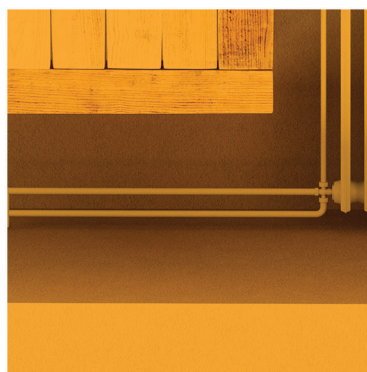
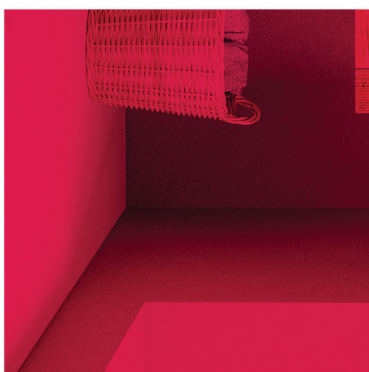
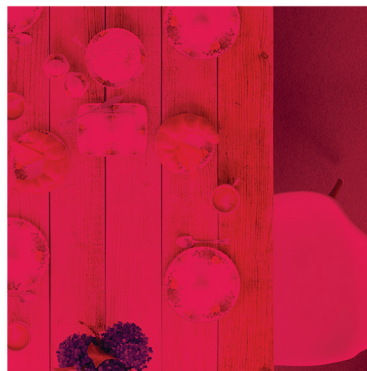
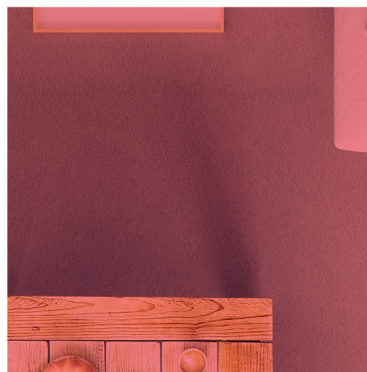
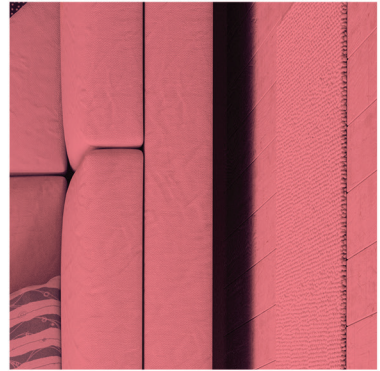


fotocasa



Los españoles
y su relación
con la vivienda

2015

Los españoles
y su relación
con la vivienda

2015

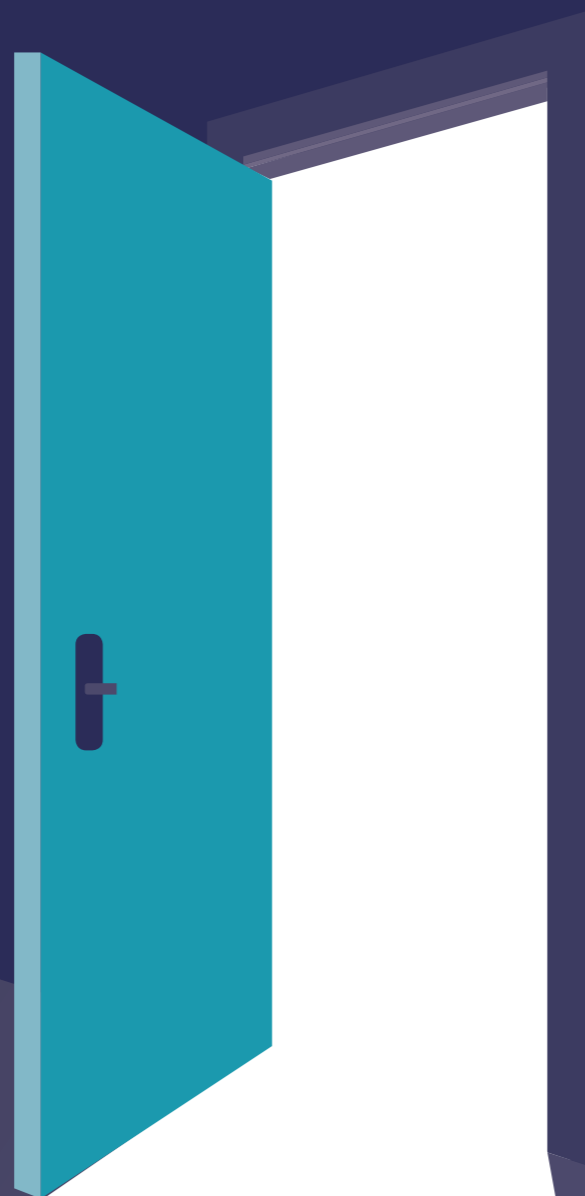
fotocasa

índice

01	Introducción	06
02	¿En propiedad o en alquiler? <small>LA PREFERENCIA DE LOS ESPAÑOLES</small>	08
03	El alquiler gana terreno	14
04	Los jóvenes y la vivienda	18
05	Precio de la vivienda y financiación	20
06	¿Cómo buscan vivienda los españoles?	26
07	Conclusiones	30
08	Metodología	32

01

Introducción



Por tercer año consecutivo, fotocasa presenta este estudio sociológico con el objetivo de conocer más y mejor el mercado inmobiliario español y aportar conocimiento sobre las tendencias y cambios que se están produciendo en el mismo.

“Los españoles y su relación con la vivienda en 2015” es un exhaustivo análisis sobre la realidad social de este mercado que pretende arrojar más luz sobre la percepción que tienen los ciudadanos de la vivienda después de ocho años de crisis.

La visión sobre el mercado del alquiler versus la propiedad, el grado de satisfacción de los españoles con la vivienda donde residen, su financiación y las expectativas sobre la revalorización de la misma, son algunos de los aspectos en los que profundiza este informe. De nuevo, un año más, se hace especial hincapié en el mercado del alquiler y en los jóvenes, en una clara apuesta por conocer qué nos espera de cara al futuro.

fotocasa pertenece a Schibsted Spain, la compañía de anuncios clasificados y de ofertas de empleo más grande y diversificada del país. fotocasa dispone de la mayor oferta del mercado, tanto inmuebles de segunda mano como promociones de obra nueva y alquiler. Cada mes genera un tráfico de 15 millones de visitas (50% a través de dispositivos móviles) y 650 millones de páginas vistas y cada día la visitan un promedio de 380.000 usuarios únicos.

Desde sus inicios, en el año 1999, fotocasa se ha preocupado por ofrecer un análisis exhaustivo del mercado inmobiliario. Prueba de ello es la publicación mensual de su índice de precios tanto de viviendas en venta como de alquiler. El Índice Inmobiliario fotocasa ofrece cada mes una visión cercana y realista de la situación de la vivienda en España. De hecho, el Fondo Monetario Internacional (FMI) considera el Índice de Precios de Venta de fotocasa como una referencia y ha usado estos datos para elaborar su informe sobre la economía española, al igual que la agencia internacional Thomson Reuters, que utiliza los datos del índice inmobiliario en su “Datastream Professional”.

02

¿En propiedad o en alquiler? La preferencia de los españoles

Históricamente, España ha sido un país con una cultura de propietarios muy arraigada. A pesar de que la crisis ha afectado notablemente al mercado inmobiliario, no ha provocado ningún cambio de mentalidad en la sociedad en este sentido. De hecho, España se sigue manteniendo entre los países de la Unión Europea con mayor porcentaje de propietarios.

En el estudio "Los españoles y su relación con la vivienda en 2015" se muestra que **nueve de cada 10 encuestados afirman que, pese a la crisis, el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado**. Este vínculo con la propiedad se entiende gracias al papel de rentabilidad que la sociedad española asocia a la vivienda, ya que siete de cada 10 españoles consideran que a largo plazo comprar una vivienda es mucho más rentable que alquilar un piso para toda la vida, independientemente de la generación a la que pertenezcan. Por ello, no sorprende que prácticamente siete de cada 10 españoles prefieran una vivienda en propiedad.

El 47% de los que viven de alquiler prefieren una vivienda en propiedad

Entre los españoles que actualmente viven en régimen de alquiler existe una clara preferencia por la compra. Casi cinco de cada 10 personas que viven de alquiler preferirían una vivienda en propiedad.

De hecho, **seis de cada 10 españoles que viven de alquiler comparten la opinión de que el alquiler no es una opción rentable a largo plazo**. Por lo tanto, es normal que no sea para ellos la mejor opción o que no se planteen el alquiler como opción permanente. Aunque es menor que el porcentaje global, es relevante destacar que su opción actual no es la ideal.

14^{0%}

Me es indiferente, prefiero los dos sistemas por igual

19,1^{0%}

Me es indiferente, prefiero los dos sistemas por igual

16^{0%}

Prefiero vivir en alquiler

33,3^{0%}

Prefiero vivir en alquiler

68^{0%}

Prefiero vivir en la vivienda en propiedad

46,8^{0%}

Prefiero vivir en la vivienda en propiedad

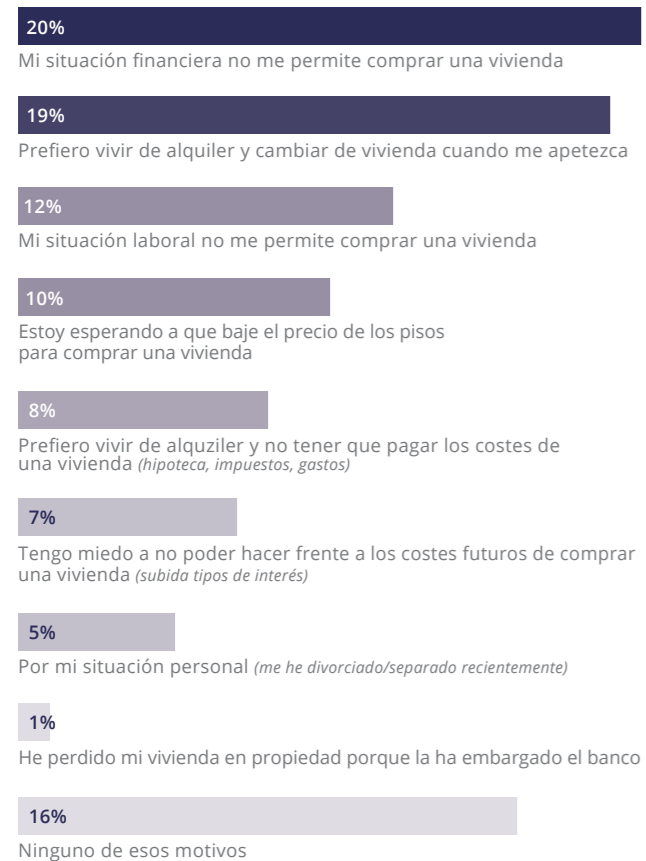
Los factores económicos son determinantes a la hora de optar por el alquiler

Aquellos que viven en régimen de alquiler identifican dos principales motivos claros a la hora de optar por el alquiler, aunque con un trasfondo distinto: **la situación financiera (20%) y la movilidad (19%)**. Cabe destacar, que si se aglutinan todas las respuestas que hacen referencia a los factores económicos, éstos adquieren más relevancia y alcanzan un 40%, con mayor relevancia entre los millennials (47%).

En la encuesta, se entiende por factores económicos respuestas como "situación financiera" (20%), "situación laboral" (19%), "tengo miedo a no poder hacer frente a los costes" (7%).

En el otro extremo, los motivos ligados a cuestiones de movilidad alcanzan un 27%, sin que ningún target de edad sobresalga por encima de otro, es decir que los factores de practicidad son similares en todos los grupos de edad.

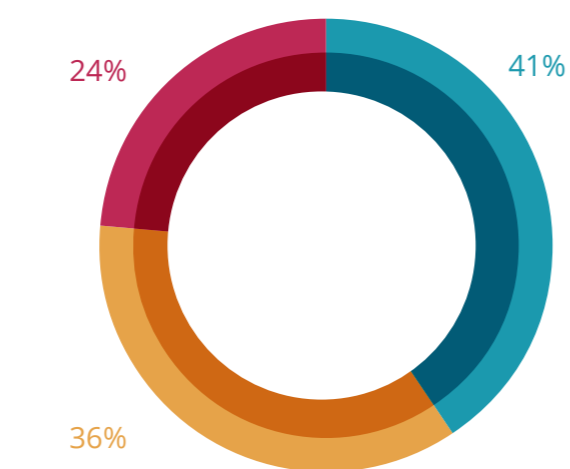
En la encuesta, se entiende por factores de movilidad respuestas como "prefiero vivir de alquiler y cambiar de vivienda" (19%), "prefiero vivir de alquiler y no tener que pagar costes de hipoteca" (8%).



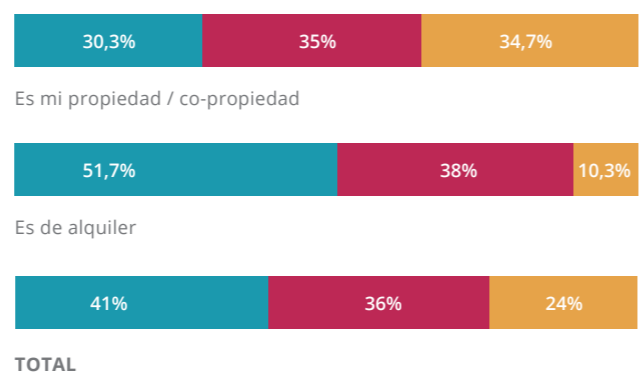
El sentimiento de propiedad no es un sentimiento reñido con la movilidad

Pese al claro arraigo a la propiedad que existe actualmente en España, la sociedad no se muestra reticente al cambio de vivienda. De hecho entre siete y ocho de cada 10 afirman que cambiarían de vivienda: **cuatro de cada 10 se plantean un cambio en un corto-medio plazo** y entre tres y cuatro cambiarían si encuentran algo interesante.

- Es posible que quiera / tenga que cambiar vivienda a corto o medio plazo
- Puedo cambiar si encuentro algo interesante
- Estoy a gusto, no me planteo cambiar de vivienda a corto, medio largo plazo

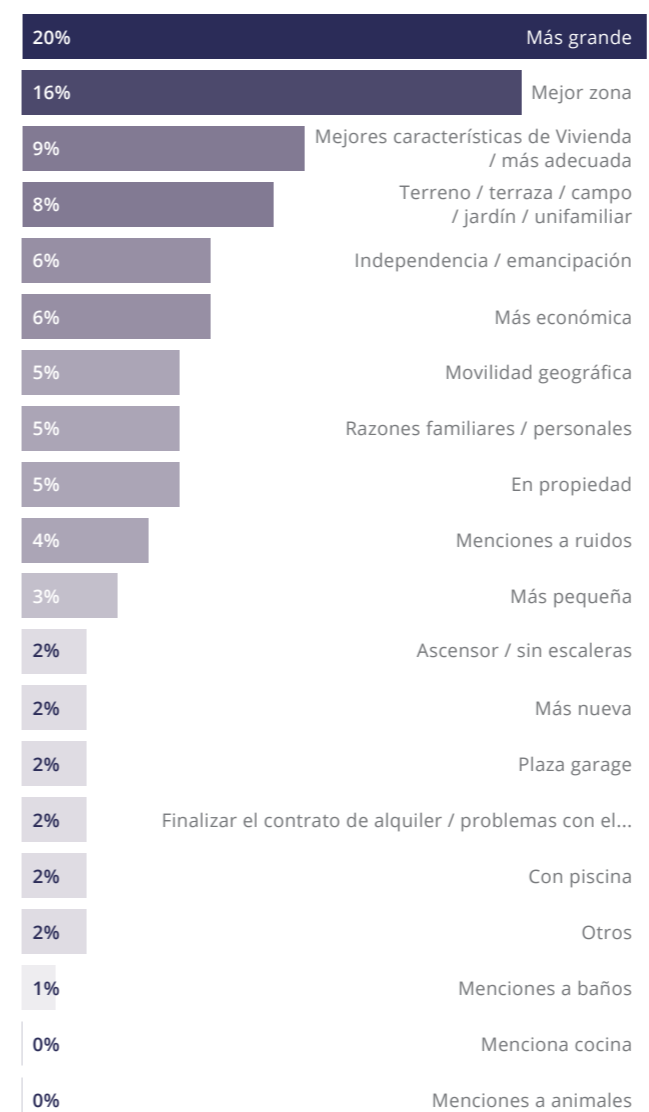


Aunque la propensión al cambio es mucho menor entre aquellos que disponen actualmente de una vivienda en propiedad que los que viven en régimen de alquiler, únicamente un 35% de los propietarios se muestran claramente contra el cambio.



Los propietarios que actualmente cambiarían su vivienda alegan que los principales motivos de cambio serían por cuestiones de **espacio** (20% cambiarían a un piso más grande) y de **ubicación** (16% cambiarían a una zona mejor).

Principales motivos para cambiar de vivienda



Los propietarios, más satisfechos con su vivienda que los arrendatarios

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente y que actualmente en la sociedad española se observa una buena predisposición al cambio de vivienda, es de esperar que los españoles se muestren críticos con ella.

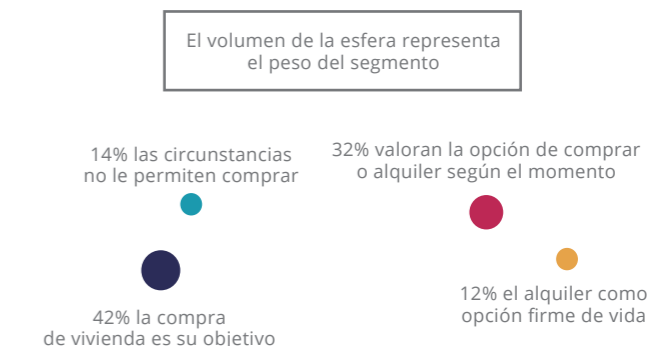
Únicamente tres de cada 10 muestran una clara satisfacción con su vivienda actual (dos de cada 10 entre los que viven de alquiler y cuatro de cada 10 para los que tienen una vivienda en propiedad). De hecho, **los propietarios puntúan con una nota media de un 6,7 su vivienda actual y los arrendatarios la puntúan con un 5,8**. Así, la media en España de satisfacción de la vivienda, ya sea en propiedad o de alquiler es de un 6,3 sobre una nota de 10.

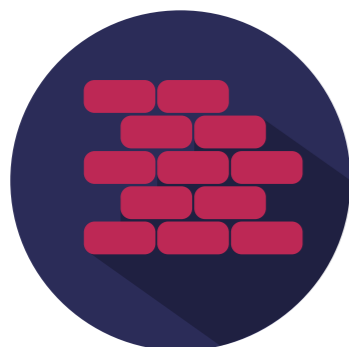
¿ESTÁ MUY ARRAIGADO EL SENTIMIENTO DE PROPIEDAD?

Una sociedad con diferentes modos de sentir la experiencia de la vivienda: una visión común del arraigo a la propiedad aunque no siempre se vive con la misma cercanía

Pese a que, como hemos visto, nueve de cada 10 consideran que la crisis no ha cambiado el sentimiento de propiedad de la sociedad, también observamos que para ocho de cada 10 la crisis ha afianzado el alquiler como una opción de vida e incluso cuatro de cada 10 considera que el nivel actual de precios hace que hoy por hoy el alquiler sea más rentable.

Esto nos lleva a entender que, pese a la sensación global acerca del sentimiento de propiedad, no todo el mundo entiende la vivienda del mismo modo. Por ello, hemos realizado un ejercicio de "clusterización" en función de cómo nos han explicado que perciben la vivienda. A partir de las respuestas facilitadas hemos identificado distintos grupos de personas que entienden la vivienda de un mismo modo pero de forma distinta al de otros grupos y, por lo tanto, definiendo distintos segmentos de población en función de su modo de entender la vivienda.





LA COMPRA DE VIVIENDA ES SU OBJETIVO

El segmento de mayor peso en España es el más arraigado a la propiedad. Un 42% de la sociedad sigue mostrándose muy favorable a la propiedad.

Para este segmento de la población, el alquiler no tiene cabida en sus planes. El 89% prefiere una vivienda de compra, frente al 68% de la media española. Además, para la mayoría de este grupo (68%) vivir de alquiler es tirar el dinero frente al 36% de la media nacional. Para ellos la opción de compra es claramente ventajosa en el largo plazo (un 98% frente al 73% de la media nacional), siendo para el 81% la mejor herencia que le puedes dejar a tu hijo (81% frente al 57% de la media española). De hecho, el 78% de este segmento que vive actualmente de alquiler afirma que comprará una vivienda en el futuro.

Además, consideran que la sociedad está claramente arraigada a la propiedad: el 99% cree que este sentimiento no ha cambiado con la crisis y más de la mitad considera que la meta de los jóvenes españoles es comprar una vivienda (56% frente al 41% de la media nacional).

En este perfil, encontramos personas de todas las edades y niveles de estudios y es un perfil especialmente afín entre los hogares con hijos.



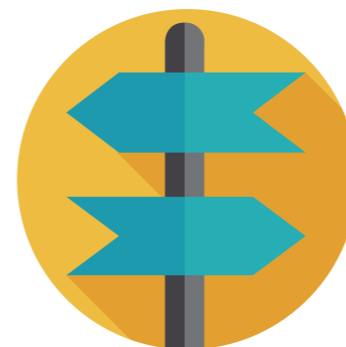
LAS CIRCUNSTANCIAS NO LE PERMITEN COMPRAR

Un 14% de la población considera que la compra es la mejor opción pero sus circunstancias y el entorno económico les llevan a tener que considerar el alquiler.

El 72% de este grupo declara que prefiere una vivienda de compra aunque algo más de la mitad, el 54%, son los que viven actualmente en propiedad (frente al 56% del total). A largo plazo consideran la compra como la mejor opción, por ser más rentable que el alquiler (91% frente al 73% de la media española) y también por ser la mejor herencia que le puedes dejar a tu hijo (86% frente al 56% del total). Aunque comparten el sentimiento por la propiedad con el primer grupo, en este caso sí consideran que la crisis ha conllevado cambios en la sociedad: un 97% cree que la crisis ha afianzado el alquiler y el 82% piensa que el precio actual de la vivienda hace que salga más a cuenta vivir de alquiler. Seguramente este entorno es el que les lleva a poner claramente en duda que el objetivo de los jóvenes sea adquirir una vivienda (48% frente al 29% de la media española).

Los que dentro de este grupo optan por el alquiler, un 32%, es por factores claramente relacionados con su situación financiera (28% frente al 20% del total) o laboral (21% frente al 12%) no por ser una opción firme de vida.

Es un grupo compuesto por perfiles más jóvenes (43% millennials frente al 32% de la media española) que aseguran que llegan a final de mes aunque muy justos (54% frente al 48% del total).



VALORAN LA OPCIÓN DE COMPRA O ALQUILER SEGÚN EL MOMENTO

Para un 32% la compra no se presenta como la mejor alternativa, aunque tampoco la descarta claramente.

Este segmento valora la opción de alquiler o compra teniendo en cuenta el entorno. Por ello este grupo, aunque no se declara claramente favorable al alquiler (4% frente al 16% del global) sí muestra un destacado peso entre los perfiles que se declaran indiferentes hacia una u otra opción (29% frente al 14% del global). De hecho, entre el 33% de este segmento que vive de alquiler cobra relevancia la idea de que "están esperando a que bajen los precios de compra" (14% frente al 10% del total) como motivo para optar actualmente por esta opción. Entre ellos se nota una clara influencia de su situación económica y social, por lo que la mitad afirma que con el nivel de precios actual sale más rentable alquilar (52% frente al 41% del total) a la vez que apuntan claramente al nivel de precios actual como factor para afianzar la opción del alquiler (83% frente al 78% del total).

Es un segmento que aunque mantiene que la sociedad sigue muy arraigada a la propiedad pese a la crisis (87% frente al 88% del total), no apunta claramente que la propiedad conlleve beneficios a largo plazo. Únicamente la mitad (52% frente al 73% del total) considera que la compra es la mejor opción a largo plazo y apenas el 26% (frente al 57%) identifica la vivienda como la mejor herencia para sus hijos. Tampoco se muestran conformes con la afirmación "vivir de alquiler es tirar el dinero" (6% frente al 42% del total).

Esta actitud cobra especial peso en la llamada "generación X" (56% frente al 51% del total) y en los perfiles universitarios (44% frente al 40% de la media nacional) que no se muestran con problemas para llegar a final de mes (41% frente al 38% del total).



EL ALQUILER COMO OPCIÓN FIRME DE VIDA

El 12% de los encuestados se muestra totalmente afín al alquiler.

Dentro de este segmento el 89% se muestra claramente favorable por el alquiler (89% frente al 16% del global) y es, de hecho, el target en el que el existe una clara mayoría de individuos viviendo actualmente de alquiler (66% frente al 33%).

Los motivos por los cuales viven de alquiler se identifican con las ventajas que esta opción les ofrece en mayor medida que por su propia situación financiera o laboral. De este modo, el 40% indica que prefiere vivir de alquiler y cambiar de vivienda cuando le apetezca, destacando en segundo lugar las ventajas de no tener que pagar los costes de una vivienda en propiedad (15% frente al 8% del total).

El 76% no considera que vivir de alquiler sea tirar el dinero (76% frente al 27% del total) incluso muestran rechazo por las ventajas que se suelen asociar a la compra y por ello no consideran que la compra de una vivienda sea la mejor opción a largo plazo (37% frente al 3% del total) y tampoco que sea la mejor herencia que le puedes dejar a tu hijo (41% frente al 4% del global). Pese a su particular visión sobre la compra, identifican que su caso no es el estándar y también mantienen que la crisis no ha deteriorado el sentimiento de arraigo a la propiedad de la sociedad española (89% frente al 88% del total).

En este segmento se encuentran principalmente perfiles universitarios (43% frente al 40% del total) y principalmente de la generación millennials (44% frente al 32% de la media española) y está formado por hogares de una sola persona sin hijos (33% frente al 28% del total).

03

El alquiler gana terreno



Aunque está clara la preferencia de los españoles por la vivienda en propiedad, como ya ocurrió en ediciones anteriores de este informe, se ve claramente que el alquiler va ganando adeptos. De hecho, los datos muestran que el número de personas que viven de alquiler está aumentando: en 2011 un 15% vivía de alquiler, en 2013 lo hacía un 19% y en 2015 la cifra se sitúa en el 23,5%. Por tanto, en cuatro años la población que vive de alquiler se ha incrementado ocho puntos porcentuales.

Del estudio se desprende que esta decisión de vivir de alquiler no es debido solamente a la situación económica y es que la mentalidad a favor del alquiler está creciendo. Muestra de ello es que sólo un 36% de los encuestados considera que alquilar es tirar el dinero, frente al 64% que, o bien está en desacuerdo con esta creencia o defiende el alquiler en función de su situación personal y económica.

La percepción de que alquilar sea tirar el dinero tiene algunas diferencias por generaciones, aunque no muy pronunciadas. De los datos de este estudio se desprende que esta idea está más extendida entre los baby boomers que entre los Millennials y la generación X.

Donde sí existe unanimidad es en el hecho de que el alquiler se ha consolidado como opción de vida a consecuencia de la crisis, idea que comparten un 78% de los españoles si bien el 74% considera que a largo plazo compensa comprar más que alquilar un piso durante toda la vida.

Aunque, tal y como hemos visto antes, nueve de cada 10 encuestados consideran que la crisis no ha cambiado el sentimiento de propiedad de la sociedad, un 42% cree que con la situación actual de los precios de la vivienda sale más a cuenta vivir de alquiler que comprar una vivienda frente a un 30% que piensa lo contrario y un 28% que no se pronuncia a este respecto.

Así, de todo esto se desprende que el mercado del alquiler está ganando terreno en nuestro país en parte como consecuencia de un cambio de mentalidad, pero sobre todo de la situación económica y del nivel de precios de la vivienda.

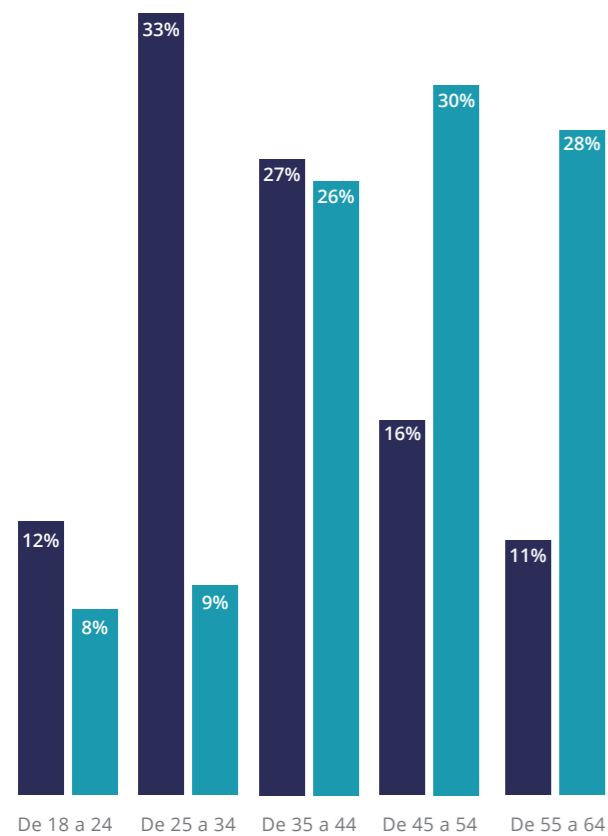
	TOTAL	MILLENNIALS	GENERACIÓN X	BABY BOOMERS
Totalmente de acuerdo/bastante de acuerdo	36%	34%	37%	40%
Bastante/totalmente en desacuerdo	31%	36%	29%	25%
En función de la situación económica y personal	33%	30%	34%	35%

¿QUIÉN ALQUILA VIVIENDA EN ESPAÑA?

Llama la atención que, por edades, el segmento de la población que más alquila es el de 25 a 34 años, en el que un 33% de los encuestados asegura que vive de arrendamiento, frente a tan solo un 9% que reside en una vivienda de su propiedad. El 32% restante declara vivir en otras situaciones (con sus padres, comparte piso...)

Si a este segmento de la población le sumamos los más jóvenes (de 18 a 24 años), vemos que un 45% de los menores de 34 años vive actualmente en régimen de alquiler en España, frente al 17% que vive en una vivienda de su propiedad. Un 52% asegura que vive con sus padres o comparte piso.

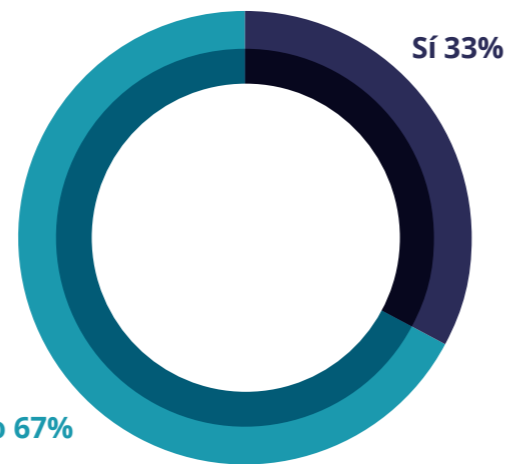
- Es de alquiler
- Es de mi propiedad



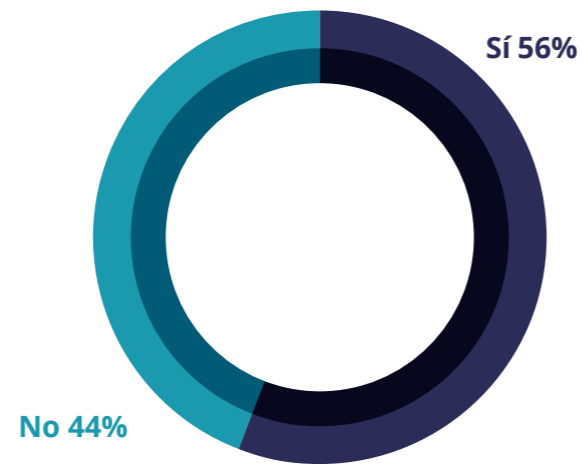
Como es de esperar, el perfil del propietario y el inquilino varía en función de cuántas personas residen en la vivienda y si se trata de pareja con o sin hijos. Así, en general la mayoría de españoles que viven en régimen de alquiler no tienen hijos (67%), frente al 56% de propietarios que sí que tienen descendencia.

¿Tienes hijos?

Es de alquiler



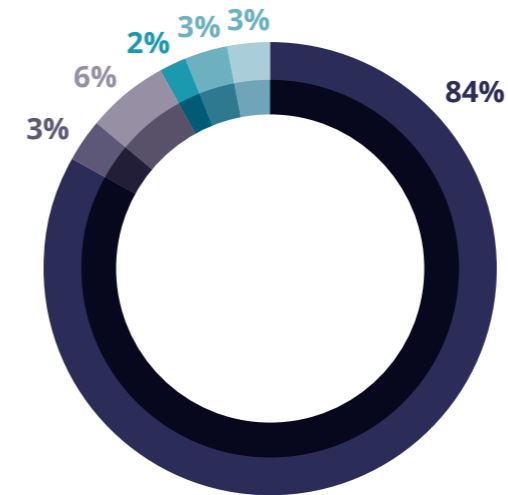
Es de mi propiedad



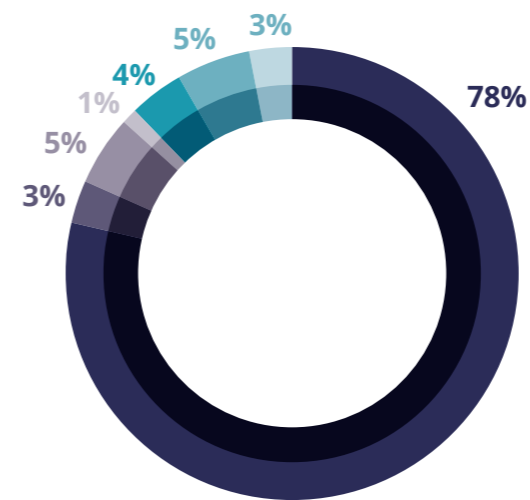
En cuanto a la situación laboral de los encuestados, el 84% de los que han respondido que viven de alquiler tienen trabajo actualmente. En el caso de los propietarios, son el 78% los que aseguran estar trabajando.

- Trabajando actualmente
- Soy estudiante
- Estoy en paro y busco empleo
- Estoy en paro, paro ahora no busco empleo
- Trabajo llevando la casa
- Pensionista
- No trabajo (otra situación diferente)

Es de alquiler



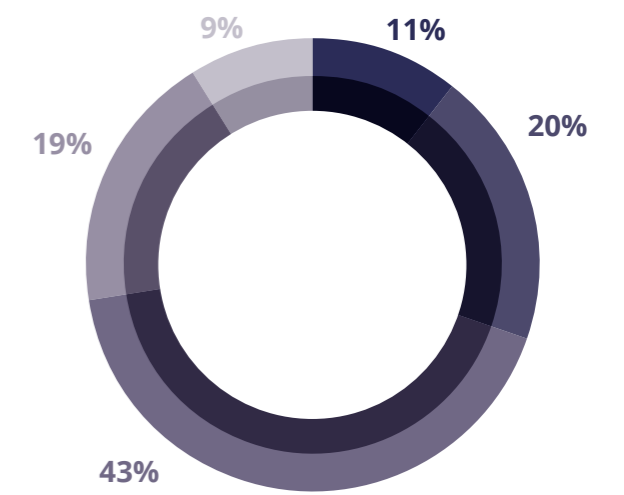
Es de mi propiedad



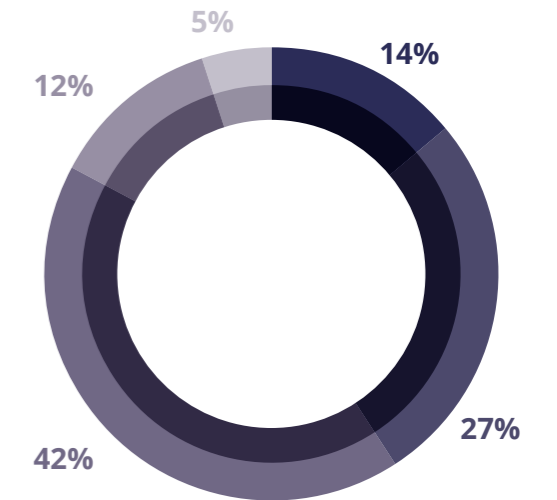
En cuanto a la situación económica, los encuestados tanto si viven en venta como en alquiler creen que su economía está más o menos igual en 2015 respecto a años anteriores. Un 27% de los que vive de alquiler cree que ha mejorado bastante.

- Ha empeorado sensiblemente
- Más bien ha empeorado
- Está más o menos igual
- Más bien ha mejorado
- Ha mejorado notablemente

Es de alquiler



Es de mi propiedad



04

Los jóvenes y la vivienda

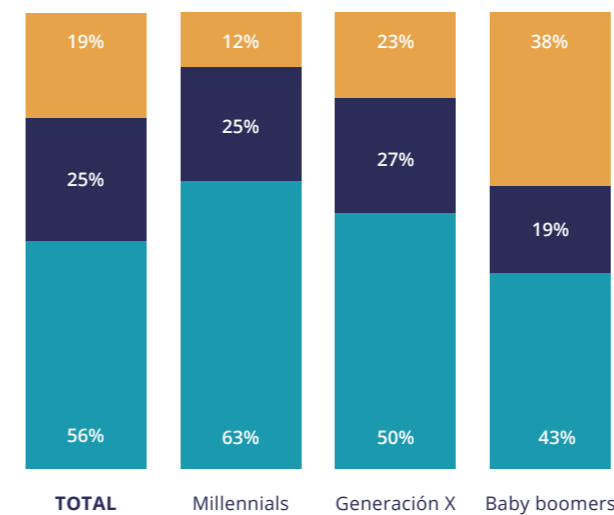
El 63% de los millennials que viven de alquiler muestra intención de comprar una vivienda en los próximos cinco años.

Un dato llamativo del estudio y que muestra que la mentalidad en España es todavía cercana a la propiedad, es que un 56% de los españoles que actualmente vive de alquiler **afirma que seguro o probablemente comprará una vivienda en un futuro**. Esta compra, de promedio, la sitúan dentro de los próximos cuatro años.

Llama la atención que este porcentaje de intención de compra se eleva al 63% entre el segmento de la población más joven, los millennials. Los españoles más jóvenes que actualmente están viviendo de alquiler consideran esta forma de vida como una situación temporal y muestran una mayor intención de comprar en el futuro, aunque a la vez posponen la adquisición de una vivienda algo más que la media y la sitúan en torno a los próximos cinco años.

Intención de compra futura

- Seguro/probablemente no comprarán en un futuro
- Quizás sí, quizás no
- Seguro/Probablemente comprarán en un futuro



Los jóvenes, aunque se muestran algo más cercanos al alquiler, heredan el sentimiento de propiedad.

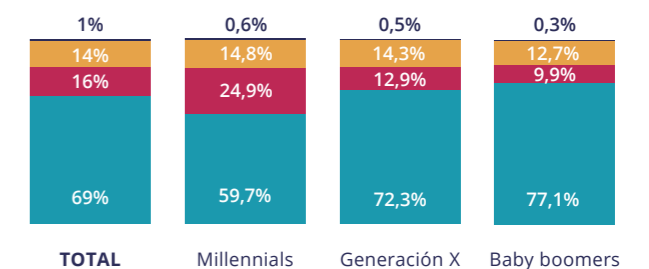
Como hemos visto en el punto anterior, las generaciones más jóvenes son más afines al alquiler. A pesar de esto, en general son una clara mayoría los que consideran que la crisis no ha cambiado la mentalidad compradora de los españoles. De hecho, el 82% de los millennials considera que el sentimiento de la propiedad está muy arraigado, porcentaje que se eleva al 91% entre los baby boomers.

En cambio, cuando se les pregunta por su situación personal se percibe que los millennials no se decantan tanto por la vivienda en propiedad como sus progenitores. Así, un 60% de los jóvenes prefieren la compra frente al 77% de la preferencia que muestran los más seniors.

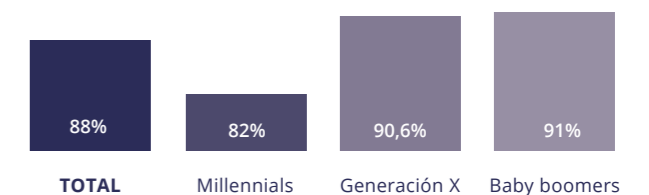
Aunque únicamente un 38% identifica que la meta de su generación es comprar una vivienda, como hemos visto anteriormente, un 63% de los jóvenes que viven de alquiler afirma que en un futuro comprará una vivienda.

Preferencia de compra vs. alquiler

- Prefiero vivir en una vivienda en propiedad
- Prefiero vivir en alquiler
- Me es indiferente, prefiero los dos sistemas por igual
- Ninguna



Pese a la crisis el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado a la mentalidad de los españoles



05

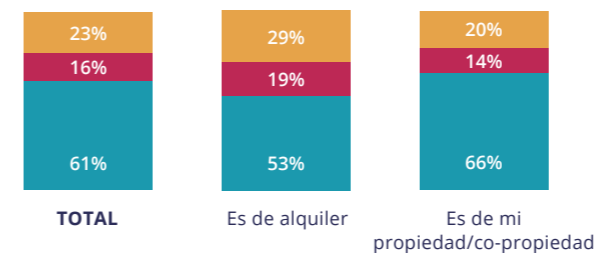
Precio de la vivienda y financiación

El 61% de la población considera que el precio de la vivienda ha tocado fondo

La mayoría de la sociedad considera que los precios ya han tocado fondo y, por lo tanto, pronostican que ya no bajarán más. De todos modos, prácticamente uno de cada cuatro consideran que seguirán bajando. Si diferenciamos entre los que viven de alquiler y los que actualmente son propietarios de una vivienda, vemos que entre los que disponen de una casa en propiedad la visión de que los pisos sigan bajando cobra más fuerza (29% frente al 23% del total). En cambio, los que viven de alquiler se muestran más cercanos a un fin del incremento de precios (66% frente al 61% del total).

Perspectiva de los precios de la vivienda

- El precio ha tocado fondo, no bajará más
- Ni lo uno ni lo otro
- El precio bajará



LOS QUE VIVEN DE ALQUILER...

El 16% de los que viven de alquiler tienen una renta difícil de asumir y creen que el precio es excesivo

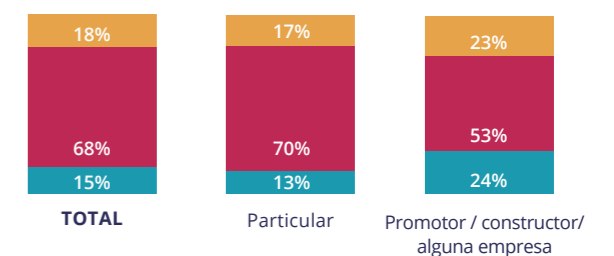
Los que viven de alquiler son menos positivos en relación a los costes de la vivienda y las características de la misma respecto a su propia economía. En esta ocasión son el 58% los que definirían el precio del alquiler barato o equilibrado a la vez que fácil de asumir y acorde con su economía. El porcentaje que considera que el precio es excesivo para el tipo de vivienda y a la vez es para ellos difícil de asumir, asciende al 16% entre los que viven de alquiler.

La mayoría de alquileres se cierran entre particulares y con un contrato de por medio

El 85% de los inquilinos afirma que su arrendatario es un particular, sin diferencias significativas en función de la edad. Además, un 95% de los que vive de alquiler tiene un contrato firmado, un porcentaje que se mueve entre el 94%, para los que tienen como casero a un particular, y el 98%, para los que han alquilado con un profesional. De todos modos, cabe destacar que el menor ratio de contratos en los alquileres entre particulares se asocian principalmente a alquileres de habitaciones en un piso compartido y en de estos casos el 23% afirma no tener un contrato firmado.

Si nos quedamos con el resultado de la última revisión ligada a la actualización de estos contratos de alquiler, se observa que el precio de los alquileres entre particulares es más estable que en los alquileres con profesionales. Y es que siete de cada 10 arrendatarios con un casero particular afirman que el precio de su alquiler se mantuvo. En cambio, en el caso de los que han alquilado a un profesional, el 53% asegura que el precio se quedó igual. De todos modos también cabe destacar que existe un equilibrio entre la proporción de revisiones al alza y a la baja, especialmente en el caso de los alquileres de profesionales.

- El precio de mi alquiler subió
- Se quedó igual
- O el precio bajó

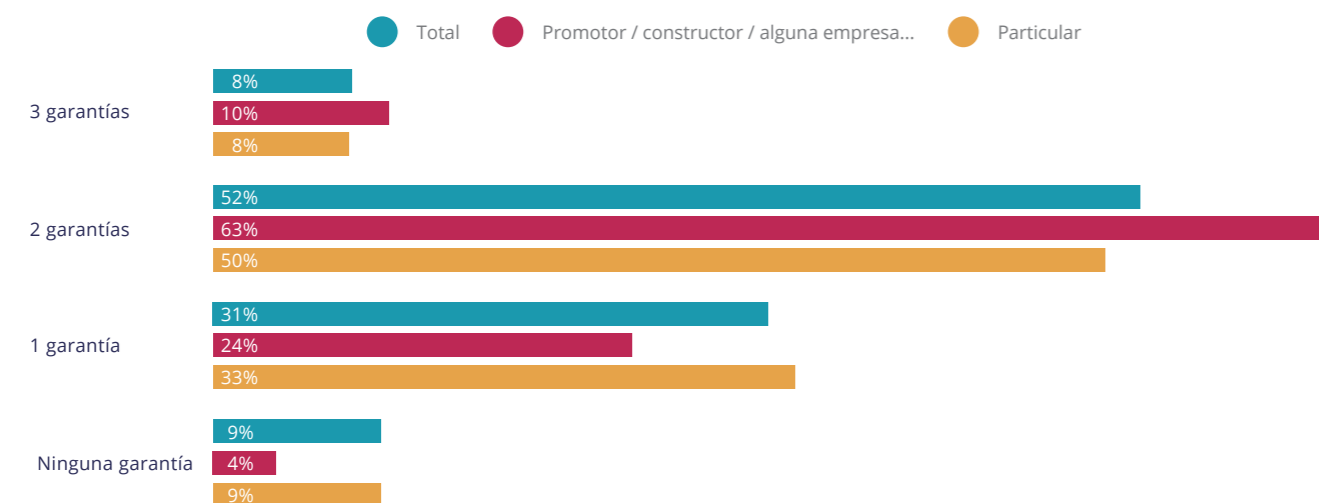


Garantías a la hora de alquilar

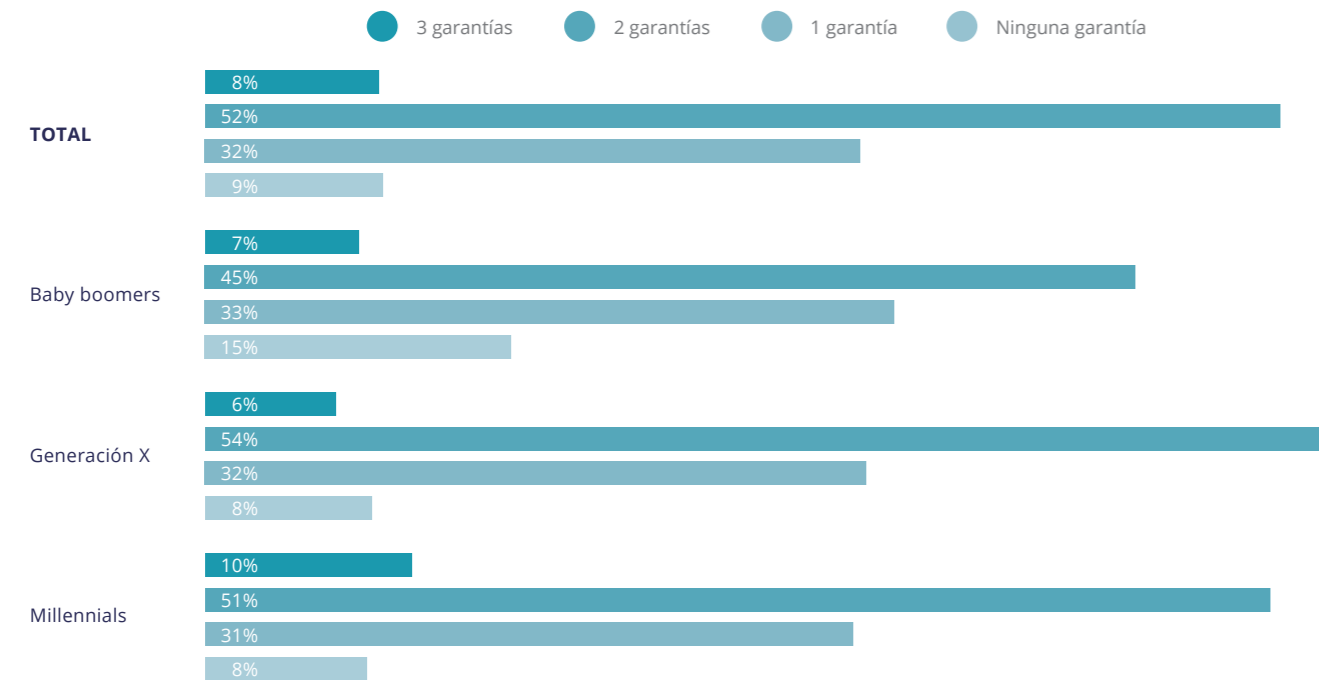
En promedio la firma del contrato de alquiler va ligada a la solicitud de una o dos garantías, de hecho, en uno de cada dos casos dicha firma va ligada a dos garantías. En general, la generación de los baby boomers y los que han firmado el contrato con un particular requieren menos garantías.

La garantía más solicitada (se solicita en el 89% de los contratos de alquiler) es dejar alguna mensualidad como fianza. En segundo lugar, se solicita la presentación de nóminas o justificantes de ingresos (61%). Cuando se solicita dejar algún mes como fianza lo más habitual es pagar un mes además de la fianza, aunque en el caso de los profesionales se observa que existe una mayor exigencia en este sentido.

¿Cuántas garantías te han solicitado?



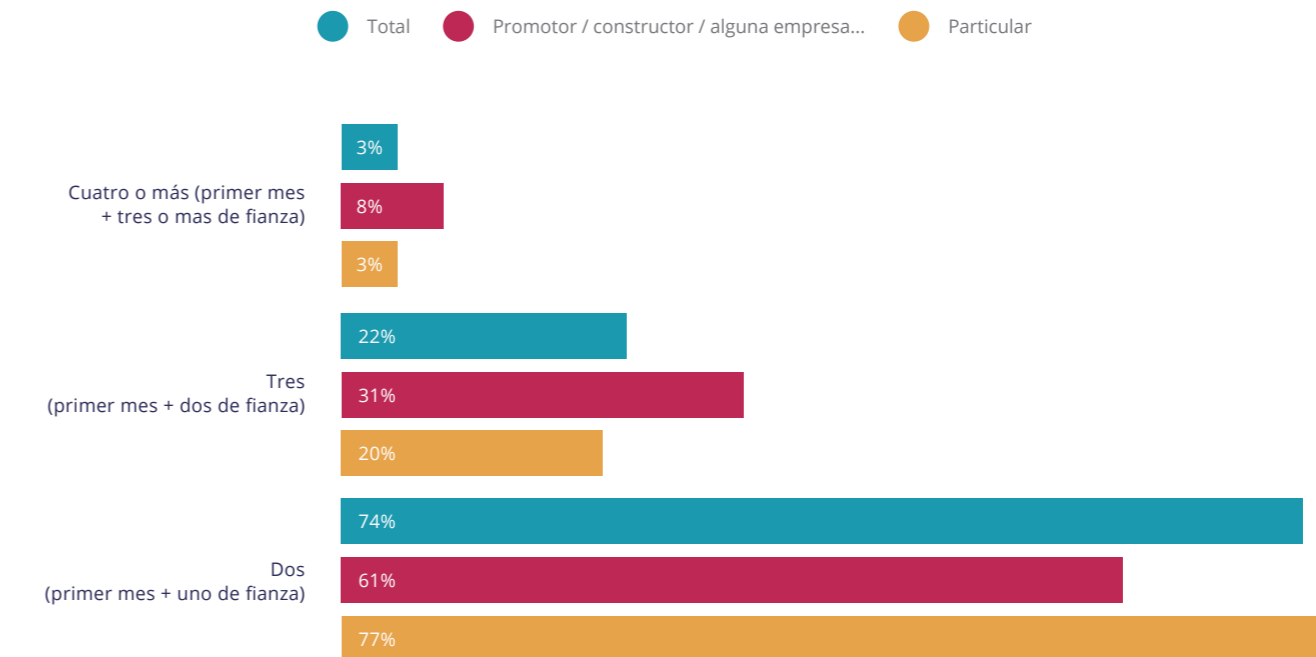
Garantías según la edad



¿Qué tipo de garantía te han solicitado?



¿Qué garantías son las más solicitadas?



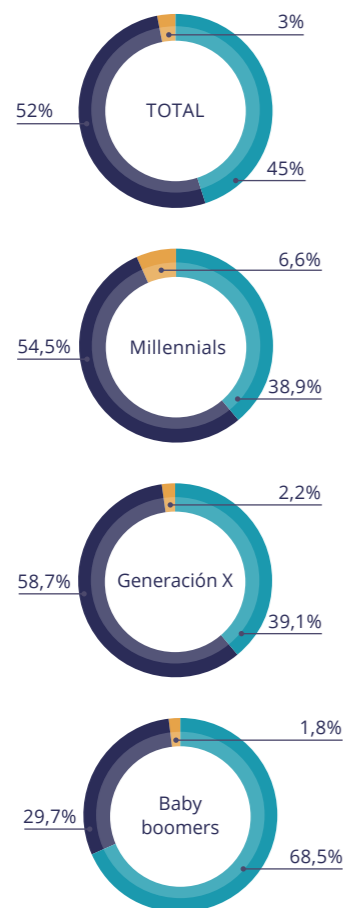
LOS QUE TIENE UNA VIVIENDA EN PROPIEDAD...

La hipoteca es la vía de acceso a la vivienda en propiedad. Algo más de la mitad de los propietarios tienen actualmente hipoteca.

En general, en España la hipoteca es la vía de acceso a la vivienda en propiedad. De hecho, algo más de la mitad de los que disponen de una vivienda en propiedad tienen actualmente hipoteca. Así, el 97% (52% que tienen hipoteca + 45% que ya está pagada) de los que declaran ser propietario tienen o han tenido hipoteca. Además, la generación de los baby boomers es la más liberada en este sentido con un 30% de propietarios que están pagando actualmente una hipoteca.

Financiación de la vivienda

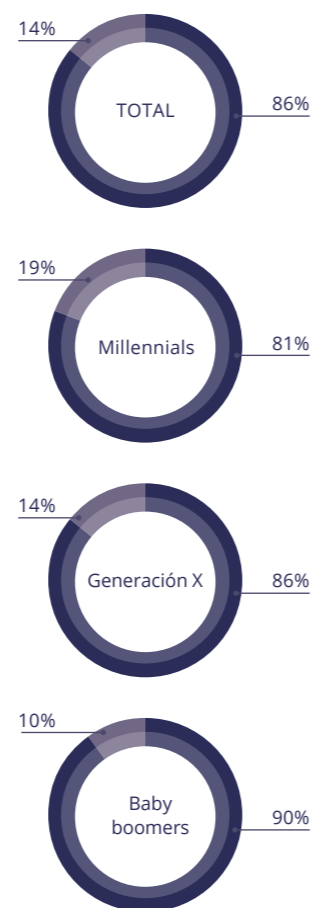
- Ya está 100% pagada
- Tiene hipoteca
- Otras situaciones (herencia, donación, otras...)



En ocho de cada 10 hipotecas el importe solicitado se corresponde con el concedido. Los targets más seniors han recibido en mayor medida el 100% del importe solicitado. Entre las hipotecas ya pagadas y las pendientes de pago no se observan diferencias significativas en relación al importe concedido.

% de hipoteca concedida

- Todo el que solicité
- Sólo una parte del solicitado

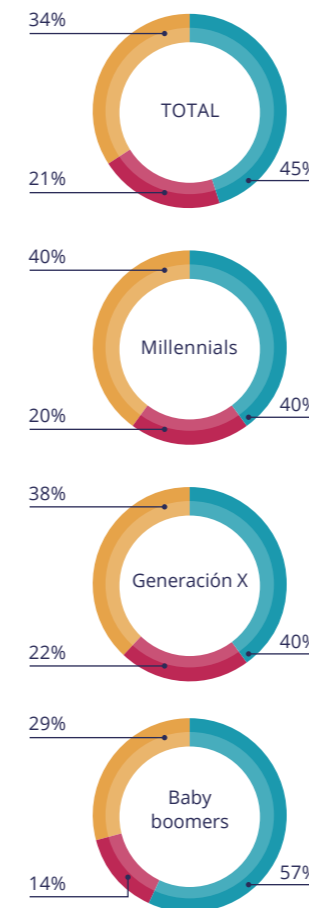


El 62% de los propietarios que está pagando una hipoteca considera que el valor de su vivienda ha disminuido

Un 34% de los propietarios considera que el precio actual de su vivienda es inferior al precio de compra. Esta sensación de pérdida de valor de su inversión es especialmente pronunciada entre aquellos que no tienen la hipoteca pagada y prácticamente la mitad de este target considera que el valor de su vivienda ha disminuido. Por el contrario, seis de cada 10 propietarios que ya han pagado su crédito consideran que actualmente su vivienda tiene más valor que en el momento de la compra

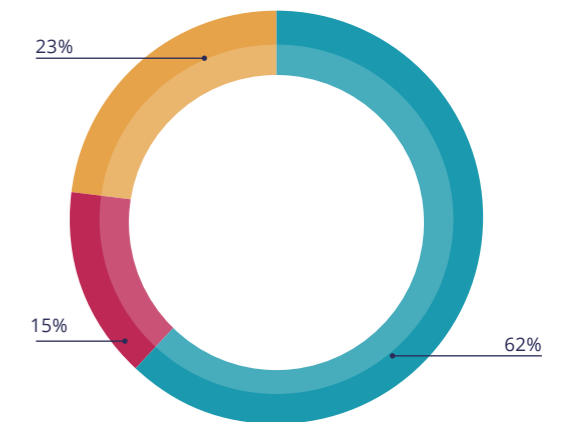
Valor de la vivienda respecto al precio de compra

- Precio de venta superior al de compra
- Se mantiene
- Precio de venta inferior al de compra



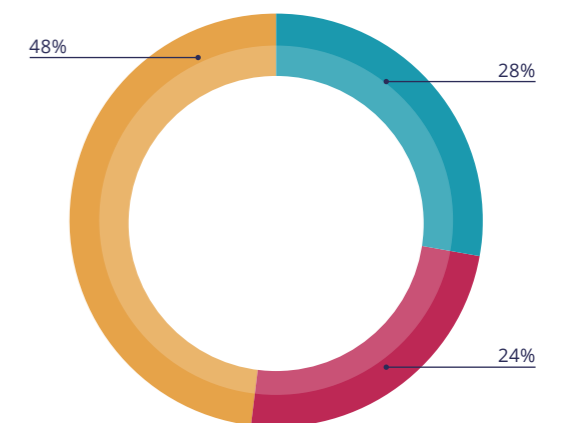
Tiene hipoteca pagada

- Precio de venta superior al de compra (tb2)
- Se mantiene
- Precio de venta inferior al de compra (b2b)



No tiene hipoteca pagada

- Precio de venta superior al de compra (tb2)
- Se mantiene
- Precio de venta inferior al de compra (b2b)



06

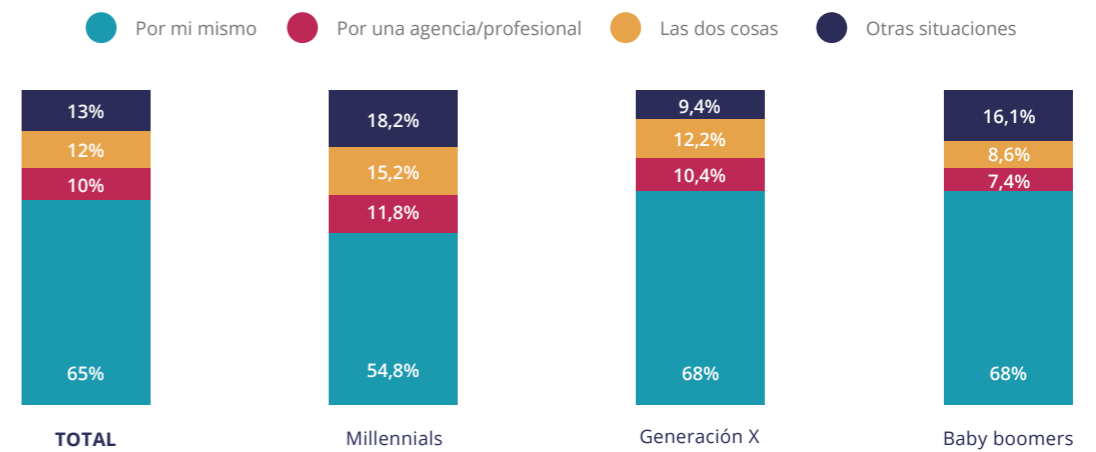
¿Cómo buscan vivienda los españoles?



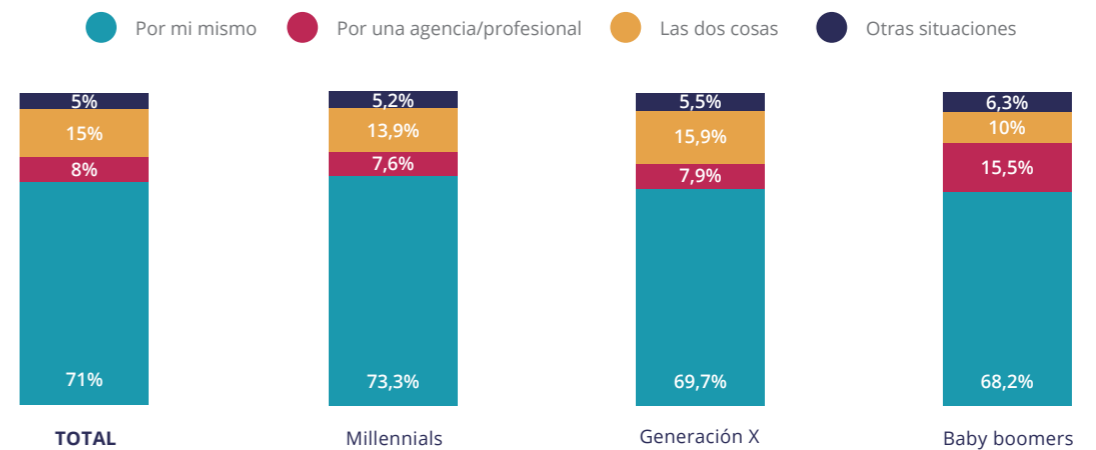
Los españoles buscan de modo distinto cuando la compra es de propiedad o de alquiler. En general, internet adquiere mayor relevancia y efectividad en la búsqueda de alquiler que de compra.

La participación en la búsqueda de una vivienda de compra es más activa que para una vivienda de alquiler: mientras un 65% de los que tienen una vivienda de compra han realizado la búsqueda por sí mismos, en el caso del alquiler son el 71%. El relevo lo toman en cierta medida las agencias. Esta diferencia se explica principalmente por la mayor participación de los millennials en la compra que en alquiler.

Búsqueda de vivienda de compra



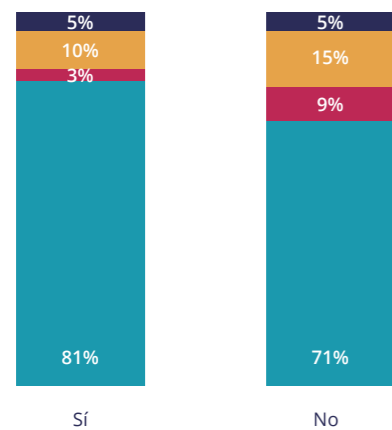
Búsqueda de vivienda de alquiler



Cabe tener en cuenta que, dentro de la búsqueda de un alquiler, si se diferencia entre el alquiler de una vivienda "completa" o el alquiler de una habitación compartida también se observan diferencias. Como es de esperar, en el caso de la búsqueda de una habitación la participación de profesionales es prácticamente inexistente adquiriendo mucha más relevancia la búsqueda por uno mismo.

Búsqueda de habitación en alquiler

- Prefiero vivir en una vivienda en propiedad
- Prefiero vivir en alquiler
- Me es indiferente, prefiero los dos sistemas por igual
- Ninguna



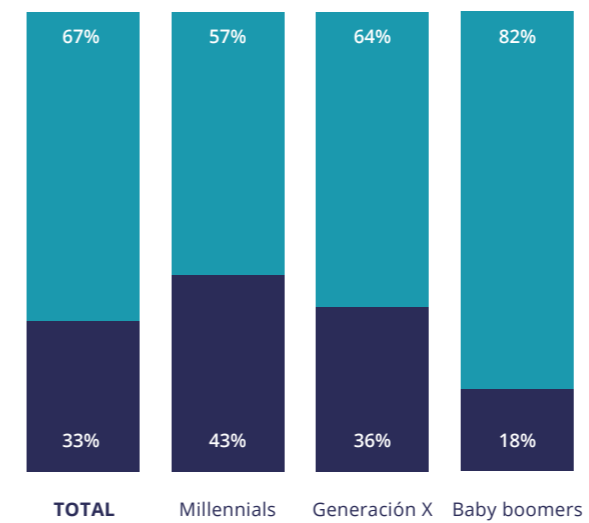
El uso de internet en la búsqueda es más relevante en el caso del alquiler (el 83% de los que viven de alquiler han usado internet para la búsqueda, frente al 33% de las viviendas en propiedad). Aunque es cierto que es un aspecto claramente generacional y en todos los casos los millennials son más cercanos al uso de internet que los targets más seniors, también es cierto que incluso para el mismo target el uso de internet es mayor en el caso del alquiler que en el caso de la compra.

El mayor uso de internet a la hora de arrendar una vivienda puede ser el resultado de la mayor efectividad que proporciona el canal en este caso. Y es que mientras que cinco de cada 10 que han usado internet para su compra declaran que han encontrado en internet lo que buscaban, en el caso del alquiler la cifra se eleva a siete de cada 10.

También en el caso de la efectividad de la búsqueda la edad es relevante con una mayor efectividad para los millennials que para los targets más seniors. Dentro del alquiler el uso de internet no es significativamente distinto entre los que buscan una vivienda "completa" versus los que buscan una habitación compartida. En cambio la herramienta si se muestra más efectiva para encontrar habitación (85% encuentra habitación vs 68% encuentra vivienda de alquiler).

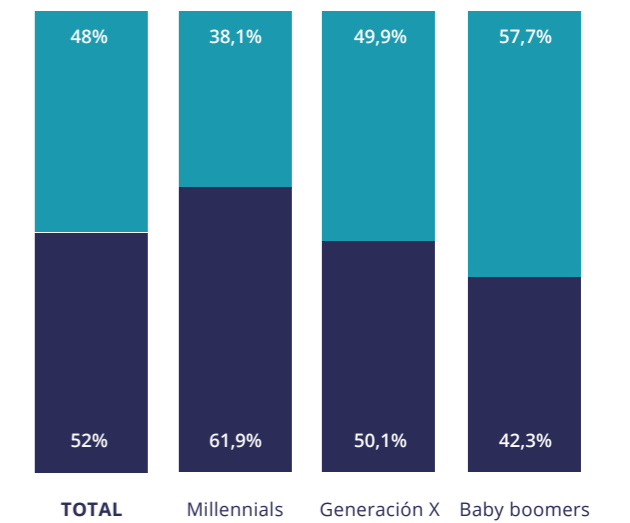
Uso de Internet en la compra de vivienda

- Sí
- No



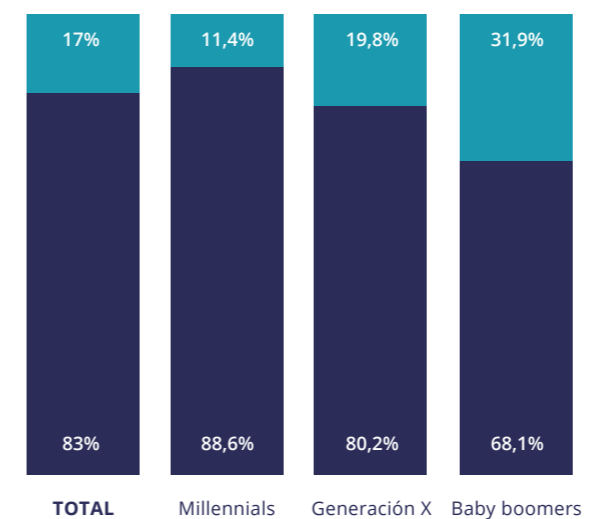
¿Has encontrado vivienda de compra en Internet?

- Sí
- No



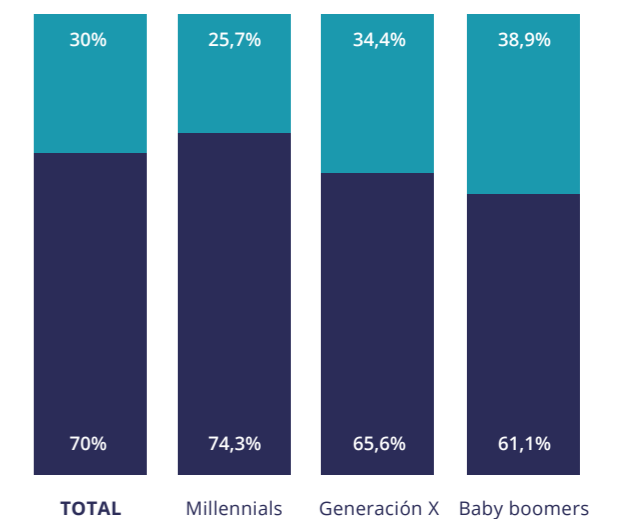
Uso de Internet en el alquiler de vivienda

- Sí
- No



¿Has encontrado vivienda de alquiler en Internet?

- Sí
- No



07

Conclusiones



La crisis económica está cambiando la visión de los españoles sobre la vivienda así como algunas conductas y hábitos. Pero otros, como el sentimiento de la propiedad, siguen inalterables. Ésta es una de las principales conclusiones de la tercera edición del informe “Los españoles y su relación con la vivienda” correspondiente al ejercicio 2015.

Como ya se vio en informes anteriores, uno de los cambios que ha traído la crisis es el crecimiento del mercado del alquiler si bien en esta edición de 2015, ese aumento es mucho más evidente. Pese a la reapertura del grifo del crédito y al frenazo en la caída del precio de la vivienda –el Índice Inmobiliario fotocasa cerró 2015 con una caída interanual de tan solo ocho décimas, el menor descenso de los últimos ocho años –, el alquiler sigue ganando terreno. Según los datos de este informe, un 23,5% de los españoles vivía en régimen de arrendamiento en 2015, ocho puntos porcentuales más que hace cuatro años.

Pero la crisis no ha podido con el sentimiento de propiedad, que sigue muy arraigado entre los españoles: siete de cada 10 encuestados cree que a largo plazo comprar una vivienda es más rentable que alquilar un piso toda la vida y tan solo un 16% de los españoles prefiere vivir en alquiler antes que en propiedad. De hecho, el 47% de los inquilinos asegura que preferiría vivir en un piso o casa a su nombre, lo que nos indica que la mayoría de los españoles que viven en régimen de arrendamiento es por necesidad, no por convencimiento.

Aun así, el alquiler va ganando adeptos, sobre todo entre las generaciones más jóvenes. Es entre los millennials y los baby boomers donde está menos extendida la creencia de que alquilar sea tirar el dinero. Sin embargo, en estos segmentos de la población también se observa una evidente tendencia a la compra de vivienda en un futuro y siete de cada 10 defiende que a largo plazo, compensa más ser propietario que alquilar toda la vida.

De hecho, si un 56% de los españoles que actualmente viven de alquiler afirma que seguro o probablemente comprarán una vivienda en un futuro, este porcentaje se eleva al 63% en el caso de los millennials, lo que significa que este target más joven identifica el alquiler como una situación más temporal mostrando una mayor intención de compra futura, aunque a la vez ven la compra algo más a largo plazo situándola más cerca de los 5 años.

Otra de las conclusiones de este informe es, que a diferencia de años anteriores, la mayoría de la sociedad considera que la caída de los precios de la vivienda ya ha tocado fondo y por lo tanto, no bajarán más. De todos modos, prácticamente uno de cada cuatro considera que seguirán cayendo. Si diferenciamos entre los que viven de alquiler y los que actualmente son propietarios de una vivienda, vemos que entre los que disponen de un piso de propiedad la visión de que los pisos sigan bajando cobra más fuerza (29% vs 23% del total). En cambio, los que viven de alquiler se muestran más cercanos a un fin del incremento de precios (66% vs 61% del total).

Este informe también revela una importante disposición e intención entre los españoles a cambiar de vivienda – entre siete y ocho de cada 10 afirman que lo harían –, lo que explica que en cierto sentido se muestren críticos con su vivienda actual. De hecho, la nota media que los españoles dan a la casa donde residen es de un 6,3, muy inferior a la registrada en años anteriores.

08

Metodología

El estudio sociológico “Los españoles y su relación con la vivienda en 2015” tiene su base en un conjunto de 5.528 encuestas realizadas mediante cuestionario online a los usuarios de fotocasa y mediante la empresa Netquest.

La encuesta se realizó a individuos de 18 a 65 años. Con el fin de que los resultados sean representativos de la sociedad española, los datos han sido ponderados teniendo en cuenta las características demográficas presentadas por el INE. Se ha trabajado con un error muestral de $\pm 1,3\%$.

El trabajo de campo se realizó durante enero de 2016.





Anaïs López García

✉ anaïs.lopez@scmspan.com
620 66 29 26

[Informefotocasa](#)

🐦 [@fotocasa](#)

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

<http://www.fotocasa.es/blog/>

fotocasa