



LA SOSTENIBILIDAD en la demanda de vivienda EN ESPAÑA



Contenido

1. Prólogo	3
2. Introducción	4
3. Perfil sociodemográfico	5
4. Tipología de vivienda	10
5. Papel de la sostenibilidad en la demanda de vivienda	17
6. ¿Qué entienden los españoles por sostenibilidad?	22
7. Conclusiones	24
8. Metodología	25

Prólogo

“El desarrollo sostenible consiste en satisfacer las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para cubrir sus propias necesidades”.

Así se definió por primera vez el concepto de desarrollo sostenible en 1987 en el Informe Brundtland, también titulado *“Nuestro futuro común”*, elaborado por la Organización de las Naciones Unidas.

En los últimos años, hemos sido testigos de la creciente importancia de la sostenibilidad en nuestra sociedad. Asimismo, los criterios ESG (*Environmental, Social y Governance*) han irrumpido con fuerza en todos los sectores de la sociedad, no solo como una tendencia, sino como una clara necesidad para alcanzar la neutralidad climática en 2050.

En este contexto, el sector inmobiliario, responsable del 36% de las emisiones de CO₂ y del 40% del consumo energético a nivel europeo, según la Comisión Europea, juega un papel clave en la lucha contra el cambio climático. Por este motivo, el sector tiene la misión de convertirse en un agente facilitador en el proceso de descarbonización y rehabilitación energética de los hogares, promoviendo el cumplimiento de estándares que garanticen un futuro más sostenible y eficiente.

La concienciación ambiental por parte de la sociedad también ha comportado un cambio de paradigma en el sector, que experimenta una mayor demanda de viviendas sostenibles por parte de los compradores y usuarios. Así, la eficiencia energética y el respeto por el medioambiente se han convertido en factores clave para aquellos que buscan una vivienda.

Por ello, impulsar la sostenibilidad en el sector inmobiliario es fundamental para avanzar hacia un modelo más eficiente y respetuoso con el entorno. El inmobiliario tiene el reto de promover la aplicación de criterios sostenibles, implementando materiales eficientes, haciendo una gestión eficiente de los recursos naturales, y diseñando espacios que fomenten la salud y bienestar de sus usuarios. De esta manera, la construcción y el uso de edificios sostenibles no solo contribuyen a la reducción de la huella de carbono, sino que también generan beneficios económicos y sociales.

José Manuel Merino, General Manager de Fotocasa y Habitacía en Adevinta Spain.

“Pasar de la teoría a la práctica, el gran reto de la sostenibilidad en la demanda de vivienda”.

El sector inmobiliario en general y el de la construcción en particular está en pleno proceso de transformación hacia un modelo más sostenible. Desde un punto de vista puramente medioambiental, nuestro sector no parte de cero, la descarbonización y la lucha contra el cambio climático son parte de la estrategia sectorial desde hace ya algún tiempo, alcanzando objetivos más allá de las exigencias regulatorias. Ahora bien, nos queda mucho camino por recorrer.

La renovación del Código Técnico de Edificación, el despegue de la rehabilitación por el impulso del Plan de Recuperación, Transformación y Residencia, a través de los Fondos *“Next Generation”*, o la aplicación de los criterios ESG en las compañías inmobiliarias y constructoras, son solo algunos ejemplos de los cambios que en este sentido están sucediendo en nuestro sector. Cambios que requieren de mucho esfuerzo, pero que son también una gran oportunidad de negocio. No olvidemos que España sigue contando con un parque inmobiliario en el que cerca del 90% de los edificios son anteriores a la aplicación del Código Técnico de la Edificación, aprobado en 2006.

El rumbo es el adecuado, como bien nos indica el último Eurobarómetro sobre *‘Fairness perceptions of the green transition’* de la Comisión Europea, donde el 88% de los europeos indican estar de acuerdo en que la transición ecológica no debe dejar a nadie atrás, y el 77% siente la responsabilidad personal de actuar, pero queda mucho trabajo por delante para adaptarnos como sector a las necesidades de estos clientes.

Por este motivo, desde Solvia hemos querido analizar junto a Fotocasa, por segundo año consecutivo, cómo se materializa esa predisposición a apostar por la sostenibilidad en la demanda real de un nuevo inmueble, y mucho más importante, en la inversión para alcanzarla.

Esperamos que este estudio siga marcando el camino hacia un futuro más sostenible.

José Luis Bellosta, de Solvia y Managing Director de Intrum España.

Introducción

La sostenibilidad se ha convertido en un imperativo de cara al futuro. De hecho, la emergencia climática ha conllevado que los ciudadanos adquieran una mayor conciencia medioambiental y, consecuentemente, un cambio de paradigma en las preferencias de la sociedad. En este contexto, la sostenibilidad también ha pasado a ser un factor clave en la búsqueda de vivienda. Así, cada vez más, los ciudadanos reclaman hogares energéticamente eficientes, saludables y respetuosos con el medio ambiente, lo que ha acelerado la aplicación de criterios ESG en el sector inmobiliario.

El estudio *“La sostenibilidad en la demanda de vivienda 2023”* analiza, por un lado, el perfil sociodemográfico de la demanda de vivienda, tanto en el régimen de compra como en el de alquiler, y sus preferencias en cuanto a la tipología de vivienda. Por otro lado, el análisis examina la importancia de la sostenibilidad y el significado de este concepto para la población que está en búsqueda activa de vivienda.





1 Perfil sociodemográfico

En relación con las características sociales y demográficas de la demanda de vivienda, **el 63% de personas en busca de una vivienda prefieren comprarla, mientras que el 37% restante se decanta por el alquiler.** Del total de encuestados, un 28% se encuentra en proceso de cambio de casa. Aquellos que buscan vivienda para comprar y aquellos que buscan para alquilar tienen necesidades distintas y, por lo tanto, corresponden a perfiles sociodemográficos diferentes.

Por ejemplo, mientras que entre los demandantes de vivienda para comprar vivienda predominan los hombres (el 52,5% son hombres y el 47,5% mujeres), entre los demandantes de alquiler predominan las mujeres: un 56,4% frente al 43,6%. Respecto a la edad, mientras que la edad media de los que optan por comprar se sitúa en los 37 años, en el caso de los que buscan alquiler se sitúa en 33,7 años.

Más casados y parejas entre los perfiles que optan por la compra

Asimismo, en las preferencias de los encuestados impacta el estado civil. **El estudio refleja que entre los ciudadanos que buscan una casa para comprar, el 73,6% son casados o parejas,** mientras que para los usuarios que prefieren alquilar, la proporción disminuye hasta el 54,5%, a pesar de que sigue siendo el grupo predominante. A continuación, existe una mayor proporción de solteros que optan por alquilar (39,3%), frente a un 22,4% que elige comprar. Por último, los separados, divorciados y viudos representan un mayor porcentaje en régimen de alquiler (6,1%) que en el régimen de compra (4,1%).

Respecto a la composición del hogar, entre las personas que se decantan por la compra, destacan los que conviven con pareja e hijos (43,5%), en pareja (25,9%) o solos (15%). En el caso de los que prefieren alquilar, la proporción de familias con pareja e hijos se sitúa en el 25,7%, seguido de las parejas (19,9%) y los que lo hacen con los padres (18,5%).



Con respecto al nivel de estudios de los demandantes de vivienda, para ambos segmentos priman los estudios universitarios (40,4% en el caso de la compra y 38% en el caso del alquiler), seguido del bachiller superior, BUP, COU o FP2 (el 32,3% de los demandantes de compra y el 35,8% de los demandantes de alquiler). El tercer nivel de estudios más frecuente para aquellos que optan por la compra es un máster o doctorado (14,4%), mientras que para los arrendatarios es el bachiller elemental, EGB o FP1 (14,4%).

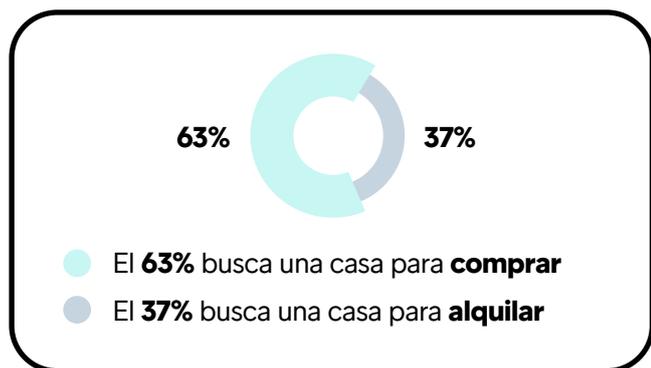
Desempleados y estudiantes optan por el alquiler

La ocupación, y, por ende, los ingresos, son factores clave en la toma de decisiones de la demanda de vivienda. Los trabajadores por cuenta ajena son el principal grupo para ambas preferencias, ya que se trata del empleo más habitual. Así, más del 74% de los encuestados dispuestos a comprar trabajan por cuenta ajena, porcentaje que en el caso del alquiler se convierte en un 56%. No obstante, la variación de trabajadores por cuenta propia dista en menos de un 3% entre ambos grupos.

Por su parte, los grupos con menor renta, como los estudiantes, desempleados, personas que se ocupan de trabajos domésticos no remunerados y jubilados, se decantan por el alquiler.

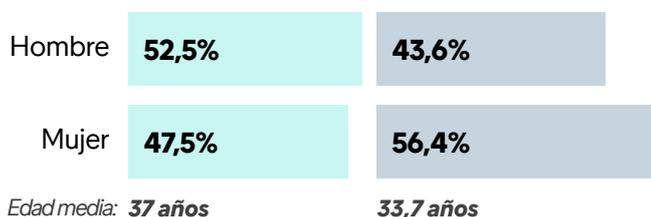
Respecto al nivel salarial de los demandantes de vivienda, casi la mitad de los que optan por la compra cuenta con unos ingresos brutos anuales de entre 20.000 y 45.000 euros, mientras dos de cada diez demandantes de compra cuentan con unos ingresos anuales mayores que 12.000 euros y menores que 20.000 euros. Entre los que optan por el alquiler, más de un tercio se sitúa entre los 20.000 y los 45.000 euros, por delante de un 29,4% que se encuentra entre los 12.000 y los 20.000 euros. De esta forma, los ingresos medios anuales de un comprador se sitúan en los 28.000 euros, mientras que los que buscan una vivienda de alquiler obtienen unos 6.000 euros menos al año.

Perfil sociodemográfico

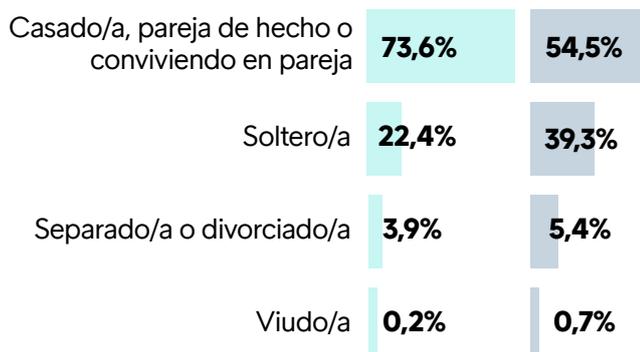


● Compra ● Alquiler

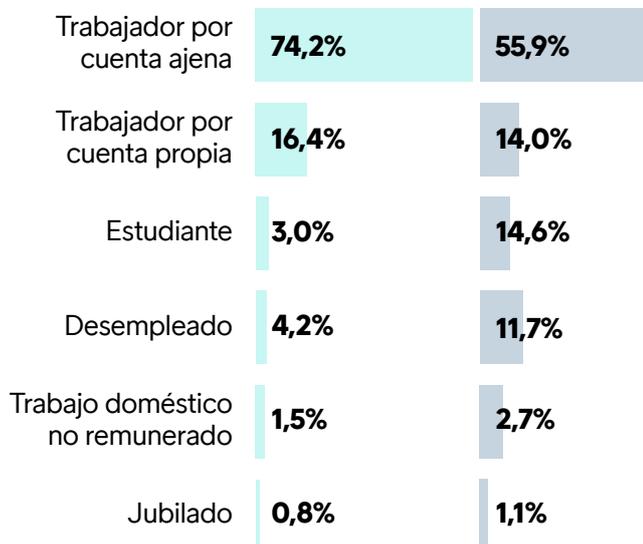
Sexo



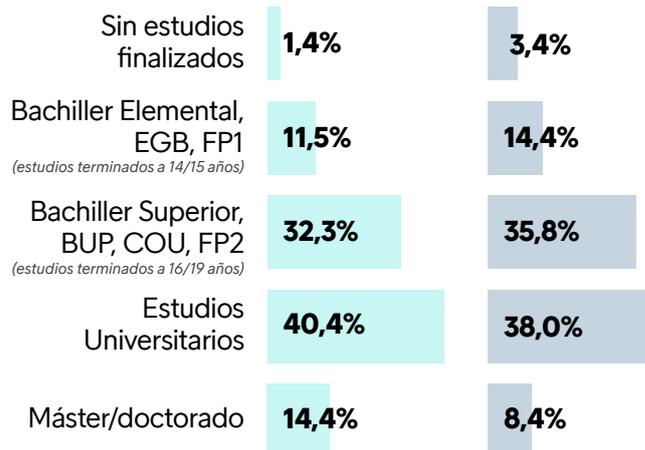
Estado civil



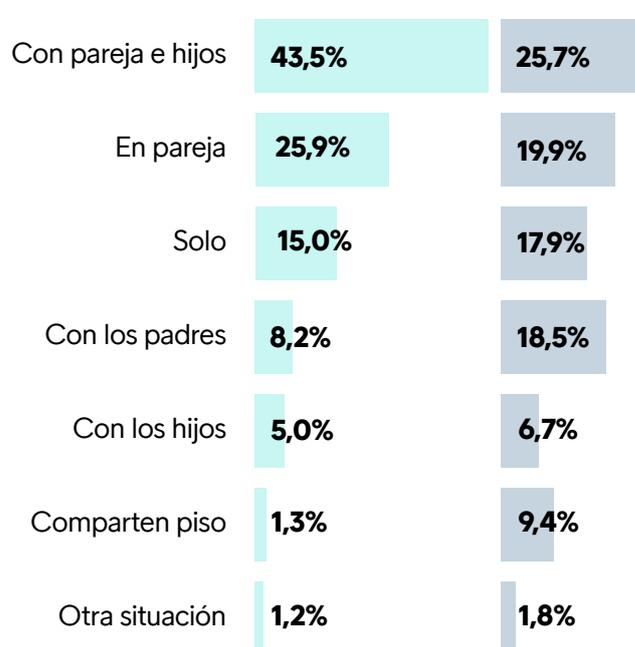
Situación laboral



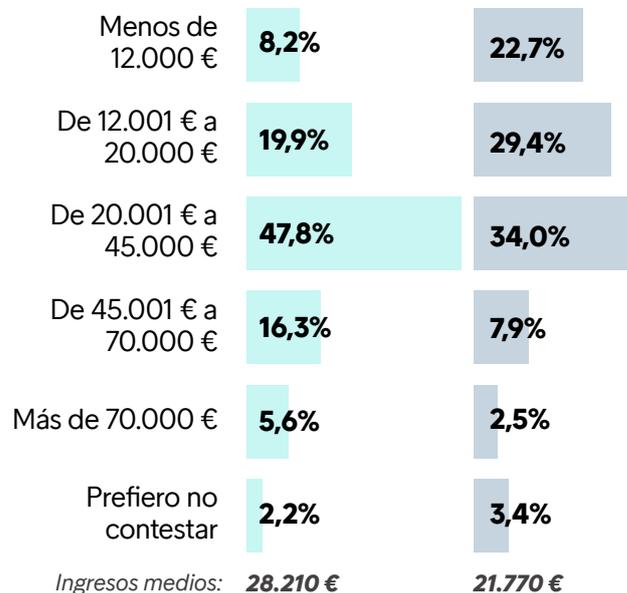
Nivel de estudios



Composición del hogar



Ingresos brutos anuales



1.1

El área metropolitana de Madrid, la zona que más ha incrementado su preferencia por el alquiler

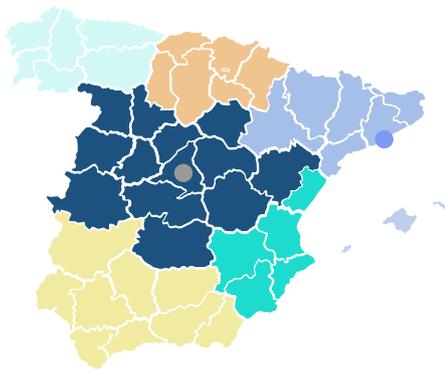
A pesar de que, en 2023, la búsqueda de un inmueble para comprar se impone ante la búsqueda de una vivienda en régimen de alquiler, **el área metropolitana de Madrid se presenta como la zona donde más se ha incrementado la preferencia por el alquiler (+9%)**, con respecto a 2022. Así, el ratio de personas que optan por alquilar en el área pasa de un 30% a un 39%. Por el contrario, **en el área metropolitana de Barcelona se observa un incremento del 8%, respecto al año anterior, de los demandantes de compra. Por contra, la cifra de demandantes de alquiler baja de 42% en 2022 al 34% en 2023.**

En menor medida, en las zonas noreste y noroeste se observa un aumento de preferencia por el alquiler del 7%, en perjuicio de la compra. El resto de zonas delimitadas no experimentan variaciones significativas.



Por su parte, la **zona centro** cuenta con el mayor ratio de personas que buscan casa para comprar. Concretamente, la cifra se sitúa en un 69%, disminuyendo un 2% con respecto al ratio del año pasado. Le siguen el **área metropolitana de Barcelona (66%)**, **Levante (66%)**, y la **zona sur**.

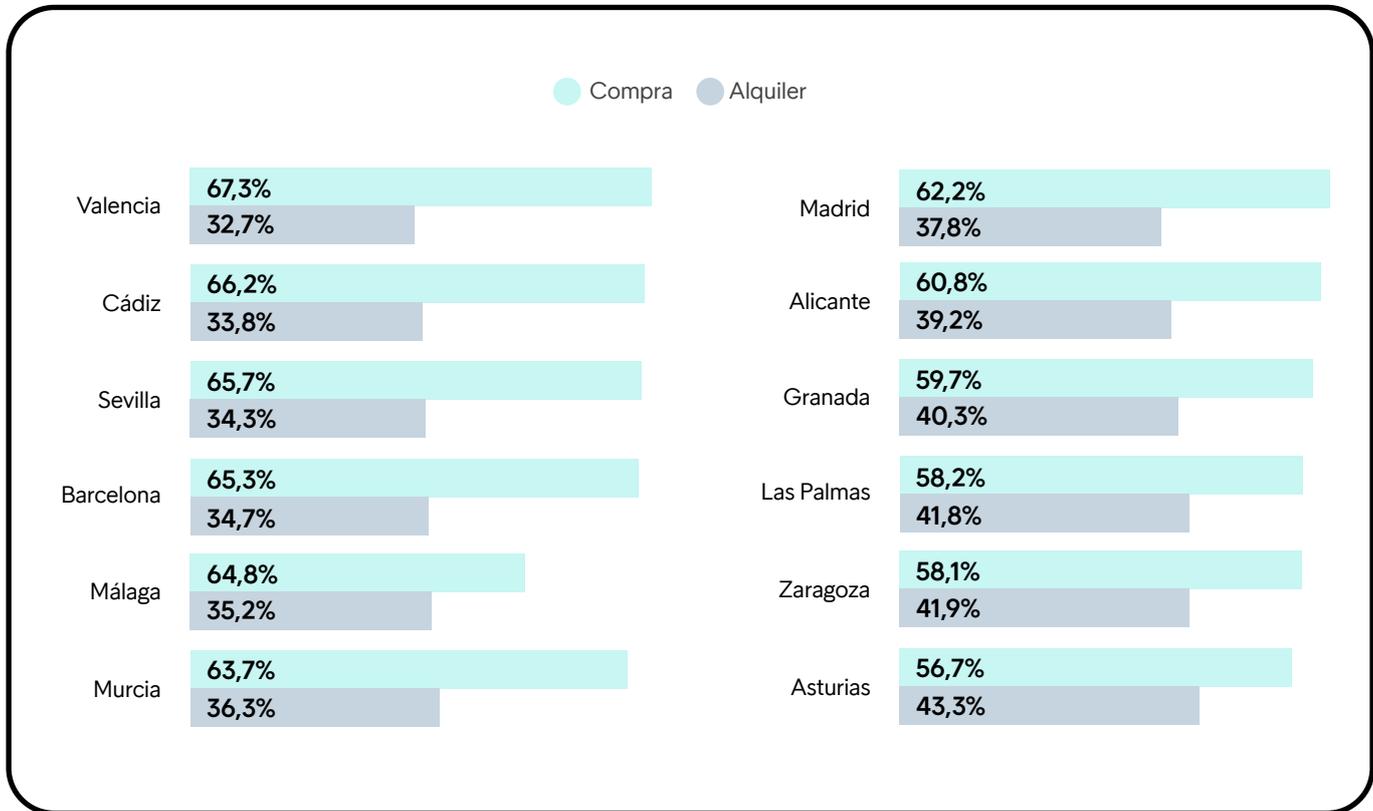
Por el contrario, las zonas noreste y noroeste reúnen el mayor ratio de encuestados que buscan alquiler, ambas con un porcentaje de respuesta del 40% y un aumento de siete puntos porcentuales respecto al año anterior. Les sigue el área metropolitana de Madrid (39%), que ha sufrido un aumento del 9%, y la zona norte (38%), que ha crecido un 1%.



	Compra		Alquiler	
	2022	2023	2022	2023
● Norte	63%	62%	37%	38%
● Noroeste	67%	60%	33%	40%
● Centro	71%	69%	29%	31%
● AM Madrid	70%	61%	30%	39%
● Noreste	67%	60%	33%	40%
● AM Barcelona	58%	66%	42%	34%
● Levante	66%	65%	34%	35%
● Sur	65%	65%	35%	35%



Por provincias, **Valencia es la provincia con mayor proporción de personas que buscan comprar un hogar (67,3%)**, por delante de Cádiz (66,2%), Sevilla (65,7%), Barcelona (65,3%), Málaga (64,8%), Murcia (63,7%) y Madrid (62,2%).





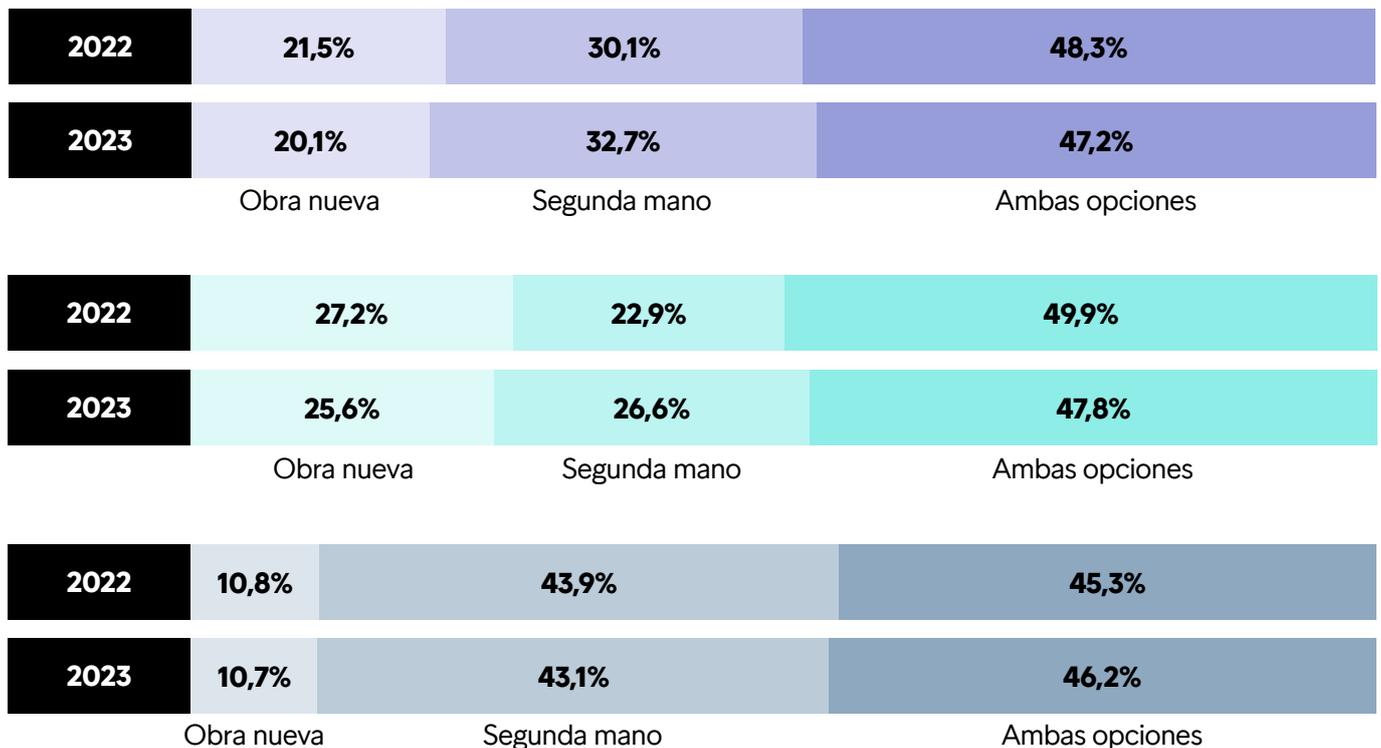
2

Tipología de vivienda: los compradores prefieren vivienda de segunda mano

En 2023, la vivienda de segunda mano cobra protagonismo, experimentando un ligero crecimiento en el interés de los encuestados respecto al año anterior. Por el contrario, vemos como la demanda de obra nueva se ajusta hasta el 20,1%. De esta manera, mientras que el 26,6% de los que prefieren comprar una nueva vivienda se decantan por la segunda mano, el 25,6% optan por la compra de una vivienda de obra nueva.

Asimismo, se observa una situación de características similares en el mercado del alquiler. En este sentido, la mayoría de los demandantes de vivienda en régimen de alquiler (43,1%) se decantan por una vivienda de segunda mano, mientras que tan solo el 10,7% buscan vivienda en régimen de alquiler de obra nueva.

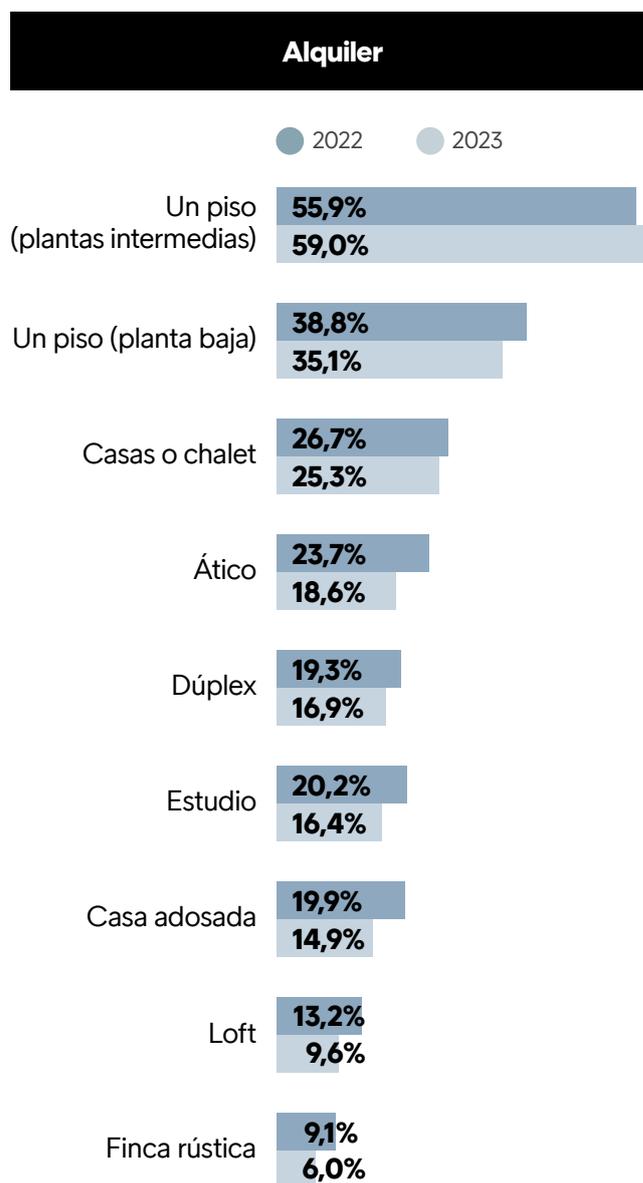
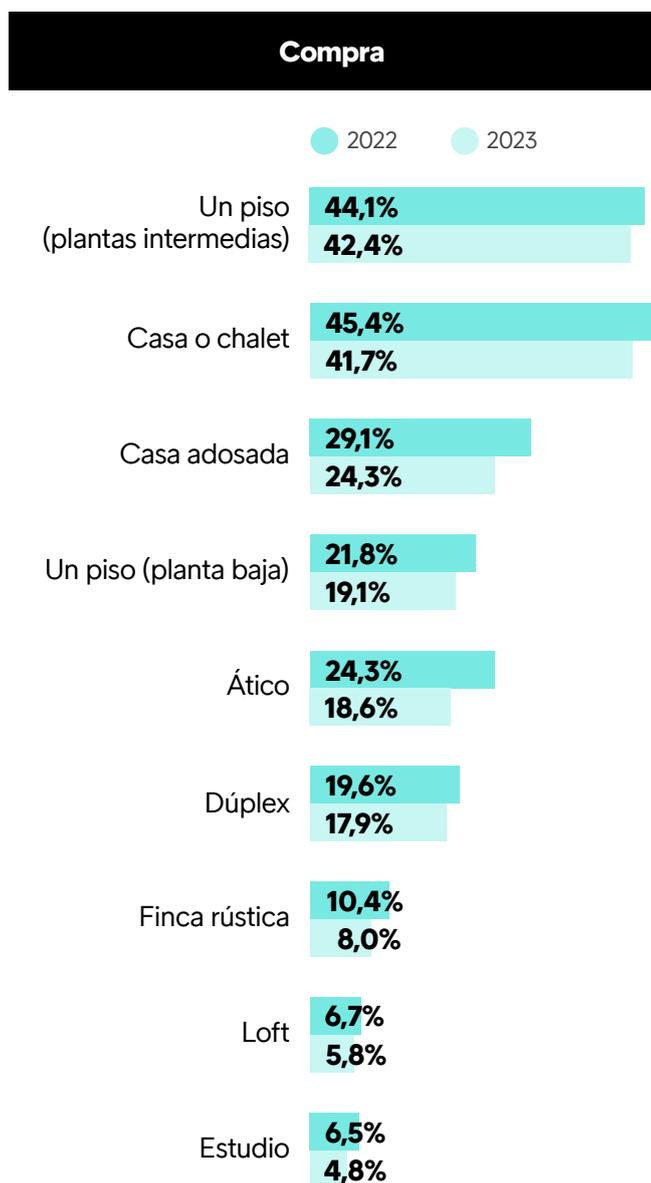
● Total ● Compra ● Alquiler



Las plantas intermedias, la tipología de vivienda que despierta un mayor interés

En 2023, los pisos situados en plantas intermedias se convierten en la opción favorita tanto entre los que optan por la compra (42,4%) como por el alquiler (59%). En este sentido, la casa o chalet (41,7%) pasa a ser la segunda opción más buscada por los demandantes de vivienda de compra, mar-

cando prácticamente un empate con una diferencia de 0,7 puntos porcentuales con las plantas intermedias. La casa adosada (24,3%) se posiciona como la tercera preferencia de este tipo de perfil, seguida de los pisos situados en plantas bajas (19,1%), los áticos (18,6%) y los dúplex (17,9%).



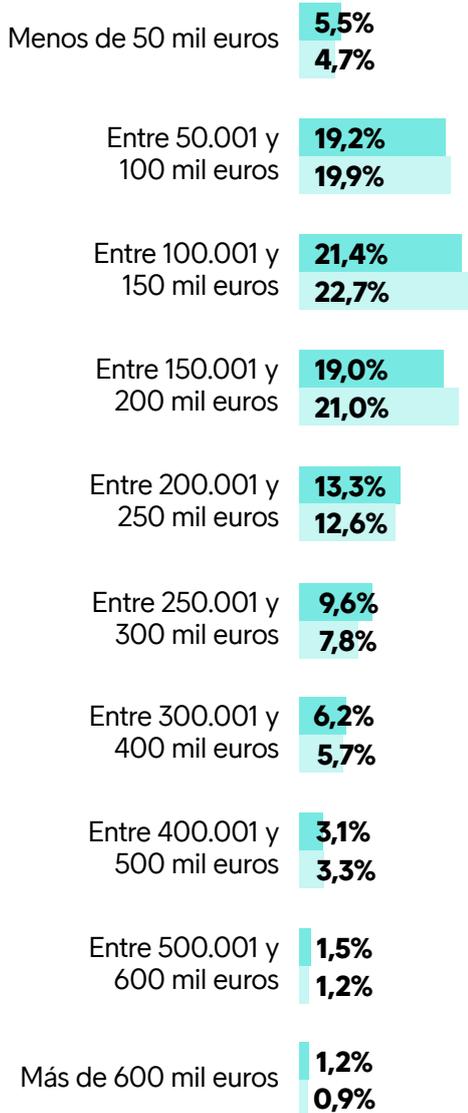
El orden de preferencias cambia cuando hablamos de las viviendas en régimen de alquiler. Los demandantes de vivienda optan por las plantas bajas (35,1%) como alternativa a las plantas intermedias, seguido por las casas o chalets (25,3%), los áticos (25,3%), los dúplex (16,9%), y los estudios (16,4%). Asimismo, casi la totalidad (88%) de las personas que se encuentran en proceso de búsqueda de vi-

vienda quieren vivir en ella. De este modo, mientras que el 6,1% de las personas que buscan comprar una casa quieren destinarla como residencia vacacional, tan sólo a un 5,9% le gustaría alquilarla a un tercero. En el caso de los demandantes de vivienda en alquiler, tan sólo el 2,9% quieren destinar el inmueble a la vivienda vacacional, mientras que el 9,1% quiere alquilarla a un tercero.



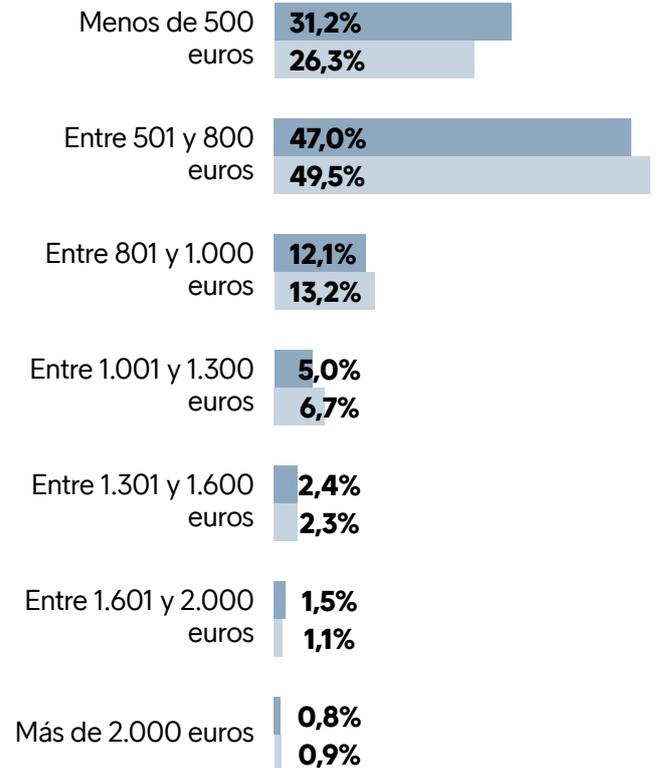
Compra

● Precio medio 2022: **185.000 €**
 ● Precio medio 2023: **180.000 €**



Alquiler

● Precio medio 2022: **706 €**
 ● Precio medio 2023: **720 €**



Respecto a los precios que están dispuestos a pagar, el precio medio en la compra de una vivienda se sitúa en los 180.000€, frente a los 185.000€ del 2022, mientras que el precio medio del alquiler en 2023 alcanza los 720€ mensuales, frente a los 706€ del año anterior.

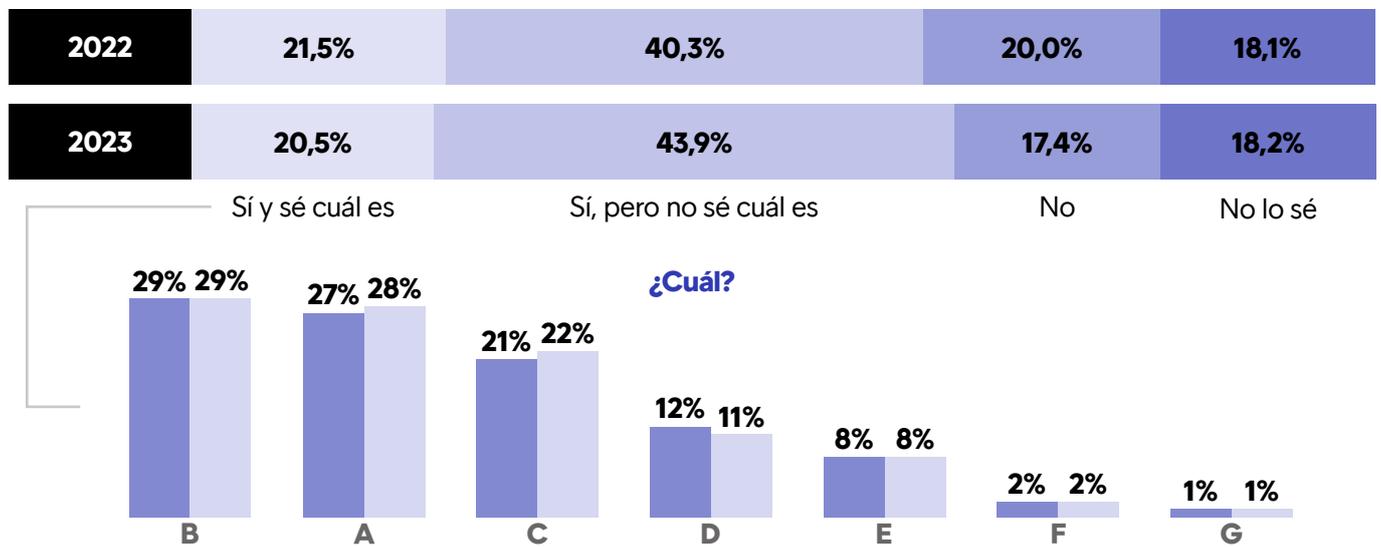
2.1

Certificación energética en la vivienda

Sin cambios significativos con respecto a 2022, la certificación energética de la vivienda se posiciona como uno de los aspectos que despiertan mayor interés entre los demandantes de vivienda. Así, aproximadamente, seis de cada diez personas que se encuentran en búsqueda de vivienda disponen de certificado energético en su vivienda actual.

No obstante, tan solo el 20,5% del total de personas saben qué tipo de certificado energético tienen. Entre las personas que conocen la letra de su certificado, el 79% cuenta con viviendas eficientemente energéticas, pues disponen de un certificado A, B o C. Por el contrario, sólo el 3% cuenta con la letra F o G. En este caso, los datos

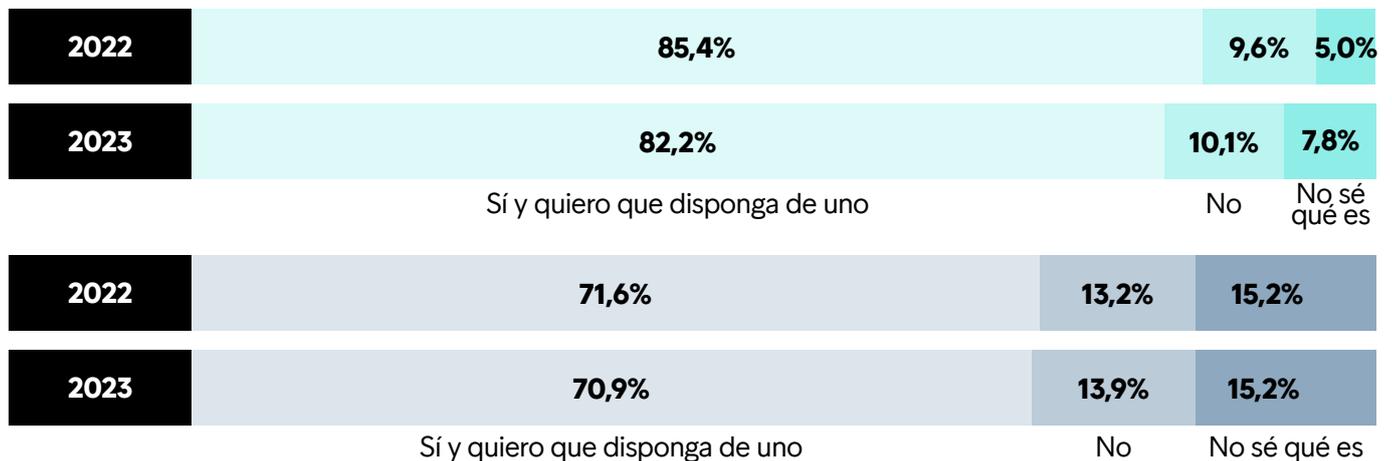
¿Dispone de certificado energético?



Así, las personas que se encuentran en proceso de búsqueda de una vivienda dan más importancia a que esta disponga de un certificado energético. En este sentido, el 82,2% de aquellos que buscan comprar una casa quieren disponer de certificación energética, mientras que la cifra desciende hasta el 70,9% para aquellos que buscan alquilar una vivienda. Por su parte, el 15% de las personas en búsqueda de una vivienda para alquilar no saben qué es el certificado energético, cifra que desciende hasta el 7,8% en el caso de aquellos que buscan comprar.

Importancia del certificado energético en la casa buscada

● Compra ● Alquiler



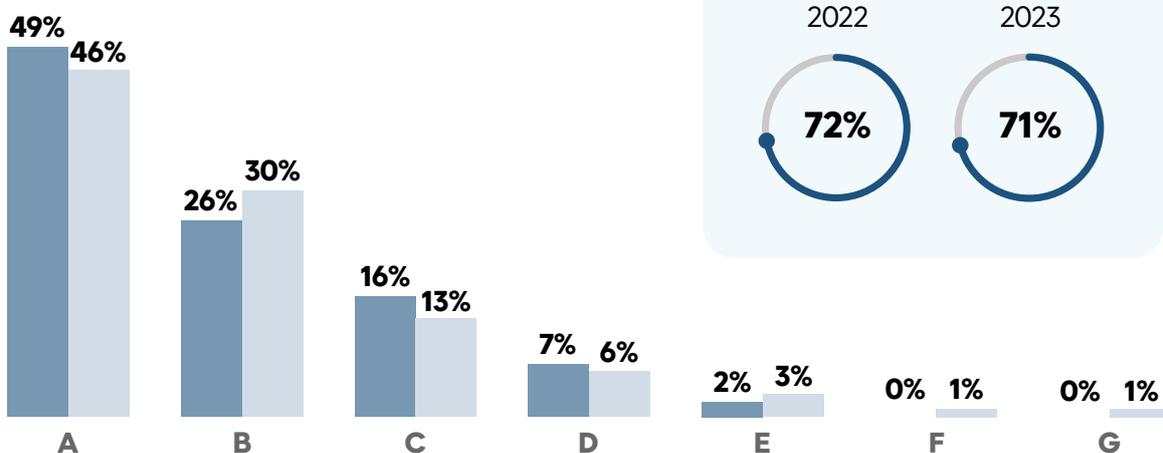
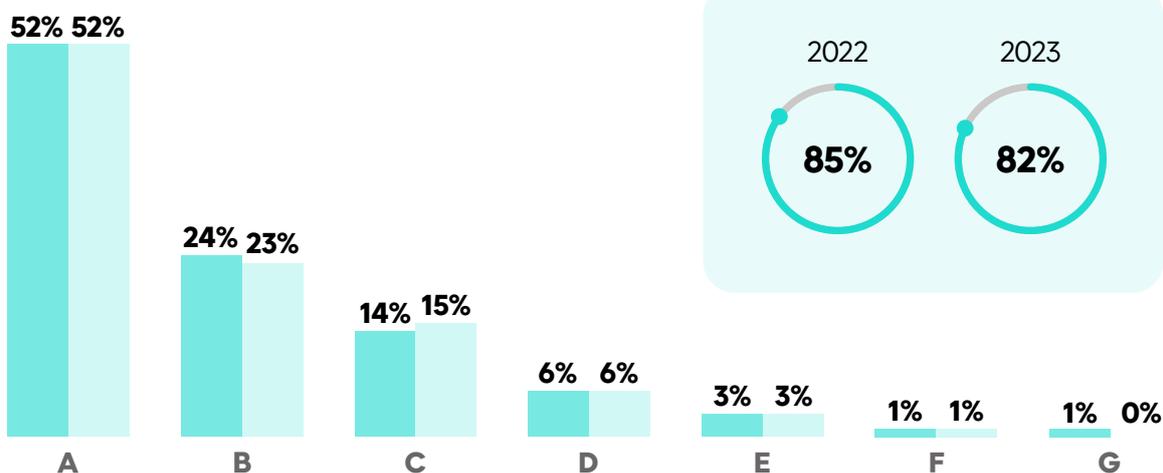


El certificado A, el más solicitado

El certificado A es el más demandado por las personas que se encuentran en proceso de búsqueda de vivienda, seguido del B. En este sentido, de la totalidad de personas que buscan comprar una casa con certificado energético (82%), el 52% quieren disponer de un certificado tipo A, mientras que la cifra desciende hasta el 23% para aquellos que quieren disponer del certificado tipo B. Por lo que al alquiler respecta, del 71% de las personas que se encuentran en proceso de alquilar una vivienda, el 46% buscan obtener la certificación energética A, mientras que el 30% quieren disponer de la B.

Quieren que su casa tenga certificado energético

● Compra ● Alquiler

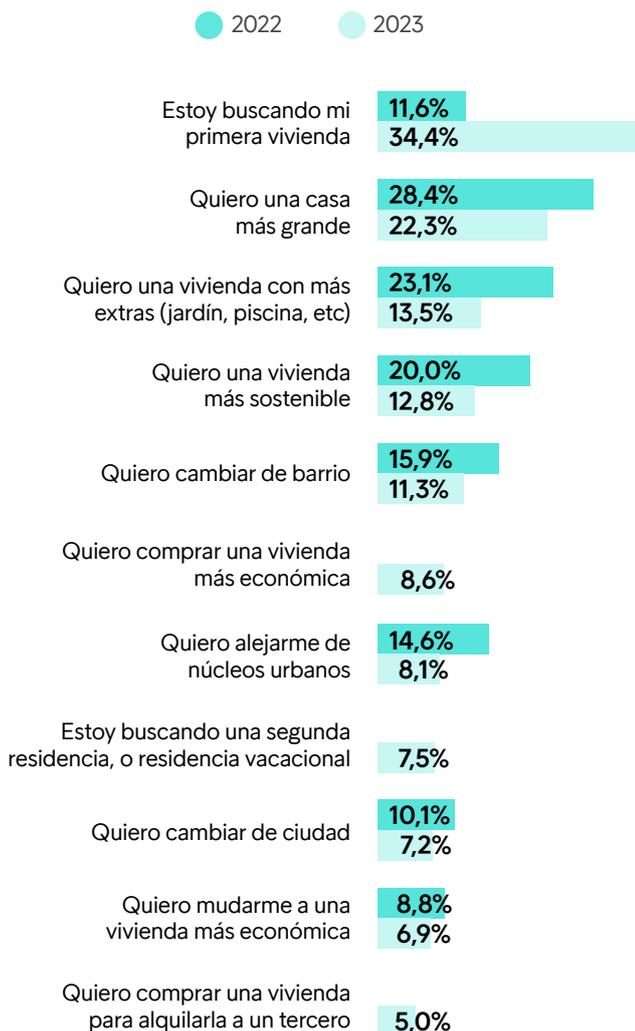


2.2

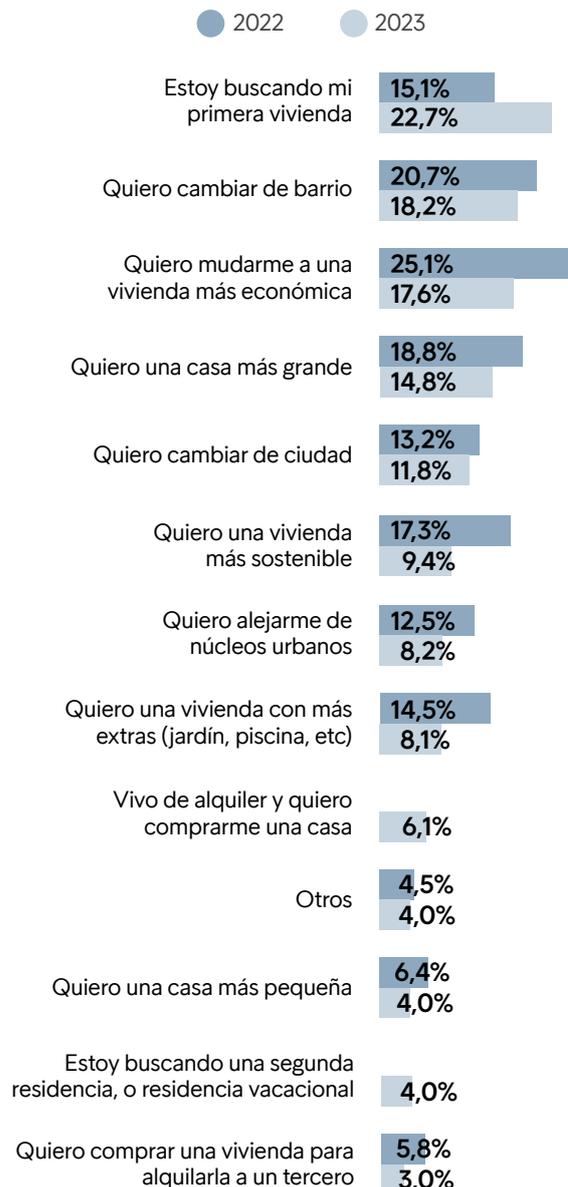
Motivaciones para la búsqueda de hogar

En 2023 se observa una modificación en el orden de motivaciones que empujan a la demanda de compra a buscar una nueva vivienda. Mientras que este año la búsqueda de la primera vivienda se convierte en la principal motivación entre aquellos que quieren comprar un inmueble (34,3%), la búsqueda de una vivienda más grande (28,4%) era la principal razón en 2022, aspecto que ocupa la segunda posición en esta ocasión.

Tener una vivienda con extras (13,5% frente a 23,1% en 2022), tener una vivienda más sostenible (12,8% frente a 20% en 2022) o querer cambiar de barrio (11,3% frente a 15,9% en 2022) son otras de las principales motivaciones que empujan a los propietarios a querer comprar una casa.



Por lo que al alquiler respecta, mientras que en 2022 la búsqueda de una vivienda económica (25,1%) era la principal motivación de los demandantes de vivienda en alquiler, este año, encontrar la primera vivienda vuelve a ser el principal motivo (22,7%), que crece en 7 puntos porcentuales respecto al año anterior. Cambiar de barrio (18,2% frente a 20,7% en 2022), mudarse a una vivienda más económica (17,6% frente a 25,1% en 2022), tener una casa más grande (14,8% frente a 18,8% en 2022) o cambiar de ciudad (11,8% frente a 13,2% en 2022) son otras de las razones principales para iniciar procesos de búsqueda de nuevas viviendas.



El precio de la vivienda y la eficiencia térmica, los factores más relevantes para los demandantes de vivienda

El precio se convierte en el factor más determinante para los demandantes de vivienda, que consideran la eficiencia térmica como el segundo aspecto más relevante para su toma de decisiones. De hecho, el 28,5% de aquellos que deciden comprar afirman que el precio es un aspecto decisivo para elegir su próxima vivienda, mientras que el 30,6% de los que deciden alquilar coinciden en esta declaración.

Por el contrario, el 26,7% de aquellos que prefieren comprar y el 23,4% de los que prefieren alquilar están de acuerdo con que el factor más importante que determinará la futura elección de su nueva vivienda es la eficiencia térmica.

Las personas en búsqueda de vivienda también destacan otros criterios como factores relevantes. Mientras que la certificación energética es un aspecto determinante para el 22,6% de la demanda de vivienda en régimen de compra y para el 16,8% de la demanda de vivienda en régimen de alquiler, el 21,8% de los que buscan comprar y el 16,7% de los que buscan alquilar ponen el foco en los criterios de sostenibilidad.

Por su parte, el 19,5% de los demandantes de vivienda de compra y el 15,9% de los demandantes de vivienda de alquiler considera que la zona en la que se encuentra la vivienda es el aspecto más importante para su decisión final.





3

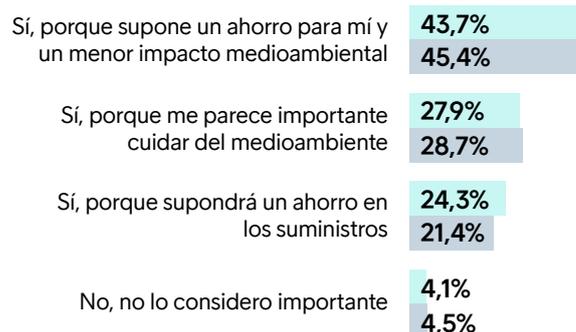
Papel de la sostenibilidad en la demanda de vivienda

Una vivienda sostenible es aquella que trata de minimizar al máximo su impacto sobre el medio ambiente, y que tiene como objetivo optimizar los recursos y materiales a lo largo de su vida útil, desde la construcción hasta su consumo diario. Dada su importancia en el camino hacia la lucha contra el cambio climático, los criterios sostenibles han adquirido un papel fundamental en la búsqueda de un nuevo inmueble. Un reflejo de ello es que el 95,9% de los españoles que quieren cambiarse a una vivienda en propiedad, y el **95,5% de los que se mudan de alquiler, consideran importante vivir en una casa sostenible**. Unos porcentajes muy similares a los registrados en 2022: 95,1% y 95,9%, respectivamente.

Según el presente estudio realizado por Solvia y Fotocasa, casi la mitad de los encuestados que van a mudarse (*el 43,7% en el caso de los que van a comprar y el 45,4% de los que quieren alquilar*) menciona como principal razón el ahorro económico que supone a nivel personal y el menor impacto medioambiental que caracteriza a este tipo de inmuebles.

¿Consideras importante que una casa sea sostenible?

● Compra ● Alquiler



Base: personas que están en búsqueda de un nuevo inmueble

A la hora de valorar qué elementos relacionados con la sostenibilidad tienen más importancia para ellos, aquellos que optan por la propiedad dotan de mayor puntuación al aislamiento térmico (8,02/10), a un buen sistema de ventilación, a equipos eficientes de calefacción e iluminación (ambas con un 7,86/10), a sistemas de ahorro de agua (7,73/10) y a electrodomésticos eficientes con etiqueta energética (7,68/10). Para los encuestados que quieren alquilar, la elección es prácticamente similar: buenos sistemas de aislamiento (7,74/10), sistemas de ventilación (7,68/10), equipos eficientes de calefacción e iluminación (7,63/10), sistemas de ahorro de agua (7,62/10) y electrodomésticos eficientes con etiqueta energética (7,43/10).

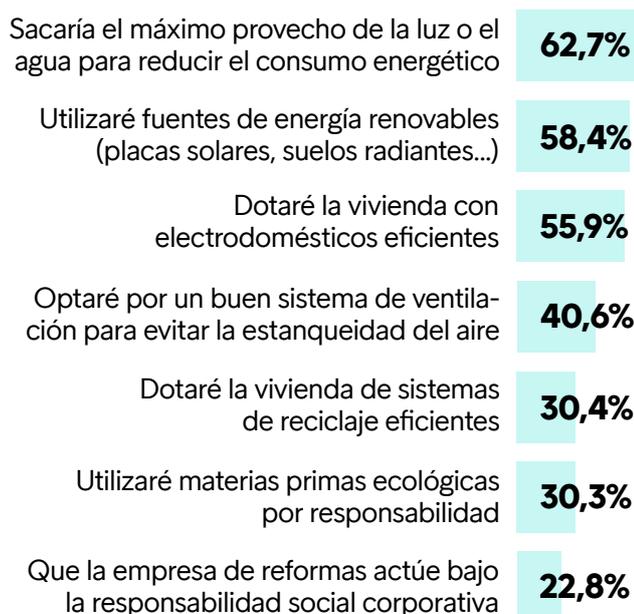
3.1

Apuesta por la sostenibilidad en la compra de vivienda

Adquirir un inmueble de segunda mano reduce las posibilidades de contar con una vivienda sostenible. La razón es que estas propiedades no suelen estar adaptadas a las últimas normativas en materia energética y de sostenibilidad, lo que obliga, en la mayoría de los casos, a tener que acometer reformas o actualizar ciertos elementos para disfrutar de este requisito.

Según el análisis realizado, el 47% de los españoles que tiene pensado comprar busca una **vivienda de segunda mano**. Dentro de este grupo, el **87%** tiene claro que realizará una **reforma del inmueble** y, de estos, **el 83% indica que tendrá en cuenta criterios de sostenibilidad al llevarla a cabo**. Los principales aspectos que se contemplarán a la hora de acometer sus renovaciones son: sacar el máximo provecho de la luz o el agua para reducir el consumo energético (62,7%), el uso de fuentes de energía renovables, como placas solares o suelos radiantes (58,4%), y la instalación de electrodomésticos eficientes (55,9%).

En la reforma que te planteas para tu reforma sostenible, ¿qué aspectos sostenibles tendrías en cuenta?



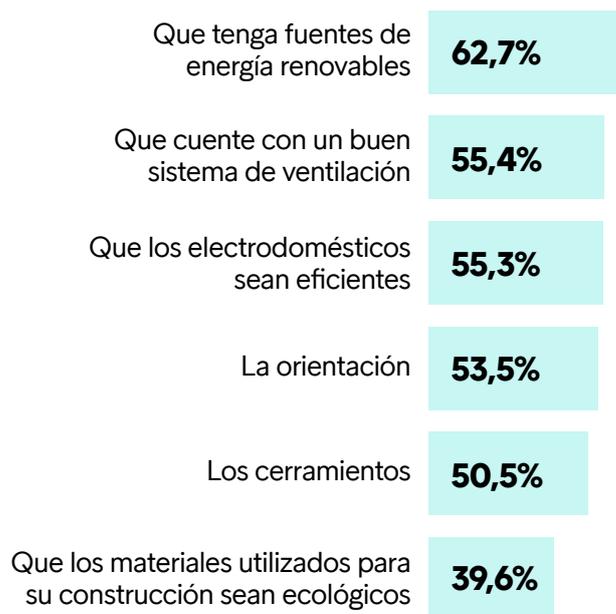
Base: personas que van a comprar una vivienda de segunda mano, harán una reforma en su nueva vivienda y tendrán en cuenta criterios de sostenibilidad al acometerla.

Por otro lado, el 4% restante indica que, aunque sí quiere realizar una reforma, no tendrá en cuenta criterios sostenibles. Tal y como reconocen, no valoran esta opción porque consideran que este tipo de rehabilitaciones son más caras (45,1%) y porque opinan que deberían estar subvencionadas por la Administración (42,9%).

En la otra cara de la moneda, estarían los futuros propietarios en búsqueda de vivienda que van a optar por **la obra nueva**: el 48% de los que se mudan. De estos, **el 93% reconoce que para ellos sería importante que su nuevo hogar cumpliera con algún criterio de sostenibilidad**. Así, los que están dentro de este porcentaje priman que la vivienda cuente con fuentes de energía renovables (62,7%), que tenga un buen sistema de ventilación (55,4%) y que los electrodomésticos sean eficientes (55,3%).

Por otro lado, para aquellos potenciales compradores de activos de nueva construcción que no consideran la sostenibilidad como un criterio importante, y que tampoco la van a considerar en su búsqueda (el 7%), las principales razones que alegan son su coste más elevado (43,5%), que parte de este tipo de inversiones deberían de estar avaladas por las administraciones (32,6%) o que para ellos la sostenibilidad en el parque inmobiliario no tiene ningún interés (19,6%).

¿Qué aspectos sostenibles te parecen importantes en una vivienda de obra nueva? Señala todos los que creas convenientes



Base: personas que van a comprar una vivienda nueva y quieren que sea sostenible.

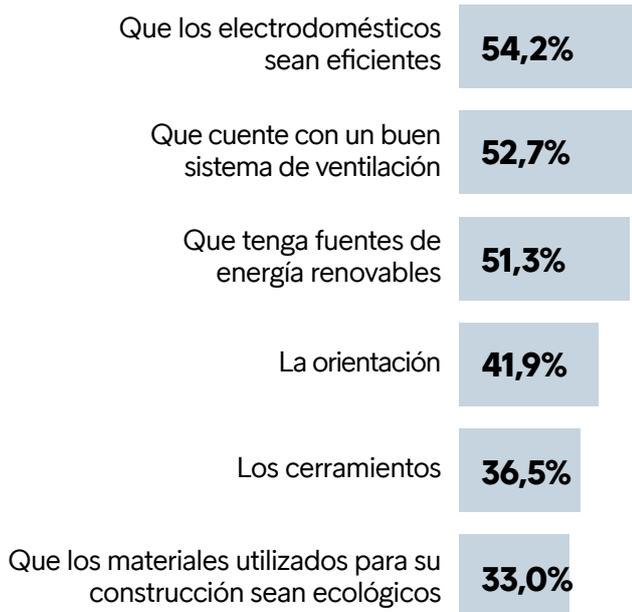
3.2

Sostenibilidad y mercado del alquiler

La sostenibilidad también ha tomado un papel fundamental en el momento de arrendar un inmueble. Una muestra de ello es que **para el 87% de los españoles que busca una vivienda para alquilar es importante que su nuevo inmueble sea sostenible de alguna manera**. Los elementos que, según estos inquilinos concienciados, debe integrar su hogar son: electrodomésticos eficientes (54,2%), un buen sistema de ventilación (52,7%) y fuentes de energía renovables (51,3%).

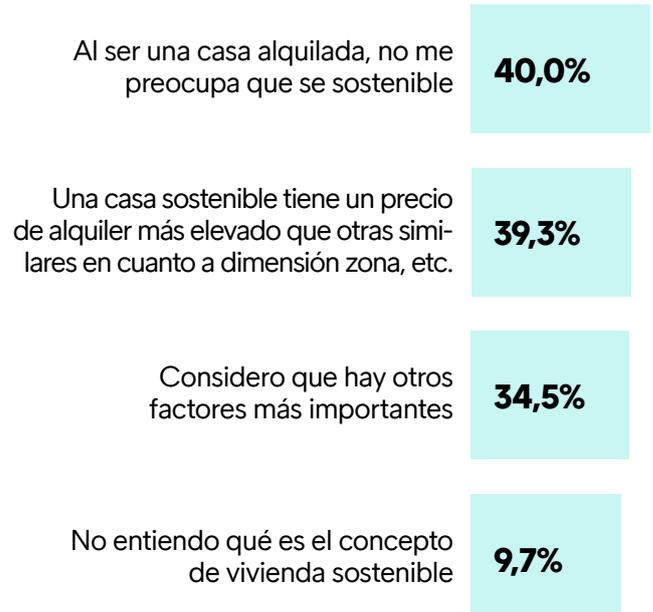
Por otro lado, **el 13% de los futuros arrendatarios no considera la sostenibilidad como un requisito significativo en su lista de prioridades**. Los motivos que dan para justificarse son, precisamente, que la vivienda sea para alquilar y no para comprar, lo que, a su juicio, no lo hace tan importante (40%), que este tipo de activos más sostenibles tienen unas rentas más elevadas (39,3%) o porque consideran que hay otros factores más significativos que priorizar en su búsqueda (34,5%).

¿Qué aspectos sostenibles te parecen importantes para tu vivienda de alquiler? Señala todos los que creas convenientes



Base: personas que van a alquilar una vivienda y quieren que sea sostenible.

Cuando buscas una vivienda de alquiler, ¿por qué no te parece importante que ésta sea sostenible?



Base: personas que van a alquilar una vivienda y no quieren que sea sostenible.



3.3

Predisposición a pagar más por una vivienda sostenible

Los criterios de sostenibilidad incrementan el valor de un inmueble, lo que se traduce en un precio de venta o de rentas algo superior a los de una vivienda que no cuenta con estas características. Aunque, a la larga, esto supone un ahorro importante que compensa cualquier inversión inicial, no

todo el mundo está dispuesto a asumirlo, pese a la importancia que la gran mayoría da a la sostenibilidad en la vivienda.

Así, resulta destacable que, **del total de los que buscan un nuevo inmueble, solo el 49,5% sí pagaría más porque fuera sostenible**. Si hacemos la distinción entre los que van a comprar y los que quieren alquilar, se percibe mayor predisposición a abonar el sobrecoste en el primer grupo: el 53,5% asumiría una mayor inversión para que su inmueble fuese sostenible de alguna manera, mientras que, en el caso de los inquilinos, este porcentaje es del 42,7%, casi 11 puntos menos.

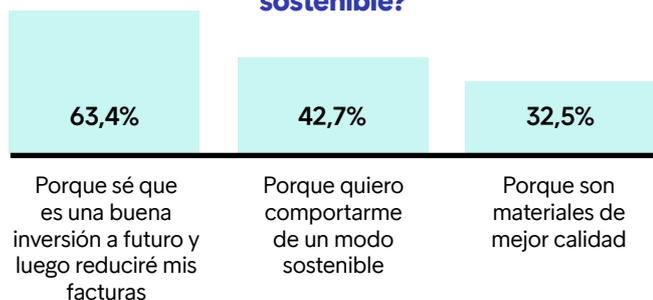
¿Pagarías más por tener una vivienda sostenible?

Categoría	Sí	No	Depende del precio
Total demandantes de vivienda	49,5%	11,6%	38,9%
Personas que quieren comprar	53,5%	10,2%	36,3%
Personas que van a alquilar	42,7%	13,9%	43,4%

La justificación que dan los futuros compradores y arrendatarios que no dudarían en pagar más es que se trata de una buena inversión a futuro, gracias a la cual lograrán reducir sus facturas, con un 63,4% de adeptos (el 65,6% en el caso de los que compran y el 58,8% en el de los que alquilan), y que quieren comportarse de manera sostenible y responsable, con un 42,7% (41,6% de los que se mudan en propiedad y 45% de aquellos que se cambian en alquiler). Al 32,5% también le motiva el hecho de que vaya a disfrutar de materiales de mayor calidad (33,8% compra y 29,5% alquiler).

En el caso de los que contestan que **la decisión de pagar más por una vivienda sostenible (o no hacerlo) dependerá mucho del sobrecoste que pudiese acarrear (el 38,9% de la demanda), la balanza se inclina hacia el alquiler**: un 43,4% de inquilinos y un 36,3% de compradores afirman que la decisión la marcaría el precio final. Es decir, 7,1 puntos menos en este último grupo.

¿Por qué pagarías más por una vivienda sostenible?

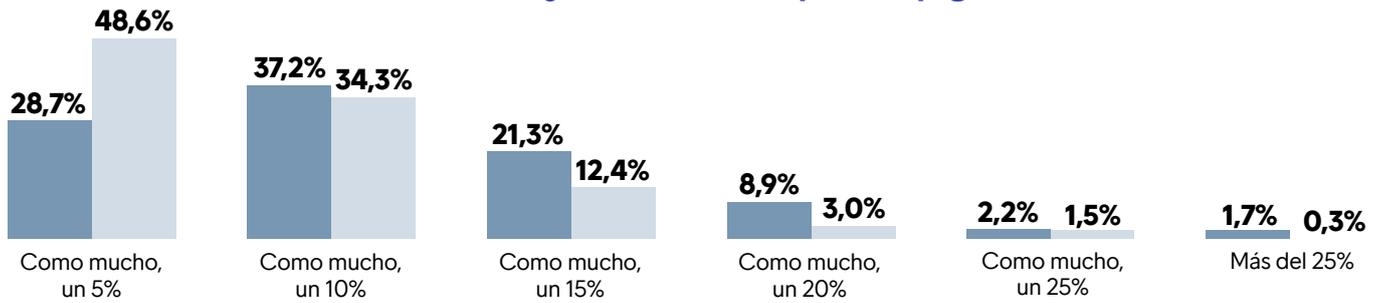


De todos ellos, el 28,7% se lo plantearía sí, como mucho, vale un 5% más, el 37,2% lo pagaría si costase un 10% adicional como límite máximo, y el 21,3% lo asumiría si no se encareciese más del 15%. Solo el 13% restante cedería en aquellos casos en los que tuviesen que abonar un 20% más por esta condición.

En este sentido, es interesante comprobar cómo, dentro de este grupo, el **sobrecoste que condicionaría invertir o no ha aumentado en comparación con el año pasado**, cuando, por ejemplo, un 48,6% se ponía como tope que el inmueble costase un 5% más.

Base: personas que se mudan y que han contestado que sí pagarían más por una vivienda sostenible.

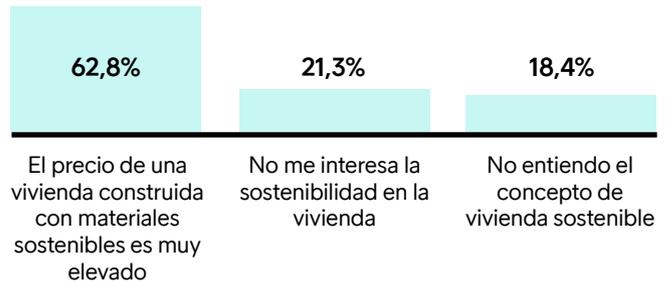
Dado que el precio sería el condicionante para pagar o no una vivienda sostenible, ¿cuánto estarías dispuesto a pagar de más?



Base: personas que se mudan y que han contestado que, dependiendo del precio, estarían dispuestas (o no) a comprar una vivienda

Finalmente, y atendiendo ahora al **11,6%** que indica que **no pagaría más por una vivienda sostenible**, el 63% responde que la razón es que el coste es demasiado elevado. En este caso, se trataría del 61,7% de los que compran y el 64,3% de los que alquilan. Las otras dos razones son que no les interesa la sostenibilidad (el 21,3% de todos los que se mudan, el 24,4% de los que se cambian en propiedad y el 17,5% de los que buscan arrendar) y que no entienden el concepto de vivienda sostenible (18,4% del total de los demandantes, el 18,1% de los futuros propietarios y el 18,8% de los que van a alquilar).

¿Por qué no pagarías más por una vivienda sostenible?



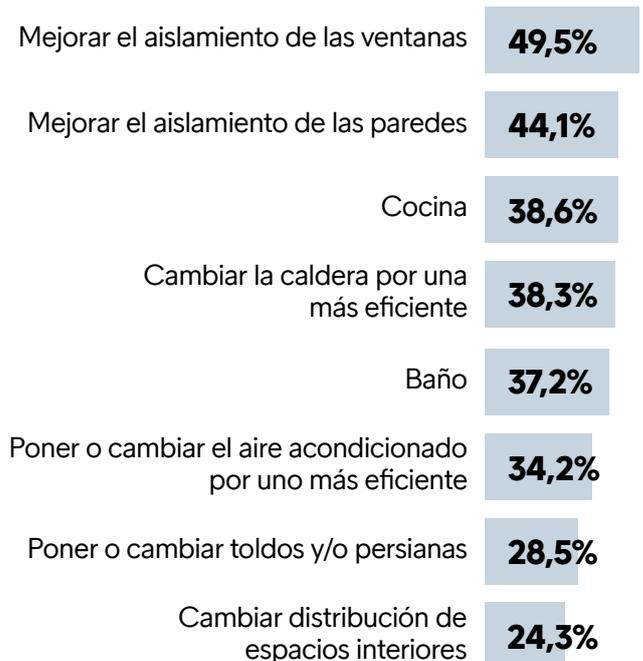
Base: personas que se mudan y que han contestado que no pagarían más por una vivienda sostenible.

3.4

Rehabilitación de vivienda: el aislamiento de ventanas, una prioridad

Gracias a las subvenciones públicas a la rehabilitación de viviendas, particulares y comunidades de vecinos pueden beneficiarse de ayudas de hasta el 80% del coste de la obra para hacer sus viviendas más sostenibles. Esto está ayudando a que haya cada vez más interesados en este tipo de intervenciones con el objetivo de mejorar el confort de su hogar o reducir su demanda energética. Así, en el caso de plantearse la realización de una obra como ésta, ya sea en la vivienda actual o futura, los españoles priorizarían la inversión en **mejorar el aislamiento de sus ventanas (49,5%) o de sus paredes (44,1%) y actualizar los electrodomésticos de la cocina (38,6%)**. Le seguirían de cerca el cambio de caldera a una más eficiente (38,3%), la reforma del baño (37,2%) o la apuesta por un aparato de aire acondicionado más eficiente (34,2%). Esto demuestra que el ahorro del consumo energético es lo que más se prioriza, por encima de otros aspectos como la accesibilidad o la estética.

En el caso de que tu vivienda requiera alguna de las siguientes reformas, indica cuál priorizarías



Base: personas que están en búsqueda de un nuevo inmueble.



4 ¿Qué entienden los españoles por sostenibilidad?

La **sostenibilidad** implica garantizar un equilibrio entre el bienestar social, el cuidado del medio ambiente y el crecimiento económico gestionando correctamente los recursos disponibles. Esta **definición**, en términos generales, sigue estando más o menos asentada en el colectivo general. De hecho, según el estudio de Solvia y Fotocasa, a la hora de apostar por una enunciación que se refiera correctamente al término "sostenibilidad", la mayoría de los españoles **(57,9%) que está en búsqueda activa de vivienda lo asocia con este enunciado.**

Le siguen muy de cerca la atribución a otros conceptos como las denominadas 3R -reciclar, reducir y reutilizar-, con un 44,8%, la responsabilidad social de poder satisfacer las propias necesidades sin poner en riesgo el futuro (27,2%), estar en consonancia con la naturaleza (24,4%) o poder pagar las facturas a fin de mes (17,6%).

En el momento de trasladar la **sostenibilidad en la vivienda**, los españoles también entienden, a grandes rasgos, lo que es un **inmueble sostenible**, relacionándolo muy especialmente con el **respeto al medio ambiente (51,9%)**, con **contar con una certificación en materia de sostenibilidad (40,5%)** o con el requisito de disfrutar de espacios verdes y zonas comunes respetuosas con el medio ambiente (34,8%). Otras respuestas son que este tipo de viviendas ayudan a ahorrar en las facturas (34,2%), que se han construido con materiales sostenibles (34%) y que tienen un espacio amplio para reciclar (17,6%).

¿Qué es para ti una casa sostenible?

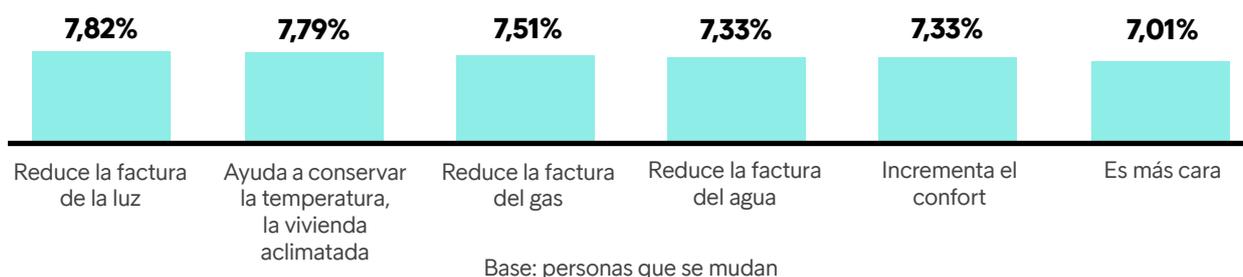
Que es respetuosa con el medio ambiente	51,9%
Que cuenta con una certificación en materia de sostenibilidad	40,5%
Que tenga espacios verdes y zonas comunes respetuosas con el medio ambiente	34,8%
Que me ayuda a ahorrar en las facturas	34,2%
Que se ha construido con materiales sostenibles	34,0%
Que tenga un espacio amplio para reciclar	17,6%

Base: personas que están en búsqueda de un nuevo inmueble

Por otro lado, a la hora de analizar la percepción de los españoles en cuestiones más concretas, como **qué es una vivienda energéticamente eficiente**, se asocia este concepto en mayor medida con aspectos como (puntuándolo de 0 a 10 en función de su correlación con estos conceptos): **reducción de la factura de la luz** (7,82/10), ayuda a conservar la temperatura (7,79/10), disminución del gasto en gas (7,51/10) o mayor confort (7,33/10).



Del 1 al 10, ¿cuál es la relación de estas afirmaciones con eficiencia energética de la vivienda?



Se siguen observando, además, nociones limitadas en lo que respecta a **etiquetas o sellos de sostenibilidad para inmuebles**. A pesar de que el **certificado energético de edificios** es el más conocido por la obligatoriedad de su actualización a la hora de vender o poner en alquiler una vivienda en España, **solo el 57,5% ha oído hablar de él**. Asimismo, se desprende un desconocimiento generalizado de otras certificaciones como Breeam, Leed, Well y Passivhaus, ya que solo el 15,8%, el 15,3%, el 9,2% y el 8,8%, respectivamente, los conoce. De hecho, el 24,6% afirma no ser consciente de la existencia de ninguna etiqueta de este tipo.





5 Conclusiones

Únicamente el **4% de las personas en búsqueda de casa no considera importante la sostenibilidad en la vivienda**. El resto reafirma la trascendencia de este tipo de inmuebles y da como razón principal el ahorro y el menor impacto medioambiental que suponen.

El **87% de las personas que buscan una casa en régimen de alquiler considera importante que sea sostenible**. Para este grupo, es fundamental que cuente con electrodomésticos eficientes, un buen sistema de ventilación y fuentes de energía renovable.

Entre los que se plantean comprar una vivienda de segunda mano e invertir en su reforma, el **83% tendrá en cuenta criterios de sostenibilidad**. La medida que cuenta con más adeptos es sacar el máximo partido de luz o agua con el fin de reducir el consumo energético.

Pese a esta voluntad, la mitad (49,5%) de las personas en proceso de búsqueda estaría dispuesta a pagar más por una casa sostenible. La razón principal es que lo consideran una buena inversión a futuro, ya que se reducirán sus facturas.

Entre los que valoran comprar una vivienda nueva, la práctica totalidad (93%) **considera importante que sea sostenible**. Que tenga fuentes de energía renovables, un buen sistema de ventilación y electrodomésticos eficientes son los requisitos más destacados.

Entre los que no pagarían más por una vivienda sostenible (11,6%) el precio es el principal freno, considerando el sobrecoste que supone como una gran barrera, sin tener en cuenta el ahorro futuro que supone.

6 Metodología



Base

El portal inmobiliario [Fotocasa](#) y la firma de servicios inmobiliarios [Solvia](#) han realizado el informe "La sostenibilidad en la demanda de vivienda en España" en base a un exhaustivo análisis realizado a 3.000 personas activas en la búsqueda de vivienda, tanto en venta como en alquiler.



Datos

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



Muestra

Un total de 3.000 entrevistas
Individuos de 18 años y más residentes en España,
que estén en proceso de búsqueda de casa (tanto alquiler como compra).

Error muestral:

Para un nivel de confianza del 95,5 % y en las condiciones habituales de muestreo $p=q=50\%$, el margen de error es del $\pm 1,79\%$ para 3.000 entrevistas.



Ámbito



Campo

El estudio se ha realizado a través de encuestas online que se efectuaron en el primer trimestre de 2023.



fotocasa Solvia