

Radiografía del mercado de la vivienda 2021-2022

Índice

1. El mercado de la vivienda tras dos años de pandemia	4
2. Diferencias territoriales	11
3. Diferencias de edad	14
4. La propiedad y el uso	18
5. Intención de compra	22
6. Opinión sobre el mercado	28
7. Conclusiones	31
8. Metodología	33

Prólogo

Después de un auténtico boom inmobiliario vivido en el ejercicio anterior, en 2022 llega una leve moderación que busca el equilibrio dentro de un mercado con niveles máximos de actividad inmobiliaria. Las cifras de compraventas e hipotecas corroboran que el sector sale reforzado del impacto de la pandemia y que se ha restablecido rápidamente mostrando un gran dinamismo.

Pero la gran transformación viene marcada por el excepcional interés que se ha despertado por comprar vivienda, que continúa muy latente en la sociedad y que sigue creciendo desde entonces. Los ciudadanos han cambiado sus preferencias habitacionales buscando características como la amplitud y la salida al exterior en los inmuebles. Unos requisitos como la luz natural, las zonas ajardinadas, los espacios comunes e incluso la piscina, que se han convertido en lo más cotizado del mercado.

Paralelamente, los estímulos y las condiciones tan beneficiosas de los créditos hipotecarios -con fecha de caducidad en el segundo semestre de este año- han intensificado todavía más este impulso de compra de vivienda. Son factores que han potenciado el desequilibrio entre oferta y demanda, haciéndolo todavía más pronunciado. Esta compraventa tan enérgica ha provocado que nos encontremos ante una gran problemática que seguramente no se mitigue en el corto medio plazo: la escasez de stock. Nos enfrentamos ahora a un parque de vivienda en venta muy reducido en comparación con la mayúscula demanda de compra existente. Lo que puede ocasionar

que los precios extremen la tendencia al alza más rápido que tarde. Donde más se aprecia el desfase es en la tipología de vivienda de obra nueva, debido a la crisis logística y al encarecimiento del precio de los materiales de construcción, que han provocado la ralentización y paralización de la mayoría de las promociones.

Sin embargo, es probable que la mayor subida de precios la registre el mercado del alquiler. Tras una caída histórica del precio durante 2021, y un descenso en la participación del lado de la demanda y de la oferta, el mercado cambia de tendencia hacia el tensionamiento del precio y vuelve a presentar máximos históricos por encima de los niveles alcanzados al inicio de la burbuja de 2007.

En esta radiografía del mercado se constata la mayor variación y cambio de etapa de los últimos años, donde la importancia de convertirse en propietario no deja de aumentar, así como también se refuerza la idea de la inversión en el inmobiliario como un valor refugio a través de uno de los activos más seguros que existen: la vivienda.



María Matos
Directora de Estudios y Portavoz
de Fotocasa

1

El mercado de la vivienda tras dos años de pandemia



1.1 Estabilización en niveles altos

El dato de particulares participando en el mercado de la vivienda —un 31 % de las personas mayores de 18 años en España han realizado alguna acción en los últimos doce meses— se mantiene en niveles altos dos años después de la irrupción de la covid-19 en las vidas de todos. Pero ese mismo porcentaje es un signo de estabilización en un mercado de la vivienda que se ha mostrado intensamente agitado durante este tiempo.

Las dos salidas a campo (*febrero y agosto*) que anualmente realiza Fotocasa Research para la elaboración de estos informes permite tener una imagen precisa de cómo ha evolucionado la participación de particulares en el mercado de la vivienda. Esta participación se entiende tanto desde el punto de vista de la demanda (*ya sea de compra como de alquiler*) como de la oferta (*propietarios ofertando vivienda para vender o para alquilar*).

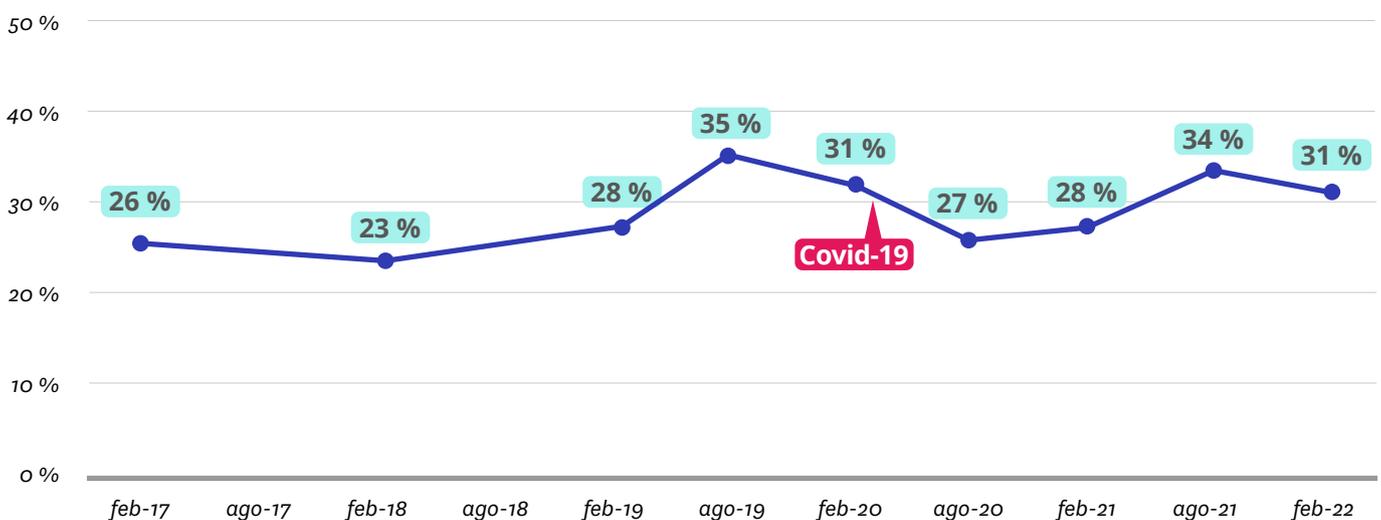
Partimos de niveles máximos en agosto de 2019 (35 %) y febrero de 2020 (31 %), justo antes del comienzo de la cri-

sis sanitaria. El impacto del coronavirus se dejó notar, sobre todo, en el siguiente instante de medición, cuando en agosto de 2020 se situó en el 27 %, afectado lógicamente por las duras restricciones del periodo de confinamiento.

A partir de ese punto inició un repunte que le llevó hasta situarse en máximos (34 %) en agosto de 2021. Y así es como llegamos al dato de febrero de 2022 del 31 % de particulares que han realizado alguna acción en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses. Es idéntico porcentaje al de justo dos años antes.

Un 31 % de particulares ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses. Es un porcentaje idéntico al registrado en febrero de 2020, justo antes de la irrupción de la covid-19

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

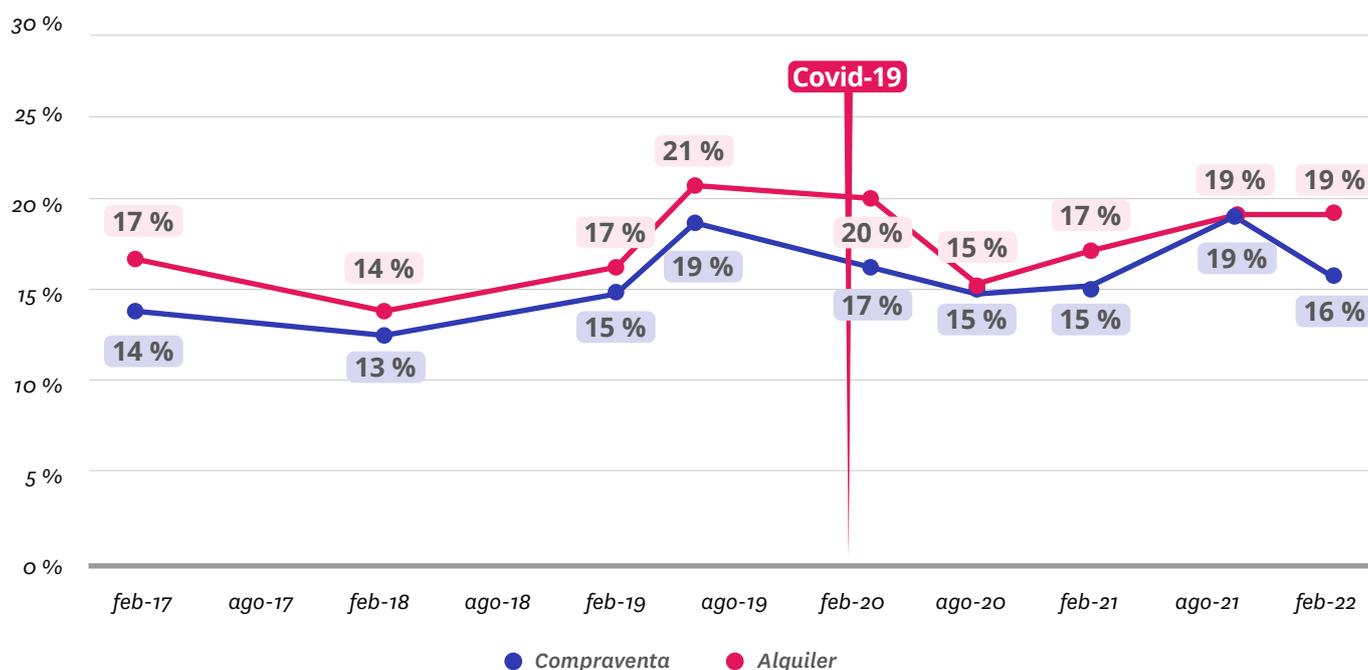


Base 2017: 5.017 / Base 2018: 5.042 / Base feb-19: 5.061 / Base ago-19: 5.011 / Base feb-20: 5.025 / Base ago-20: 5.002 / Base feb-21: 5.000 / Base ago-21: 5.000 / Base feb-22: 7.402

Pero hay una diferencia fundamental respecto a entonces y tiene que ver con el hecho de que la contracción de la actividad en el mercado de la vivienda llega, fundamentalmente, de la mano del alquiler, que desciende tres puntos porcentuales con respecto a agosto de 2021. Así, hay un 16 % de particulares que ha interactuado en este mercado —*alquilando o intentando alquilar; como*

arrendador o como inquilino— en los últimos doce meses, frente al 19 % que lo aseguraba en agosto de 2021. Por lo que se refiere a la compraventa de vivienda, el movimiento se mantiene estable en comparación con agosto del pasado año, con un 19 % de los particulares haciendo alguna acción en este mercado, independientemente de si ha cerrado la operación o no.

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



Base 2017: 5.017 / Base 2018: 5.042 / Base feb-19: 5.061 / Base ago-19: 5.011 / Base feb-20: 5.025 / Base ago-20: 5.002 / Base feb-21: 5.000 / Base ago-21: 5.000 / Base feb-22: 7.402

De hecho, las acciones inconclusas en ambos mercados merecen una atención especial: crecen de manera estadísticamente significativa los aspirantes a inquilinos y los aspirantes a compradores que han buscado una vivienda para alquilar o comprar y no lo han conseguido. En total, un 18 % de los particulares mayores de 18 años no ha conseguido todavía satisfacer su demanda de vivienda

pese a haber estado buscando. Echando la vista atrás, hasta agosto de 2021, vemos que eran el 16 %, una cifra dos puntos más baja que la actual. Y más abultada es la diferencia si se amplía el horizonte temporal: hace un año, en febrero de 2021, eran un 14 % los que se encontraban en esta situación.

Hay un 16 % de particulares que ha participado en el mercado del alquiler en los últimos doce meses. En agosto de 2021 eran el 19 %

La demanda no efectiva de vivienda (quienes no han conseguido alquilar o comprar pese a haber estado buscando), crece hasta el 18 % (era un 14 % hace un año)

Compra

Feb. 21

Ago. 21

Feb. 22

Ha comprado vivienda

3 %

5 %

4 % ▼

Ha buscado vivienda para comprar
(no lo ha conseguido)

9 %

11 %

13 % ▲

12 %

15 %

16 %

Venta

Ha vendido vivienda

2 %

2 %

2 %

Ha tratado de vender vivienda
(no lo ha conseguido)

2 %

3 %

2 %

4 %

5 %

4 %

Alquiler (inquilino)

Ha alquilado vivienda (inquilino)

8 %

9 %

6 % ▼

Ha alquilado habitación en piso compartido (inquilino)

2 %

2 %

1 % ▼

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

5 %

5 %

6 % ▼

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

2 %

2 %

2 %

14 %

16 %

13 % ▼

Alquiler (oferta)

Ha alquilado a otros una vivienda (propietario)

2 %

3 %

3 %

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

1 %

1 %

1 %

3 %

4 %

3 % ▼

Base febrero 2021: 5000 / Base agosto 2021: 5000 / Base febrero 2022: 7402

1.2 Más demandantes de compra que de alquiler

Un 26 % de las personas mayores de 18 años en España ha realizado alguna acción de demanda de vivienda en los últimos doce meses, bien en el mercado de alquiler bien en el de compra. Pero el peso de uno y otro se ha invertido por primera vez en la serie histórica de Fotocasa Research: en el último año ha habido más personas demandando vivienda en propiedad (un 16 % de los mayores de 18 años) que en arrendamiento (un 13 %).

Más adelante en este mismo informe, cuando analicemos la percepción social sobre el mercado de la vivienda entenderemos mejor cómo se ha llegado a producir esta inversión de posiciones sin precedentes en los últimos cinco años.

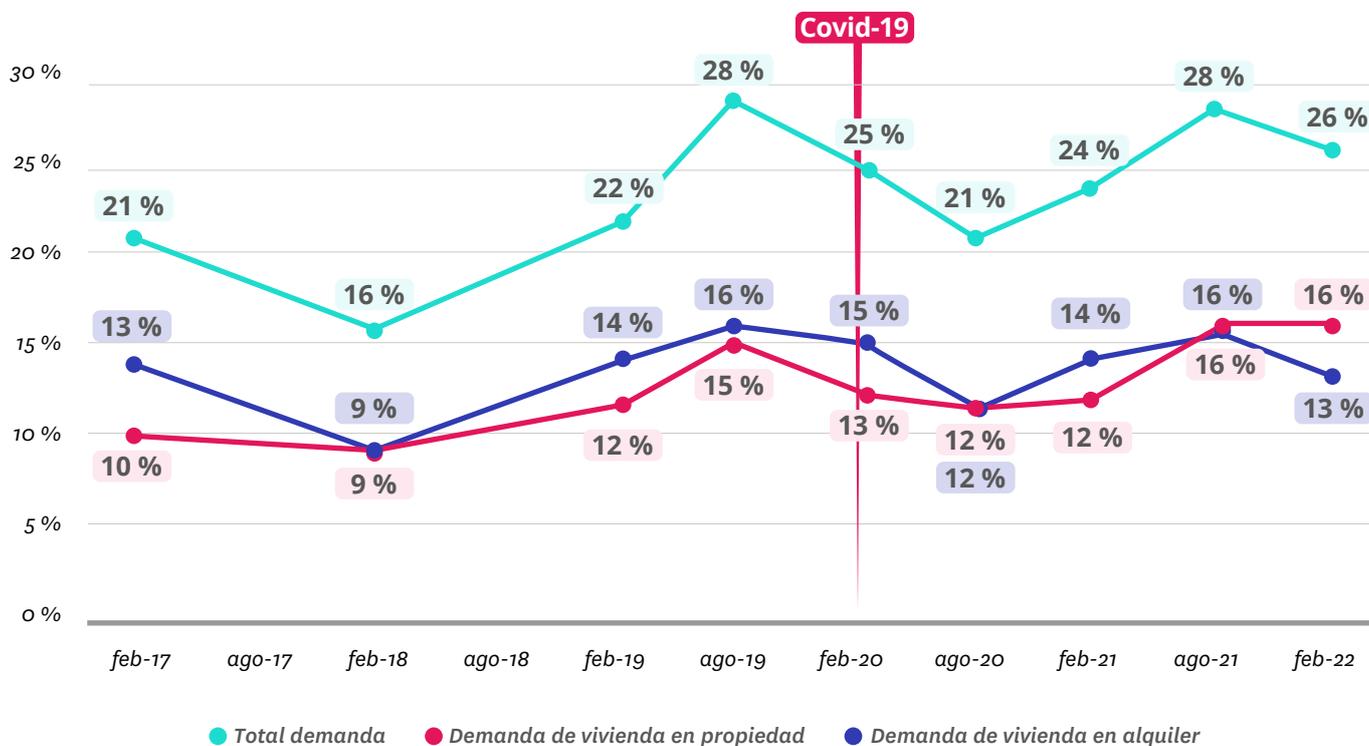
Si juntamos a todas las personas demandantes de vivienda (el 26 % de la población mayor de 18 años), el 50 % de este conjunto buscan únicamente un inmueble en propiedad, mientras que hay otro 38 % que se relaciona

solo con el mercado de arrendamiento y, finalmente, un 12 % que actúa en ambos mercados.

En esta distribución de pesos del conjunto de demandantes se venía apuntando en las anteriores olas de encuestas que se acercaba este punto de inflexión que finalmente se ha producido. La mayor presencia de demandantes de propiedad que de alquiler es un rasgo muy relevante del mercado inmobiliario dos años después de la irrupción de la covid-19.

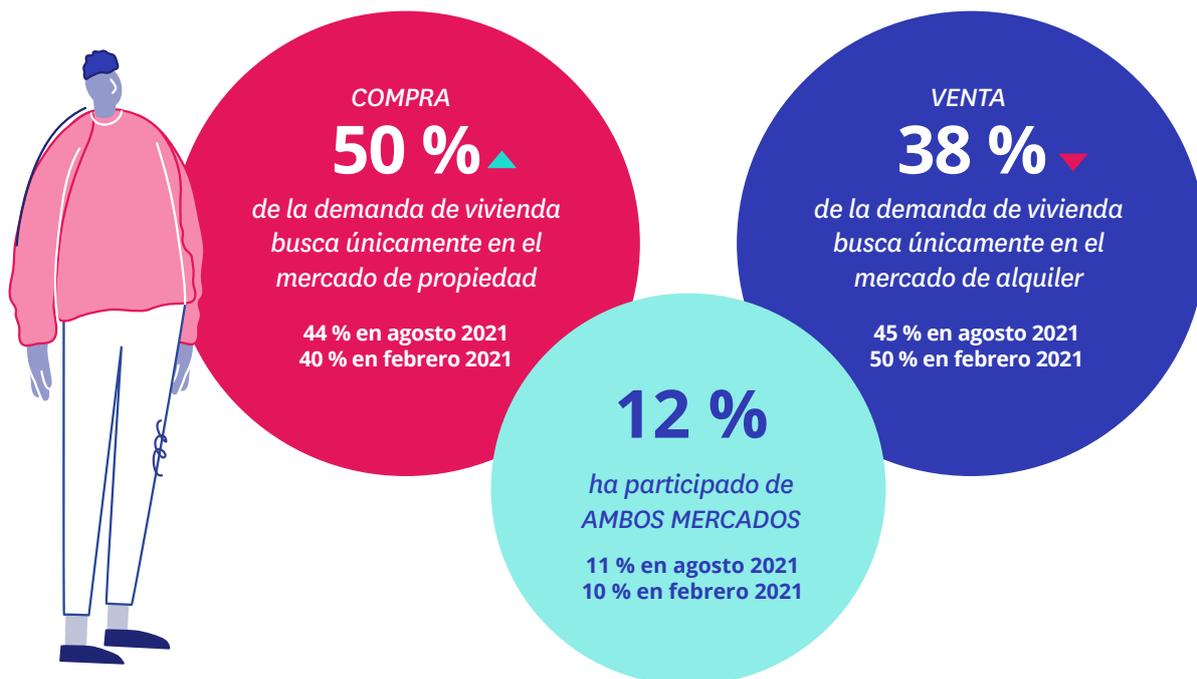
Por primera vez en la serie histórica, en 2022 hay más demandantes de vivienda en propiedad (16 % de las personas mayores de 18 años) que en alquiler (13 %)

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



Base 2017: 5.017 / Base 2018: 5.042 / Base feb-19: 5.061 / Base ago-19: 5.011 / Base feb-20: 5.025 / Base ago-20: 5.002 / Base feb-21: 5.000 / Base ago-21: 5.000 / Base feb-22: 7.402

Particulares participando en la compra y en la venta



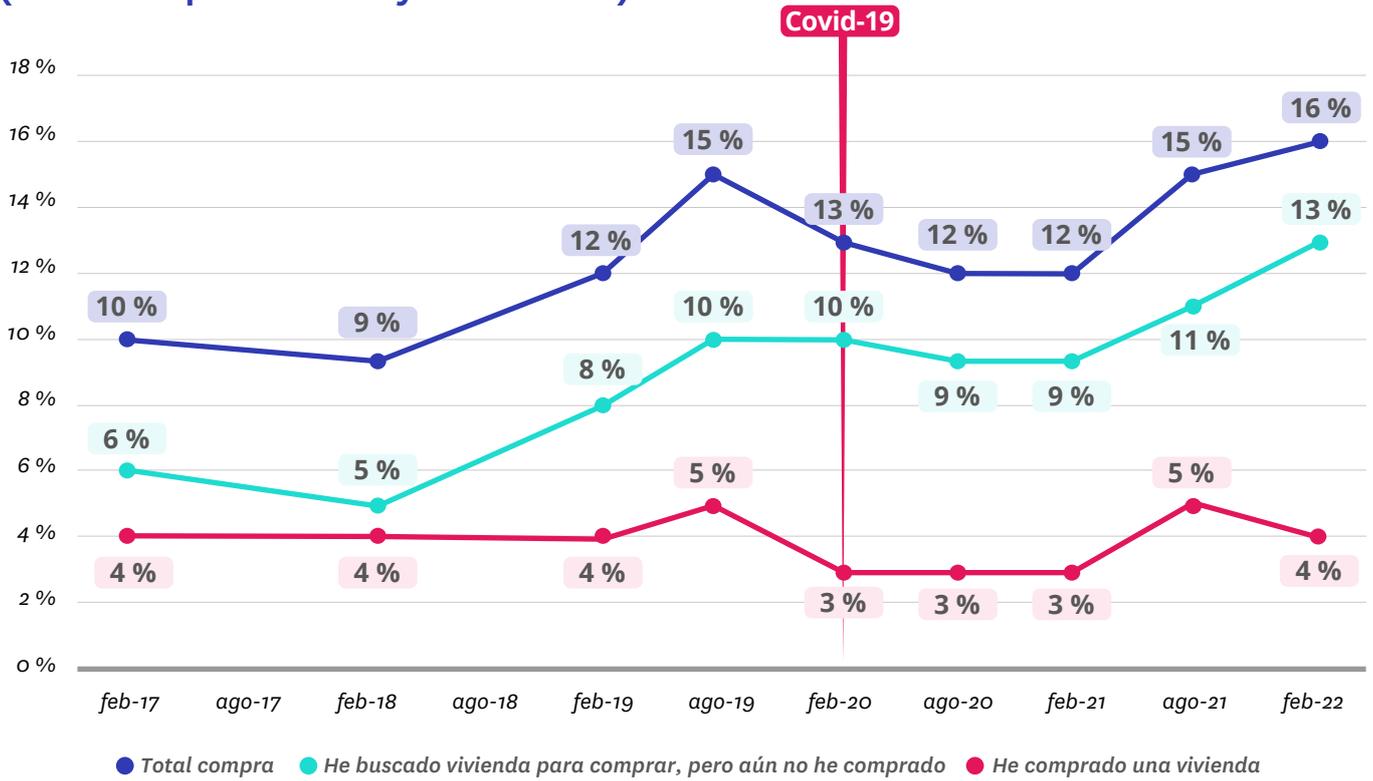
Base demandantes febrero 2021: 1.190 / Base demandantes agosto 2021: 1.380 / Base demandantes febrero 2022: 1.950



1.3 El creciente desequilibrio entre oferta y demanda en la compraventa

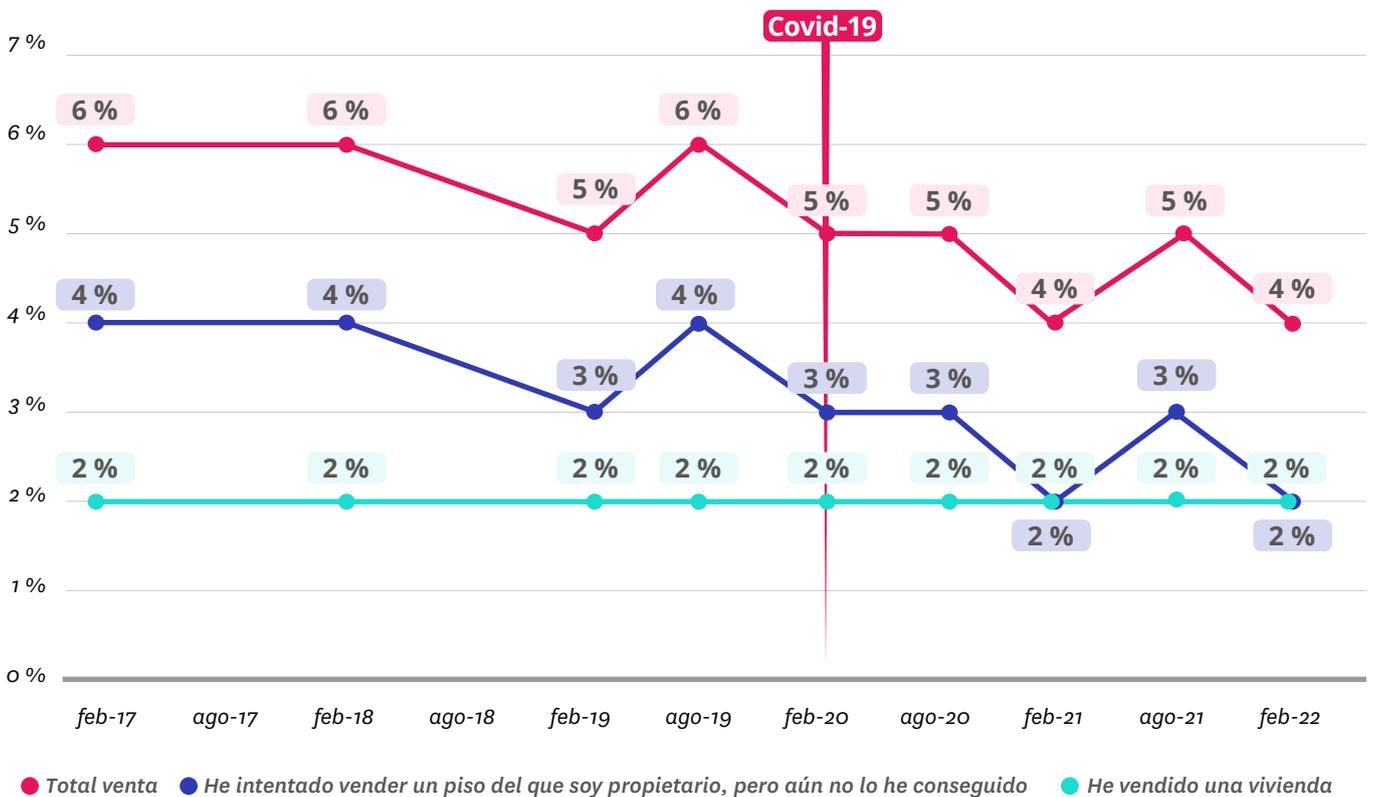
El panorama en el mercado de compraventa de vivienda que encontramos a comienzos de 2022 registra un desequilibrio más acentuado que nunca entre oferta y demanda. Así, hay un 16 % de particulares que han comprado o intentado comprar en los últimos doce meses, el porcentaje más alto de toda la serie histórica. En el otro lado del mercado, sólo un 4 % de personas mayores de 18 años ha vendido o intentado vender una vivienda, un porcentaje en niveles mínimos.

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



Base 2017: 5.017 / Base 2018: 5.042 / Base feb-19: 5.061 / Base ago-19: 5.011 / Base feb-20: 5.025 / Base ago-20: 5.002 / Base feb-21: 5.000 / Base ago-21: 5.000 / Base feb-22: 7.402

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

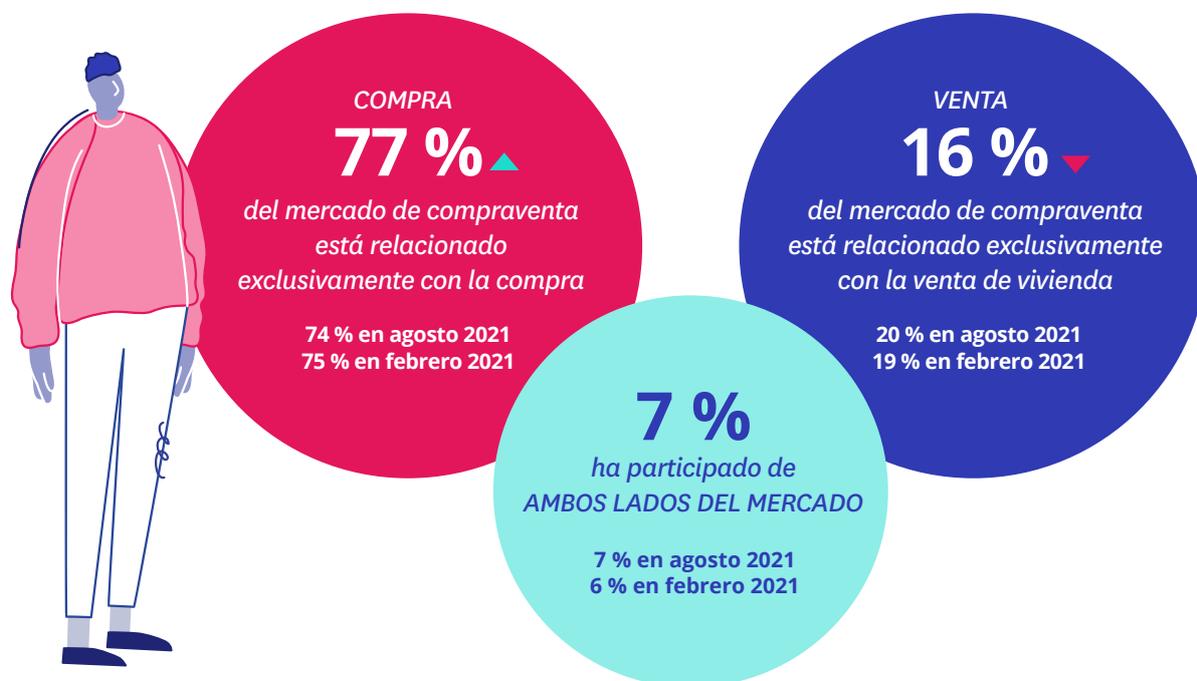


Base 2017: 5.017 / Base 2018: 5.042 / Base feb-19: 5.061 / Base ago-19: 5.011 / Base feb-20: 5.025 / Base ago-20: 5.002 / Base feb-21: 5.000 / Base ago-21: 5.000 / Base feb-22: 7.402

Pero ambos bloques no son herméticos, sino que existe también un pequeño porcentaje (*el 7 % de este grupo de participantes en el mercado de compraventa*), que ha participado tanto en el lado de la oferta como de la demanda. Es un grupo que se mantiene estable mientras que la balanza general se inclina cada vez más en favor de

quienes demandan vivienda de propiedad frente a quienes la ofertan. Así, un 77 % (*frente al 75 % de hace un año*) de quienes forman parte de este grupo están relacionados exclusivamente con la compra, mientras que solo un 16 % (*frente al 19 % de febrero de 2021*) realiza acciones únicamente relacionadas con la venta de vivienda.

Particulares actuando en la compra y en la venta



Base mercado de compraventa febrero 2021: 736 / Base mercado de compraventa agosto 2021: 946 /
Base mercado de compraventa febrero 2022: 1.432

En los últimos 12 meses...

31 % de los mayores de 18 años ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda

19 % actuó en la compraventa

16 % participó en el mercado del alquiler

17 % de los particulares compró o intentó comprar un inmueble

12 % alquiló o pretendió alquilar una vivienda como inquilino

2

Diferencias territoriales

2.1 Cataluña y Andalucía

recuperan niveles precrisis



Decíamos al principio de este informe que las convulsiones sociales de estos dos últimos años han provocado también bruscos volantazos en el mercado de vivienda. Al bajar un escalón en términos territoriales también encontramos este mismo patrón, en este caso, en Cataluña. Dentro de un panorama general de descenso en la actividad de particulares en el mercado inmobiliario, Cataluña ha caído siete puntos porcentuales (*ha pasado del 36 % de agosto de 2021 al 29 % en febrero de 2022*). Así confirma el alto nivel de incertidumbre que solo seis meses antes (*en febrero de 2021*) este porcentaje se situaba en el 27 %. Subidas intensas, frenazos bruscos: mercado inestable. Sin embargo, la región se encuentra en estos momentos en niveles idénticos a la participación registrada en febrero de 2020, antes del impacto del coronavirus. Por tanto, a pesar de los altibajos del camino, puede presumir de haberse recuperado totalmente.

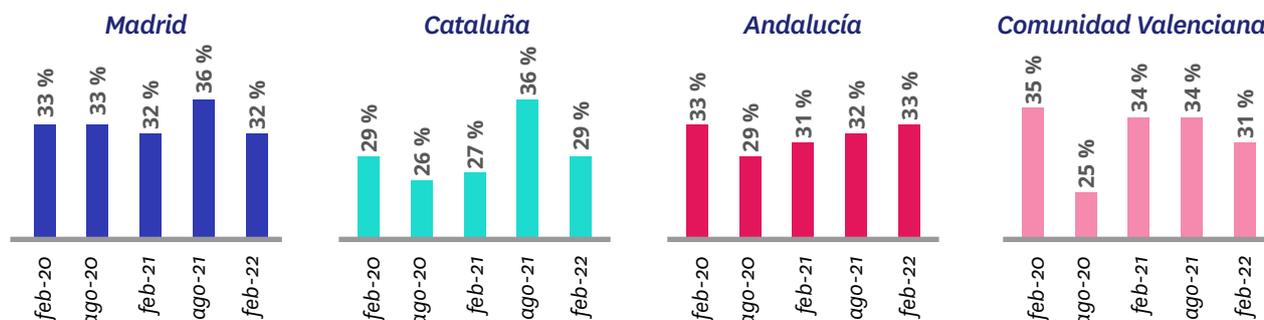
Otro caso interesante al respecto, aunque con un recorrido diferente, es el de la Comunidad Valenciana. Esta autonomía, ostentaba el puesto número uno de niveles máximos de participación (*35% en febrero de 2020*),

En Cataluña, la participación de particulares en el mercado de vivienda ha bajado del 36 % en agosto de 2021 al 29 % en febrero de 2022.

y la llegada del coronavirus hizo que perdiese 10 puntos porcentuales en tan solo seis meses. También destaca por ser la comunidad donde la actividad de los particulares en el mercado de la vivienda tardó más en reactivarse después del impacto de la pandemia, así que hace un año, en febrero de 2021, estaba en el 24 %. Cuando se puso en marcha lo hizo a un ritmo muy acelerado y el porcentaje de particulares participando subió hasta el 34 % (*agosto de 2021*).

Al comienzo de 2022 son un 31 % las personas mayores de 18 años de la Comunidad Valenciana que han realizado alguna acción en el mercado de la vivienda en los últimos 12 meses. Así que, de momento, se mantiene en niveles inferiores a los de la prepandemia. Por lo que se refiere a otras comunidades autónomas, Madrid sigue encabezando el ranking de territorios con más particulares (*el 32 % del total*) participando de algún modo en el mercado de la vivienda. Aunque también registrado un descenso relevante en la participación (*era del 36 % en agosto de 2021*), su evolución en los últimos dos años ha sido más estable y actualmente está en niveles similares a los registrados antes de la pandemia. También en Andalucía ha habido una cierta estabilidad que mantiene incluso una tendencia positiva con un 33 % de particulares que han realizado alguna acción en el mercado de la vivienda en los últimos 12 meses.

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



Base Madrid febrero 2020: 756 / Base Madrid agosto 2020: 684 / Base Madrid febrero 2021: 730 / Base Madrid agosto 2021: 712 / Base Madrid febrero 2022: 1.084 / Base Cataluña febrero 2020: 749 / Base Cataluña agosto 2020: 795 / Base Cataluña febrero 2021: 783 / Base Cataluña agosto 2021: 781 / Base Cataluña febrero 2022: 1.154 / Base Andalucía febrero 2020: 879 / Base Andalucía agosto 2020: 904 / Base Andalucía febrero 2021: 875 / Base Andalucía agosto 2021: 857 / Base Andalucía febrero 2022: 1.295 / Base C. Valenciana febrero 2020: 567 / Base C. Valenciana agosto 2020: 588 / Base C. Valenciana febrero 2021: 616 / Base Comunidad Valenciana agosto 2021: 558 / Base C. Valenciana febrero 2022: 844

2.2 Descensos generalizados en el alquiler

Si, como hemos visto, la actividad en el mercado del arrendamiento se ha reducido en febrero de 2022 con respecto a la anterior fotografía (*agosto de 2021*), es lógico que las principales comunidades autónomas hayan tenido un comportamiento parejo.

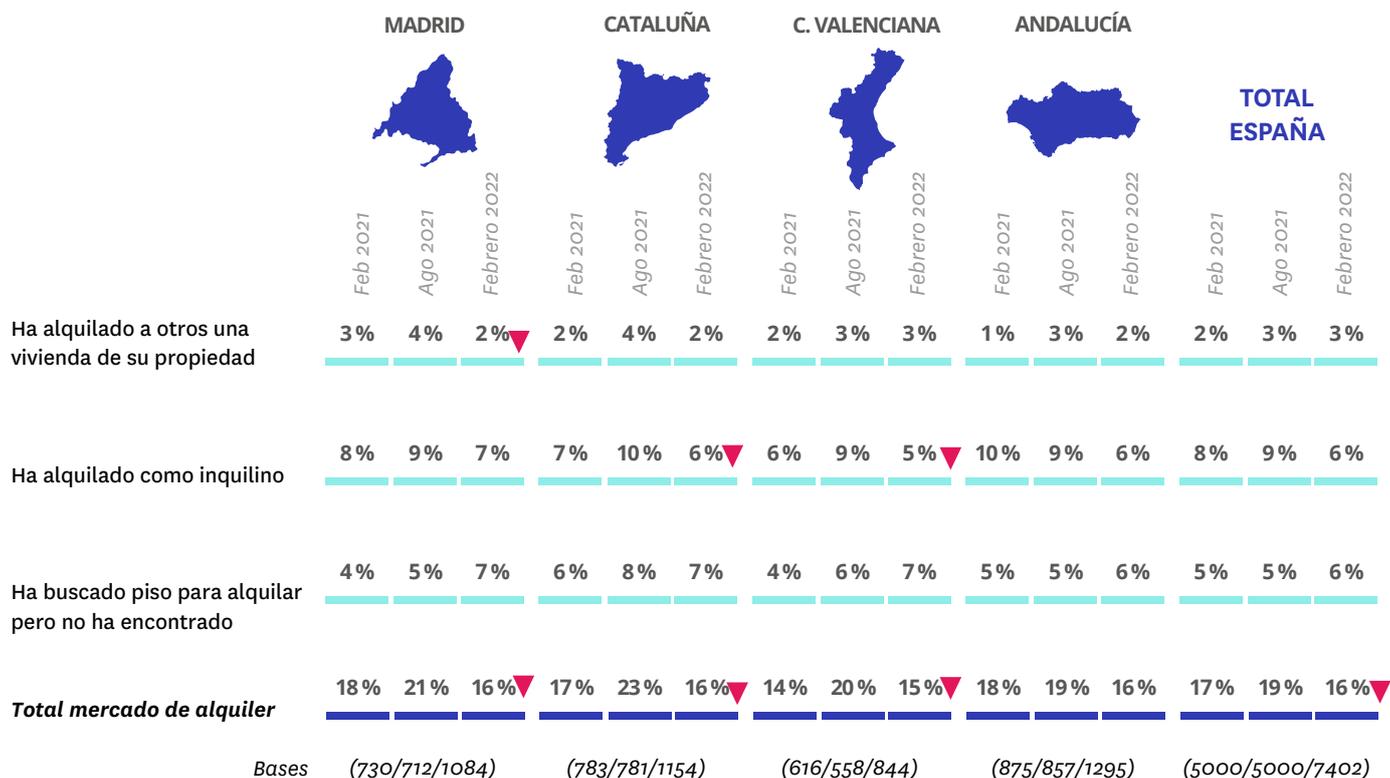
En Cataluña, el porcentaje de particulares participando en el mercado de alquiler ha pasado del 23 % (agosto de 2021) al 16 % (febrero de 2022). En Madrid, del 21 % al 16 %.

En este plazo, en Madrid se ha pasado de un 21 % de particulares realizando alguna acción de alquiler (*oferta o demanda*) a un 16 %; en Cataluña, que registra la bajada más intensa, se ha pasado del 23 % al 16 %; en la Comunidad Valenciana, del 20 % al 15 %. En Andalucía el descenso ha sido algo más moderado, pero porque ya partía de una posición más moderada: la participación en el arrendamiento ha bajado del 19 % al 16 %.

En concreto, el descenso en Cataluña y la Comunidad Valenciana viene, sobre todo, provocado por los bajos porcentajes de personas que han firmado un contrato de alquiler como inquilinos. En Cataluña se ha pasado de un 10 % (*agosto de 2021*) a un 6 % (*febrero de 2022*) y en la Comunidad Valenciana de un 9 % a un 5 %.

En conjunto, estos datos y la muy ligera tendencia al alza en todas las comunidades autónomas del porcentaje de demandantes que no logran alquilar pese a haber estado buscando nos indican una creciente dificultad para cerrar las operaciones de arrendamiento. Una situación que se agrava con la menor presencia de arrendadores actuando en el mercado, sobre todo en mercados tensionados como los de Madrid y Cataluña.

El proceso va así definiéndose: quienes buscan vivienda en alquiler se encuentran una serie de problemas (*que analizaremos más adelante*) que, cada vez en mayor medida, frustran que se cierre la operación. Durante un tiempo lo intentan pero van progresivamente inclinándose hacia el mercado de compraventa, que suma nuevos demandantes.



2.3 Signos de estancamiento en la compraventa en Madrid

En general, el mercado de compraventa —y al margen del mayor protagonismo que está tomando en el sector inmobiliario en detrimento del alquiler— sí que muestra un patrón en su evolución en los diferentes territorios.

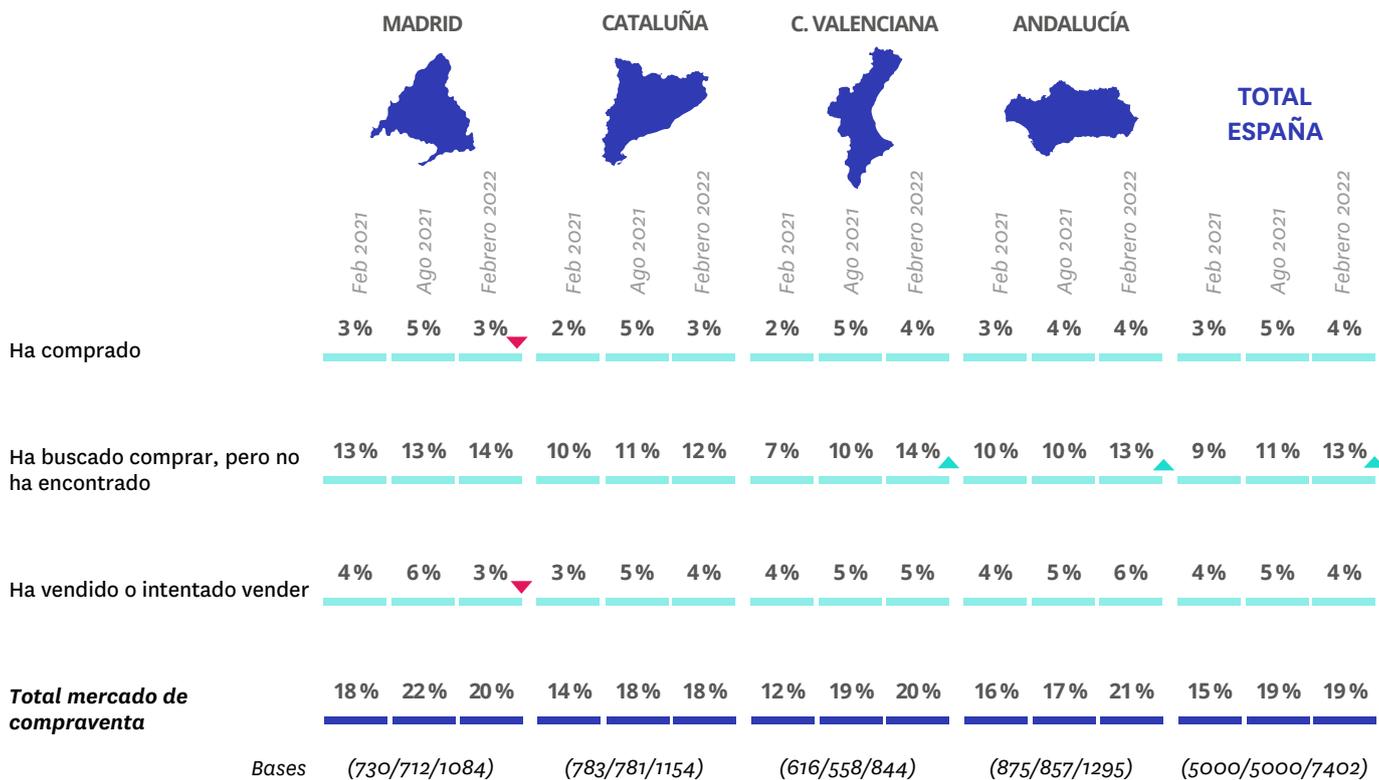
Así, mientras que la Comunidad de Madrid (20 %) y Cataluña (18 %) —con sus tensionadas áreas metropolitanas— muestran un estancamiento con cierta tendencia

El porcentaje de particulares participando en la compraventa de vivienda en Madrid pasó 22 % (agosto de 2021) al 20 % (febrero de 2022). Hay menos particulares que hayan comprado y que estén intentando vender.

a la baja en la participación de particulares, en la Comunidad Valenciana (20 %) y Andalucía (21 %) la línea todavía es ascendente.

En estas dos últimas comunidades autónomas se registra además un incremento significativo con respecto a seis meses antes en el porcentaje de particulares que ha buscado para comprar pero todavía no ha encontrado: en la Comunidad Valenciana ha pasado del 10 % al 14 %; en Andalucía, del 10 % al 13 %.

En Madrid, sin embargo, hay dos datos que apuntan a un estancamiento: la menor presencia de particulares que efectivamente hayan comprado vivienda en los últimos doce meses (del 5 % se ha pasado al 3 %) y el descenso en el porcentaje de personas intentando vender (el 3 % en febrero de 2022, frente al 6 % en agosto de 2021).



3

Diferencias por edad

3.1 Los jóvenes incrementan su participación en el mercado



Si ponemos el foco en la actividad de los particulares en el mercado de la vivienda siempre hay un espacio de interpretación vinculado con el ciclo vital propio de las personas y el papel que desempeña en él la vivienda.

Aún así, la evolución de estos movimientos también sirve, por ejemplo, para entender la relación con el mercado y las preferencias o dificultades que se encuentran los particulares a la hora de acceder a una vivienda.

Un 23 % de los particulares que tiene entre 45 y 54 años ha participado en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses. En agosto de 2021 eran el 29 %

Uno de los primeros titulares que nos deja la actividad de los particulares en el mercado en los últimos doce meses es la pérdida de protagonismo de los estratos de mayor edad (45-75 años).

Es cierto que es un grupo que siempre se mantiene en un nivel más bajo de actividad porque, como es lógico, una mayoría de ellos ya tienen resuelta su opción residencial. Pero también es cierto que desde el comienzo de la pandemia es un grupo que se ha mostrado más dubitativo. Actualmente, el porcentaje de personas que tienen entre 45 y 54 años que afirman haber realizado alguna acción (de oferta o de demanda; en alquiler o en compraventa) en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses es del 23 %, frente al 25 % de febrero de 2020, justo antes de la irrupción de la covid-19.

Una diferencia que, no obstante, es más abultada en el siguiente estrato: el 19 % los particulares que tienen más de 55 años ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda en el último año. En febrero de 2020 eran el 26 %, una cifra siete puntos porcentuales mayor a la actual.

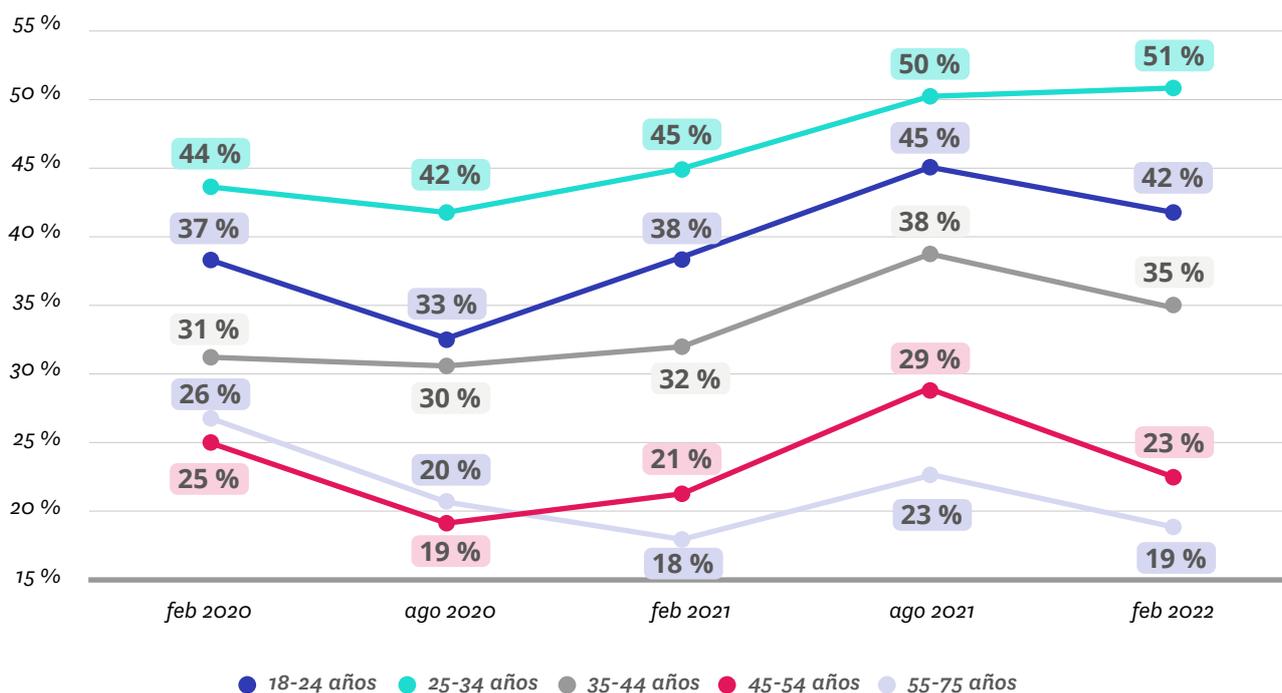
La caída en la participación en el mercado de estos grupos de edad también se aprecia en comparación con agosto de 2021. Si bien es cierto que, en este caso, la tendencia se explica por la propia fluctuación del mercado: como ya hemos visto, entre agosto de 2021 y febrero de 2022 la participación en el mercado de la vivienda ha bajado tres puntos porcentuales (del 34 % de agosto al 31 % de febrero).

Aún así, el caso del estrato que comprende los 45 y 54 años es especialmente reseñable: es el grupo de edad en el que más ha caído la participación en el mercado pasando del 29 % en agosto de 2021 al 23 % en febrero de 2022.

Dejando a un lado estos segmentos, vemos que entre los más jóvenes las cosas se mantienen estables. Los que tienen entre 25 y 34 años siguen siendo los más activos: en los últimos doce meses un 51 % ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda (el 50 % en agosto de 2021). Entre los 35 y los 44 años el porcentaje de participación es del 35 % (era el 38 % en agosto de 2021) y entre los más jóvenes (18-24) se ha pasado del 45 % de entonces al 42 % de febrero de 2022.

El único segmento de edad que aumenta su participación en el mercado de vivienda respecto a agosto de 2021 es el de 25 a 35 años: del 50 % ha pasado al 51 %

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



Base febrero 2020 18-24: 450 / Base agosto 2020 18-24: 367 / Base febrero 2021 18-24: 450 / Base agosto 2020 18-24: 450 / Base febrero 2022 18-24: 705 // Base febrero 2020 25-34: 850 / Base agosto 2020 25-34: 871 / Base febrero 2021 25-34: 850 / Base agosto 2021 25-34: 850 / Base febrero 2022 25-34: 1243 / Base febrero 2020 35-44: 1.052 / Base agosto 2020 35-44: 1.072 / Base febrero 2021 35-44: 1052 / Base agosto 2021 35-44: 1050 / Base febrero 2022 35-44: 1490 / Base febrero 2020 45-54: 902 / Base agosto 2020 45-54: 924 / Base febrero 2021 45-54: 902 / Base agosto 2021 45-54: 900 / Base febrero 2022 45-54: 1407 / Base febrero 2020 55-75: 1.771 / Base agosto 2020 55-75: 1.768 / Base febrero 2021 55-75: 1746 / Base agosto 2021 55-75: 1750 / Base febrero 2022 55-75: 2557

3.2 Crece el interés por la compra entre los más jóvenes...



Que la actividad en el mercado de la vivienda esté tan vinculada al ciclo vital es algo que también influye en la compra y el alquiler, puesto que en cada etapa de la vida el vínculo con el hogar cambia.

Por ejemplo, tradicionalmente, se presupone una mayor predisposición de los más jóvenes al alquiler debido a una mayor movilidad por razones laborales o de estudios o a una mayor inestabilidad laboral y a la falta de ahorros que complicaban el acceso a la compra de vivienda.

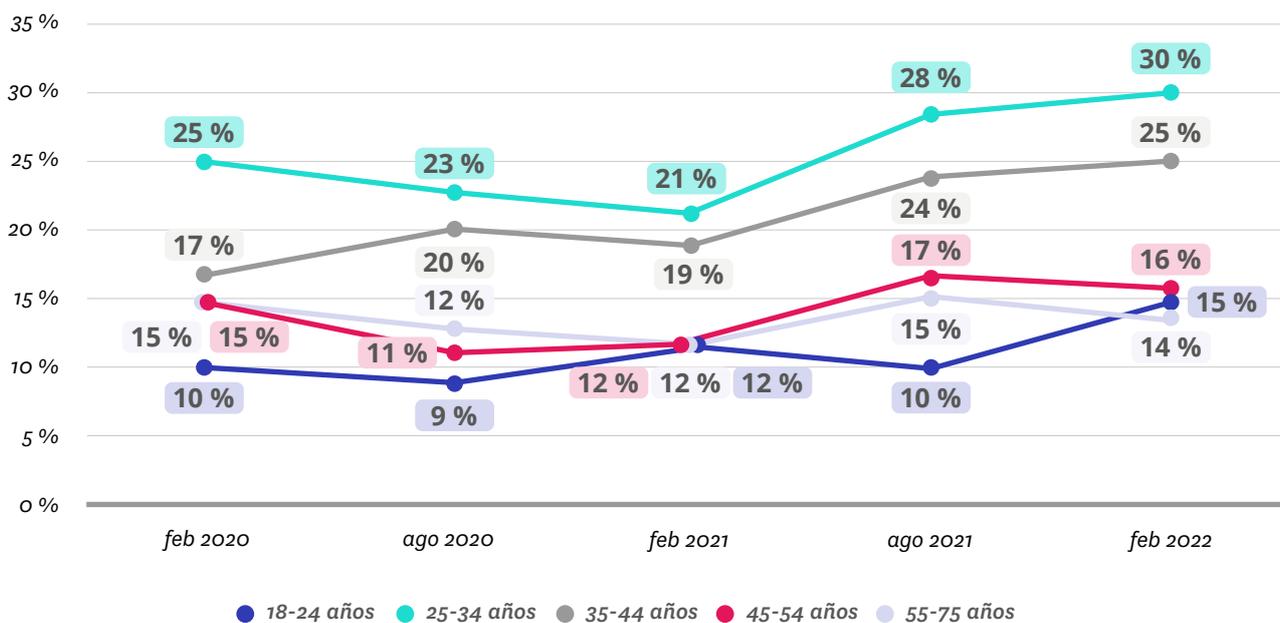
Y, pese a que estos argumentos sigan vigentes en términos generales, lo que nos muestra ahora el mercado es que los jóvenes cada vez se interesan más por la adquisición de una casa en propiedad. Por ejemplo, entre los de menor edad (18-24 años) hay un 15 % que ha participado en el mercado de compraventa en los últimos doce me-

ses. En agosto de 2021 eran el 10 % y antes del inicio de la pandemia, en febrero de 2020, el 12 %.

Entre los que comprenden los 25 y 34 años, hay un 30 % que ha participado en el mercado de compraventa. Esta cifra es nueve puntos porcentuales mayor a la de hace justo un año (21 %). En comparación con los datos precovid, el incremento de la actividad de este estrato en la compraventa es de siete puntos porcentuales: en febrero de 2020 un 23 % afirmaba haber realizado alguna acción de compraventa, ya fuera efectiva o inefectiva, en el mercado de la vivienda.

Un 30 % de los que están entre los 25 y los 34 años han realizado alguna acción en el mercado de compraventa de vivienda en los últimos 12 meses.

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



Base febrero 2020 18-24: 450 / Base agosto 2020 18-24: 367 / Base febrero 2021 18-24: 450 / Base agosto 2020 18-24: 450 / Base febrero 2022 18-24: 705 / Base febrero 2020 25-34: 850 / Base agosto 2020 25-34: 871 / Base febrero 2021 25-34: 850 / Base agosto 2021 25-34: 850 / Base febrero 2022 25-34: 1243 / Base febrero 2020 35-44: 1.052 / Base agosto 2020 35-44: 1.072 / Base febrero 2021 35-44: 1052 / Base agosto 2021 35-44: 1050 / Base febrero 2022 35-44: 1490 / Base febrero 2020 45-54: 902 / Base agosto 2020 45-54: 924 / Base febrero 2021 45-54: 902 / Base agosto 2021 45-54: 900 / Base febrero 2022 45-54: 1407 / Base febrero 2020 55-75: 1.771 / Base agosto 2020 55-75: 1.768 / Base febrero 2021 55-75: 1746 / Base agosto 2021 55-75: 1750 / Base febrero 2022 55-75: 2557

3.3 ...pero no pierden de vista el alquiler

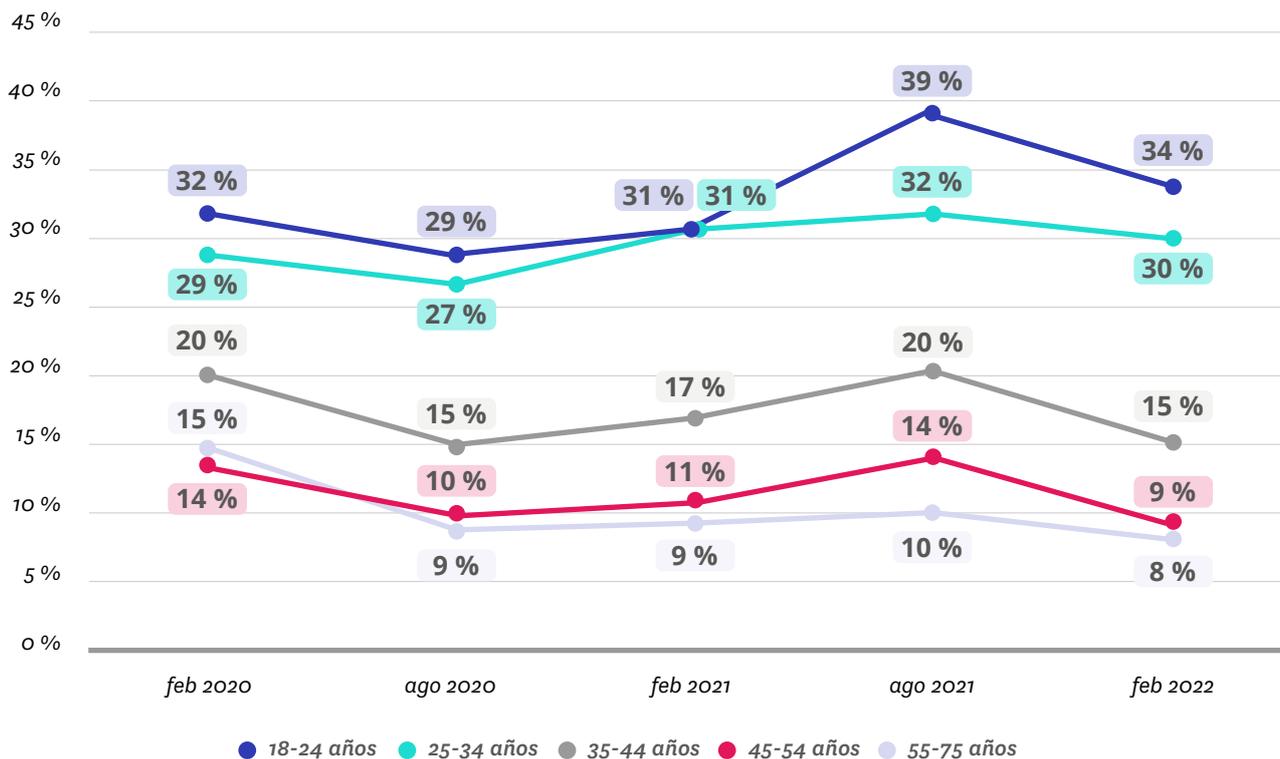
Que crezca el interés de los jóvenes por la vivienda de compra no significa que haya caído su participación en el mercado del alquiler en comparación con los datos previos a la pandemia, más bien lo contrario: son más los jóvenes que realizan más acciones, ya sea de oferta o de demanda, relacionadas con el arrendamiento.

Entre las personas de 18 a 34 años hay, en febrero de 2022, más actividad en el mercado del alquiler que hace dos años, justo antes de la irrupción de la covid-19.

En datos, esto se traduce en que un 34 % de los jóvenes que tiene entre 18 y 24 años ha participado en el mercado del alquiler en los últimos doce meses. Antes del comienzo de la pandemia esta cifra era ligeramente inferior (32 %). Por lo que se refiere al segmento que abarca desde los 25 hasta los 34 años, un 30 % ha realizado alguna acción en el mercado del alquiler en el último año: antes de la pandemia era el 29 %.

Cabe destacar que, en ambos casos, la participación ha decrecido en mayor o menor medida en comparación con agosto de 2021. Entonces, un 39 % de los jóvenes de 18 a 24 años había participado en el mercado del alquiler en los últimos 12 meses. En el caso de los que tenían entre 25 y 34 años eran el 32 %. Un dato que, como sucede en otros casos que hemos visto anteriormente, se puede entender con la evolución natural del mercado, que experimentó un fuerte incremento en agosto de 2021 y ahora se ha ralentizado ligeramente.

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



Base febrero 2020 18-24: 450 / Base agosto 2020 18-24: 367 / Base febrero 2021 18-24: 450 / Base agosto 2020 18-24: 450 / Base febrero 2022 18-24: 705 / Base febrero 2020 25-34: 850 / Base agosto 2020 25-34: 871 / Base febrero 2021 25-34: 850 / Base agosto 2021 25-34: 850 / Base febrero 2022 25-34: 1243 / Base febrero 2020 35-44: 1.052 / Base agosto 2020 35-44: 1.072 / Base febrero 2021 35-44: 1052 / Base agosto 2021 35-44: 1050 / Base febrero 2022 35-44: 1490 / Base febrero 2020 45-54: 902 / Base agosto 2020 45-54: 924 / Base febrero 2021 45-54: 902 / Base agosto 2021 45-54: 900 / Base febrero 2022 45-54: 1407 / Base febrero 2020 55-75: 1.771 / Base agosto 2020 55-75: 1.768 / Base febrero 2021 55-75: 1746 / Base agosto 2021 55-75: 1750 / Base febrero 2022 55-75: 2557

Pero, al margen de esta cuestión, resulta interesante detenerse en ese mayor interés de los jóvenes por la compra que, sin embargo, no se refleja en una caída en el alquiler.

Esto nos invita a pensar en que el acceso a una vivienda de compra es prioritario pero las dificultades para conseguirlo siguen manteniendo el alquiler como única alternativa cuando se busca la independencia o un cambio de vivienda. Una situación que, tal y como veremos más adelante, se traduce en un incremento en la intención de compra de estos targets a medio y largo plazo.

Y no solo se refleja en la intención de compra, sino en la demanda no efectiva actual: un 22 % de los jóvenes que tienen entre 25 y 34 años ha intentado comprar una vivienda y no lo ha conseguido. Hace un año eran el 15 % y hace dos, justo antes de la irrupción de la covid-19, el 18 %.

En el segmento de menor edad (18-24 años) hay un 11 % que ha intentado comprar una vivienda sin éxito. En febrero de 2021 eran el 10 % y en febrero de 2020 el 7 %, una cifra cuatro puntos inferior a la actual.



4 La propiedad y el uso

4.1 Vivir en casa de propiedad recupera terreno

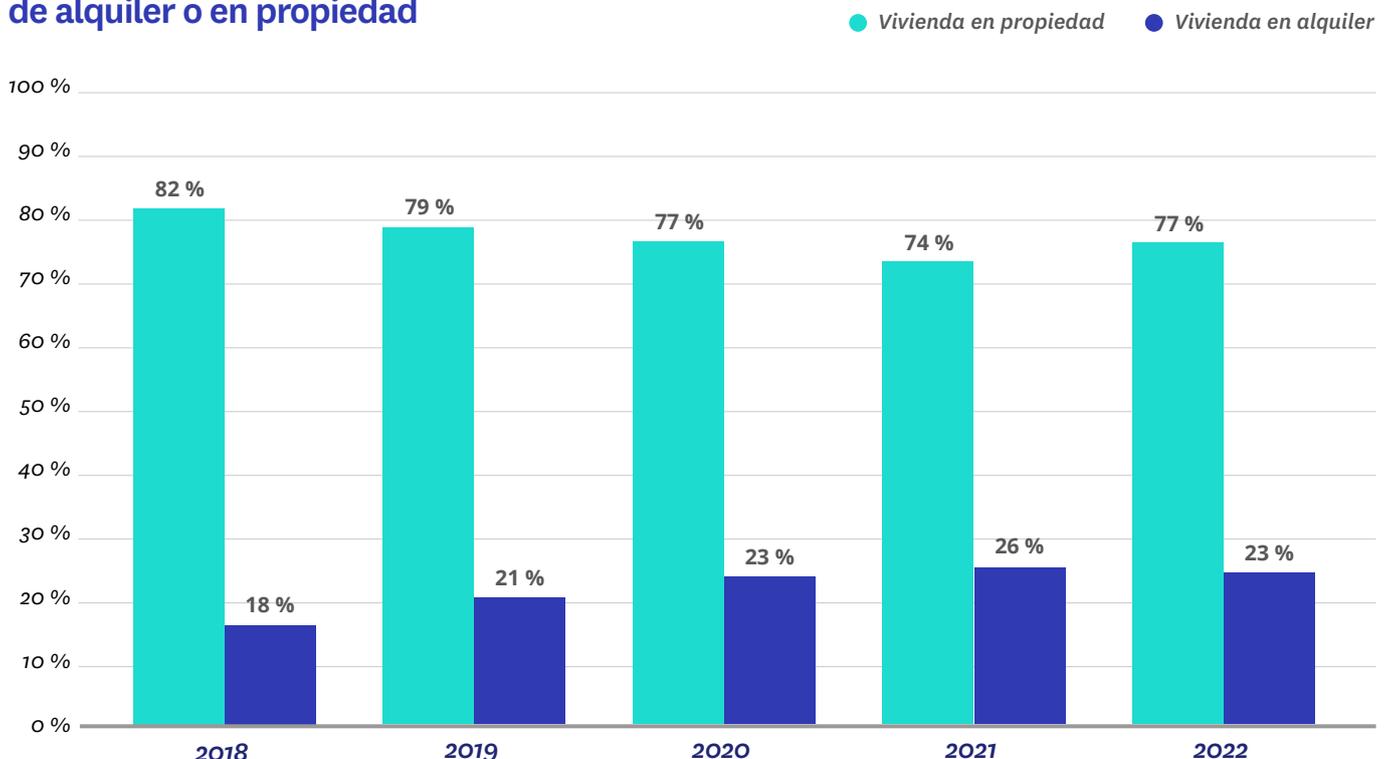


Al margen del incremento de la actividad en el mercado de compraventa en detrimento del de alquiler que hemos venido contando a lo largo del informe, existe otro modo de observar estos dos ámbitos: el de la opción residencial. Una cosa es qué se busca y otra cómo vivimos. Y lo cierto es que a este respecto se ha producido un cambio de tendencia en 2022. Así, veníamos viendo que, en los últimos años, de 2018 en adelante, el porcentaje de personas que vivían de alquiler era cada vez más alto: del 18 % de ese año fue incrementándose hasta alcanzar el 26 % en 2021. En 2022

se ha situado en el 23 %, un ligero descenso que, sin embargo, significa un cambio de rumbo en una variable que, por propia definición, no es dada a movimientos bruscos.

Entre 2018 y 2021 el porcentaje de personas que vivía en una casa de alquiler pasó del 18 % al 26 %. En 2022 ha descendido por primera vez en los últimos cinco años y se sitúa en el 23 %

Porcentaje de particulares que viven de alquiler o en propiedad



Base 2018: 5.042 / Base 2019: 5.061 / Base 2020: 5.025 / Base 2021: 5.000 / Base 2022: 7.402

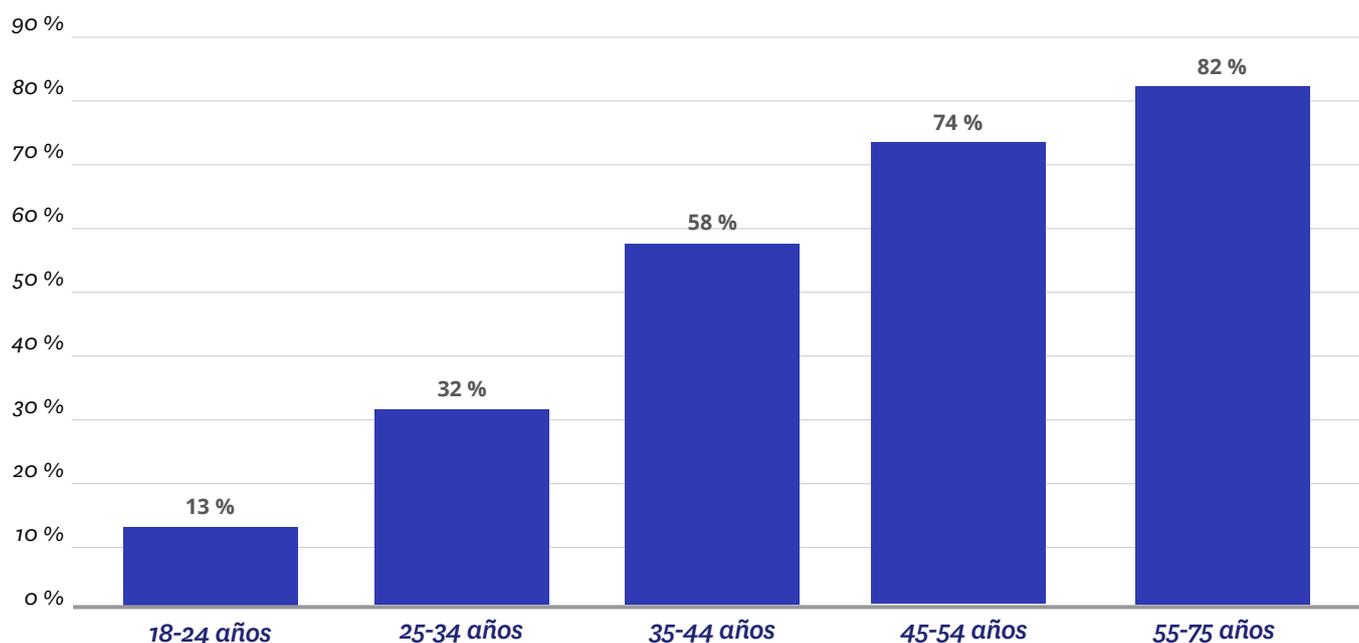
Pero que el inmueble en el que se resida sea de propiedad no significa, obligatoriamente, que quien lo habita sea el propietario. De hecho, este porcentaje es diez puntos inferior: seis de cada diez particulares (61 %, idéntico porcentaje al registrado en agosto de 2021) son propietarios o copropietarios de algún inmueble.

Si se observa esta cuestión desde la óptica de la edad se encuentra lo esperable: entre los más jóvenes (18-24 años) el volumen de propietarios o copropietarios es tan

solo del 13 %; una cifra que va incrementándose progresivamente hasta el estrato de mayor edad (55-75 años) donde el 82 % son propietarios o copropietarios del inmueble en el que residen actualmente.

Pese a esto, sí que cabe destacar que ha incrementado de manera estadísticamente significativa la cantidad de propietarios o copropietarios en ese segmento más joven durante el último año: en febrero de 2021 eran el 8 % frente al 13 % actual.

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



Base febrero 2022 18-34 años: 705 / Base febrero 2022 25-34 años: 1243 / Base febrero 2022 35-44 años: 1490 / Base febrero 2022 45-54 años: 1407 / Base febrero 2022 55-75 años: 2557

A nivel territorial, no se aprecian grandes diferencias entre comunidades autónomas. Es decir, los propietarios se reparten de manera similar por todo el país. Sí que se producen cambios relevantes con respecto a hace seis meses en Madrid: en agosto de 2021 el 67 % se declaraban propietarios o copropietarios de la vivienda en la que residían frente al 61 % actual.

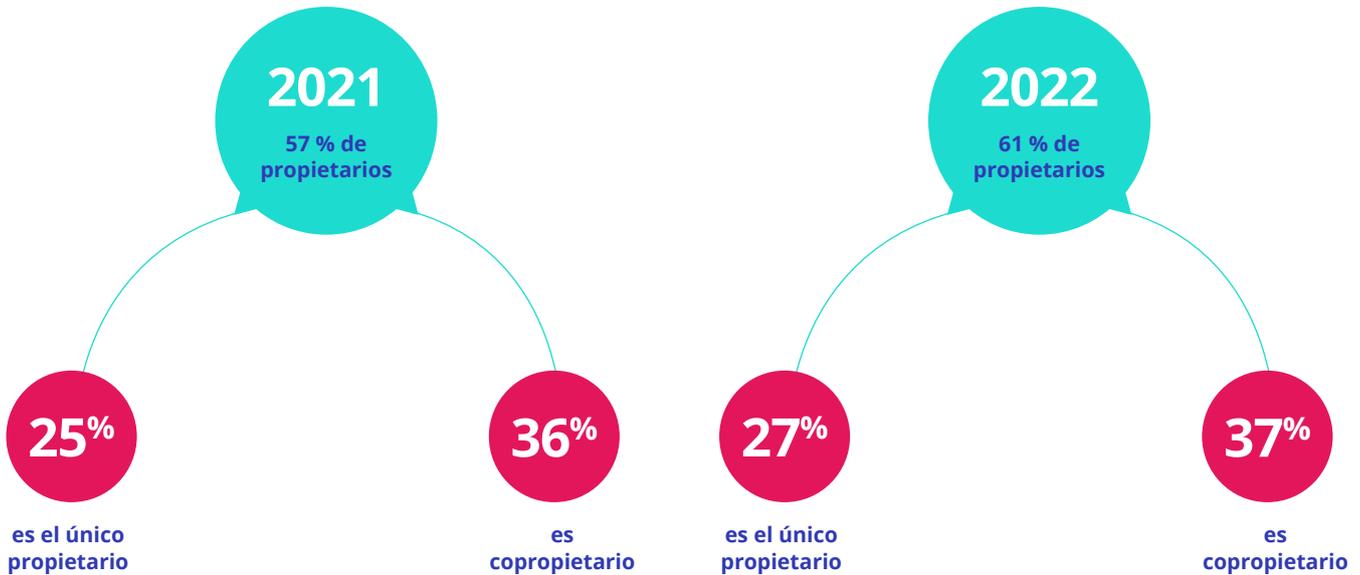
Justo lo contrario de lo que sucede en Andalucía donde, en comparación con el año anterior, se ha incrementado significativamente el porcentaje de particulares que residen en una vivienda de la que son propietarios o copropietarios. En febrero de 2021 eran el 50 % y ahora son el 59 %.



4.2 Uso de los inmuebles

Tener una vivienda en propiedad, no implica necesariamente tener que vivir en ella de manera habitual o que sea la única vivienda de la que se es propietario. Como ya hemos comentado en este capítulo, seis de cada diez personas son propietarias o copropietarias de la vivienda en la que viven. Concretamente, lo son el 61 % (el 57 % en febrero de 2021). Entre ellos, hay un 27 % que son los únicos

propietarios del inmueble. Una cifra idéntica a la de hace seis meses, pero significativamente superior a la de hace un año (25 % en febrero de 2021). Por lo que se refiere al volumen de copropietarios (37 %), la tendencia es exactamente la misma: se mantienen estables con respecto a agosto de 2021 pero ambos datos son ligeramente superiores a los de febrero de 2021.



Base febrero 2021: 5000 / Base febrero 2022: 7402

¿Y cuántas casas tienen estos propietarios? La mayoría solamente tiene una: son el 48 % todas las personas mayores de 18 años. Seguidamente, hay un 10 % que tiene dos viviendas y un 2 % que tiene tres. Y en función de cuántos inmuebles estén registrados a su nombre les dan diferentes usos.

UNA VIVIENDA

- El 79 % de los propietarios tiene una única vivienda
- El 95 % de ellos la utiliza como residencia habitual
- El 2 % la alquila
- El 1 % la mantiene vacía
- El 1 % la usa como segunda residencia

DOS VIVIENDAS

- El 17 % de los propietarios tiene dos viviendas
- El 97 % de ellos utiliza alguna como residencia habitual
- El 57 % tiene alguno de los inmuebles como segunda residencia
- El 30 % alquila
- El 10 % de ellos mantiene alguna vacía

TRES VIVIENDAS O MÁS

- El 4 % de los propietarios tiene tres viviendas o más
- El 96 % de ellos utiliza alguna como residencia habitual
- El 67 % tiene alguno de los inmuebles como segunda residencia
- El 68 % alquila
- El 23 % de ellos mantiene alguna vacía

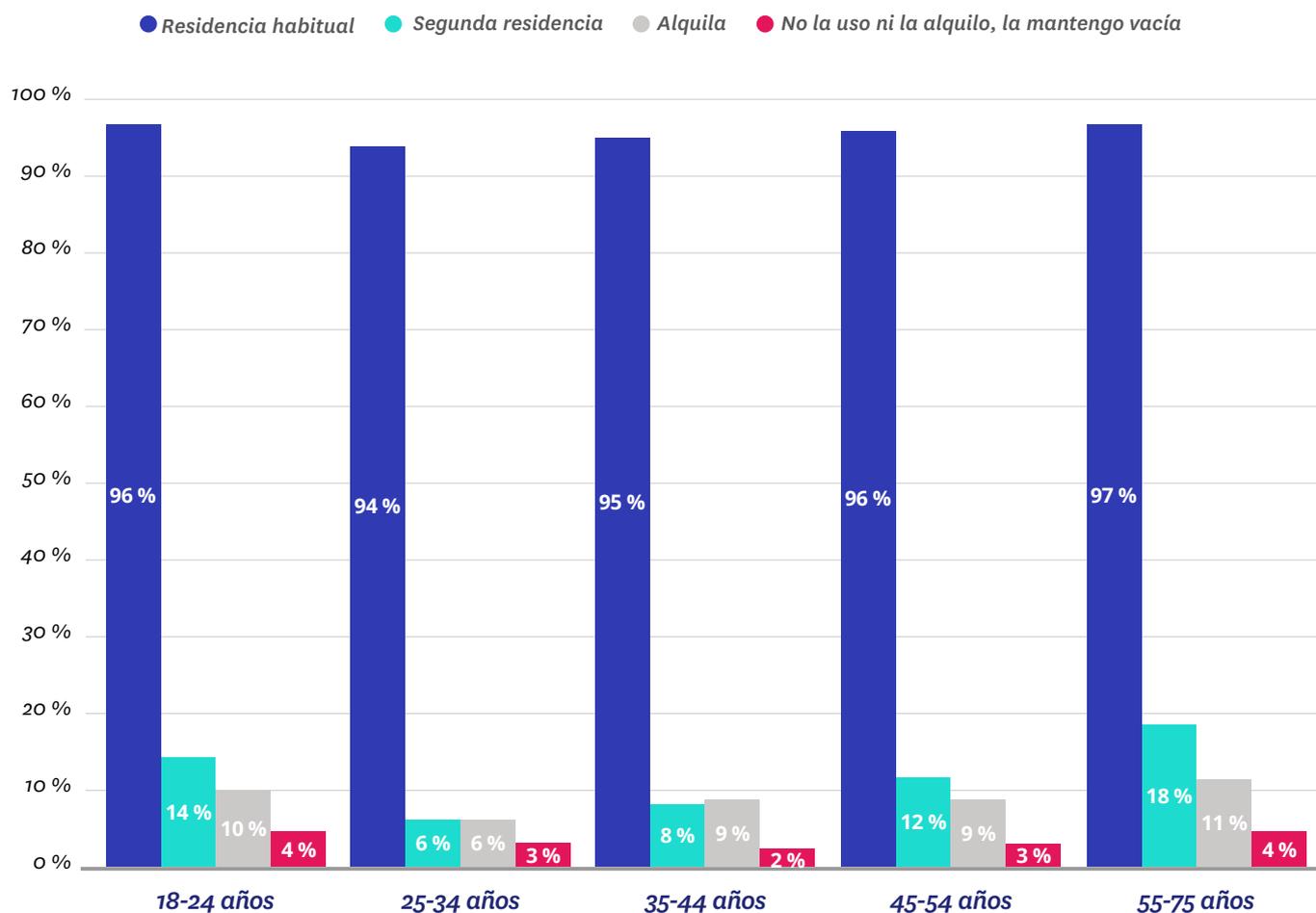
Base febrero 2022 una vivienda: 3526 / Base febrero 2022 dos viviendas: 774 / Base febrero 2022 tres o más viviendas: 181



Al observar los usos de las viviendas en función de la edad de los propietarios no se aprecian cambios reseñables con respecto a años anteriores. En este sentido, el ciclo de vida de las personas sigue marcando la pauta: a más edad, más propiedades se tienen y, por lo tanto, más variedad de usos aparecen. Así, entre los parti-

culares propietarios o copropietarios que tienen de 55 a 75 años hay un 18 % que dispone utiliza algún inmueble suyo como segunda residencia. Un porcentaje que decrece progresivamente conforme baja la edad: entre los jóvenes de 25 a 34 años solo un 6 % tiene un inmueble a su nombre que use como segunda residencia.

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



Base febrero 2022 propietarios general: 4481 / Base febrero 2022 propietarios 25-34 años: 401 / Base febrero 2022 propietarios 35-44 años: 858 / Base febrero 2022 propietarios 45-54 años: 1044 / Base febrero 2022 propietarios 55-75 años: 2086



5 Intención de compra

5.1 Expectativas en niveles altos

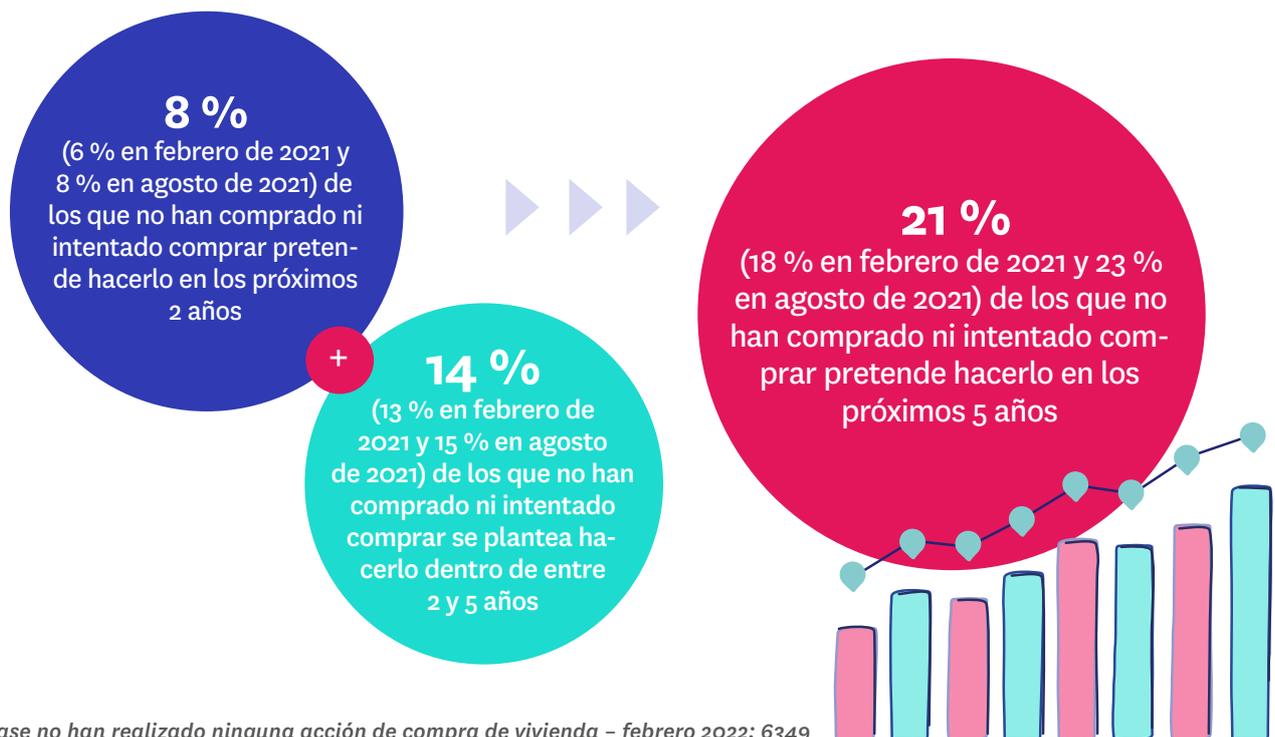
A lo largo del último año, en el mercado de compraventa ha habido un 16 % de particulares que, o bien han comprado una vivienda, o bien lo han intentado, aunque no lo hayan conseguido.

Hay un 84 % de particulares que no ha realizado ninguna acción relacionada con la compra de vivienda en los últimos doce meses. Pero uno de cada cinco personas de este grupo prevé adquirir un inmueble en los próximos cinco años.

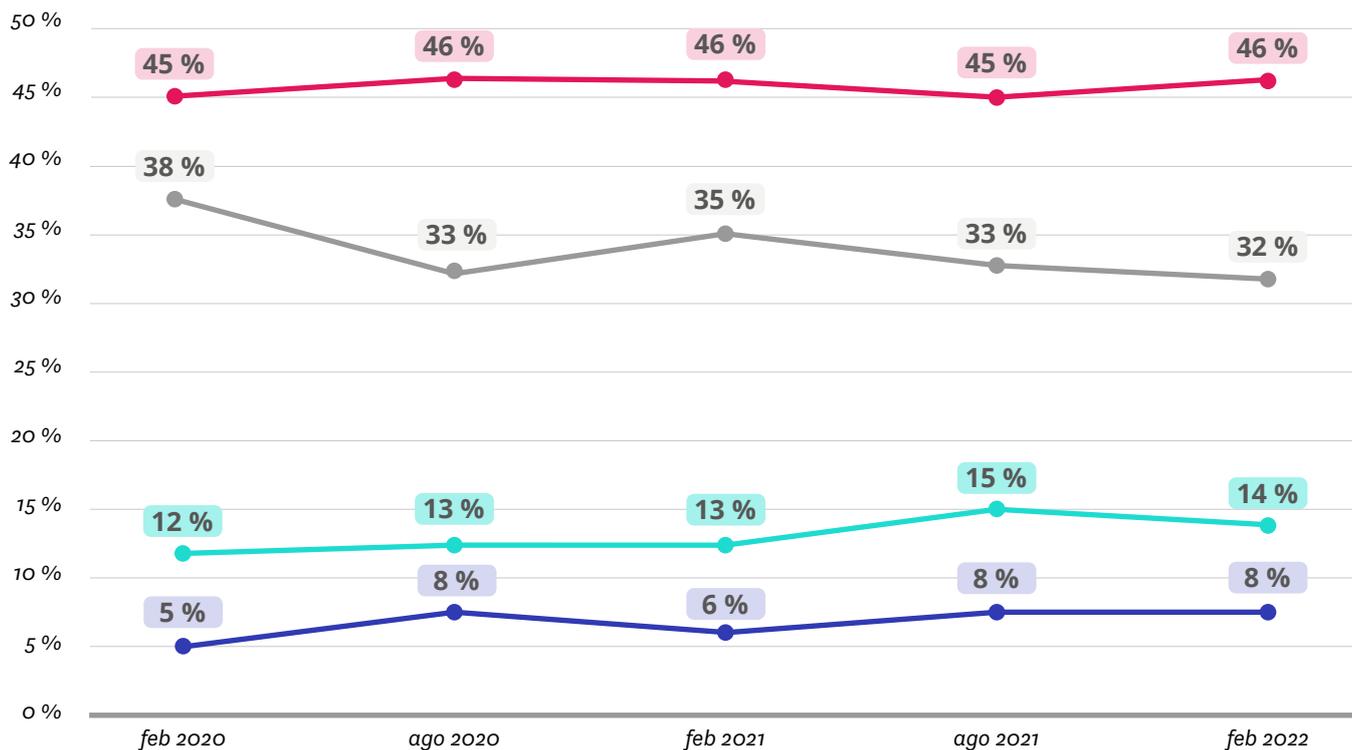
No obstante, hay un 84 % de particulares mayores de 18 años en España que no ha mostrado ningún interés por la compra en este momento. Pero eso siempre puede cambiar si las circunstancias son propicias.

Así, un 21 % de las personas que no ha participado ni realizado ninguna acción relacionada con la compra se plantea adquirir una vivienda de aquí a cinco años. Esto supone 3 puntos porcentuales más que en febrero de 2021, lo que da cuenta de una mayor confianza en el mercado inmobiliario. Concretamente, un 8 % piensa hacerlo en un plazo de dos años (6 % en febrero de 2021) y un 14 % en un plazo de dos a cinco años (13 % en febrero de 2021).

En línea con los niveles de participación que mencionábamos al principio y el alto interés que viene registrando el mercado de la propiedad, estas expectativas de adquisición de vivienda se sitúan, por tanto, en niveles altos de la franja histórica pese al ligero descenso registrado respecto a agosto de 2021.



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



- En los próximos 2 años quiero comprar una vivienda
- Entre 2 y 5 años quiero comprar una vivienda
- No tengo previsto comprar una vivienda a medio plazo aunque no descarto la posibilidad de comprarla más adelante
- No tengo previsto comprar una vivienda ni a medio ni a largo plazo

Base febrero 2021: 4491 / Base agosto 2021: 4321 / Base febrero 2022: 6349

Si analizamos por edades, desde el comienzo de la pandemia se detecta un aumento muy significativo en la población más joven y su intención de comprar. El 8 % de las personas entre 18 y 24 años que no está buscando vivienda en propiedad se plantea comprar en menos de 2 años. Cifra que duplica la registrada en febrero de 2021. Por otro lado, en el medio plazo (*entre 2 y 5 años para realizar la compra*), la cifra alcanza casi un tercio: un 29 % de este segmento de edad (*frente al 22 % de febrero de 2021*). En conjunto, el 37 % de los más jóvenes estudia comprar en los próximos 5 años.

En los tramos de edad más jóvenes (de 18 a 34 años) se han registrado intensos incrementos en la intención de compra a cinco años vista.

Esta tendencia persiste en los siguientes grupos de edad. El 16 % de las personas entre 25 a 34 años que no han realizado ninguna acción de compra en los últimos doce meses se plantea adquirir una vivienda en los próximos 2 años. Cifra que aumenta 10 puntos porcentuales cuando es en un plazo medio (*2-5 años*) hasta alcanzar el 26 %. En conjunto, el 43 % están planteando comprar una vivienda.

Son los más jóvenes los que tienen una intención de compra mayor. Previsiblemente, la razón sea porque buscan adquirir su primera vivienda. Con lo cual, se debe tener en cuenta las necesidades de este segmento de la población en la evolución del mercado inmobiliario, ya que puede transformar la demanda de vivienda en los próximos años como consecuencia del creciente trasvase desde el alquiler que hemos venido señalando.

Si observamos por comunidades autónomas, hay algunas diferencias significativas. Por un lado, de nuevo vemos mayores signos de estancamiento en Cataluña y Madrid: apenas ha cambiado la intención de compra con respecto a la registrada hace un año. En Cataluña hay un 19 % de personas que no están buscando vivienda en propiedad que se lo plantea para los próximos cinco años; y en Madrid ese porcentaje es del 23 %, que prácticamente no ha variado en el último año.

Andalucía es el territorio en el que más ha aumentado y ha pasado del 18 % en febrero de 2021 al 24 % en febrero de 2022. Por su parte, en la Comunidad Valenciana ha subido del 18 % al 22 %, aunque en este caso hay una particularidad más: se ha duplicado el porcentaje de quienes prevén comprar en el medio plazo (*dos años*), al pasar del 4 % al 8 %.

5.2 Perfil de quien quiere comprar, pero no lo está haciendo

Las características comunes que definen al potencial comprador son necesarias para entender esta clase de perfil. Como hemos comentado anteriormente, el porcentaje de personas que no está buscando vivienda en propiedad, pero pretenden comprar en los próximos cinco años ha subido del 18 % al 21 % en el último año. Dentro de este grupo de población, hay un equilibrio casi absoluto entre hombres y mujeres. Ellas son el 51 % mientras que ellos representan el 49 %. En febrero de 2021, la diferencia era de 5 puntos porcentuales, que se ha estrechado con el tiempo.

Con respecto a la edad de quienes se plantean comprar, el perfil de los jóvenes adultos se mantiene como el principal protagonista en la intención de compra de vivienda. En este sentido, los potenciales compradores que tienen entre 25 y 34 años tienen cada vez más peso, especialmente en la compra a dos años vista, que ha pasado del 23 % en agosto de 2021 al 32 % en febrero de 2022.

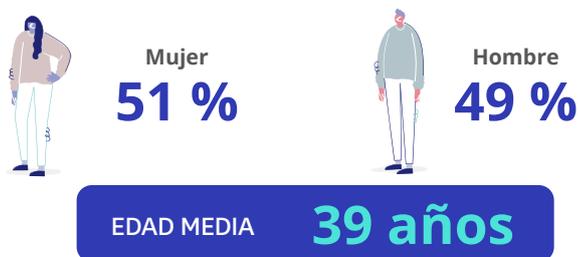
En el 36 % de los casos (31 % en agosto de 2021), quienes prevén comprar en los próximos cinco años, aunque no estén buscando ahora, son personas de clase alta o

media-alta. Observamos que este es el perfil con mayor intención de compra del mercado, superando en proporción al de clase media que, sin embargo, sigue contando con un gran peso: la mitad de los potenciales compradores pertenecen a este grupo social. No obstante, esta cifra apenas ha variado en el último año.

Si atendemos a la situación de convivencia, las personas que viven con sus padres (27 %) y en pareja (49 %) son los perfiles más destacados. Dentro de la pareja, conviene señalar que quienes tienen hijos expresan una intención de compra mayor (25 % sobre el total) que quienes no (24 %). Por otro lado, se detecta un significativo aumento en las personas que comparten piso: pasa del 2 % al 4 % su intención de compra en los próximos 5 años.

En cuanto a la situación geográfica, no hay grandes diferencias territoriales. El 19 % de los potenciales compradores provienen de Andalucía. Le sigue Madrid (16 %) y Cataluña (14 %).

Sexo



Nivel Socioeconómico



Estado civil



Comunidades Autónomas



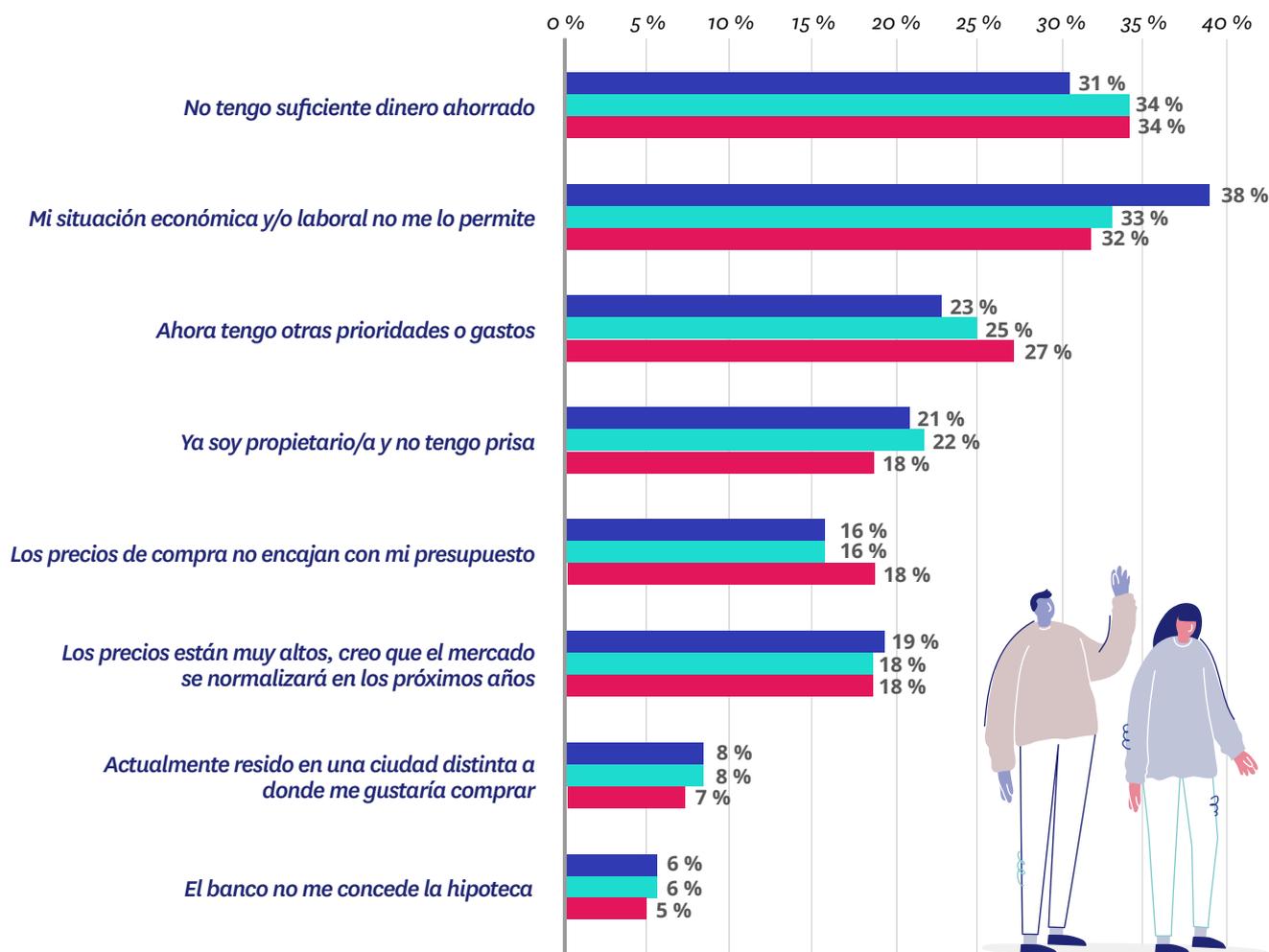
Base prevén comprar en los próximos cinco años pero no están buscando ahora - febrero 2022: 1353

Entre los motivos por los que las personas no dan el paso se encuentra que no disponen de suficiente ahorro (34 %), que su situación económica y laboral no se lo permite (32 %) y que tienen en la actualidad otras prioridades y gastos (27 %). Tradicionalmente, estas son las principales razones por las que los compradores potenciales que tienen intención de comprar en los próximos años no efectúan la adquisición de una vivienda.

Entre los segmentos de edad más jóvenes se aprecian dos tendencias claras en relación con el hecho de que los precios no encajen con la situación económica actual. Entre las personas de 18 a 24 años, su contexto laboral y económico son los que impiden comprar (58 %) mientras que en las personas de 25 a 34 años es el ahorro el principal inconveniente (45 %).

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

● Feb 2021 ● Ago 2021 ● Feb 2022



Base prevén comprar en los próximos cinco años pero no han realizado ninguna acción en el mercado de vivienda febrero 2021: 489 / Base prevén comprar en los próximos cinco años pero no han realizado ninguna acción en el mercado de vivienda agosto 2021: 558 / Base prevén comprar en los próximos cinco años pero no han realizado ninguna acción en el mercado de vivienda febrero 2022: 795

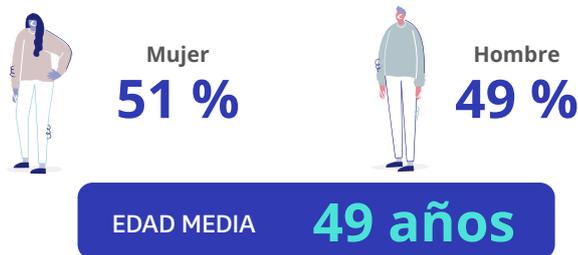


5.3 Así son los que descartan la compra

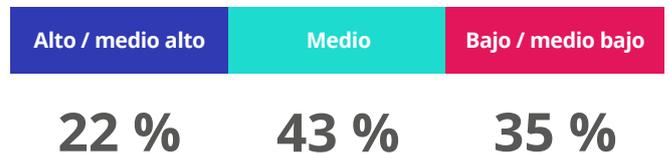
En el otro lado encontramos a quienes descartan comprar vivienda en los próximos cinco años sino también a largo plazo. Es un grupo compuesto por un 51 % de mujeres y un 49 % de hombres y en el que la edad media son 48 años, diez años más que la edad media de los que sí tienen previsto comprar. El 17 % reside en Andalucía, el 16 % en Cataluña y el 14 % en Madrid. Por nivel socioeconómico, destacan las personas de

clase media-baja como el perfil no comprador. En cuanto a su situación de convivencia, no hay grandes diferencias con los que sí tienen intención de compra, aunque los porcentajes de vida en pareja (28 %) y en pareja y con hijos (30 %) son algo más altos. Por otro lado, hay un número significativo de personas que viven solas (16 %) que también descartan entrar en la compra.

Sexo



Nivel Socioeconómico



Estado civil



Comunidades Autónomas



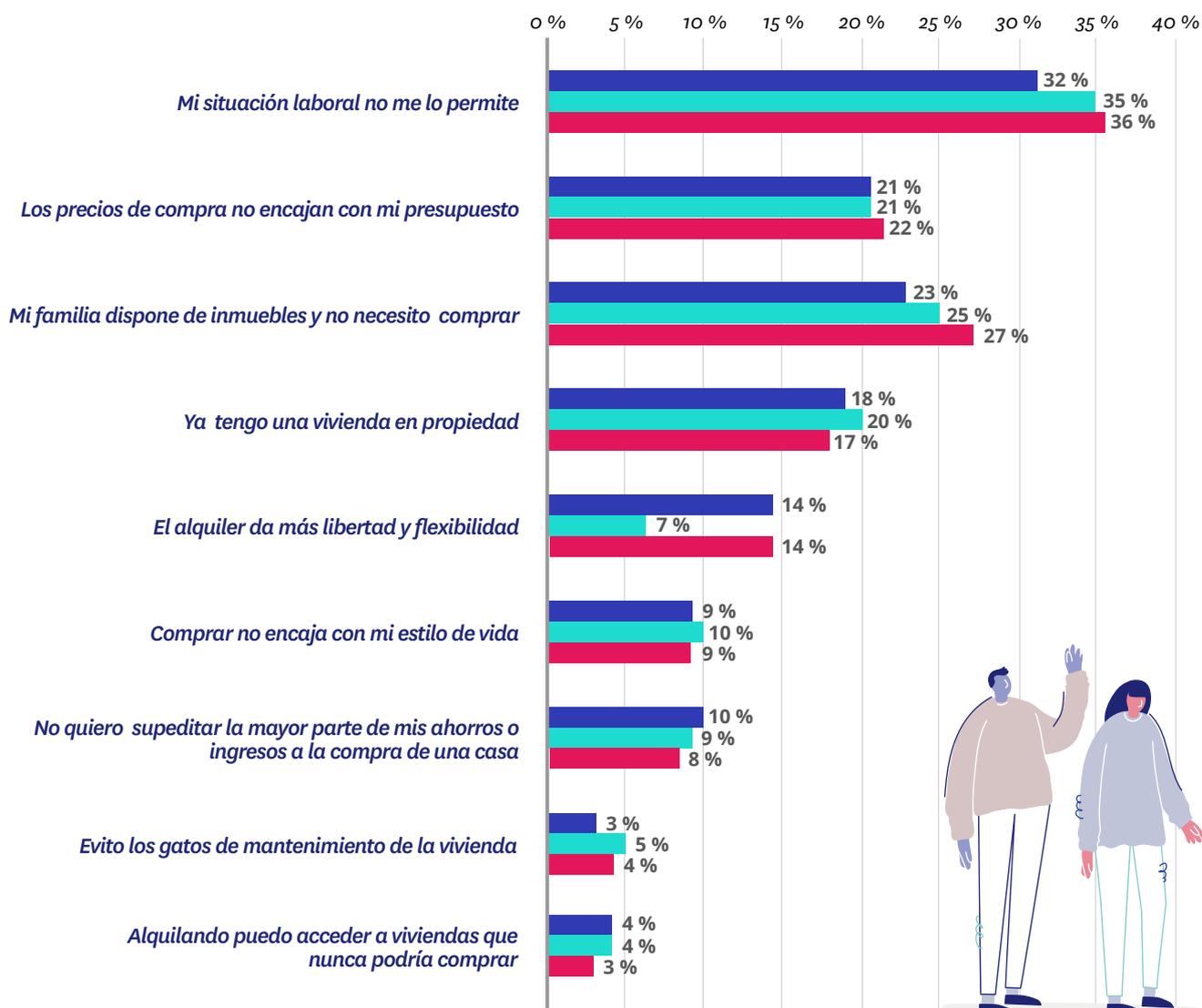
Base no prevé comprar en los próximos cinco años: 4996

Para la mayoría de las personas que descartan comprar vivienda, las principales razones son de carácter económico. Así, el 36 % no piensa comprar por su situación laboral y el 22 % porque los precios no encajan con su presupuesto. En el siguiente nivel, destacan aquellas personas que

ya tienen una vivienda (14 %) o que su familia dispone de inmuebles y por tanto no le resulta necesario comprar (17 %). Finalmente, aquellas personas que prefieren el alquiler por la libertad y la flexibilidad que les otorga representan el 12 %, en línea con los datos de 2021.

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

● Feb 2021 ● Ago 2021 ● Feb 2022



Base no prevé ni a medio ni a largo plazo y no es propietario febrero 2021: 573 / Base no prevé ni a medio ni a largo plazo y no es propietario agosto 2021: 487 / Base no prevé ni a medio ni a largo plazo y no es propietario febrero 2022: 779



6 Opinión sobre el mercado

6.1 La gran verdad inmobiliaria: el sentimiento de propiedad



Conocer la opinión que las personas tienen sobre el mercado también es muy importante para entender su evolución y los movimientos que hacen en él. En este sentido, y como muestran habitualmente los informes de Fotocasa Research, el sentimiento de propiedad se mantiene como la cuestión que más consenso genera entre los particulares.

Un 74 % de quienes han realizado alguna acción en el mercado de vivienda en los últimos doce meses está de acuerdo en que el sentimiento de propiedad está muy arraigado.

Así, tres de cada cuatro personas mayores de 18 años (*un 74 % para ser precisos*) se muestran a favor de la idea de que el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles. Recibe una importancia media de 7,6 puntos sobre diez.

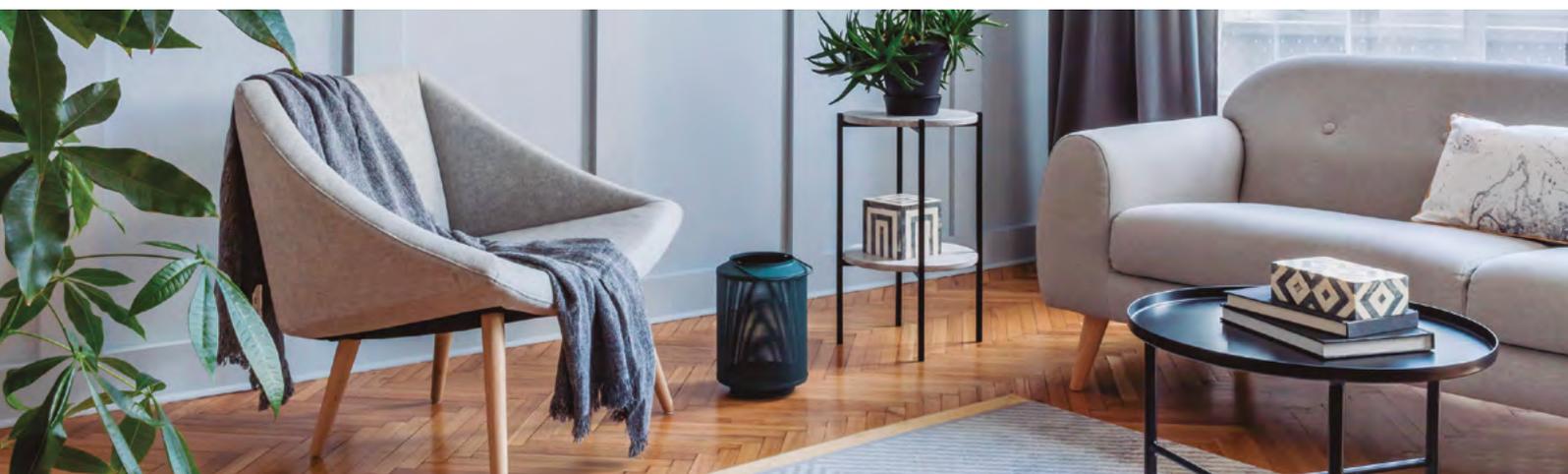
Asimismo, en los últimos meses, ha habido algunas percepciones sobre el mercado que se han ido reforzando. Por ejemplo, la percepción de la vivienda como valor refugio: cada vez son más los que ven en la compra de vivienda una buena inversión. Un 63 % de los particulares se muestran a favor de esta cuestión, a la que le otorgan un valor medio de siete puntos.

Y no solo eso, sino que incrementa la cifra de particulares que considera que un piso es la mejor herencia que se puede dejar a los hijos: ahora son el 51 % y hace seis meses eran el 46 %. Como consecuencia, la importancia media que se le da a este asunto pasa de los 6 a los 6,3 puntos de media.

También se acrecienta la sensación de proximidad a una nueva burbuja inmobiliaria. Con el estallido de la pandemia, esta percepción se moderó hasta llegar a una valoración media de 5,7 puntos en febrero de 2021 (*frente a los 6,2 puntos de febrero de 2020*). Pero, a partir de ahí esta percepción ha ido cobrando nuevamente fuerza y ahora, además de recibir una importancia media de 6,3 puntos, son el 46 % de particulares los que se muestran favorables a esta cuestión (*en febrero de 2021 eran el 38 %*).

Por otro lado, y en línea con lo que hemos visto a lo largo de todo el informe, cada vez se refuerzan más opiniones que invitan a la compra de vivienda en lugar del alquiler. Por ejemplo, crece de manera estadísticamente significativa la opinión de que vivir de alquiler es tirar el dinero: hace seis meses se valoraba con 5,8 puntos sobre 10 frente a los 6 puntos actuales.

Además, decrecen significativamente los que piensan que la tendencia del mercado es a alquilar más y comprar menos: hace seis meses eran el 45 % frente al 38 % actual. Un asunto que, con este cambio, recibe 5,7 puntos, en comparación con los 6,1 de hace un año.



	Febrero 2021	Septiembre 2021	Febrero 2022
Pese a la crisis el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	7,5	7,6	7,6
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	7,2	7,2	7,3
Comprar una vivienda es una buena inversión	7,1	6,9	7 ▲
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	5,7	6,1 ▲	6,3 ▲
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6,3	6	6,3 ▲
Vivir de alquiler es tirar el dinero	5,9	5,8	6 ▲
La crisis ha traído un cambio de tendencia/ La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	6,1	5,7 ▼	5,7
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	5,1	5,1	5,1
Los bancos vuelven a conceder créditos hipotecarios y esto supone un repunte de la compra de vivienda	5,2	5,5 ▲	5,8 ▲
A raíz de la covid muchos inmuebles de alquiler vacacional se convertirán en alquiler residencial/ de larga duración	6,3	6,1 ▼	6

Base activos en el mercado de vivienda febrero 2021: 1400 / Base activos en el mercado de vivienda agosto 2021: 1681 / Base activos en el mercado de vivienda febrero 2022: 2261

Opinión sobre el mercado inmobiliario

La relación de las personas con la vivienda depende de una gran variedad de factores: lugar de residencia, poder adquisitivo, estabilidad laboral... pero, hay uno que es transversal y que afecta, en gran medida, a la percepción sobre la vivienda y el funcionamiento del mercado: la edad.

Para comprobarlo, solo hay que observar cómo hay percepciones que cambian en función de los años que tienen las personas. El ejemplo más claro es el del sentimiento de propiedad: cuanta más edad, más importancia se le da. Así, los más jóvenes (18-24 años) lo valoran con 6,5 puntos de media mientras que los estratos de edad más avanzada (45-75 años) le otorgan 8 puntos.

El sentimiento de propiedad se acentúa en los estratos de edad más altos.

Además, los segmentos de menor edad también son los que menos arraigadas tienen algunas opiniones como la de que vivir de alquiler es tirar el dinero. O, por el contrario, son los más optimistas con respecto a la normativa de control de precios del alquiler.

Pese a esto, también hay algunos puntos que generan consenso independientemente de la edad y que evolucionan de la misma manera. Por ejemplo, crece de manera generalizada la idea de que compensa más pagar por una hipoteca que alquilar. Algo que tiene especial incidencia entre los jóvenes que van de los 25 a los 44 años, que son, por lo general, los más activos en el mercado.

Al margen de la edad, el territorio también influye en la percepción que se tiene sobre el mercado. Y, poniendo este filtro a la hora de analizar la opinión de los particu-

lares se aprecian diferencias como que, pese a que en todas partes aumenta la sensación de proximidad a una burbuja inmobiliaria, es en Madrid y Cataluña donde crece de manera más clara, hasta los 6,3 y 6,2 puntos sobre diez de valoración respectivamente.

Asimismo, la reticencia con respecto a la nueva normativa de control de precios es mayor en Madrid, donde se le otorga una importancia media de 4,8 puntos (*frente a la media general que se sitúa en los cinco puntos sobre 10*).

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

Base 18-24 años: 705 / Base 25-34 años: 1243 / Base 35-44 años: 1490 / Base 45-54 años: 1407 / Base 55-75 años: 2557

7 Conclusiones



De todos estos datos y tras dos años de pandemia hay algunas conclusiones claras sobre el aspecto que presenta el mercado de la vivienda. La primera es que parece que tiende a normalizarse después de los cambios bruscos que se habían registrado desde el año 2020.

La participación de particulares (*ya sea en la oferta o en la demanda; en el alquiler o en la compraventa*) se sitúa en unos niveles altos pero más moderados que los registrados hace solo seis meses.

Además, hemos visto que el descenso se viene produciendo principalmente en el mercado del alquiler, que pierde participantes activos y se ve por primera vez superado por la compraventa en las búsquedas de los demandantes.

Los análisis por edad indican además que en todos los tramos se percibe un creciente interés por la propiedad de vivienda, por una demanda insatisfecha con el alquiler. Pero la compra también tiene dificultades que obligan en mayor medida a los jóvenes a regresar al mercado de arrendamiento, un mercado que consideran paso provisional hacia la propiedad. A medida que se avanza en los segmentos más adultos, se constata que la opción residencial en propiedad ha ganado peso en los últimos años con más adquisiciones efectivas. Pero, en todos estos grupos de menores de 45 años se percibe una intención de compra de cara a los próximos cinco años muy alta.

El desequilibrio entre alquiler y compraventa no es el único. También se está ensanchando el hueco entre la oferta y la demanda cuando hablamos de viviendas de propiedad. Y es un problema que es más acentuado en zonas tensionadas como las comunidades de Madrid y Cataluña, donde ya se manifiesta en mayores niveles de demanda insatisfecha. En Andalucía y la Comunidad Valenciana el mercado de la vivienda en general se mantiene en una línea más estable o ligeramente al alza.

En conclusión, hay varios signos de que el mercado de la vivienda está entrando en una fase nueva tras los dos convulsos años transcurridos desde la irrupción de la covid-19. Un periodo que apunta a estabilizarse en altos niveles de actividad, aunque más moderados; en el que la demanda se vuelca cada vez más en la propiedad, un mercado con déficit de oferta (*aunque este es un rasgo que comparte con el del arrendamiento*); y en el que algunos territorios (*como Madrid y Cataluña*) muestran algunos signos preocupantes a los que habrá que prestar atención en el futuro inminente.



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

→ Por primera vez, la demanda de compraventa (16 % de las personas mayores de 18 años) supera a la del alquiler (13 %)

→ Cataluña muestra un gran frenazo en la actividad en el mercado de vivienda (del 36 % de agosto de 2021 al 29 % en febrero de 2022)

→ En Madrid se registran más signos de estancamiento en el mercado de compraventa, con un fuerte descenso de la oferta (del 6 % al 3 %)

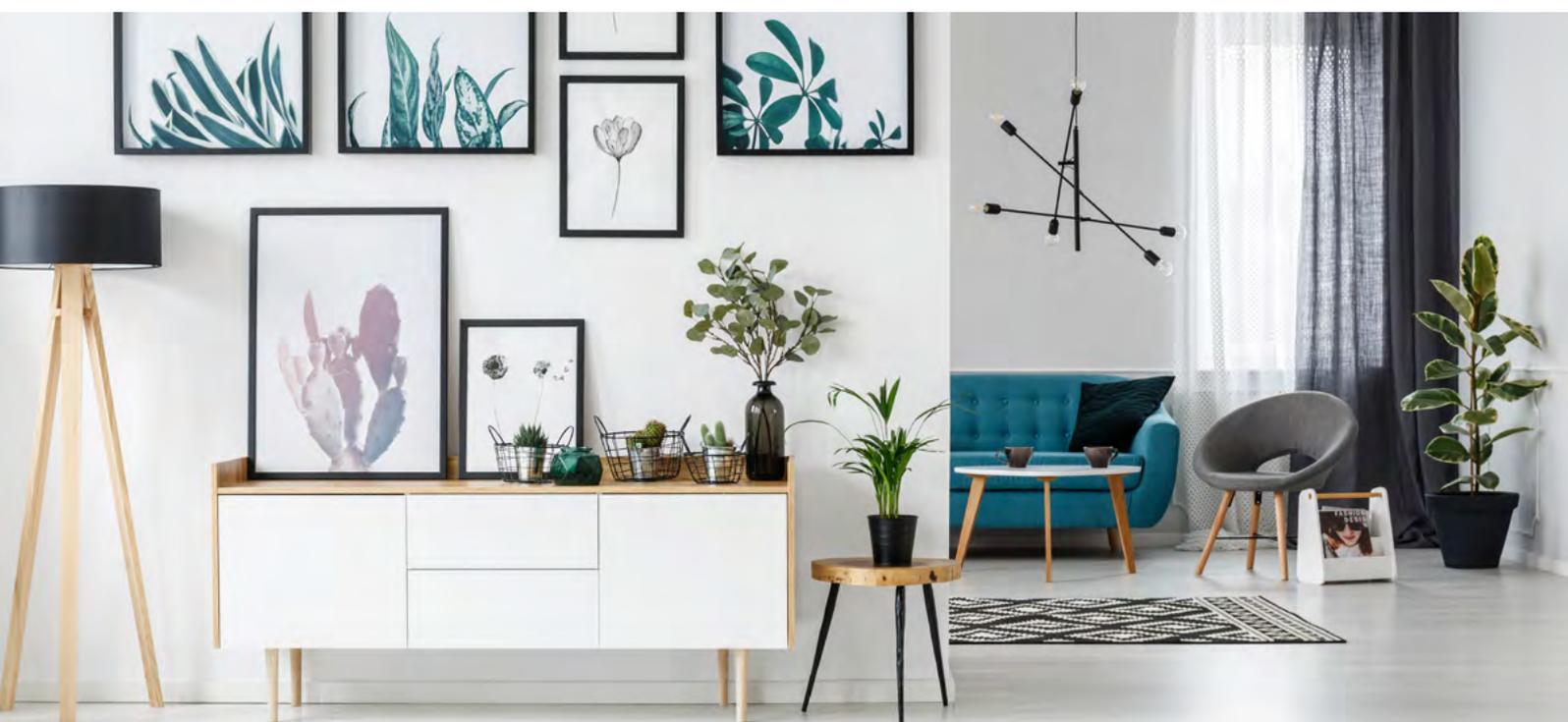
→ En las franjas de edad hasta 45 años hay más actividad en la vivienda que antes de la covid-19. Los mayores de 45 están más cautos que antes de la pandemia

→ Un 21 % de quienes no participan en el mercado de la vivienda se plantea comprar un inmueble en los próximos 5 años

→ Cambio de tendencia en la opción residencial: de 2018 y 2021 el porcentaje de personas que vivía en una casa de alquiler pasó del 18 % al 26 %. En 2022 ha descendido por primera vez en los últimos cinco años y se sitúa en el 23 %

→ Quienes prevén comprar pero no están buscando lo hacen principalmente por falta de ahorros (34 %). Los que descartan comprar lo hacen por su situación laboral (36 %)

→ Crece la valoración de las opiniones favorables a la vivienda en propiedad (buena inversión, herencia, etc.) con respecto al año 2021



8

Metodología



Dando continuidad a los informes presentados en 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 el portal inmobiliario Fotocasa, ha lanzado una nueva ola del informe “Radiografía del mercado de la vivienda en 2021-2022. Casi dos años después de que diese comienzo la pandemia este informe vuelve a analizar los cambios que ha traído el coronavirus al sector inmobiliario y cómo se está comportando la oferta y la demanda después de todos los cambios sociales que ha traído la irrupción del coronavirus.



Base

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



Datos

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



Muestra

Muestra de **7.400 personas** de 18 a 75 años representativas de la población española.

Error muestral: +-1,4%



Ámbito



Campo

El estudio se ha realizado a través de encuestas online que se efectuaron del **21 de febrero al 13 de marzo de 2022**





Anaïs López García

 anaïs.lopez@adevinta.com
 620 66 29 26

InformeFotocasa

 @fotocasa

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

 <https://research.fotocasa.es/>