceptuamos el máximo que marcó en agosto de 2019, en el momento de mayor actividad.

3.2 Los jóvenes aumentan su participación en el mercado de compraventa

Cuando se pone el foco en la participación en la compraventa por grupos de edad, se comprueba que también existen diferencias reveladoras. Pese a esto, en esta ocasión el comportamiento de todos ellos es bastante homogéneo, con repuntes más o menos leves en los distintos segmentos.

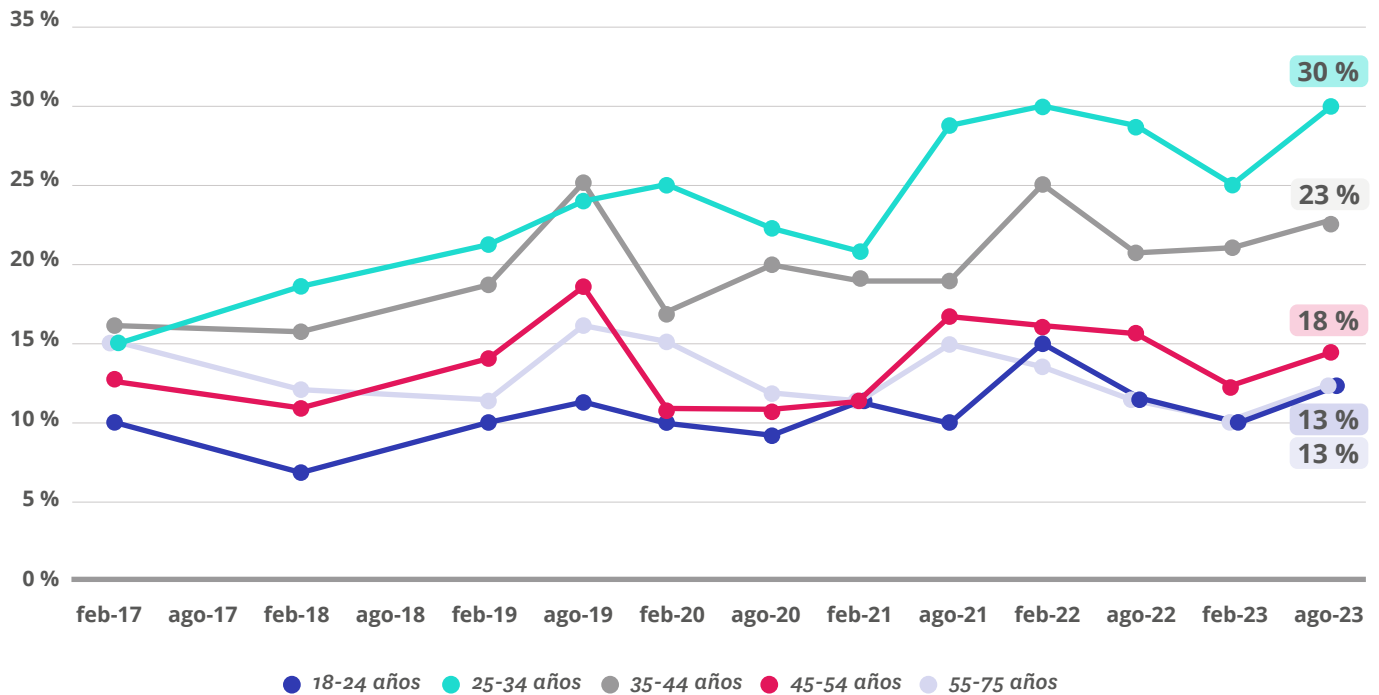
Un 30 % de los jóvenes entre 25-34 años ha participado en el mercado de la compraventa de vivienda en los últimos doce meses

Así, el grupo de particulares que se sitúan entre los 25 y los 34 años son los más activos, con un 30%, un porcentaje superior al registrado en agosto de 2022, cuando era del 28%, y aún mayor que el registrado en febrero de 2023 (25%). El siguiente estrato donde más actividad relacionada con la compraventa se detecta es

entre las personas con edades comprendidas entre los 35 y los 44 años. En este grupo, las acciones en el mercado —ya sean de oferta o de demanda— alcanzan al 23% de los particulares, con lo que suben dos puntos porcentuales respecto a la misma referencia de agosto de 2022, cuando fue del 21%. En tercer lugar, y también mostrando un repunte apreciable, se sitúa el segmento de edad entre los 45 y los 54 años, que alcanza un 18%, frente al 16% de doce meses antes.

También se observan ligeros incrementos entre los colectivos de edad que abren y cierran este muestreo por ambos extremos. De este modo, entre los más jóvenes, los que cuentan entre los 18 y los 24 años, la actividad salta del 12% de agosto de 2022 al 13% de un año después. Son exactamente los mismos números que presentan los más veteranos, los que están entre 55 y 75 años.

G13. Particulares participando en el mercado de compraventa por edad
(% sobre la población total de cada rango de edad)



3.3 El alquiler se ralentiza

Al contemplar los últimos datos de participación en el mercado de la vivienda es importante dirigir la mirada hacia la parte del alquiler, donde se aprecia un descenso de la actividad, a excepción del estrato de menor edad. Así, la participación en el mercado del alquiler entre los que tienen entre 18 y 24 años experimenta un ligero incremento respecto a agosto de 2022 (del 34 % al 35 %).

La participación en el mercado del alquiler de los jóvenes que tienen entre 25 y 34 años retrocede en un año ocho puntos, del 34 % al 26 %

Por su parte, los particulares que integran el grupo de edad más participativo en términos generales, los jóvenes que cuentan entre 25 y 34 años, presentan una reducción de actividad en el mercado del alquiler de ocho puntos porcentuales. De esta manera, pasan del 34 % de agosto de 2022 al 26 % de un año después. Este grupo, por tanto, es el que más se ha alejado del mercado del alquiler y ha provocado el descenso general que señalamos en el primer capítulo del presente informe.

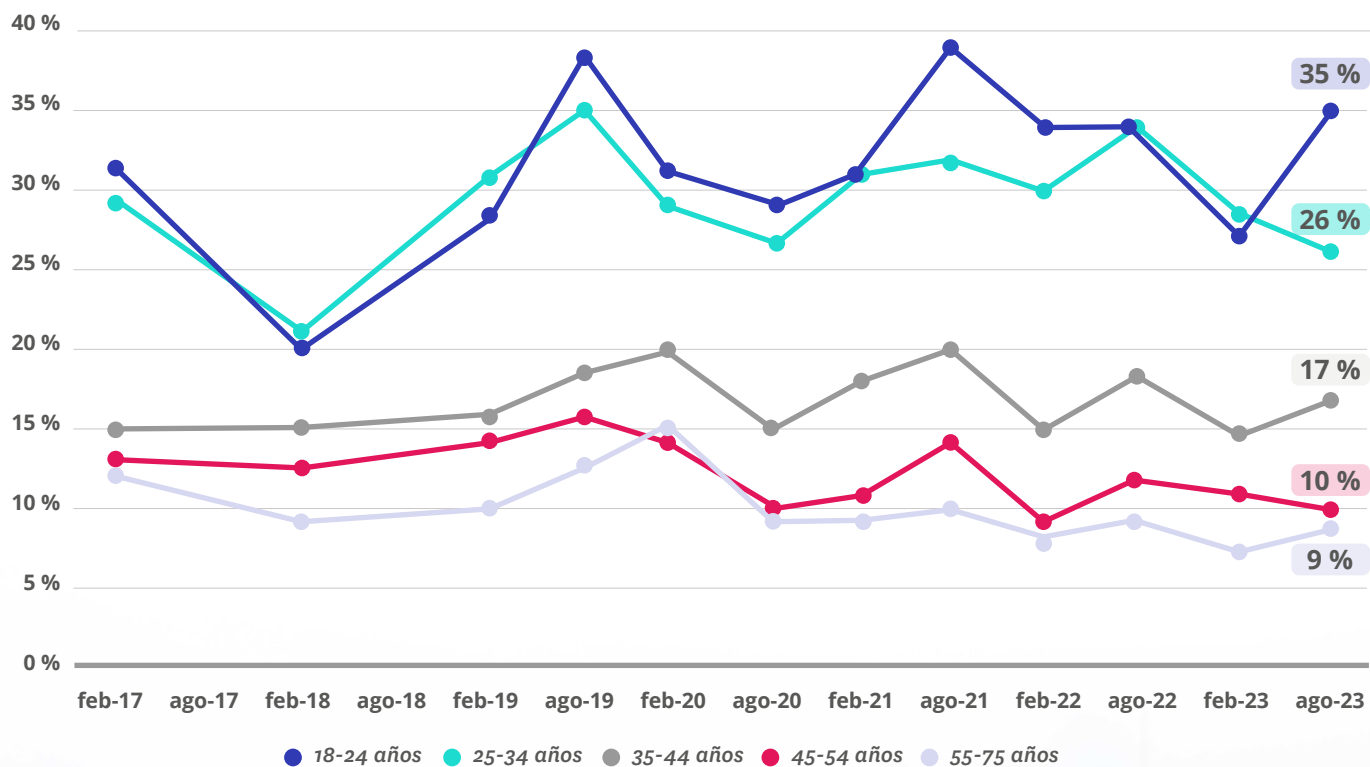
La actividad en el mercado del arrendamiento del siguiente tramo de edad, el integrado por los que tienen entre 35 y 44 años, también mengua. Concretamente, retrocede del 18 % al 17 % de agosto a agosto, pasando por el 15 % de febrero.

Igualmente, el siguiente grupo de edad (45-54 años) también sufre un descenso significativo. Así, en este segmento, la participación en el mercado del alquiler cae del 12 % al 10 %. Por último, entre quienes pasan de los 55 años hay una baja participación, pero mayor estabilidad: el 9 % (el mismo porcentaje que doce meses antes) han realizado alguna acción en el alquiler.

Pero no se trata solo de participar, sino de que el proceso llegue a buen término, y eso, en el arrendamiento, cada vez pasa menos. Entre quienes tienen de 25 a 34 años, la demanda efectiva de alquiler ha perdido siete puntos porcentuales con respecto a agosto de 2022: del 18 % ha pasado al 11 %. En el otro segmento joven (18-24 años), el 10 % ha logrado firmar un alquiler de vivienda en el último año, un porcentaje que en agosto de 2022 alcanzaba el 14 %.

Por el contrario, los porcentajes de quienes han buscado un inmueble de alquiler pero todavía no han encontrado permanecen más estables en ambos segmentos de edad. La conclusión es que hay un número creciente de jóvenes que, a la vista de las dificultades para cerrar una operación de arrendamiento en un escenario como el actual de precios altos, están abandonando este mercado, esperando a que se moderen los precios o para incrementar su base de ahorro y tratar de optar a un inmueble en propiedad.

G14. Particulares participando en el mercado de alquiler
 (% sobre la población total de cada rango de edad)



4. Intención de compra



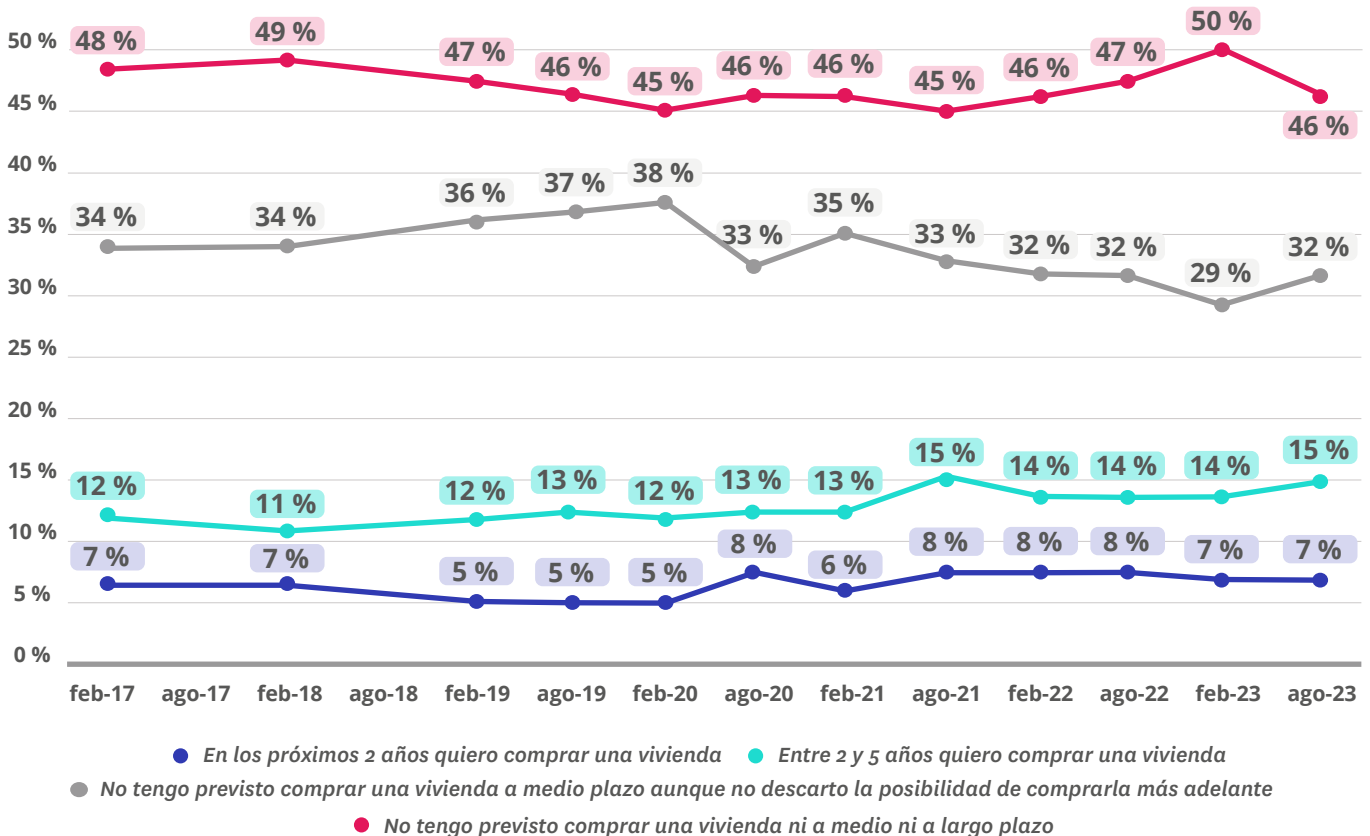
4.1 La perspectiva en cinco años se mantiene

De acuerdo con el muestreo de Fotocasa con fecha de agosto de 2023, el 16 % del total de particulares mayores de 18 años que participan en el mercado de la vivienda ha llevado a cabo alguna acción de compra en los últimos doce meses. Este porcentaje corresponde a la suma de los compradores efectivos y los que han intentado adquirir una vivienda sin culminar el objetivo. De esta cifra también se desprende que existe un 84 % de particulares que no se han interesado por la compra de un inmueble.

Un 22 % de los particulares que no han comprado ni han intentado comprar una vivienda en los últimos doce meses sí prevé hacerlo en los próximos cinco años

Esto no equivale, sin embargo, a que la totalidad de este segundo colectivo no tenga intención de adquirir una vivienda en el futuro. De hecho, un 22 % de las personas que no han comprado o intentado comprar en los últimos doce meses sí que prevé hacerlo dentro de un plazo que oscile los próximos dos y cinco años. Se trata del mismo porcentaje, sin variación alguna, que el registrado en agosto de 2022 y muy cercano, además, al que se observa desde la recuperación posterior a la pandemia. Además, y en contra de lo que suele ocurrir con la mayoría de los registros en el mercado de la vivienda, la cifra de agosto está muy próxima a la del pasado mes de febrero, dado que ese mes los que reconocían contemplar esa opción a medio plazo eran ya el 21 % de los consultados. Si se desglosa este dato de intención de compra, el resultado es que, de ese 22 % que tiene previsto comprar, un 7 % planea hacerlo en los próximos dos años y un 15 % en un plazo que oscila entre los dos y cinco años.

G15. Intención de compra a medio y largo plazo (% sobre la población que no está buscando vivienda en propiedad)



La edad, de nuevo, es una variable que interviene en buena medida en la intención de compra de los particulares. De esta manera, el colectivo integrado por los más jóvenes es el que muestra mayor predisposición a comprar un inmueble en un plazo de, como máximo, cinco años. Así, el 42 % de las personas entre los 25 y los 34 años prevé convertirse en propietario en el horizonte temporal a cinco años vista. Es un porcentaje muy próximo al del año anterior (43 %). Sí que existe una variación notable en el caso de los más jóvenes (18 a 24 años), que suben en un año en cinco puntos porcentuales (del 32 % al 37 %) esa expectativa.

Por el contrario, los segmentos de personas de más edad muestran menor intención de adquirir una vivienda a corto o a medio plazo, con un porcentaje del 64 % entre los que cuentan entre 55 y 75 años. En este caso, los que se plantean la compra de un inmueble antes de cinco años son únicamente el 10 % de los encuestados.

Los jóvenes lideran la intención de compra a cinco años vista: entre los que tienen entre 25 y 34 años, hay un 42 % que prevé comprar una vivienda en este horizonte temporal

4.2 Retrato de los que quieren comprar, pero no este momento

Si tomásemos unos pinceles virtuales para pintar un retrato reconocible de los particulares que anuncian su intención de comprarse una vivienda en los próximos cinco años, dibujaríamos los rasgos de una mujer (52 % de los casos), de 39 años, con un nivel socioeconómico alto o medio alto y que convive con su pareja e hijos.

De manera más detallada, se observa que, con respecto a la edad, el tramo que más potenciales compradores aglutina es el que va desde los 25 a los 34 años, donde se ubican un 29 % de ellos. Seguidamente, hay un 24 % que tiene entre 35 y 44 años y un 18 % que se encuentra en la franja de los 55 y los 75 años. El menor porcentaje, en este sentido, lo marcan los que cuentan entre los 45 y los 54, que representan únicamente un 14 % de este colectivo.

Estos porcentajes responden a una lógica generacional, dado que son los más jóvenes los que deben construirse un escenario de cara al futuro, mientras que los grupos de más edad se encuentran ya en una situación de estabilidad vital. Esto se corresponde, igualmente, con los parámetros intermedios que presentan los segmentos de edad situados entre ambos extremos.

De este modo, son solamente el 26 % de las personas que cuentan entre los 35 y los 44 años quienes se plantean la compra de una vivienda de cara a los próximos cinco años, un porcentaje que aún es más reducido en el grupo de particulares entre los 45 y los 54 años. En este caso, los que cuentan con esta expectativa son solo el 16 %, dos puntos porcentuales menos que en agosto del año anterior.

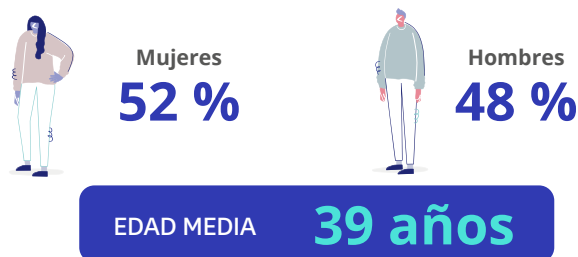


Si se toma como referencia en este perfil el nivel socioeconómico de los particulares que tienen la intención de comprar una vivienda en un plazo de cinco años, vemos que casi uno de cada dos está en el índice alto o medio alto (48 %). Tras ellos, un 37 % se inscribe en el nivel medio, mientras que un 15 % corresponde al nivel bajo o medio bajo.

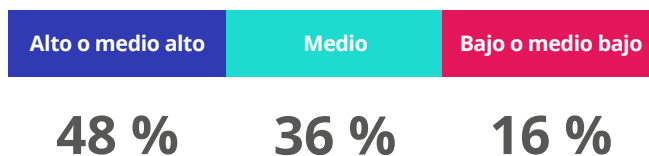
Respecto a su situación de convivencia, lo más habitual es que vivan con su pareja o con su pareja e hijos. De hecho, la mitad de los que pretenden comprar en los próximos cinco años se encuentran en esta situación: el 26 % vive con su pareja e hijos y el 24 % solo con su pareja. Aparte de todos ellos, un 23 % vive con sus padres. En cuanto al lugar de residencia, el 19 % se encuentra en Andalucía, el 18 % en Madrid y el 15 % en Cataluña.

G16. Perfil de los que no compran ahora, pero tienen intención de hacerlo en cinco años
(% sobre la población que tiene intención de compra de aquí a cinco años)

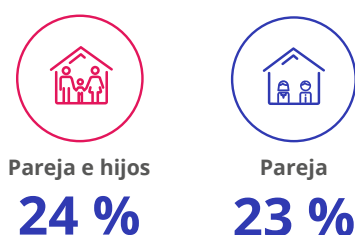
Sexo



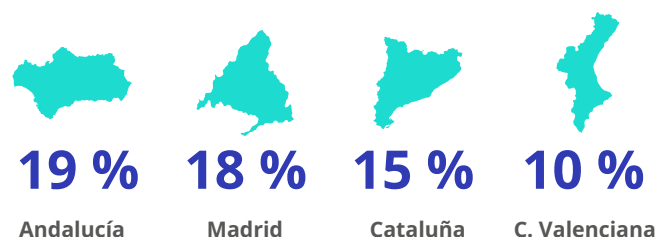
Nivel Socioeconómico



Vive con



Comunidad Autónoma



Si se analizan las razones por las que este colectivo decide aguardar para comprar una vivienda, se observa que la causa primordial es carecer de suficiente dinero ahorrado. Este argumento, además, presenta un enorme incremento en doce meses, al pasar del 34 % de agosto de 2022 al 41 % del mismo mes de 2023. Es decir, un incremento de siete puntos porcentuales. El salto es aún más llamativo si se toma como referencia el porcentaje de febrero, cuando se situó en tan solo el 31 %.

A continuación se aduce como justificación de esta demora que la situación económica y/o laboral no se lo permite (32 %), seguida porque se considera que los precios actuales son muy altos y se confía en que el mercado se normalice en los próximos años (29 %) o porque los precios de compra no encajan en el presupuesto con el que se cuenta (26 %).

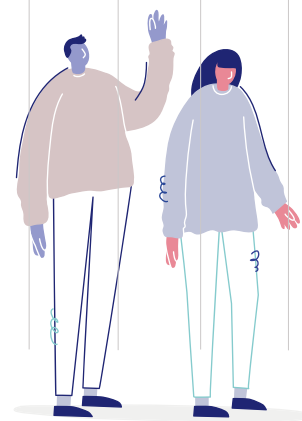
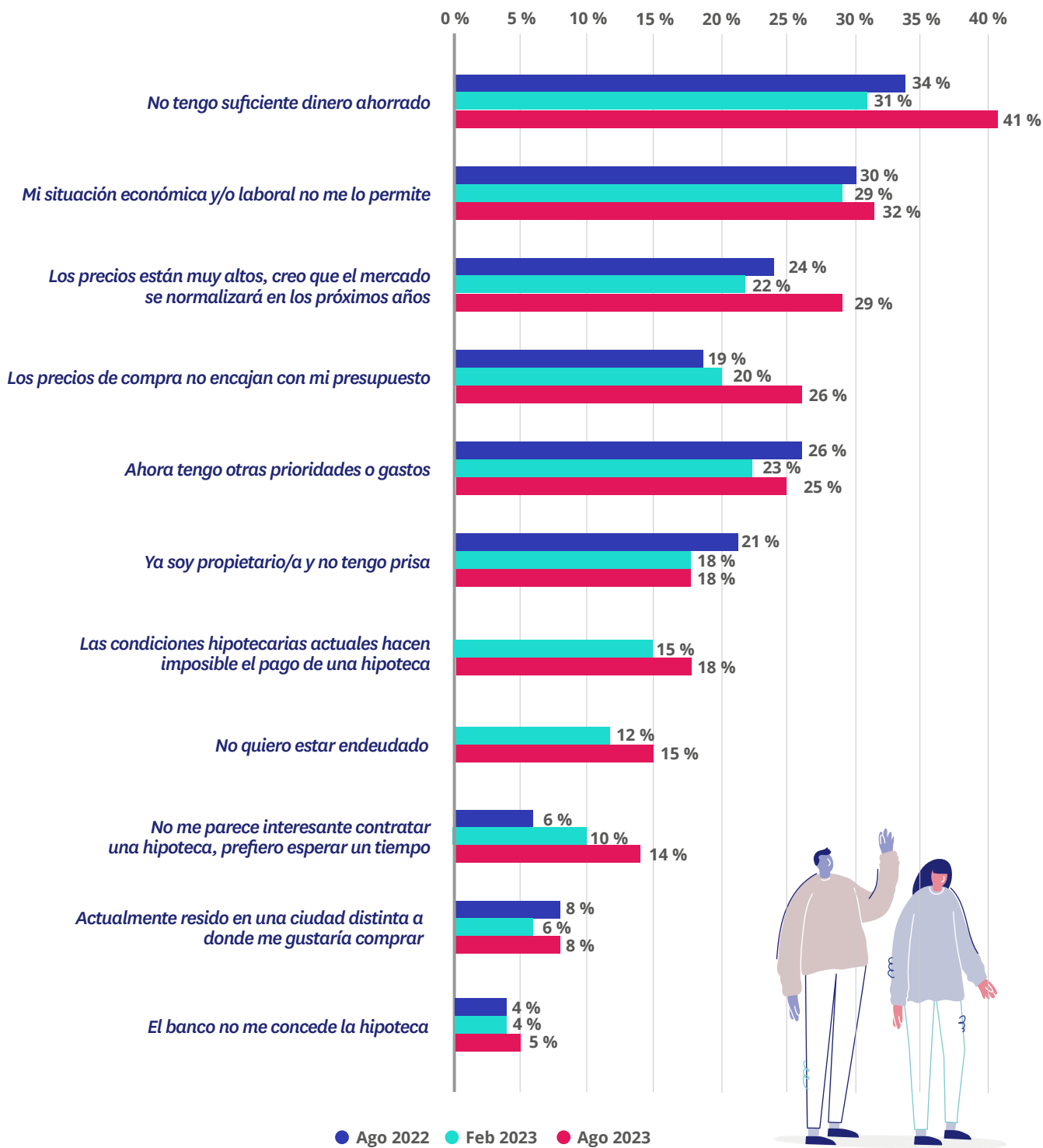
Destaca el fuerte aumento en la presencia de los dos últimos motivos citados. Así, en el caso de los precios altos, el porcentaje se ha disparado desde el 24 % de

agosto de 2022 al 29 % actual, cinco puntos porcentuales más. En el motivo presupuestario se observa una subida incluso mayor (del 19 % al 26 %).

Esto ha supuesto que la tercera causa más aducida doce meses atrás, la existencia de otras prioridades, haya sido relegada a la quinta posición, a pesar de mantener una cifra estable entre los encuestados como razón expuesta (25 %, solo un punto menos que doce meses antes, cuando era del 26 %).

Entre los jóvenes, pesan más los motivos relacionados con lo económico y lo profesional. Entre ellos, la proporción de particulares que no compra por falta de ahorros o por su situación económica y/o laboral es mayor. Sin embargo, motivos como el hecho de ser propietario ya de otra vivienda y no tener prisa cobran mayor protagonismo en los tramos de edad más avanzada.

G17. Motivos por los que no están buscando vivienda ahora quienes prevén comprar en los próximos cinco años. (% sobre los inactivos en el mercado que prevén comprar a medio o largo plazo)





4.3 Así son los que descartan la compra

Frente a los que se plantean adquirir un inmueble en un horizonte acotado a un lustro están los que, en cambio, no contemplan esta opción, bien debido a razones económicas, de estilo de vida o porque cuentan ya con una vivienda en propiedad.

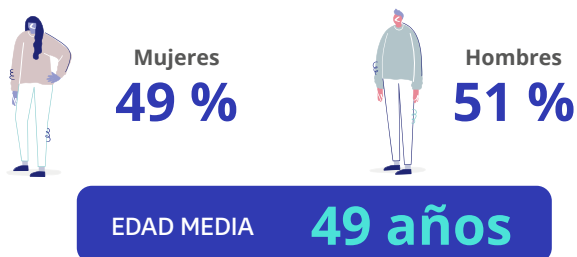
Este último colectivo está configurado de manera casi proporcional por mujeres y hombres, con una leve preeminencia de estos (51%), con una edad media de 49 años. Esto supone que los que descartan la compra a medio plazo son exactamente diez años mayores que los que sí consideran una adquisición en los próximos cinco años, cuya media de edad es de 39 años. Si se analiza a este segmento de particulares que no se plantean la

compra por grupos de edad, se comprueba que la mayoría (43%) tienen entre 55 y 75 años, seguidos por los segmentos de los que cuentan entre 35 y 44 y los que suma de 45 a 54, que son en ambos casos el 19%. Es decir, que nos encontramos con que ocho de cada diez particulares que no prevén comprar tienen ya más de 35 años, lo cual se corresponde con un perfil ya asentado en términos residenciales y sin pretensiones de ampliar su patrimonio inmobiliario.

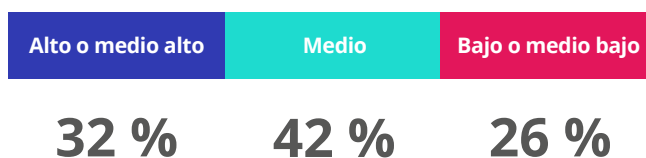
En cuanto a su índice socioeconómico, un 42% corresponde al nivel medio, un 32% al nivel alto o medio alto y un 26% al nivel bajo o medio bajo. Por territorios, el 18% reside en Andalucía, el 16% en Cataluña, el 12% en Madrid, y otro 12% en la Comunidad Valenciana. Su situación de convivencia, en el 29% de los casos es la de vivir con pareja e hijos. Tras esta opción, lo más frecuente es vivir con su pareja (28%), solo/a (19%) o con sus padres (15%).

G18. Perfil de los que descartan comprar vivienda a medio y largo plazo (% sobre los que no tienen intención de compra)

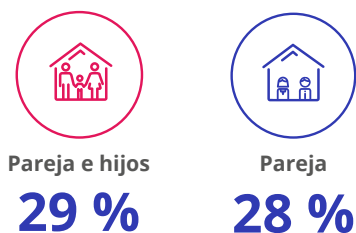
Sexo



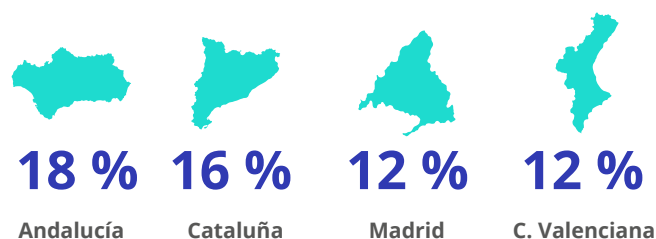
Nivel Socioeconómico



Vive con



Comunidad Autónoma



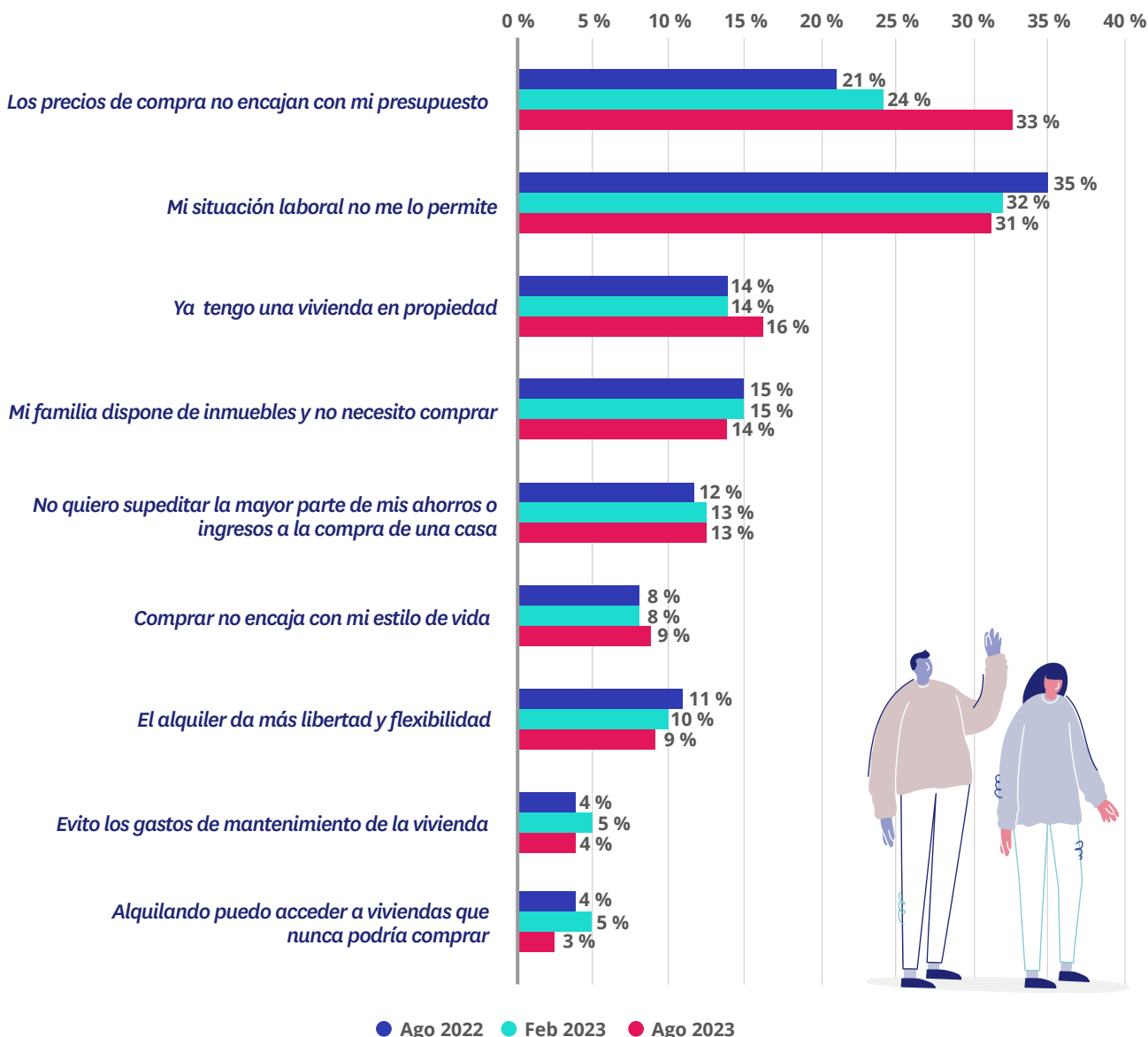
De los particulares que descartan tanto a medio como a largo plazo la opción de adquirir una vivienda, su principal razón para ello es el hecho de que los precios de compra no encajan con su presupuesto, un motivo aducido por el 33 % de los consultados.

Este porcentaje es significativamente superior al medido doce meses antes, ya que en agosto de 2022 dicha causa era esgrimida únicamente por el 21 %, y entre ambas fechas (*febrero del 2023*) por el 24 %. Nos encontramos, por lo tanto, con un incremento de nada menos que doce puntos porcentuales en apenas un año. Esto implica una

incidencia enorme en este colectivo de la sensación de que el mercado se les ha quedado enormemente grande para sus posibilidades.

Después de esta razón primera, le siguen otros motivos como la situación laboral (*31 %*, *cuatro puntos menos que en agosto de 2022*); que ya sea propietario de una vivienda (*16 %*); que su familia ya disponga de inmuebles y no necesite comprar (*14 %*); o que no quieran supeditar la mayor parte de los ahorros o ingresos a la compra de una vivienda (*13 %*).

G19. Motivos por los que descartan comprar vivienda a medio y largo plazo (% Sobre los que descartan la compra y no son propietarios)



5. Opinión sobre el mercado



5.1 Ocho de cada diez particulares temen las condiciones hipotecarias

Quienes han realizado alguna acción en el mercado inmobiliario en el último año siguen siendo muy conscientes de las dificultades que comporta comprar un inmueble debido al creciente endurecimiento de las condiciones hipotecarias. Este hecho, unido al gran sentimiento de propiedad, son las cuestiones que concitan una mayor coincidencia dentro de este grupo. De este modo, la primera consideración (*las complicaciones que comporta el panorama hipotecario actual*) es compartida por el 78 % de ellos, que además le conceden a esta cuestión una puntuación de ocho sobre diez.

Hay dos grandes consensos entre quienes actúan en el mercado inmobiliario: que la actual coyuntura hipotecaria dificulta la compra y que el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado

El otro gran consenso es que el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en los españoles. Tanto que el colectivo de activos en el mercado le otorga a esta idea una media de 7,6 puntos sobre diez. Además, en el 73 % de los casos se posicionan a favor de esta cuestión. Este asunto incluso cobra fuerza respecto a los dígitos recogidos en agosto de 2022, cuando eran de 7,4 puntos y el 70 %.

Y es que el carácter patrimonial de la vivienda continúa ganando peso, dado que cada vez más gente opina que es una buena inversión. Así lo creen el 67 % de los particulares, que le dan una puntuación de 7,2. Son cifras por encima de las de doce meses atrás, cuando eran el 63 % y 7 puntos. En esta línea también incide la opinión de que una vivienda es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos (*55 % y 6,5 puntos, datos claramente superiores al 51 % y 6,2 anotados en agosto de 2022*).

Con respecto al mercado del alquiler tenemos una doble tendencia. Por un lado, aumenta la sensación de que vivir de alquiler es tirar el dinero. A favor de este aserto está el 52 %, con una puntuación de 6,4 puntos sobre diez. Ambas cifras son superiores a las de agosto de 2022, cuando eran así lo creían el 47 % y la nota se situaba en el 6,1. Sin embargo, al mismo tiempo se tiende a considerar que la

tendencia del mercado es a alquilar más. Así lo sostienen el 46 % (*doce meses antes eran el 38 %*) de los interrogados, con una puntuación de 6,1 (5,7 en agosto de 2022).

Por su parte, los motivos por los que se piensa que estamos próximos a una burbuja inmobiliaria (*así lo consideran el 51 % de los particulares*) siguen la misma estructura que en periodos anteriores. Esta afirmación continúa arraigada y prácticamente estable respecto al ejercicio anterior, cuando el porcentaje era ligeramente superior (52 %), y la puntuación sobre diez era exactamente la misma que en agosto de 2023: 6,5.

Si se toma solo a esa mitad de los activos que creen que estamos próximos a una burbuja por los motivos de esa convicción, en un primer nivel hacen referencia a los altos precios, tanto de compraventa como de alquiler (63 % y 66 % respectivamente, *porcentajes sensiblemente superiores a los de olas anteriores*). En un segundo nivel también lo achacan a factores cíclicos del mercado, a la acción del gobierno y a la situación económica actual (*entre el 30 % y el 40 %*).

La valoración del efecto de la Ley de vivienda en el mercado del alquiler continúa siendo baja aunque con tendencia al alza: 30 % en agosto de 2023 frente al 27 % registrado un año antes

Por último, pese a que la ley de vivienda continúa teniendo un escaso apoyo, también entre el muestreo involucrado en el mercado de la vivienda, sí experimenta una leve subida en su consideración.

De este modo, los que opinan que el efecto de esta normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda son únicamente el 30 % de los particulares consultados, si bien esta cifra supone tres puntos porcentuales más que doce meses antes, cuando eran el 27 %. Esta cuestión recibe una puntuación de cinco sobre diez, una décima más que en agosto de 2023.

G20. Opinión sobre el mercado (% sobre las personas activas en el mercado de la vivienda)

| | Valoración media | | | Agosto 2023 | | |
|--|------------------|----------|----------|-------------|--------|---------|
| | Ago 2022 | Feb 2023 | Ago 2023 | En contra | Neutro | A favor |
| Las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda | - | 8,1 | 8 | 4 % | 18 % | 78 % |
| Pese a la crisis el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles | 7,4 | 7,6 | 7,6 | 4 % | 23 % | 73 % |
| El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler | 7,3 | 7,2 | 7,2 | 8 % | 29 %▲ | 64 % |
| Comprar una vivienda es una buena inversión | 7 | 7,2 | 7,2 | 6 % | 27 % | 67 % |
| Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria | 6,5 | 6,6 | 6,5 | 8 % | 40 % | 51 % |
| Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos | 6,2 | 6,4 | 6,5 | 13 % | 33 % | 55 % |
| Vivir de alquiler es tirar el dinero | 6,1 | 6,3 | 6,4 | 15 % | 34 % | 52 % |
| La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos | 5,7 | 5,9 | 6,1 ▲ | 12 %▼ | 42 % | 46 % |
| La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda | 4,9 | 4,8 | 5 ▲ | 24 % | 46 % | 30 %▲ |

5.2 Los jóvenes mantienen su desapego hacia el alquiler

A medida que una persona cumple años es probable que evolucionen sus puntos de vista y percepciones. En consecuencia, también cabe suponer que se modifique su modo de actuar en el mercado de la vivienda. En este sentido, resulta ilustrativo dirigir la mirada hacia las variaciones en la opinión de los particulares en función de su edad.

Así, la consideración de que el sentimiento de propiedad está muy arraigado en la mentalidad de los españoles se incrementa con los años. Mientras que los más jóvenes (18-24 años) lo estiman así en el 55 % de los casos, otorgándole una puntuación de 6,6 puntos sobre diez, y el siguiente grupo (25-34) lo hacen en un 63 % con 7,2 puntos, los más veteranos (55-75 años) opinan a favor de la

existencia de ese arraigo en el 83 % de los casos, con una nota de 8,1 sobre diez. Sin embargo, ideas como la valoración de la compra de vivienda como inversión se encuentran tan bien valoradas en un extremo de edad como en el otro. Tanto los más jóvenes (18-24) como los más mayores (55-75) le conceden una puntuación de 7,2 a este aspecto, con porcentajes del 68 % y 67 %, respectivamente.

La idea de que una vivienda es la mejor herencia que se puede dejar a los hijos ha ganado respaldo en todos los grupos de edad respecto a agosto de 2022

Otra afirmación relacionada con las ventajas de poseer una vivienda en propiedad es la que hace referencia a dejar un inmueble en herencia a los hijos, una cuestión cuya puntuación sube respecto a olas anteriores en todos los estratos de edad analizados. Es especialmente relevante el cambio producido entre los más jóvenes (18-24 años), que en agosto de 2023 respaldan en el 57 % de los casos esta afirmación, diez puntos porcentuales más que el 47 % de un año antes.

Pero si existe un segmento de edad significativo a la hora de analizar estas cuestiones, este es el estrato que comprende los 25 y los 34 años, dada su relevancia en cuanto a su participación en el mercado de la vivienda.

Los jóvenes de 25 a 34 años están más convencidos de cuestiones como que vivir de alquiler es tirar el dinero o que, con el precio actual de los alquileres, compensa más pagar por una hipoteca

En este sentido, este grupo se distingue por ser, de lejos, el que en mayor medida considera que el precio

G21. Opinión sobre el mercado por edad (% de la población total de cada rango de edad)

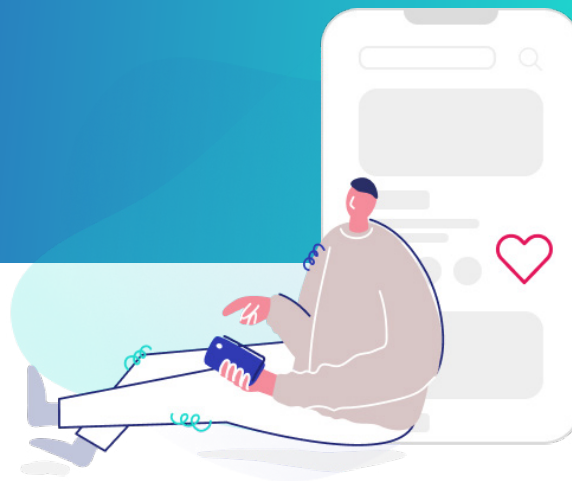
| | 18-24 años | 25-34 años | 35-44 años | 45-54 años | 55-75 años |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda | 7,5 | 8 | 8 | 8 | 8,2 |
| Pese a la crisis el sentimiento de propiedad sigue muy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

actual del alquiler hace que compense más pagar por una hipoteca. Así, los integrantes de este colectivo le conceden una puntuación de 7,5 puntos, la misma que el año anterior, que es superior a la que le dan el resto y, además, el 69 % de los consultados se muestra a favor de esta afirmación.

En esa misma línea, los particulares que se inscriben entre los 25 y los 34 años son los que más puntúan la aseveración de que vivir de alquiler equivale a tirar el dinero. Los consultados de este grupo de edad rubrican esta opinión con una puntuación media de 6,7 puntos, también la más alta de todos los segmentos. Además, es el grupo en el que más personas se posicionan a favor (57 %) de esta cuestión.



6. Conclusiones



Pese a que el mercado de la vivienda suele mantener unos principios bastante estables, también se encuentra sometido a permanentes fluctuaciones provocadas por sus dinámicas propias pero también por condicionantes externos, como la subida de tipos de interés, la inflación o crisis internacionales como la provocada por la invasión de Ucrania por parte de Rusia.

Por ello, a través de esta Radiografía del mercado de la vivienda elaborada por Fotocasa podemos analizar el presente del mercado y su progresión mediante la observación de las acciones efectivas e inefectivas o las opiniones de los particulares en el mismo. Este informe también permite atisbar cómo será el futuro inmediato en este mercado. Así, el mercado inmobiliario presenta, durante agosto de 2023, unas cifras de actividad similares a las del año pasado, tras el brusco descenso registrado en la ola de febrero. Pero eso no significa que el mercado sea el mismo que entonces.

Principalmente son dos los cambios que se han producido en el último año. Por un lado, está el descenso registrado en la demanda efectiva: hay menos personas que logran completar con éxito su búsqueda de casa, ya sea de alquiler o compra. Por otro, la vivienda en propiedad sigue ganando protagonismo en la demanda en detrimento del arrendamiento, una tendencia que comenzó en 2021 pero que resulta cada vez más evidente.

Ambas cuestiones están relacionadas entre sí y tienen como protagonista al segmento de edad entre 25 y 34 años, que es el más activo en el mercado, pero también el que en mayor medida ha reducido su actividad en el mercado del alquiler. Los datos indican que estos jóvenes tienen crecientes problemas para acceder al arrendamiento

de inmuebles y que, en consecuencia, cada vez en mayor medida deciden renunciar a esta fase —*tradicionalmente transitoria*— para acumular la base de ahorro que necesitan para afrontar una compra.

De hecho, entre quienes no están buscando comprar ahora pero sí pretenden hacerlo en los próximos cinco años se esgrimen cada vez más argumentos como la insuficiencia de sus ahorros actuales, los altos precios de los inmuebles y la imposibilidad de encontrar algo que se ajuste a su presupuesto.

Las opiniones en relación con el mercado inmobiliario refuerzan esta tesis: ganan apoyo las cuestiones relativas al valor patrimonial del inmueble (*como herencia que dejar a los hijos o como una buena inversión de cara al futuro*) y también las contrarias al alquiler (*que, ante los altos precios que ha alcanzado, cada vez se considera menos interesante en comparación con la hipoteca o, incluso, se ve como una forma de tirar el dinero*).

Hay, por tanto, cambios significativos en el mercado que consolidan la apuesta de la demanda por la vivienda en propiedad frente al alquiler, incluso en este escenario de costes hipotecarios altos. En cuanto a la oferta, hay también un ligero repunte, tenue y cuyo alcance todavía está por definir. El mercado inmobiliario no se detiene y está en permanente mutación. Solo con datos sólidos, como los reflejados en el este informe, se puede entender el camino que ha seguido hasta el presente y hacia dónde se dirige su futuro.



Un 31 % de la población mayor de 18 años ha participado en el mercado de la vivienda (en el alquiler o en la compraventa; en la oferta o en la demanda) en el último año



El 16 % de los particulares ha realizado alguna acción (*efectiva o no*), ya sea de oferta o de demanda, relacionada con el alquiler y un 19 % relacionada con la compraventa



Por territorios, las mejores cifras corresponden a la Comunidad de Madrid, que presenta una actividad general en el mercado de la vivienda del 36 %, cuatro puntos porcentuales más que doce meses antes, cuando era del 32 %. En Cataluña, por su parte, el porcentaje vuelve a ser el 30 %, igual que en agosto de 2022. En Andalucía y en la Comunidad Valenciana la participación desciende cuatro puntos porcentuales



Los jóvenes siguen impulsando el mercado de la vivienda. Dentro del segmento de edad entre los 25 y 34 años, casi la mitad de los particulares ha realizado alguna acción en los últimos doce meses



Se reabre la brecha entre la demanda de propiedad y la de alquiler: un 51 % de los que buscan casa quieren comprar, un 41 % alquilar y un 9 % están interesados en ambos mercados



Un 22 % de los particulares que no ha comprado ni ha intentado comprar, prevé hacerlo en un plazo de cinco años. Entre los jóvenes que comprenden los 25 y los 34 años, la intención de compra sube hasta el 42 %



Una de cada dos personas activas en el mercado cree que estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria. Es una cifra estable respecto a la de agosto de 2022



7. Nota Metodológica



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.



CAMPO

El estudio se ha realizado a través de encuestas online que se efectuaron entre el 15 de agosto y el 15 de septiembre de 2023.



MUESTRA

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

Error muestral: $\pm 1,4\%$



ÁMBITO

España

Bases de gráficos

G1. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA (% sobre la población mayor de 18 años)

Base particulares mayores de 18 años. Feb-17: 5.029 / Feb-18: 5.042 / Feb-19: 5.061 / Ago-19: 5.011 / Feb-20: 5.025 / Ago-20: 5.002 / Feb-21: 5.000 / Ago-21: 5.000 / Feb-22: 7.402 / Ago-22: 5.002 / Feb-23: 5.002 / Ago-23: 5.002

G2. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE COMPRA-VENTA Y DE ALQUILER (% sobre la población mayor de 18 años)

Base particulares mayores de 18 años. Feb-17: 5.029 / Feb-18: 5.042 / Feb-19: 5.061 / Ago-19: 5.011 / Feb-20: 5.025 / Ago-20: 5.002 / Feb-21: 5.000 / Ago-21: 5.000 / Feb-22: 7.402 / Ago-22: 5.002 / Feb-23: 5.002 / Ago-23: 5.002

G3. ACCIONES MÚLTIPLES EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES (% sobre la población mayor de 18 años)

Base particulares mayores de 18 años. Ago-22: 5.002 / Feb-23: 5.002 / Ago-23: 5.002

G4. PARTICULARES REALIZANDO ACCIONES DE DEMANDA DE VIVIENDA (% sobre la población mayor de 18 años)

Base particulares mayores de 18 años. Feb-17: 5.029 / Feb-18: 5.042 / Feb-19: 5.061 / Ago-19: 5.011 / Feb-20: 5.025 / Ago-20: 5.002 / Feb-21: 5.000 / Ago-21: 5.000 / Feb-22: 7.402 / Ago-22: 5.002 / Feb-23: 5.002 / Ago-23: 5.002

G5. DISTRIBUCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA ENTRE EL ALQUILER Y LA PROPIEDAD (% de demandantes)

Base particulares demandantes de vivienda. Feb-17: 1.033 / Feb-18: 795 / Feb-19: 1.113 / Ago-19: 1.404 / Feb-20: 1.273 / Ago-20: 1.055 / Feb-21: 1.190 / Ago-21: 1.380 / Feb-22: 1.950 / Ago-22: 1.371 / Feb-23: 1.171 / Ago-23: 1.313

G6. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA COMPRA (% sobre la población mayor de 18 años)

Base particulares mayores de 18 años. Feb-17: 5.029 / Feb-18: 5.042 / Feb-19: 5.061 / Ago-19: 5.011 / Feb-20: 5.025 / Ago-20: 5.002 / Feb-21: 5.000 / Ago-21: 5.000 / Feb-22: 7.402 / Ago-22: 5.002 / Feb-23: 5.002 / Ago-23: 5.002

G7. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA VENTA (% sobre la población mayor de 18 años)

Base particulares mayores de 18 años. Feb-17: 5.029 / Feb-18: 5.042 / Feb-19: 5.061 / Ago-19: 5.011 / Feb-20: 5.025 / Ago-20: 5.002 / Feb-21: 5.000 / Ago-21: 5.000 / Feb-22: 7.402 / Ago-22: 5.002 / Feb-23: 5.002 / Ago-23: 5.002

G8. DISTRIBUCIÓN DE OFERTA Y DEMANDA EN EL MERCADO DE LA COMPRAVENTA (% sobre particulares participando en la compraventa)

Base particulares participando en la compraventa. Feb-23: 938 / Ago-23: 796

G9. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE VIVIENDA POR CCAA (% sobre la población mayor de 18 años de cada CCAA)

Base particulares mayores de 18 años:

Madrid. Feb-17: 743 / Feb-18: 756 / Feb-19: 746 / Ago-19: 726 / Feb-20: 730 / Ago-20: 684 / Feb-21: 730 / Ago-21: 712 / Feb-22: 1.084 / Ago-22: 717 / Feb-23: 700 / Ago-23: 679
Cataluña. Feb-17: 824 / Feb-18: 787 / Feb-19: 777 / Ago-19: 794 / Feb-20: 749 / Ago-20: 795 / Feb-21: 783 / Ago-21: 781 / Feb-22: 1.154 / Ago-22: 783 / Feb-23: 765 / Ago-23: 808
Andalucía. Feb-17: 842 / Feb-18: 895 / Feb-19: 880 / Ago-19: 871 / Feb-20: 879 / Ago-20: 904 / Feb-21: 875 / Ago-21: 857 / Feb-22: 1.295 / Ago-22: 852 / Feb-23: 870 / Ago-23: 895
Comunidad Valenciana. Feb-17: 588 / Feb-18: 612 / Feb-19: 578 / Ago-19: 584 / Feb-20: 567 / Ago-20: 588 / Feb-21: 616 / Ago-21: 558 / Feb-22: 844 / Ago-22: 603 / Feb-23: 575 / Ago-23: 569

G10. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DEL ALQUILER POR CCAA (% sobre la población mayor de 18 años)

Base particulares mayores de 18 años:

Madrid. Ago-22: 717 / Feb-23: 700 / Ago-23: 679
Cataluña. Ago-22: 783 / Feb-23: 765 / Ago-23: 808
Andalucía. Ago-22: 852 / Feb-23: 870 / Ago-23: 895
Comunidad Valenciana. Ago-22: 603 / Feb-23: 575 / Ago-23: 569

G11. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA COMPRAVENTA POR CCAA (% sobre la población mayor de 18 años de cada CCAA)

Base particulares mayores de 18 años:

Madrid. Ago-22: 717 / Feb-23: 700 / Ago-23: 679
Cataluña. Ago-22: 783 / Feb-23: 765 / Ago-23: 808
Andalucía. Ago-22: 852 / Feb-23: 870 / Ago-23: 895
Comunidad Valenciana. Ago-22: 603 / Feb-23: 575 / Ago-23: 569

G12. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA POR EDAD (% sobre la población total de cada rango de edad)

Base particulares 18-24 años. Feb-17: 456 / Feb-18: 453 / Feb-19: 447 / Ago-19: 449 / Feb-20: 450 / Ago-20: 367 / Feb-21: 450 / Ago-21: 450 / Feb-22: 705 / Ago-22: 460 / Feb-23: 456 / Ago-23: 428
25-34 años. Feb-17: 850 / Feb-18: 850 / Feb-19: 860 / Ago-19: 840 / Feb-20: 850 / Ago-20: 871 / Feb-21: 850 / Ago-21: 850 / Feb-22: 1.243 / Ago-22: 859 / Feb-23: 851 / Ago-23: 855
35-44 años. Feb-17: 1051 / Feb-18: 1063 / Feb-19: 1064 / Ago-19: 1038 / Feb-20: 1.052 / Ago-20: 1.072 / Feb-21: 1.052 / Ago-21: 1.050 / Feb-22: 1.490 / Ago-22: 717 / Feb-23: 1.043 / Ago-23: 1.056
45-54 años. Feb-17: 906 / Feb-18: 913 / Feb-19: 918 / Ago-19: 900 / Feb-20: 902 / Ago-20: 924 / Feb-21: 902 / Ago-21: 900 / Feb-22: 1.407 / Ago-22: 911 / Feb-23: 900 / Ago-23: 905
55-75 años. Feb-17: 1.766 / Feb-18: 1.763 / Feb-19: 1.772 / Ago-19: 1.784 / Feb-20: 1.771 / Ago-20: 1.768 / Feb-21: 1.746 / Ago-21: 1.750 / Feb-22: 2.557 / Ago-22: 1.720 / Feb-23: 1.752 / Ago-23: 1.758

G13. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE COMPRAVENTA POR EDAD (% sobre la población total de cada rango de edad)

Base particulares 18-24 años. Feb-17: 456 / Feb-18: 453 / Feb-19: 447 / Ago-19: 449 / Feb-20: 450 / Ago-20: 367 / Feb-21: 450 / Ago-21: 450 / Feb-22: 705 / Ago-22: 460 / Feb-23: 456 / Ago-23: 428
25-34 años. Feb-17: 850 / Feb-18: 850 / Feb-19: 860 / Ago-19: 840 / Feb-20: 850 / Ago-20: 871 / Feb-21: 850 / Ago-21: 850 / Feb-22: 1.243 / Ago-22: 859 / Feb-23: 851 / Ago-23: 855
35-44 años. Feb-17: 1051 / Feb-18: 1063 / Feb-19: 1064 / Ago-19: 1038 / Feb-20: 1.052 / Ago-20: 1.072 / Feb-21: 1.052 / Ago-21: 1.050 / Feb-22: 1.490 / Ago-22: 717 / Feb-23: 1.043 / Ago-23: 1.056
45-54 años. Feb-17: 906 / Feb-18: 913 / Feb-19: 918 / Ago-19: 900 / Feb-20: 902 / Ago-20: 924 / Feb-21: 902 / Ago-21: 900 / Feb-22: 1.407 / Ago-22: 911 / Feb-23: 900 / Ago-23: 905
55-75 años. Feb-17: 1.766 / Feb-18: 1.763 / Feb-19: 1.772 / Ago-19: 1.784 / Feb-20: 1.771 / Ago-20: 1.768 / Feb-21: 1.746 / Ago-21: 1.750 / Feb-22: 2.557 / Ago-22: 1.720 / Feb-23: 1.752 / Ago-23: 1.758

G14. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE ALQUILER (% sobre la población total de cada rango de edad)

Base particulares 18-24 años. Feb-17: 456 / Feb-18: 453 / Feb-19: 447 / Ago-19: 449 / Feb-20: 450 / Ago-20: 367 / Feb-21: 450 / Ago-21: 450 / Feb-22: 705 / Ago-22: 460 / Feb-23: 456 / Ago-23: 428
25-34 años. Feb-17: 850 / Feb-18: 850 / Feb-19: 860 / Ago-19: 840 / Feb-20: 850 / Ago-20: 871 / Feb-21: 850 / Ago-21: 850 / Feb-22: 1.243 / Ago-22: 859 / Feb-23: 851 / Ago-23: 855
35-44 años. Feb-17: 1051 / Feb-18: 1063 / Feb-19: 1064 / Ago-19: 1038 / Feb-20: 1.052 / Ago-20: 1.072 / Feb-21: 1.052 / Ago-21: 1.050 / Feb-22: 1.490 / Ago-22: 717 / Feb-23: 1.043 / Ago-23: 1.056
45-54 años. Feb-17: 906 / Feb-18: 913 / Feb-19: 918 / Ago-19: 900 / Feb-20: 902 / Ago-20: 924 / Feb-21: 902 / Ago-21: 900 / Feb-22: 1.407 / Ago-22: 911 / Feb-23: 900 / Ago-23: 905
55-75 años. Feb-17: 1.766 / Feb-18: 1.763 / Feb-19: 1.772 / Ago-19: 1.784 / Feb-20: 1.771 / Ago-20: 1.768 / Feb-21: 1.746 / Ago-21: 1.750 / Feb-22: 2.557 / Ago-22: 1.720 / Feb-23: 1.752 / Ago-23: 1.758

G15. INTENCIÓN DE COMPRA A MEDIO Y LARGO PLAZO (% sobre la población que no está buscando vivienda en propiedad)

Base particulares que no están buscando vivienda en propiedad. Feb-17: 4.666 / Feb-18: 4.688 / Feb-19: 4.598 / Ago-19: 4.393 / Feb-20: 4.490 / Ago-20: 4.486 / Feb-21: 4.491 / Ago-21: 4.321 / Feb-22: 6.349 / Ago-22: 4.360 / Feb-23: 4.411 / Ago-23: 4.299

G16. PERFIL DE LOS QUE NO COMPRAR AHORA, PERO TIENEN INTENCIÓN DE HACERLO EN CINCO AÑOS (% sobre la población que tiene intención de compra de aquí a cinco años)

Base particulares que se plantean comprar vivienda de aquí a cinco años. Ago-23: 936

G17. MOTIVOS POR LOS QUE NO ESTÁN BUSCANDO VIVIENDA AHORA QUIENES PREVEN COMPRA EN LOS PRÓXIMOS CINCO AÑOS (% sobre los inactivos en el mercado que prevén comprar a medio o largo plazo)

Base particulares que prevén comprar vivienda en los próximos cinco años pero no han realizado ninguna acción en el mercado de la vivienda. Ago-22 544 / Feb-23: 586 / Ago-23: 561

G18. PERFIL DE LOS QUE DESCARTAN COMPRAR VIVIENDA A MEDIO Y LARGO PLAZO (% sobre los que no tienen intención de compra)

Base particulares no tienen intención de compra. Ago-23: 3.363

G19. MOTIVOS POR LOS QUE DESCARTAN COMPRAR VIVIENDA A MEDIO Y LARGO PLAZO (% sobre los que descartan la compra y no son propietarios)

Base no prevé comprar ni a medio ni a largo plazo y no es propietario. Ago-22: 594 / Feb-23: 594 / Ago-23: 541

G20. OPINIÓN SOBRE EL MERCADO (% sobre las personas activas en el mercado de la vivienda)

Base activos en el mercado de la vivienda. Ago-22: 1.585 / Feb-23: 1.376 / Ago-23: 1.553

G21. OPINIÓN SOBRE EL MERCADO POR EDAD (% sobre la población total de cada rango de edad)

Base particulares 18-24 años. Ago-23: 428
Base particulares 25-34 años. Ago-23: 855
Base particulares 25-44 años. Ago-23: 1.056
Base particulares 45-54 años. Ago-23: 905
Base particulares 55-75 años. Ago-23: 1.758



Anaïs López García

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

InformeFotocasa

🐦 @fotocasa

📘 Facebook.com/fotocasa

🌐 <https://research.fotocasa.es/>