

ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS HEREDADAS EN ESPAÑA

La oferta de vivienda heredada representa el 14,6% del total, por encima de los niveles prepandemia

- En 2019 la oferta de vivienda heredada representó el 13,7% del total
- Los herederos que ofertan vivienda para comprar son el 20,7%, mientras que los que ofertan vivienda para alquilar representan el 9%
- El 36,2% de los herederos venden la vivienda por motivos personales
- El 50,1% de los herederos pone en alquiler la vivienda porque consideran que es una fuente de ingresos recurrente
- El 79,6% de los herederos considera que el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en España

Madrid, 29 de junio de 2022

El número de viviendas heredadas en 2022 en España sigue por encima de los niveles prepandemia. Según el estudio de [Fotocasa Research](#) "**Análisis de las viviendas heredadas en España**", elaborado por el portal inmobiliario [Fotocasa](#) con la intención de conocer la evolución de las herencias de vivienda que se ofertan para vender o alquilar. Así, del análisis se desprende que en 2022 la oferta disponible en el mercado de vivienda heredada supone el 14,6% del total, frente al 13,7% que representaba en 2019.

Así, los herederos que deciden vender la vivienda alcanzan una cifra del 20,7% del total de vendedores de vivienda en 2022, frente al 17,6% del 2019. Mientras tanto, el número de heredero que ofertan vivienda en alquiler se mantiene estable respecto a antes de la pandemia y representan el 9% del total de arrendadores en 2022, frente al 9,3% del 2019.

“Naturalmente las cifras de herencias van volviendo a la normalidad después de haber alcanzado una cifra récord en 2021, tras el exceso de mortalidad provocado por la covid-19. Sin embargo, el 2022 continúa con un dato alto. Uno de los aspectos que más llama la atención del informe es el gran desequilibrio o diferencia que existe entre los herederos que destinan la vivienda a la venta y quienes deciden ponerla en alquiler. La gran cantidad

de impuestos, la necesidad de liquidez en un contexto de inflación y de incertidumbre económica, sumado a las preocupaciones que se presentan a la hora de alquilar una vivienda, hacen que los propietarios se desmotiven y elijan el mercado de la venta. Si la administración contase con programas específicos de asesoramiento o ayuda a los que los ciudadanos pudiesen recurrir en estas situaciones, seguramente se sentirían más arropados y se conseguiría aumentar el parque de oferta en alquiler”, comenta María Matos, directora de Estudios y Portavoz de [Fotocasa](#).

¿Vender la vivienda heredada o alquilarla?

Entre los motivos para vender una vivienda en lugar de ponerla en alquiler, los herederos destacan, principalmente, la necesidad de vender por motivos personales (36,2%), seguido del hecho de no tener problemas con el pago del alquiler (19,6%) y de no querer inquilinos que estropeen la vivienda (17,7%). En este sentido, existe una mayor proporción de herederos que venden la casa por no poder asumir los costes en comparación con los vendedores en general (10,9%).

Asimismo, los vendedores herederos señalan las malas experiencias con antiguos inquilinos (15,1%), motivo que ha aumentado significativamente en los últimos años, ya que en 2019 el porcentaje solo se situaba en el 5,4%.

Entre las dificultades para la venta, los herederos vendedores señalan la labor de las inmobiliarias o agencias (19,5%) como el principal motivo. Además, destacan el elevado precio (17,4%), la ubicación (15,4%) y la elevada cantidad de ofertas (15,1%).

Entre los motivos principales para poner en alquiler en lugar de vender, los herederos arrendadores indican principalmente que es una fuente de ingresos (50,1%), que prefieren que esté ocupada (49,7%) y la rentabilidad que ofrece el alquiler (38,4%).

Asimismo, el principal freno de los herederos arrendadores a la hora de alquilar es la desconfianza sobre los posibles inquilinos (42,8%), seguido de la disponibilidad de tiempo para enseñar la vivienda (16,2%), la elevada cantidad de ofertas (16,1%) y la ubicación (13,3%).

Opinión sobre el mercado inmobiliario

Los oferentes de vivienda heredada tienen una visión sobre la situación del mercado inmobiliario muy similar a la de la población general. Así, el 79,6% está a favor de que, pese a la crisis, el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad. En este sentido, el 65,5% de los herederos coincide con que el precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler y el 46,7% opina que vivir de alquiler es tirar el dinero. Este último sentimiento ha ido cogiendo fuerza en los últimos años, ya que en 2019 la cifra se situaba en 39,5%.

Vinculado también al sentimiento de arraigo a la propiedad, el 60,6% sostiene que comprar una vivienda es una buena inversión y la mitad (50,2%) considera que un piso es la mejor herencia para los hijos. Por otro lado, la idea de que estamos cercanos a una burbuja inmobiliaria gana fuerza entre los herederos oferentes. Así, mientras que en 2021 el 27,1% de los herederos se mostraban a favor de esta opinión, en 2022 la cifra ha aumentado hasta el 31,4%. No obstante, esta idea ha perdido fuerza respecto a 2019, año en el cual el 47,6% de los herederos se mostraban a favor de una burbuja inmobiliaria inminente.

Asimismo, se observa como los herederos apoyan más la idea de que el crédito accesible ha provocado un repunte la compra de vivienda (48,9%), una idea que gana fuerza respecto al año anterior, cuando el porcentaje se situaba en un 29%.

Percepción de precios

Respecto a los precios de compra de vivienda, los herederos se posicionan de manera similar a la población general. En este sentido, el 48,6% considera que la vivienda es muy cara, percepción que se ha generalizado a lo largo de los últimos años, ya que en 2019 esta opinión era compartida por el 30,8% de los herederos oferentes. Asimismo, en 2022, el 33,2% de los herederos opinan que la compra es algo cara.

En referencia a los precios del alquiler, los herederos oferentes muestran una percepción del encarecimiento de los precios respecto al año anterior. Así, mientras que en 2020 el 38,5% de los herederos opinaba que el alquiler era muy caro, este año la cifra ha aumentado hasta el 50%.

Asimismo, los oferentes herederos coinciden en la visión a futuro con los oferentes en general: perciben que los precios de compra y alquiler seguirán aumentando. Así, en 2022, más de la mitad de los herederos (64,1%) opina que la tendencia de los precios de la compra de vivienda será creciente, una cifra que ha aumentado respecto a 2021 (39,4%).

En relación con el mercado de alquiler, los herederos también perciben una tendencia creciente en los precios (53,7%), lo que supone un aumento respecto al año anterior (38,1%). Entre las causas señaladas para esta posible tendencia al alza de los precios, tanto en el mercado del alquiler como en el de compraventa, destacan el aumento de la demanda y la escasez de oferta.

Sobre Fotocasa

Portal inmobiliario que cuenta con inmuebles de segunda mano, promociones de obra nueva y viviendas de alquiler. Cada mes genera un tráfico de 34 millones de visitas (75% a través de dispositivos móviles). Mensualmente elabora el [índice inmobiliario Fotocasa](#), un informe de referencia sobre la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler. Toda nuestra información la puedes encontrar en nuestra [Sala de Prensa](#).

Fotocasa pertenece a [Adevinta](#), una empresa 100% especializada en Marketplaces digitales y el único “pure player” del sector a nivel mundial.

[Más información sobre Fotocasa.](#)

Sobre Adevinta Spain

Adevinta Spain es una compañía líder en marketplaces digitales y una de las principales empresas del sector tecnológico del país, con más de 18 millones de usuarios al mes en sus plataformas de los sectores inmobiliario ([Fotocasa](#) y [habitaclia](#)), empleo ([InfoJobs](#)), motor ([coches.net](#) y [motos.net](#)) y compraventa de artículos de segunda mano ([Milanuncios](#)).

Los negocios de Adevinta han evolucionado del papel al online a lo largo de más de 40 años de trayectoria en España, convirtiéndose en referentes de Internet. La sede de la compañía está en Barcelona y cuenta con una plantilla de 1.200 personas comprometidas con fomentar un cambio positivo en el mundo a través de tecnología innovadora, otorgando una nueva oportunidad a quienes la están buscando y dando a las cosas una segunda vida.

Adevinta tiene presencia mundial en 14 países. El conjunto de sus plataformas locales recibe un promedio de 1.300 millones de visitas cada mes.

Más información en adevinta.es

Llorente y Cuenca

Ramon Torné

rtorne@llorenteycuenca.com

638 68 19 85

Fanny Merino

emerino@llorenteycuenca.com

663 35 69 75

Paula Iglesias

piglesias@llorenteycuenca.com

662 450 236

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26