

Radiografía del mercado de la vivienda en el segundo semestre de 2022



Índice

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

Prólogo

El mercado de la vivienda es uno de los más sensibles a los cambios socioeconómicos externos. La pandemia ha generado una auténtica transformación del inmobiliario que, tras mostrar una actividad frenética, parece que regula su tendencia. El estallido de la guerra en Ucrania, los altos niveles de inflación y el consecuente cambio en la política monetaria internacional, con la subida de los tipos de interés a partir del segundo semestre de 2022, han impactado de forma directa en la relación de los ciudadanos con la vivienda.

Los costes de financiación han presentado el mayor encarecimiento de las hipotecas desde el año 2000. Este endurecimiento de los créditos financieros ha propiciado una moderación en la actividad de compraventa, tras haber presentado los mejores niveles de la última década. Ahora existe una alta demanda de compra que aguarda a que se disipe la incertidumbre, expectante por si bajan los precios. Mientras, la demanda insatisfecha se canaliza hacia el mercado del alquiler, que vuelve a recuperar el liderazgo del mercado, después de dos años de protagonismo de la compraventa.

Estos cambios bruscos impactan sobre la escasa oferta de vivienda en ambos mercados. Además, el stock de producto residencial se ha reducido de manera muy significativa en los últimos meses. Estos aspectos, crean un desequilibrio todavía más acentuado entre la oferta y la demanda que propician que los precios mantengan una tendencia alcista. De hecho, según el Índice Inmobiliario Fotocasa, es la primera vez en 15 años que el precio de los alquileres alcanza máximos históricos por encima de

los registrados durante la burbuja de 2007. En este contexto, se acrecientan las dificultades de acceso a la vivienda, que se dejan entrever en este informe en el que se refleja la gran frustración de la mayoría de los jóvenes: obligados a vivir de alquiler, por no poder comprar una vivienda. Por ello, este año aumenta la edad media del comprador hasta los 40 años.

Las revisiones de crecimiento a la baja de la economía española afectarán a la tasa de ahorro de las familias y por lo tanto al consumo, lo que se verá traducido en un descenso más acusado de la compra de vivienda. Es por ello, que se necesitan políticas de vivienda que moderen el desequilibrio del sector, fomentando el alquiler social e impulsando el arrendamiento privado. Se deberá aprovechar las oportunidades de rehabilitación de vivienda e implantar políticas urbanas de regeneración y sostenibilidad de las ciudades, que transformen el modelo de crecimiento urbano. Es decir, medidas que tengan el objetivo de mejorar la oferta, acompañadas de políticas que promuevan la confianza y la transparencia de los mercados.



María Matos
Directora de Estudios y Portavoz
de Fotocasa

1 Así está el mercado de la vivienda

1.1 La demanda efectiva de vivienda coge impulso



Un 32 % de particulares mayores de 18 años ha participado en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses. Un dato que muestra cómo el mercado, tras la irrupción de la covid-19, se ha estabilizado en unos niveles altos. Incluso, con respecto a hace seis meses, el mercado ha vivido un ligero repunte pasando de un 31 % a un 32 % de participación.

Un movimiento que, como veremos más adelante, se explica por una tendencia que se observa habitualmente en el mercado: los registros de participación realizados por Fotocasa Research en los meses de agosto suelen reflejar un mayor nivel de actividad que los de febrero.

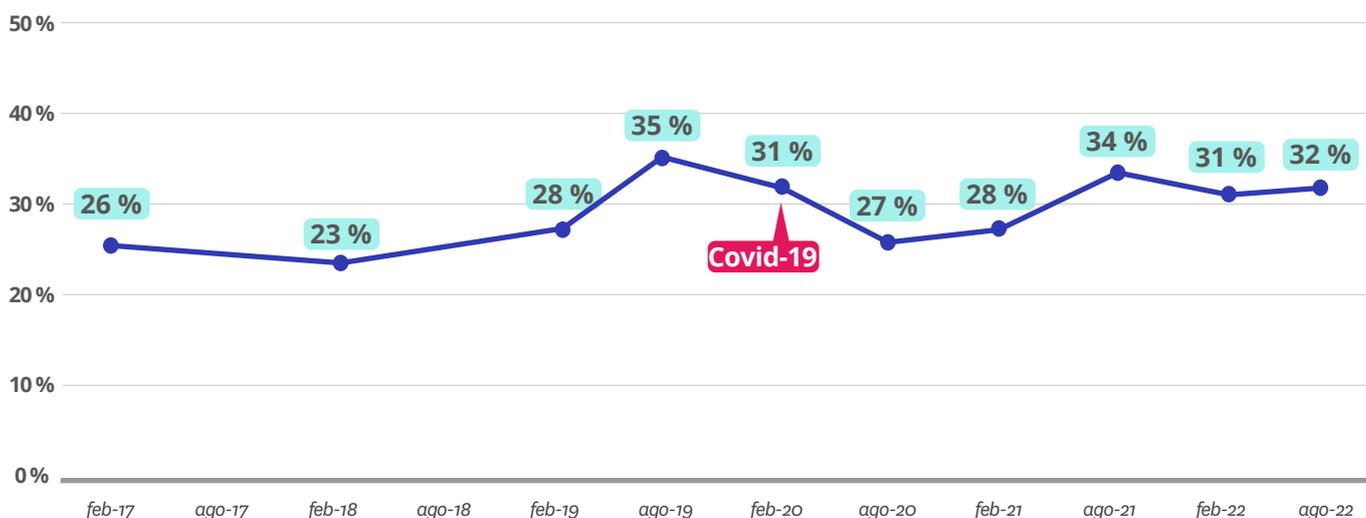
Siguiendo con los datos de participación en el mercado de la vivienda, hay algunos cambios significativos en comparación con hace seis meses. Por lo que se refiere a la compraventa, la actividad se ha ralentizado: frente al 19 % de particulares que estaban realizando acciones en este mercado de oferta o demanda en febrero, ahora son el 17 %.

La demanda efectiva de vivienda en el mercado de compraventa (4 % de los particulares) y en el de alquiler (8 %) se sitúa por encima de los datos de hace seis meses.

Un descenso que llega fundamentalmente por la caída de los particulares que han buscado una vivienda para comprar y no lo han conseguido todavía: son el 11 % y en febrero eran el 13 %.

Pese a la bajada de la participación, el mercado de la compraventa nos deja una buena noticia: repuntan las compras efectivas. Es decir, en comparación con hace seis meses, ahora son más los compradores que han intentado adquirir una vivienda y lo han conseguido.

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

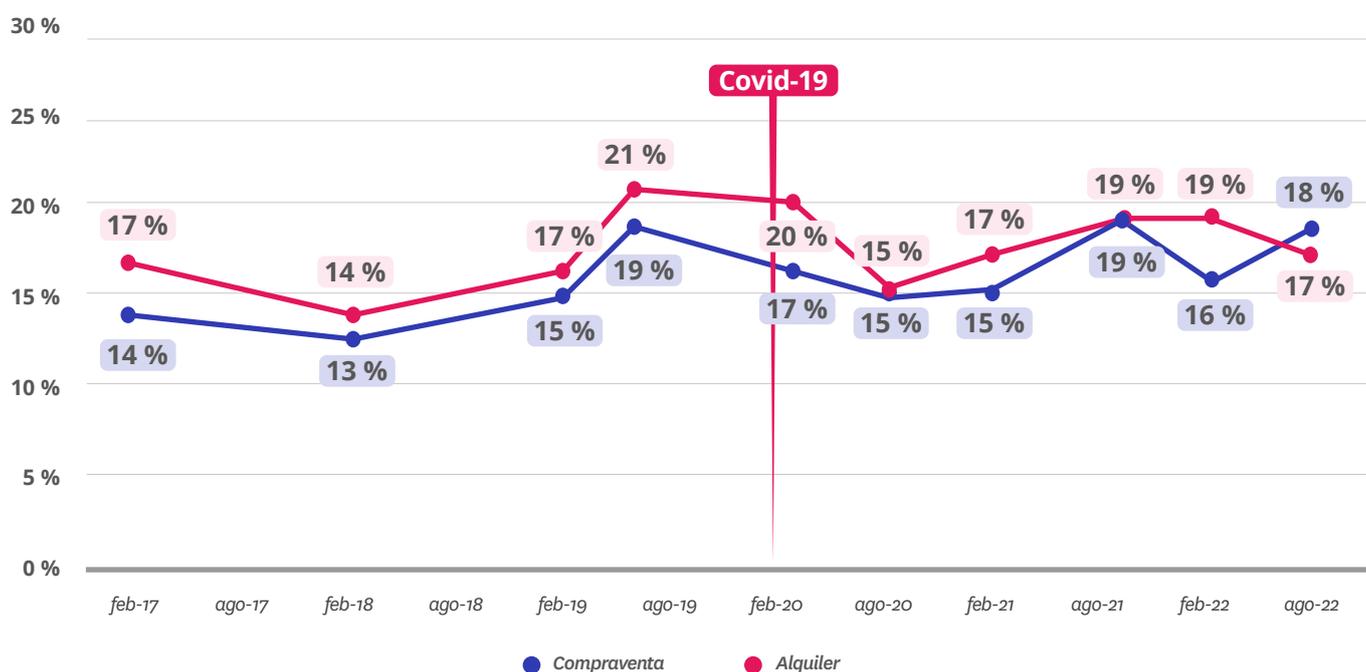


Base 2017: 5017 / Base 2018: 5042 / Base febrero 2019: 5061 / Base agosto 2019: 5011 / Base febrero 2020: 5025 / Base agosto 2020: 5002 / Base febrero 2021: 5000 / Base agosto 2021: 5000 / Base febrero 2022: 7402 / Base agosto 2022: 5002

En el lado del alquiler la participación ha incrementado de manera estadísticamente significativa: un 18 % de los particulares mayores de 18 años ha participado en este mercado en los últimos doce meses. En febrero eran un 16 %.

Además, en el caso del arrendamiento también crecen los demandantes efectivos. Es decir, en comparación con hace seis meses, son más los que buscan una vivienda de alquiler y la encuentran. Frente al 6 % de febrero, ahora son un 8 %.

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



Base 2017: 5017 / Base 2018: 5042 / Base febrero 2019: 5061 / Base agosto 2019: 5011 / Base febrero 2020: 5025 / Base agosto 2020: 5002 / Base febrero 2021: 5000 / Base agosto 2021: 5000 / Base febrero 2022: 7402 / Base agosto 2022: 5002



Compra

Ago. 21

Feb. 22

Ago. 22

Ha comprado vivienda

5 %

4 %

4 %

Ha buscado vivienda para comprar
(no lo ha conseguido)

11 %

13 % ▲

13 %

15 %

16 %

15 %

Venta

Ha vendido vivienda

2 %

2 %

2 %

Ha tratado de vender vivienda
(no lo ha conseguido)

3 %

2 % ▼

2 %

5 %

4 %

4 %

Alquiler (demanda)

Ha alquilado vivienda (inquilino)

9 %

6 % ▼

8 % ▲

Ha alquilado habitación en piso compartido (inquilino)

2 %

1 %

2 % ▲

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

5 %

6 % ▲

6 %

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

2 %

2 %

2 %

16 %

13 %

16 %

Alquiler (oferta)

Ha alquilado a otros una vivienda (propietario)

3 %

3 %

2 %

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

1 %

1 %

1 %

4 %

3 % ▼

3 %

Base Agosto 2021: 5000 / Base febrero 2022: 7402 / Base agosto 2022: 5002

1.2 La estacionalidad explica mucho, pero no todo

A excepción del año 2020 que estuvo marcado por la pandemia, hay un patrón que se repite constantemente a lo largo del tiempo en los estudios de Fotocasa Research, que toman el pulso al mercado de la vivienda dos veces al año: en febrero y en agosto. Ambas oleadas preguntan a los encuestados por su actividad en el mercado de vivienda de los últimos doce meses y por tanto no deberían tener diferencias estacionales, pero la proximidad de los recuerdos genera una distorsión.

Se trata, como hemos adelantado al comienzo de este capítulo, del aumento sistemático de la actividad en los meses de agosto. Otra de las claves de estas fluctuaciones tiene que ver con el alquiler, que es el mercado que lidera los crecimientos que se producen en la salida a campo estival.

Por ejemplo, atendiendo a los datos de 2022, la participación en el mercado de la vivienda en febrero se situó en el 31 % y la de agosto en el 32 %. De manera desagregada, la actividad en el lado de la compraventa en febrero alcanzó al 19 % de los particulares. Sin embargo, la

La participación en el mercado de la vivienda ha crecido ligeramente en comparación con hace seis meses con un 32 % de particulares realizando acciones (31 % en febrero).

actividad relacionada con el alquiler se quedó en el 16 %. Y la salida a campo más reciente, correspondiente al mes de agosto, muestra una caída en la compraventa hasta el 17 % y una subida en el mercado del alquiler, donde la participación es del 18 %.

Estos indicadores de estacionalidad en el mercado de la vivienda se pueden explicar por dos motivos, ambos vinculados al alquiler. Por un lado, el recuerdo más reciente del alquiler vacacional durante los meses de verano. Y, por otro lado, el inicio de nuevas etapas académicas o profesionales que impliquen un cambio de residencia y que, generalmente, llevan movimiento al mercado del alquiler en este mismo periodo.

Pese a esto, el dato de 2022 no debería interpretarse únicamente en términos de estacionalidad. Desde el pasado mes de febrero ha habido muchos cambios de gran magnitud que afectan de una forma más o menos directa al mercado de la vivienda: la guerra de Ucrania, el fuerte incremento de la inflación o la subida de los intereses hipotecarios.

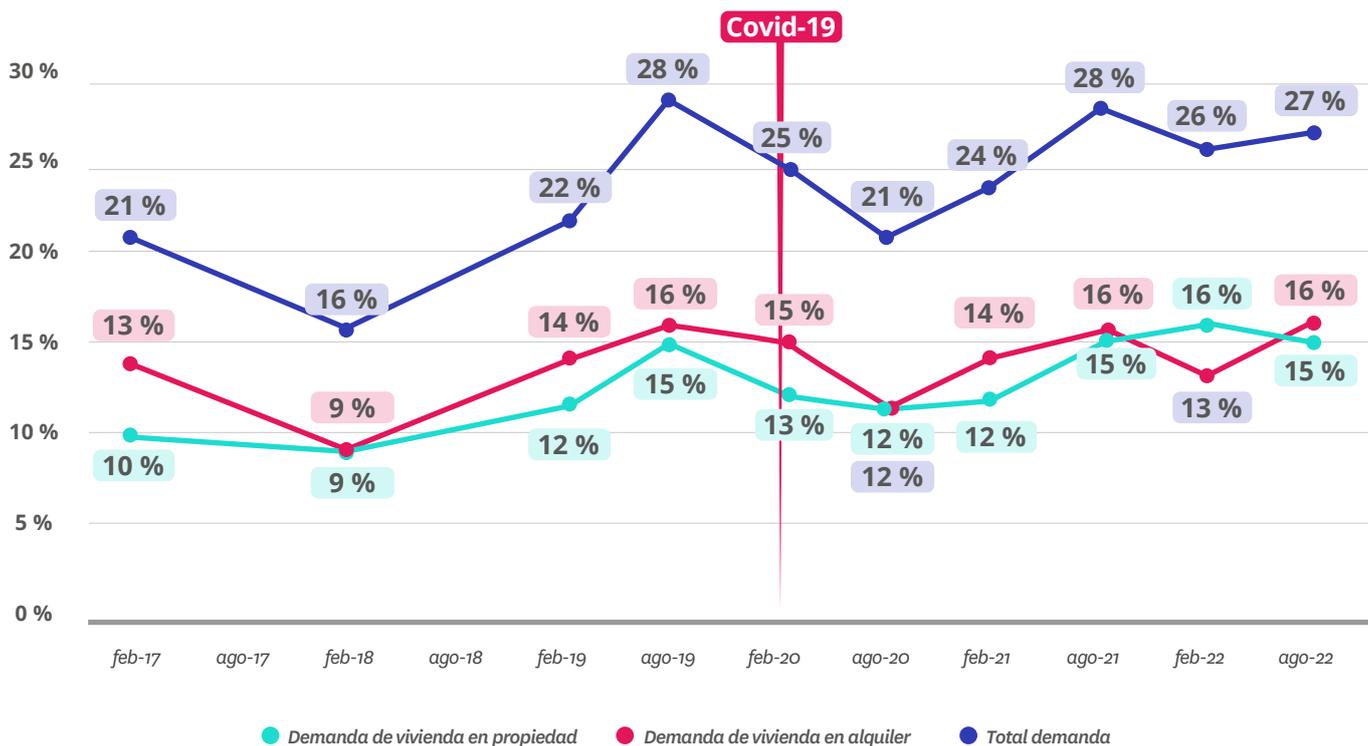
Aun con todo, todavía es pronto para valorar de manera precisa el impacto que todo esto ha tenido en el mercado de la vivienda. Sí que es cierto que, a priori, la caída de la actividad en el mercado de compraventa podría interpretarse también en este sentido, pero será en la próxima salida a campo de Fotocasa Research, a comienzos de 2023, donde podrá verse con mayor precisión cómo han afectado todas estas situaciones al mercado de la vivienda.

1.3 Se cierra la brecha entre la demanda de compra y de alquiler

En cuestiones de oferta y demanda, el mercado de la vivienda tiene un lado que es, con una amplia diferencia, más numeroso que otro: el de la demanda. Este segmento de población aglutina al 27 % de los particulares mayores de 18 años. Una cifra que ha permanecido bastante estable en el último año.

Lo que sí ha cambiado es la distribución de esta demanda por mercados: en el alquiler ha repuntado hasta el 16 % (frente al 13 % de febrero) mientras que en la compra ha caído y ahora se sitúa en el 15 % (16 % hace seis meses).

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



Base 2017: 5017 / Base 2018: 5042 / Base febrero 2019: 5061 / Base agosto 2019: 5011 / Base febrero 2020: 5025 / Base agosto 2020: 5002 / Base febrero 2021: 5000 / Base agosto 2021: 5000 / Base febrero 2022: 7402 / Base agosto 2022: 5002

Pero, al margen de su representación en el conjunto del mercado, resulta muy interesante analizar la evolución de la demanda de manera independiente. Así, si solo se tiene en cuenta al conjunto de demandantes, lo que se observa es que un 46 % se ha relacionado exclusivamente con el alquiler y un 44 % con la compra. Estas cifras suponen un cambio drástico con respecto a hace seis meses y hace desaparecer prácticamente por completo la brecha entre la demanda de compra y de alquiler.

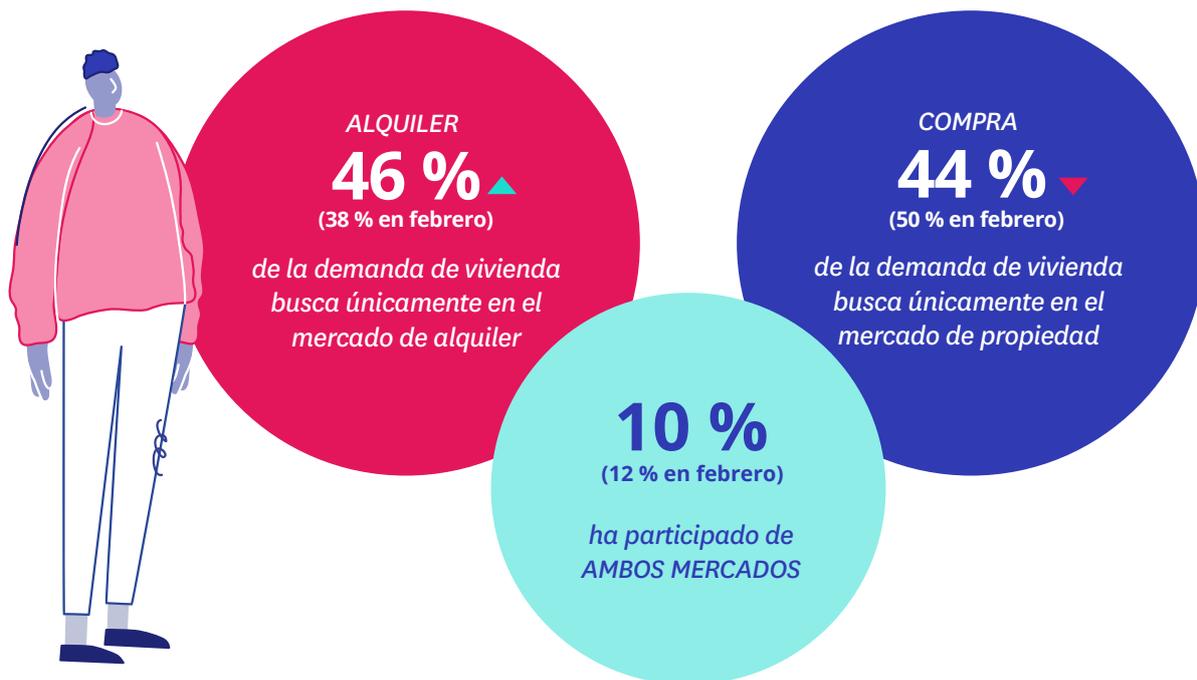
Si hace seis meses doce puntos porcentuales separaban a ambos grupos, ahora esa diferencia es de tan solo dos puntos porcentuales. Esto se debe a que, por un lado, los demandantes de vivienda de alquiler —sobre el conjunto

total de demandantes de vivienda— ha pasado del 38 % en febrero al 46 % de agosto y, por otro lado, a que los demandantes de casa en propiedad han caído hasta el 44 % (frente al 50 % de febrero).

Y, además de estos dos grandes grupos, queda un tercer segmento que, no por ser más pequeño, es menos relevante. Se trata de aquellos demandantes que buscan tanto viviendas de alquiler como de compra. Es un segmento que tiende a permanecer estable a lo largo del tiempo y con variaciones muy moderadas. Por ejemplo, en agosto se ha situado en un 10 % y hace seis meses estaba en un 12 %.



Distribución de la demanda de vivienda entre el alquiler y la propiedad



Base demandantes febrero 2022: 1.950 / Base demandantes agosto 2022: 1.371

1.4 Compraventa: continúa el desequilibrio entre la oferta y la demanda

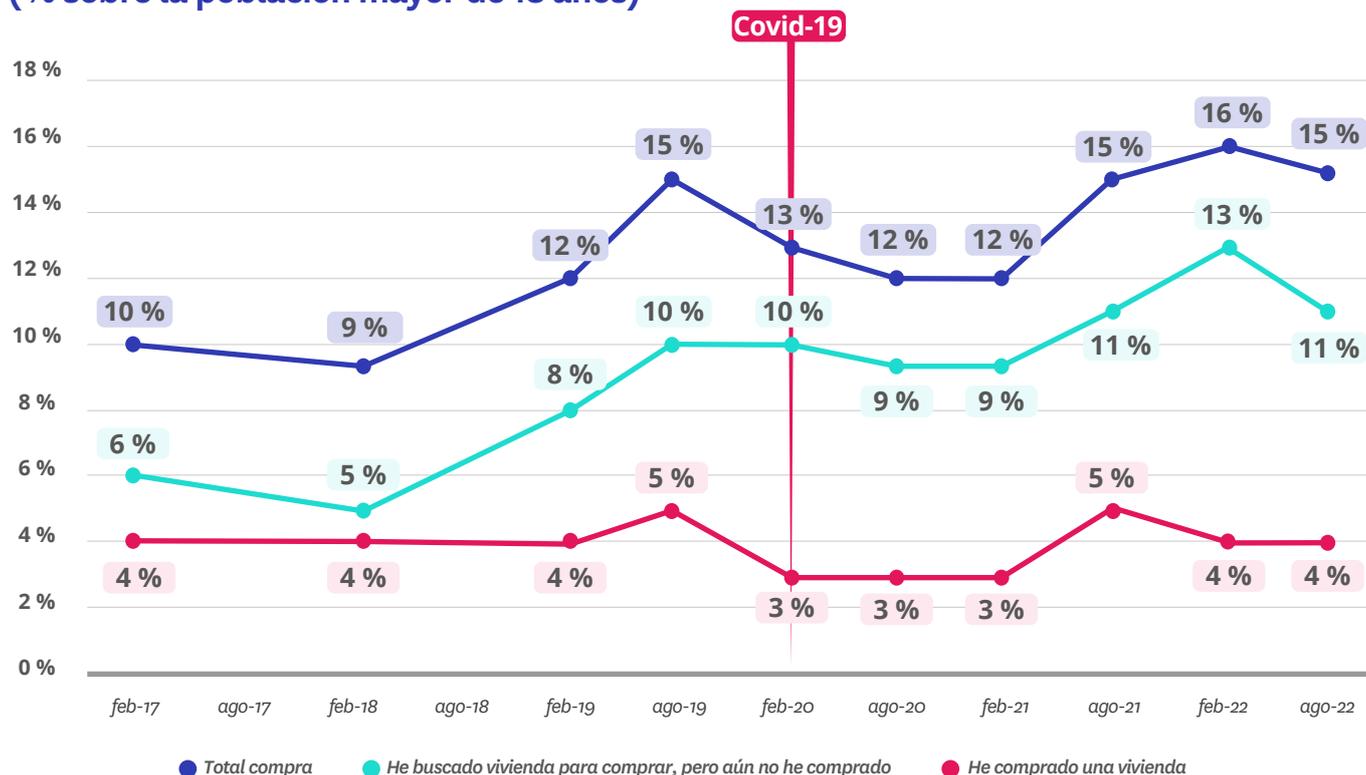
Otra de las claves del mercado de la vivienda pasa por la diferencia que existe entre la gran cantidad de particulares que pretenden comprar vivienda y el escaso porcentaje de personas que venden algún inmueble del que son propietarios. En este sentido, si consideramos únicamente a quienes realizan acciones de compraventa, la distribución es de un 77 % de compradores —o *aspirantes a serlo*— y un 15 % de vendedores.

Este reparto es prácticamente idéntico al de febrero, cuando eran un 16 % los vendedores y un 77 % los

compradores. Pero, si echamos la vista un poco más atrás, a agosto de 2021, el salto es algo mayor. En ese momento la cifra de ofertantes llegó a ser del 20 % y la de demandantes del 74 %.

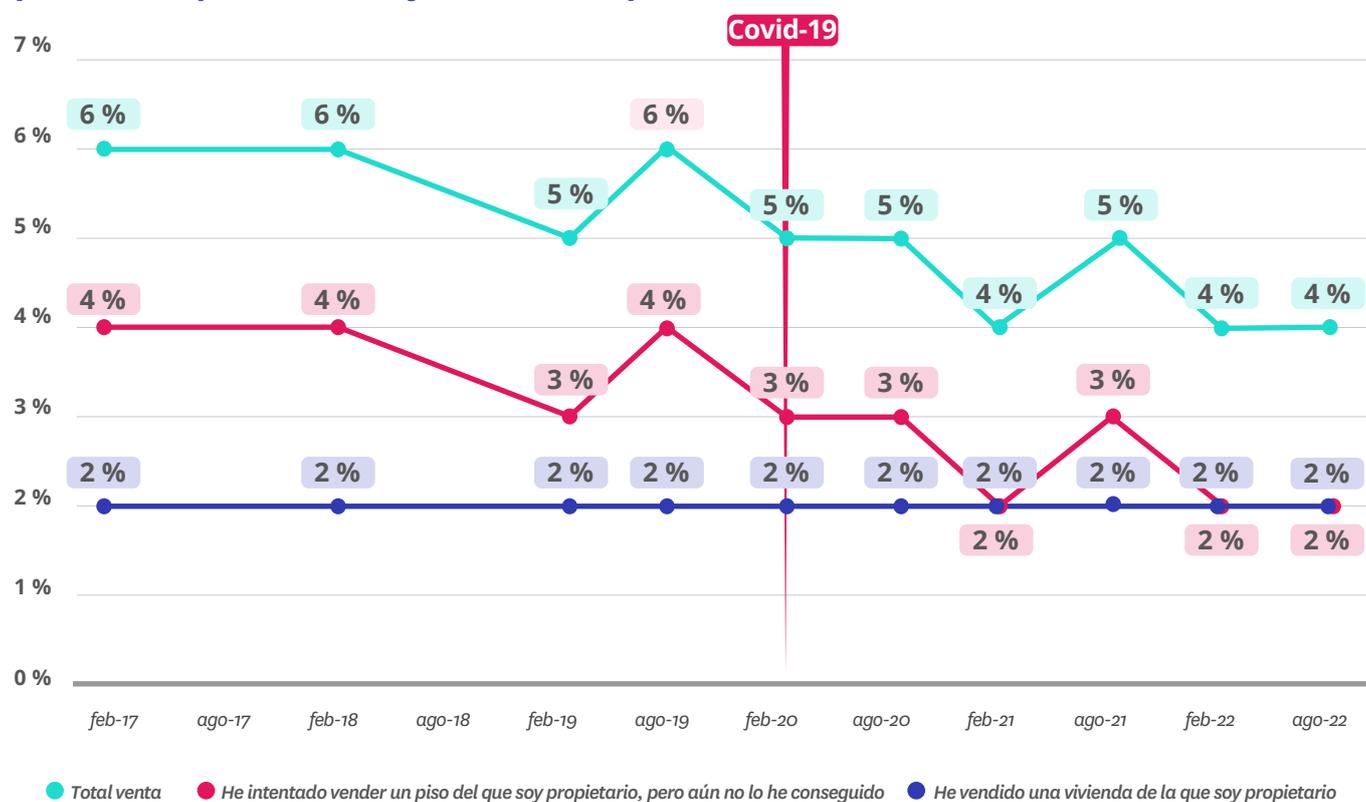
Pero, al margen de estos dos grupos, hay un pequeño bloque de particulares que en el último año ha realizado acciones en los dos sentidos, en el de compra y en el de venta. En total son un 8 % de los que participan en el mercado de compraventa (7 % en febrero).

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 febrero 2019: 5.061 / Base agosto 2019: 5.011 / Base febrero 2020: 5.025 / Base agosto 2020: 5.002 / Base febrero 2021: 5.000 / Base agosto 2021: 5.000 / Base febrero 2022: 7.402 / Base agosto 2022: 5002

Particulares actuando en la compra y en la venta



Base particulares participando en la compraventa febrero 2022: 1432 / Base particulares participando en la compraventa agosto 2022: 863

Acciones del alquiler en los últimos 12 meses

32 % de los particulares mayores de 18 años **ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda** en los últimos 12 meses

17 % actuó en la **compraventa**

18 % participó en el mercado del **alquiler**

15 % de los particulares **compró o intentó comprar una vivienda**

16 % de los particulares **alquiló o intentó alquilar una vivienda**

2 Diferencias territoriales

2.1 Andalucía se mantiene en crecimiento

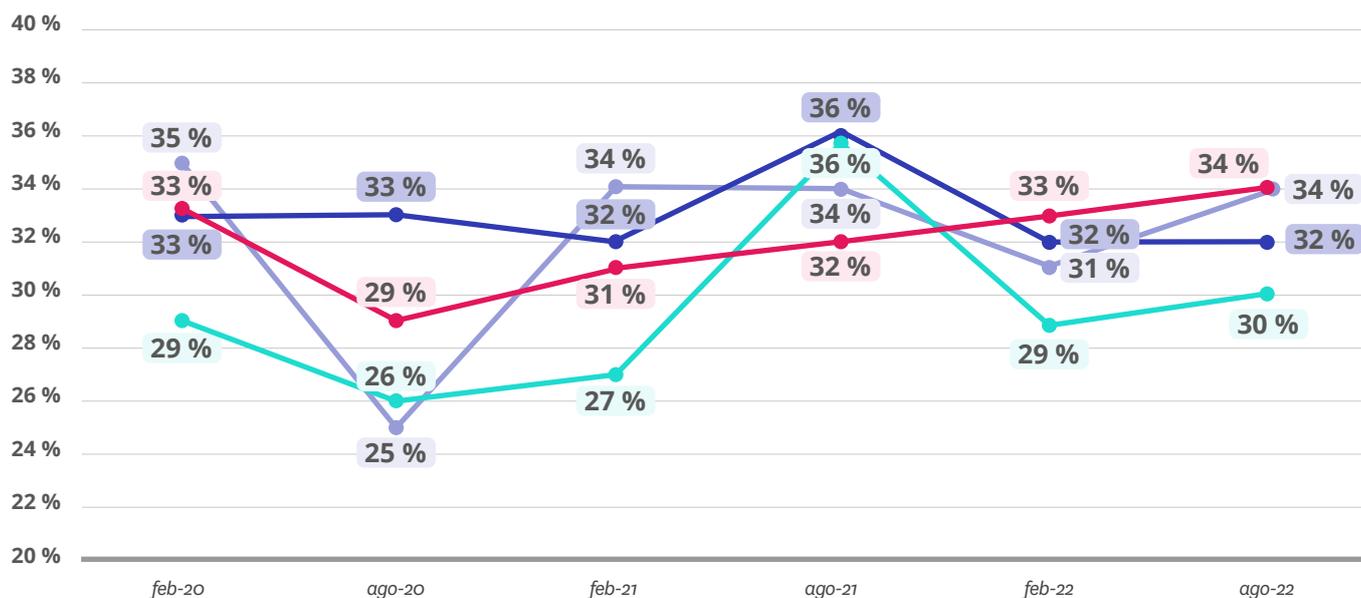
Si, como hemos visto, a nivel nacional la actividad se ha incrementado ligeramente con respecto a los datos de febrero, es lógico que también haya crecido en todas las comunidades autónomas analizadas en el presente informe. Pero si nos remontamos a hace un año, las diferencias territoriales se acentúan. Mientras que en Madrid y Cataluña el descenso de actividad, con respecto a 2021, es evidente, en la Comunidad Valenciana hay una mayor estabilidad y en Andalucía, incluso, todavía se mantiene al alza. Esta última, Andalucía, registra un 34 % de personas mayores de 18 años que han realizado alguna acción en el mercado de

Andalucía y Comunidad Valenciana son las comunidades autónomas que registran un porcentaje más alto (34 %) de particulares participando en el mercado de la vivienda.

la vivienda en el último año. Es un porcentaje que permite a esta comunidad autónoma mantener la línea ascendente que define su actividad inmobiliaria desde que en agosto de 2020, tras el impacto del confinamiento estricto de aquella primavera, marcó su nivel más bajo (29 %). Desde entonces encadena cuatro oleadas consecutivas de subidas. La Comunidad Valenciana también registra un 34 % de participación de particulares en el mercado de la vivienda, un porcentaje idéntico al de hace un año y muy similar al de febrero de 2020, antes de la irrupción de la covid-19 en nuestras vidas. En cuanto a Madrid y Cataluña puede decirse prácticamente lo mismo de ambas comunidades autónomas: que el impacto de la pandemia fue más ligero y la participación de particulares en el mercado de la vivienda se reanudó con ímpetu para marcar máximos hace justo un año: entonces había un 36 % de personas mayores de 18 años activas en el mercado en ambos territorios. Ahora, ese porcentaje se ha reducido en cuatro puntos en Madrid (32 %) y en seis puntos en Cataluña (30 %).

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

● Madrid ● Andalucía
● Cataluña ● Comunidad Valenciana



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 Madrid agosto 2022: 717 / 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 Cataluña agosto 2022: 783 / 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 Andalucía agosto 2022: 852 / Base C. Valenciana febrero 2020: 567 / Base C. Valenciana agosto 2020: 588 / Base C. Valenciana febrero 2021: 616 / Base C. Valenciana agosto 2021: 558 / Base C. Valenciana febrero 2022: 844 / Base C. Valenciana agosto 2022: 603

2.2 Andalucía y Comunidad Valenciana, protagonistas en el alquiler

El incremento en el mercado del alquiler que hemos conseguido en el primer capítulo (*con esa doble interpretación, por un lado estacional y por otro como respuesta a las crecientes dificultades para la compra*) tiene también su lectura en clave territorial.

Así, los mayores porcentajes de particulares que en el último año hayan participado en el mercado de arrendamiento los obtienen Andalucía (21 %) y Comunidad Valenciana (19 %), en niveles similares o incluso superiores a los de un año antes (*agosto de 2021*), por tomar como referencia una oleada estival equiparable para evitar distorsiones.

Madrid y Cataluña registran descensos interanuales en la participación en el arrendamiento: de 3 puntos porcentuales en Madrid y de 7 puntos en Cataluña.

Sin embargo, en Madrid y Cataluña la variación interanual es indudablemente a la baja. En Madrid se ha pasado de un 21 % de participación en el arrendamiento en agosto de 2021 a un 18 % en agosto de 2022; en Cataluña la caída es aún más acusada: hay 7 puntos porcentuales de diferencia entre el 23 % de hace un año y el 16 % actual.

Finalmente, conviene destacar especialmente el 11 % de personas andaluzas mayores de 18 años que efectivamente han alquilado como inquilinos una vivienda. Es un porcentaje muy alto para esta acción concreta.



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

	MADRID			CATALUÑA			C. VALENCIANA			ANDALUCÍA			TOTAL ESPAÑA		
	Ago 2021	Feb 2022	Ago 2022	Ago 2021	Feb 2022	Ago 2022	Ago 2021	Feb 2022	Ago 2022	Ago 2021	Feb 2022	Ago 2022	Ago 2021	Feb 2022	Ago 2022
Ha alquilado a otros una vivienda de su propiedad	4%	2%	3%	4%	2%	3%	3%	3%	2%	3%	3%	3%	3%	3%	2%
Ha alquilado como inquilino	9%	7%	7%	10%	6%	7%	9%	5%	8%▲	9%	6%	11%▲	9%	6%	6%
Ha buscado piso para alquilar pero no ha encontrado	5%	7%	6%	8%	7%	5%	6%	7%	7%	5%	6%	6%	5%	6%	6%
Total mercado de alquiler	21%	16%	18%	23%	16%	16%	20%	15%	19%	19%	16%	21%	19%	16%	18%
Bases	(712/1084/717)			(781/1154/783)			(558/884/603)			(857/1295/852)			(5000/7402/5002)		

2.3 El estancamiento en la compraventa se generaliza

Hace justo un año, en agosto de 2021, se marcaron máximos de participación en el mercado de compraventa de vivienda: había más particulares que nunca intentando comprar o vender una casa, un 19 % de la población mayor de 18 años. Idéntico porcentaje se repitió medio año después, en febrero de 2022, aunque ya entonces se advertía que algunos territorios —*Madrid y Cataluña en concreto*— mostraban signos de estancamiento o incluso una tendencia ligeramente a la baja.

Los datos de agosto de 2022 profundizan esa dinámica: en ambas comunidades autónomas continúa reduciéndose la proporción de personas que participa en el mer-

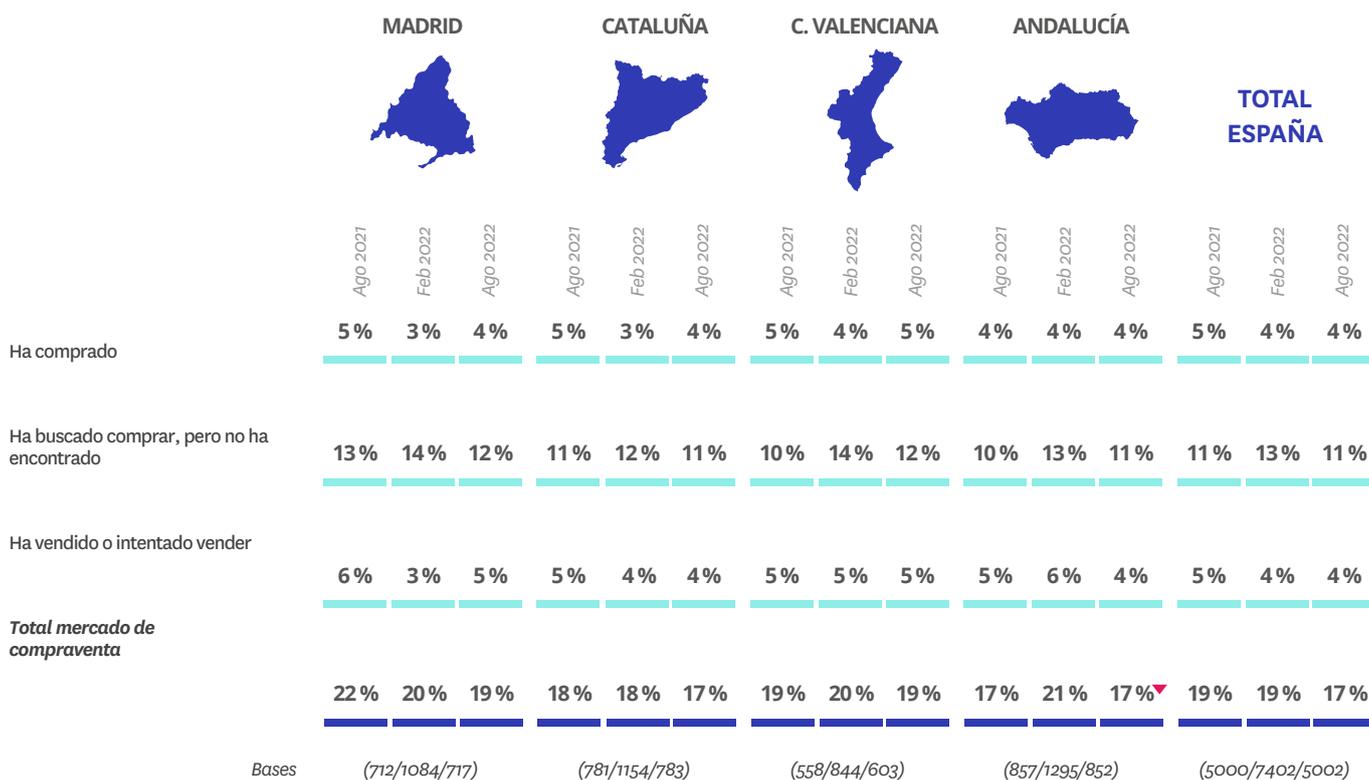
cado de compraventa de vivienda. Un descenso que es más pronunciado en Madrid, que se ha dejado tres puntos porcentuales (*del 22 % de agosto de 2021 al 19 % de un año después*).

En Andalucía también se ha producido un descenso significativo, pero en este caso en relación con el pasado mes de febrero: entonces había un 21 % de particulares activos en la compraventa de casas y ahora son el 17 %. Es un mercado que tardó más en recuperar el nivel después del impacto de la pandemia y sus movimientos, tan expuestos como el resto a las incertidumbres económicas de los últimos meses, son más acentuados.

Quien, por el momento, mantiene unos porcentajes más estables —*que no al alza*— es la Comunidad Valenciana. En este caso, el 19 % de particulares participando en la compraventa registrado en agosto de 2022 está muy en línea con los últimos registros, una vez iniciada su también tardía recuperación tras el impacto de la pandemia.

La participación de particulares en la compraventa de vivienda no supera los porcentajes de febrero ni los de agosto de 2021 en ninguna de las cuatro mayores CCAA.

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



3 Diferencias por edad



3.1 Los jóvenes siguen marcando el ritmo en el mercado de vivienda

Los cambios en el mercado de la vivienda también es conveniente observarlos en relación con la edad que tienen quienes participan en él. Esta variable influye en las expectativas que se tiene sobre los inmuebles: no busca lo mismo una persona de 18 años que cambia de ciudad por estudios que una de 60 años que esté planteándose adquirir una segunda vivienda a modo de inversión.

El 55 % de los jóvenes que tienen entre 25 y 34 años ha participado en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses. En febrero eran el 51 %.

En este sentido, los jóvenes son un termómetro especialmente valioso puesto que son los más activos: un 55 % de los que tienen entre 25 y 34 años han realizado alguna acción en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses. El segundo estrato más activo es, justamente, el de menor edad: un 42 % de los jóvenes que tienen entre 18 y 24 años ha participado en el mercado de la vivienda en el último año.

En general, en todos los grupos de edad la participación en el mercado se mantiene estable. El único que decrece ligeramente es el que comprende los 35 y 44 años, que pasa de un 35 % en febrero a un 34 %. El de los más jóvenes (18-24 años) se mantiene estable con respecto a hace seis meses (42 %) y el resto de los estratos crecen moderadamente.

La subida más reseñable es la de los jóvenes de 25 a 34 años, donde la actividad ha crecido cuatro puntos por-

centuales en los últimos seis meses. Un dato que además sigue reafirmando una progresión creciente que mantienen ininterrumpidamente desde agosto de 2020.

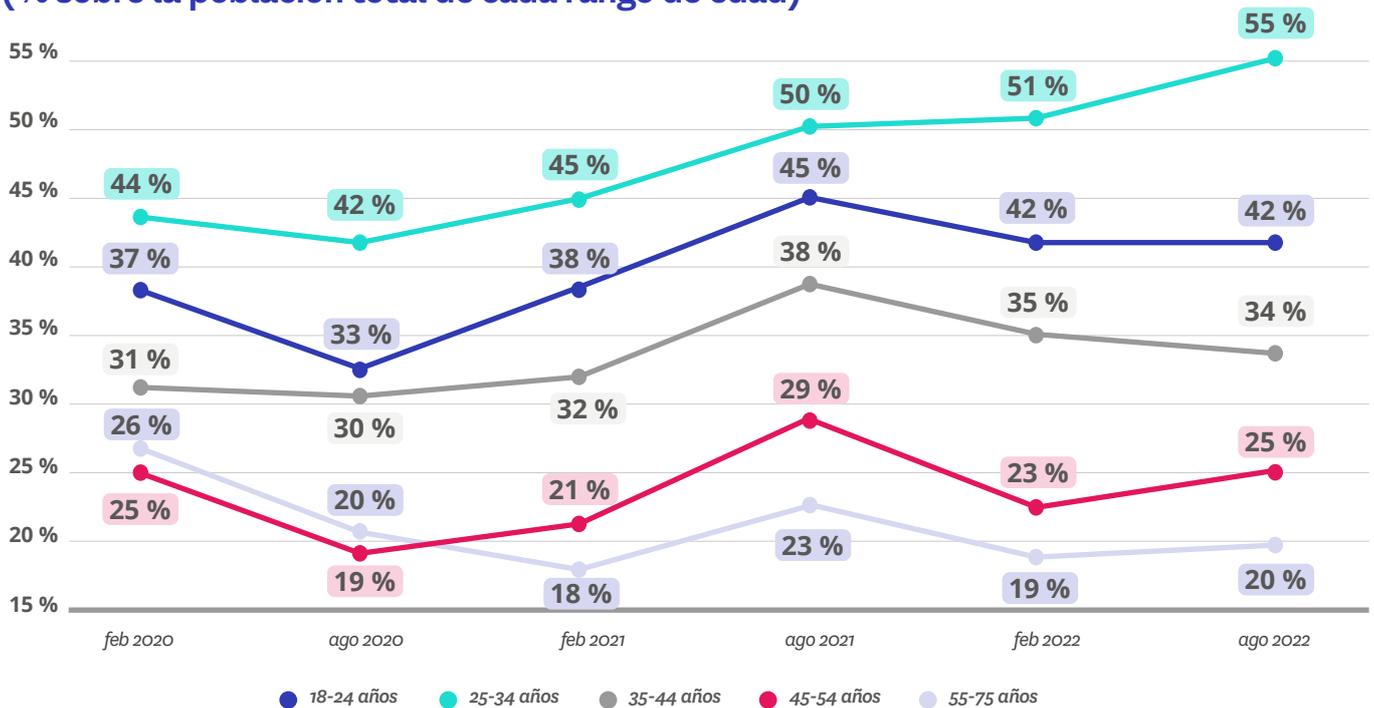
El segmento de mayor edad (55-75 años) todavía no ha recuperado el nivel de actividad previo a la pandemia: actualmente se sitúan en el 20 % frente al 26 % de febrero de 2020.

Si el dato actual se compara con el de hace justo dos años (agosto 2020) lo que se aprecia es un crecimiento de trece puntos porcentuales. Y, en comparación con el dato de febrero de 2020, justo antes de la irrupción de la covid-19, la diferencia es de once puntos.

Unas cifras que muestran la relevancia de esta tendencia al alza, ya que ningún otro segmento ha crecido tanto desde agosto de 2020. De hecho, hay grupos de edad que todavía no se sitúan en los niveles de participación previos a la pandemia. Es el caso de los más mayores (55-75 años), donde la actividad actual en el mercado de la vivienda alcanza al 20 % de particulares mientras que, justo antes del inicio de la pandemia, llegaba al 26 % de ellos.

Este estrato, generalmente, tiene una participación menos relevante en el mercado ya que, en la mayoría de los casos, sus movimientos no corresponden a la búsqueda de una primera vivienda. Aun así, sigue siendo relevante observar cómo este grupo sigue optando por la moderación y todavía no ha recuperado el ritmo precovid, independientemente de la índole de sus acciones en el mercado.

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 2021 18-24: 450 / Base febrero 2022 18-24: 705 / Base agosto 2022: 460 / 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 agosto 2022 25-34: 859 / Base febrero 2020 35-44: 1.052 / Base agosto 2020 35-44: 1.072 / Base febrero 2021 35-44: 1.052 / Base agosto 2021 35-44: 1.050 / Base febrero 2022 35-44: 1.490 / Base agosto 2022 35-44: 1.052 / 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: 1.407 / Base agosto 2022 45-54: 911 / Base febrero 2020 55-75: 1.771 / Base agosto 2020 55-75: 1.768 / Base febrero 2021 55-75: 1.746 / Base agosto 2021 55-75: 1.750 / Base febrero 2022 55-75: 2.557 / Base agosto 2022 55-75: 1.720

3.2 Los jóvenes mantienen su interés por la compra...



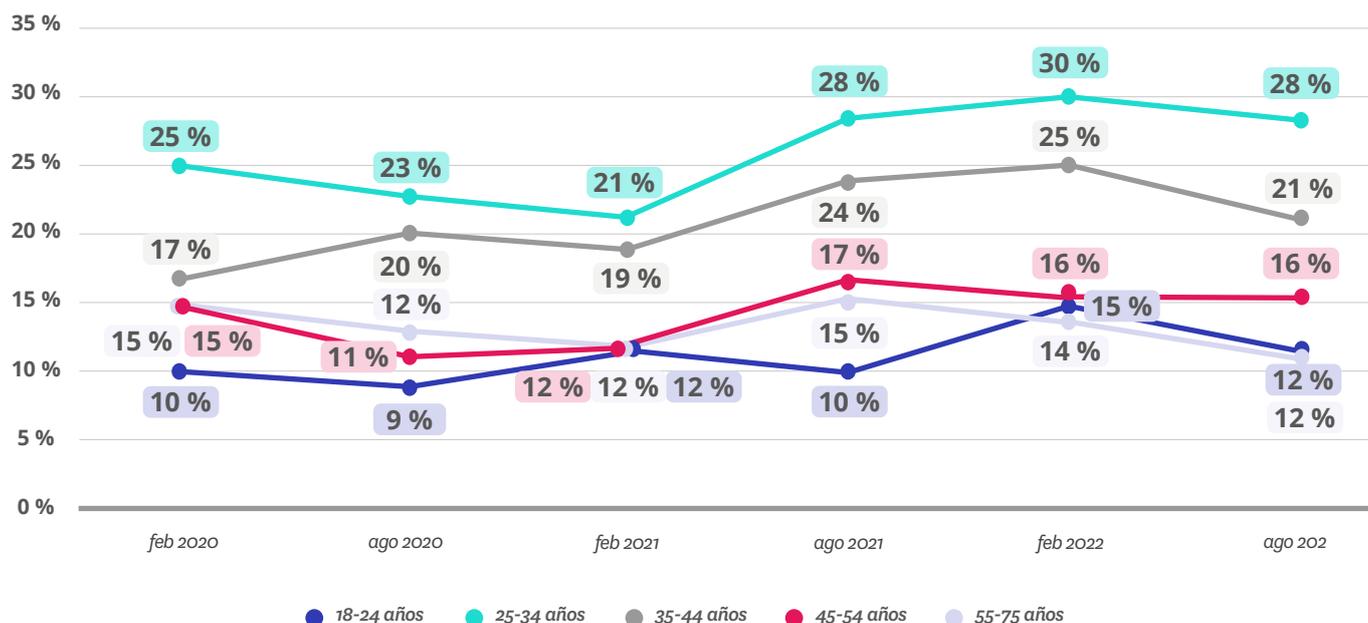
Si hablamos de la participación en la parte de compraventa, tampoco la evolución es igual en cada tramo de edad. Y, si bien en todos los estratos se ha producido un descenso de la actividad, la bajada más notable se da entre 35 y los 44 años. En este grupo de edad, las acciones de compraventa – *ya sean de oferta o de demanda* – han pasado del 25 % en febrero de 2022 al 21 % en agosto de este mismo año. Entre los jóvenes, sin embargo, la ralentización es mucho más moderada. De hecho, entre los 25 y los 34 años sería más pertinente hablar de una estabilización en niveles altos. Esto se debe a que un 28 % de ellos afirma haber participado en el mercado en los últimos doce meses: una cifra dos puntos más baja que la de febrero (30 %) pero idéntica a la de hace un año y significativamente superior a la de antes de la pandemia (25 %).

Las actividades en el mercado de compraventa pueden ser de oferta o de demanda y efectivas (cuando se cierra la operación) o inefectivas. En este sentido, una de las

grandes claves del mercado de la vivienda es que, quienes participan en él, consigan aquello que están buscando. Y, como hemos adelantado al comienzo de este informe, pese a decrecer la actividad en la compraventa, ha subido la demanda efectiva. Un incremento que lideran, por un lado, los jóvenes de 25 a 34 años. Pese a no ser una subida estadísticamente significativa, los que intentan comprar una vivienda y lo consiguen han pasado de ser el 7 % (febrero de 2022) al 9 % del total de personas en este rango de edad. Por otro lado, es representativo el impulso de la compra efectiva entre los particulares que comprenden los 55 y los 75 años. En este grupo de edad, la compra efectiva ha pasado del 2 % al 3 %.

Un 9 % de los jóvenes entre 25-34 años ha comprado una vivienda en los últimos doce meses. En febrero ese porcentaje se situaba en el 7 %.

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 2021 18-24: 450 / Base febrero 2022 18-24: 705 / Base agosto 2022: 460 / 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 agosto 2022 25-34: 859 / 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 agosto 2022 35-44: 1052 / 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 agosto 2022 45-54: 911 / 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 / Base agosto 2022 55-75: 1720

3.3 ...y vuelven a acercarse al alquiler

Otra de las claves de los últimos datos de participación en el mercado de la vivienda es la subida que se ha producido en la parte del alquiler. Un crecimiento que, nuevamente, llega de la mano de los jóvenes que tienen entre 25 y 34 años, un tramo de edad en el que la participación en el mercado del alquiler ha pasado del 30 % en febrero al 34 % en agosto.

Un 34 % de los jóvenes que tienen entre 25 y 34 años ha realizado alguna acción en el mercado del alquiler en los últimos doce meses. En febrero eran el 30 %.

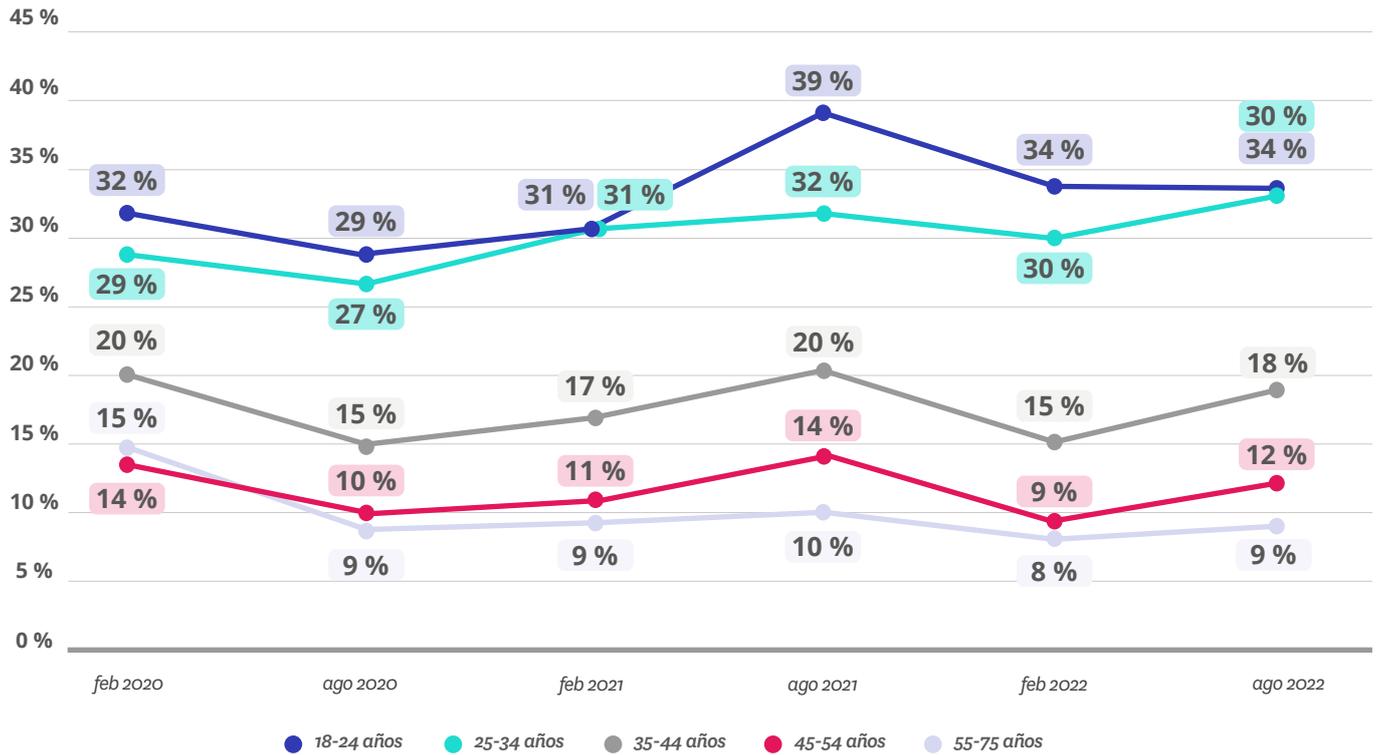
Pero no es el único estrato en el que el alquiler ha repuntado. De hecho, la actividad en este mercado ha crecido en todos los grupos de edad salvo el de los más jóvenes (18-24 años), que permanece igual que hace seis meses (34 %).

Así, entre los que comprenden los 35 y 44 años la participación en el alquiler ha pasado del 15 % al 18 %; en el tramo que va de los 45 a los 54 años ha crecido tres puntos porcentuales hasta situarse en el 12 %; y, por último, en el que comprende desde los 55 hasta los 75 años (9 %) la subida es de un punto porcentual.

En el caso del alquiler también se aprecia una subida de la demanda efectiva que, en mayor o menor medida, se replica en todos los segmentos de edad. El incremento más pronunciado de demandantes de vivienda en alquiler que han llegado a cerrar la operación se registra de nuevo entre los 25 y los 34 años, un tramo en el que el 18 % de particulares se encuentra en esta situación frente al 14 % de febrero.

El estrato inmediatamente anterior (18-24 años) es el que presenta un crecimiento de la demanda efectiva más suave, pasando del 13 % en febrero al 14 % en agosto. Y, por lo que se refiere al resto de grupos de edad, la subida es de dos puntos porcentuales en todos los casos: entre los 35 y los 44 años la demanda efectiva de vivienda de alquiler representa al 8 % de los particulares (6 % en febrero), entre los 45 y 54 al 5 % (3 % en febrero) y entre los 55 y los 75 años al 4 % (2 % en febrero).

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 2021 18-24: 450 / Base febrero 2022 18-24: 705 / Base agosto 2022: 460 / 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 agosto 2022 25-34: 859 / 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 agosto 2022 35-44: 1052 / Base febrero 2020 45-54: 902 / Base agosto 2020 45-54: 924 / Base febrero 2021 45-54: 924 / Base agosto 2021 45-54: 902 / Base febrero 2022 45-54: 900 / Base agosto 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 / Base agosto 2022 55-75: 1720



4 Intención de compra



4.1 Intención de compra en cinco años

Del conjunto de particulares mayores de 18 años que participan en el mercado de la vivienda, hay un 15 % que ha realizado alguna acción de compra en los últimos doce meses. Es decir, han comprado o intentado comprar una vivienda. Por lo tanto, si hay un 15 % que se ha relacionado con la compra, hay un 85 % de particulares que no se han interesado por adquirir un inmueble en propiedad.

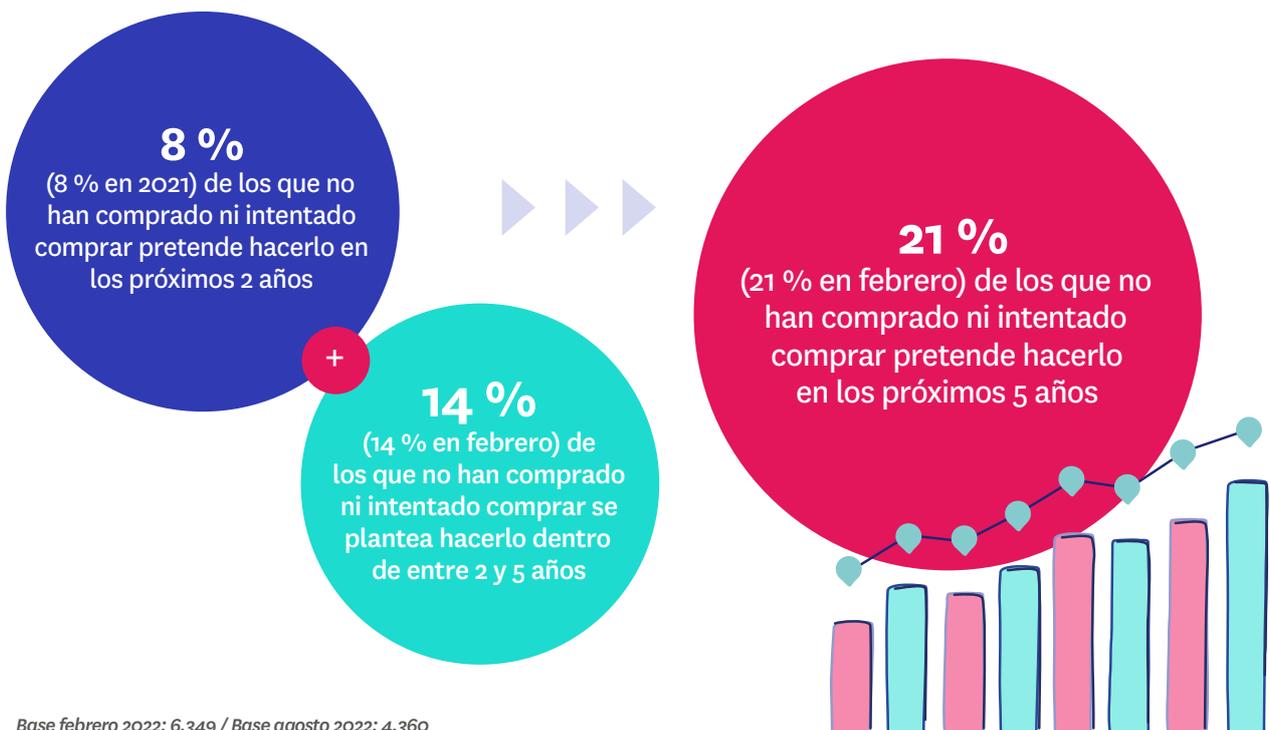
Un 22 % de los particulares que no han comprado ni han intentado comprar una vivienda en los últimos doce meses sí que prevé hacerlo en los próximos cinco años.

Un 22 % de las personas que componen este enorme grupo de quienes no están pretendiendo comprar tiene intención de hacerlo en los próximos cinco años, un

porcentaje muy similar al que viene registrando desde la recuperación poscovid.

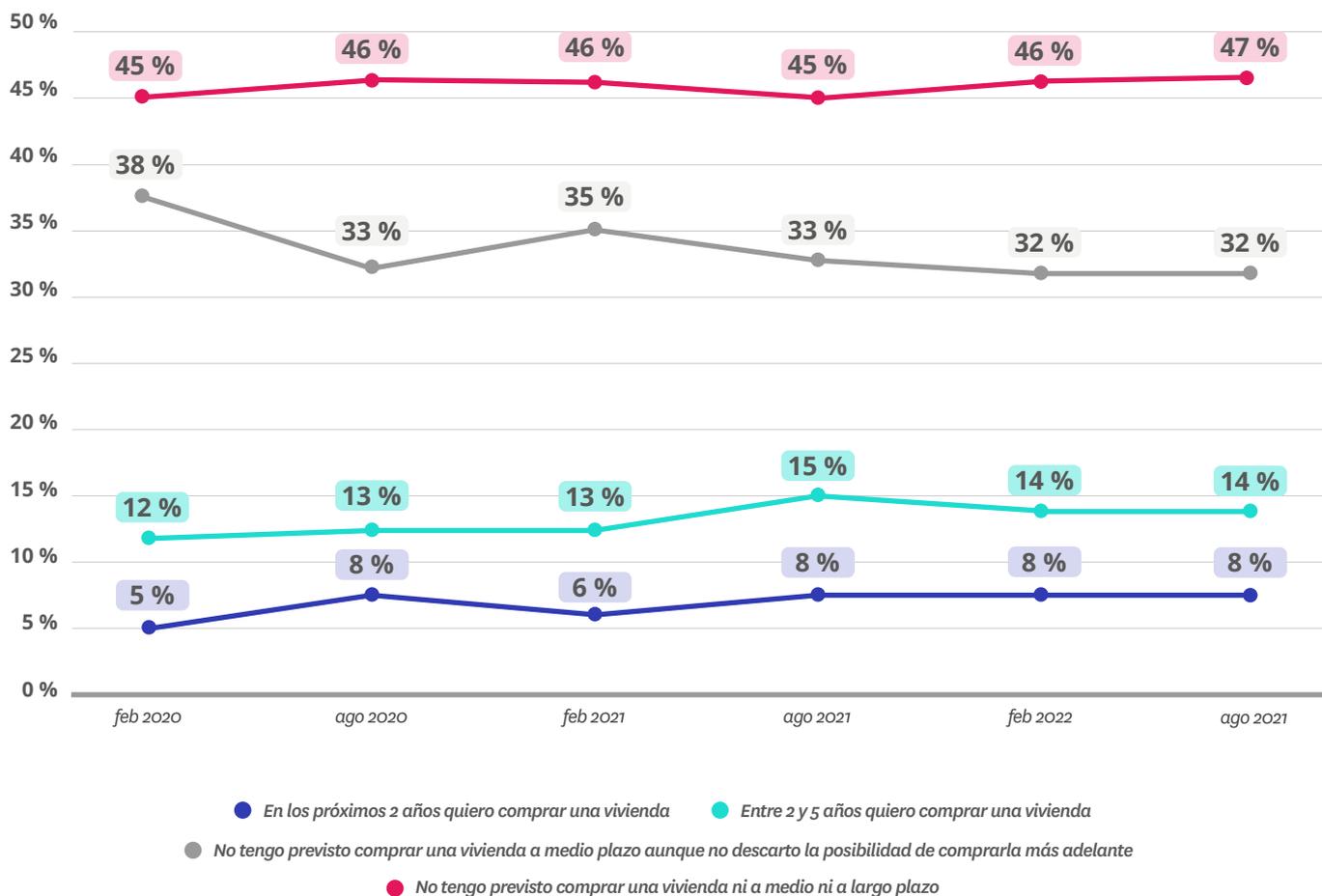
Este dato de intencionalidad de compra muestra una tendencia estable a lo largo del último año. Frente al 22 % actual, en febrero eran un 21 % los inactivos en la compra que tenían esta idea y en agosto de 2021 el 23 %. Sin embargo, e igual que sucedía con los datos de registros anteriores, la cifra del pasado mes de agosto es significativamente más alta que la de febrero de 2021. Entonces eran un 18 % los que se postulaban como candidatos a la compra de vivienda en un horizonte temporal de cinco años.

Si se desglosa este dato de intención de compra, el resultado es que, de ese 22 % que tiene previsto comprar, un 8 % planea hacerlo en los próximos dos años y un 14 % en un plazo que oscila entre los dos y cinco años.



Base febrero 2022: 6.349 / Base agosto 2022: 4.360

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



Base febrero 2020: 4490 / Base agosto 2020: 4486 / Base febrero 2021: 4491 / Base agosto 2021: 4321 / Base febrero 2022: 6349 / Base agosto 2022: 4360

La intención de compra también varía, como es lógico, en función de la edad de los particulares. Así, los más jóvenes son los que más expectativas tienen de adquirir una vivienda en un plazo de, como máximo, cinco años. Sin embargo, en los grupos de edad más avanzada, aumenta ostensiblemente la cantidad de particulares que no prevé comprar ni a corto ni a medio plazo.

Esto en datos supone que un 32 % de los jóvenes que tienen entre 18 y 24 años y no están buscando casa en propiedad pretenden comprar una vivienda en los próximos cinco años.

Los jóvenes lideran la intención de compra a cinco años vista: entre los que tienen entre 25 y 34 años, hay un 43 % que prevé comprar una vivienda en este horizonte temporal.

Una cifra que aún es mayor en el caso de los particulares que oscilan entre los 25 y los 34 años. En su caso, un 43 % tiene intención de comprar a cinco años vista. Un dato que, además, sigue consolidando el mayor interés por la vivienda en propiedad de los estratos jóvenes: en febrero de 2020, justo antes del inicio de la pandemia, solo un 31 % de los particulares que componen este segmento pretendía comprar una vivienda en los cinco años siguientes.

Retomando la situación actual, en el siguiente tramo, que abarca los 35 y los 44 años, la intención de compra empieza a perder protagonismo. En este grupo de edad hay un 24 % de particulares inactivos actualmente en la compra de vivienda que se plantea hacerlo en los próximos cinco años. Entre los 45 y los 54 años esta cifra cae hasta el 18 % y entre los 55 y los 75 años solo un 11 % tiene intención de comprar una vivienda de aquí a cinco años.

4.2 Así son los que quieren comprar, pero no lo están haciendo

Si hiciéramos una radiografía de una persona que tiene la intención de comprarse una vivienda en los próximos cinco años, estaríamos viendo a una mujer de 40 años que vive con su pareja y sus hijos y cuyo nivel socioeconómico es alto o medio alto. Cuando se trata de intención de compra a cinco años vista, hay un 53 % de particulares que son mujeres. Con respecto a la edad, el tramo que más potenciales compradores aglutina es el que va desde los 25 a los 34 años, donde se ubican un 30 % de ellos. Seguidamente, hay un 23 % que tiene entre 35 y 44 años y un 18 % que se encuentra en la franja de los 55 y los 75 años.

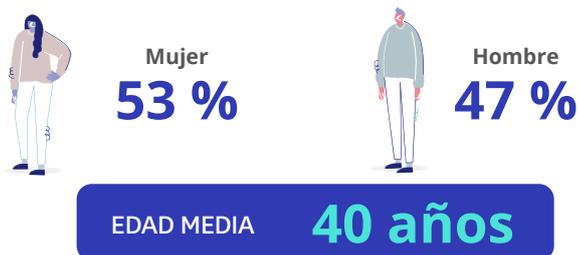
Con respecto al nivel socioeconómico de los particulares que tienen la intención de comprar una vivienda en

un plazo de cinco años, uno de cada dos está en el índice alto o medio alto. Asimismo, un 36 % pertenece al nivel medio y un 16 % al nivel bajo o medio bajo.

En lo relativo a su situación de convivencia, lo más normal es que vivan con su pareja o con su pareja e hijos. De hecho, la mitad de los que pretenden comprar se encuentran en esta situación. De todos ellos, el 25 % vive con su pareja e hijos y el 23 % solo con su pareja. Aparte de todos ellos, un 25 % vive con sus padres.

Si hablamos de su lugar de residencia, el 18 % se encuentra en Andalucía, el 16 % en Cataluña y el 15 % en Madrid.

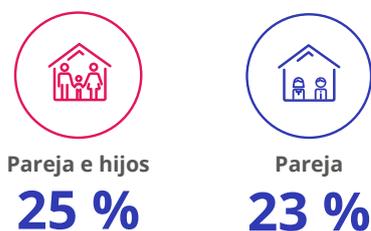
Sexo



Nivel Socioeconómico



Vive con



Comunidad Autónoma



Base prevén comprar en los próximos cinco años pero no están buscando ahora agosto 2022: 944

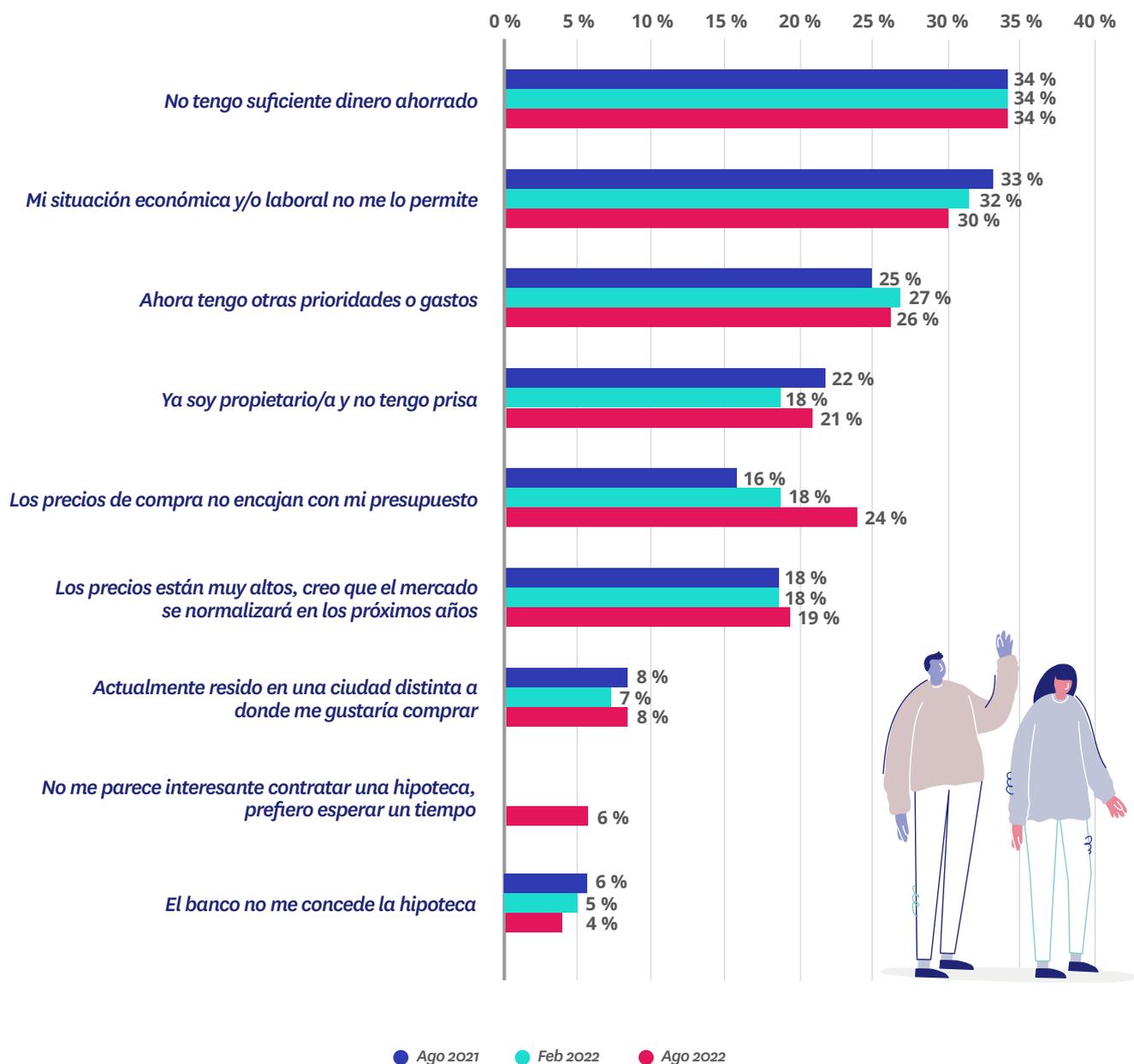
¿Y por qué deciden esperar a comprar? Principalmente, porque no tienen suficiente dinero ahorrado (34 %), porque su situación económica y/o laboral no se lo permite (30 %), porque tienen otras prioridades o gastos (26 %) o porque los precios actuales son muy elevados (24 %).

Este último motivo, además, ha crecido de una manera estadísticamente significativa con respecto a febrero. Si ahora son un 24 % los particulares que deciden posponer la compra porque los precios superan el presupuesto disponible, hace seis meses eran el 18 %. La percepción

de precios altos (que es una constante en el mercado de la vivienda) se está convirtiendo cada vez más en un obstáculo insalvable que obliga a posponer la operación.

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

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



Base prevén comprar vivienda en los próximos cinco años pero no han realizado ninguna acción en el mercado de la vivienda agosto 2021: 558 / Base prevén comprar vivienda en los próximos cinco años pero no han realizado ninguna acción en el mercado de la vivienda febrero 2022: 795 / Base prevén comprar vivienda en los próximos cinco años pero no han realizado ninguna acción en el mercado de la vivienda agosto 2022: 544



4.3 Perfil de los que descartan la compra

Hay particulares que ven la compra de vivienda como un objetivo para un plazo superior a los cinco años o, directamente, descartan esta posibilidad por razones económicas, de estilo de vida o porque ya tienen una vivienda en propiedad.

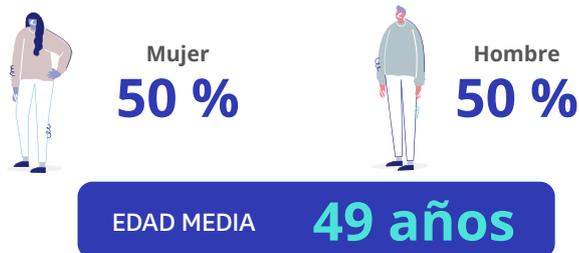
En este caso, se trata de un grupo formado por la misma proporción de mujeres y de hombres y donde la edad media es de 49 años. Es decir, los que descartan la compra son, de media, nueve años más mayores que los que tienen la intención de adquirir una vivienda en los próximos cinco años.

Si se observa la distribución de este grupo por tramos de edad, ocho de cada diez tienen más de 35 años. Así,

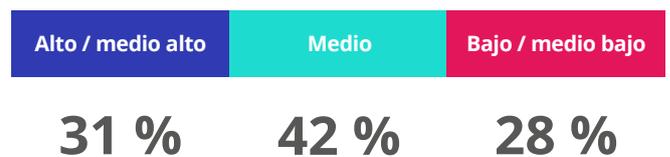
el 20 % se sitúa entre los 35 y los 44 años, el 19 % entre los 45 y los 54 años y el 42 % entre los 55 y los 75 años. En cuanto a su índice socioeconómico, un 42 % corresponde al nivel medio, un 31 % al nivel alto o medio alto y un 28 % al nivel bajo. Y, en relación con su ubicación geográfica, el 17 % se encuentra en Andalucía, el 16 % en Cataluña y el 14 % en Madrid.

Su situación de convivencia, en el 29 % de los casos es la de vivir con pareja e hijos. Tras esta opción, lo más frecuente es vivir con su pareja (26 %), solo/a (18 %) o con sus padres (15 %).

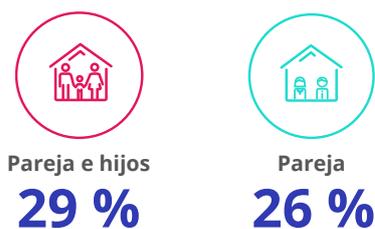
Sexo



Nivel Socioeconómico



Vive con



Comunidad Autónoma



Base no prevén comprar en los próximos cinco años agosto 2022: 3416

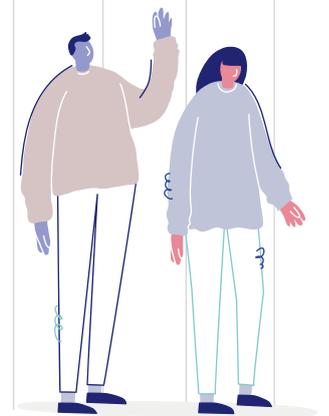
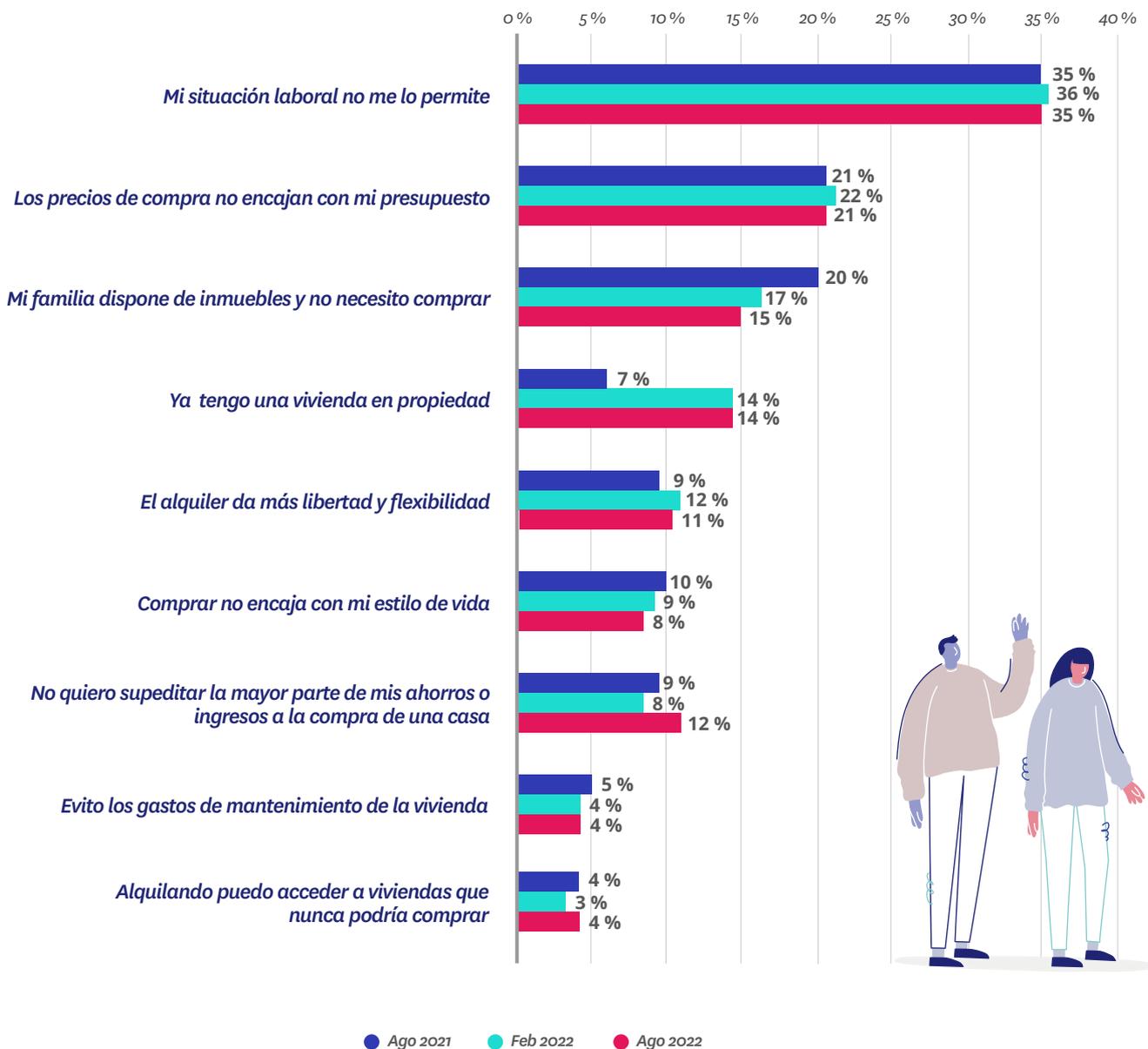
Si de esta ecuación sacamos a los que sí pretenden comprar en un plazo superior a cinco años y a los que ya son propietarios o copropietarios de una vivienda, nos quedamos únicamente con los que descartan por completo la posibilidad de comprar una vivienda.

Entre los particulares que conforman este grupo, la principal razón por la que toman la decisión de no comprar es por su situación laboral. Este motivo lo señalan el 35% de ellos. Tras este, los motivos más recurrentes son: que los precios de compra no encajen con su presu-

puesto (21%), que su familia ya disponga de inmuebles y no necesita comprar (15%) y que ya tenga una vivienda en propiedad (14%).

Aparte de estos, y aunque sea una razón con una incidencia más baja, llama la atención el aumento de particulares que descartan la compra porque no quieren supeditar la mayor parte de sus ahorros o ingresos a la compra de una vivienda. Se trata de un motivo que mencionan el 12%, mientras que en febrero solo lo nombraban el 8%.

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



Base no prevé ni a medio ni a largo plazo y no es propietario agosto 2021: 481 / Base no prevé ni a medio ni a largo plazo y no es propietario febrero 2022: 779 / Base no prevé ni a medio ni a largo plazo y no es propietario agosto 2022: 594

5 Opinión sobre el mercado



5.1 Crece la sensación de proximidad a una nueva burbuja inmobiliaria

La pandemia, la guerra de Ucrania, la escalada de la inflación, los intereses hipotecarios... cualquier cambio en el entorno repercute en el mercado de la vivienda, en las acciones que se realizan en él y en la percepción que tienen quienes se mueven a través de él. Por ello, es interesante tomarle el pulso de manera regular a la opinión de los particulares sobre el mercado.

Un 52 % de los particulares activos en el mercado de la vivienda cree que estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria. En febrero de 2021 eran el 38 %.

En este sentido, una de las primeras claves que nos deja esta ola es la disminución del valor que otorgan al sentimiento de propiedad. Tanto hace seis meses como hace un año, un 74 % se postulaban a favor de la idea de que el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles. Sin embargo, ahora son el 70 %. Este cambio también hace que varíe la puntuación media que le otorgan: 7,4 puntos (7,6 en febrero) sobre diez.

Aparte de esto, sigue creciendo la sensación de proximidad a una nueva burbuja inmobiliaria. Uno de cada dos particulares (52 %) está de acuerdo con esta cuestión. Una cifra que viene creciendo progresivamente desde febrero de 2021, cuando eran un 38 % los que tenían esta opinión. Esto también se refleja en la puntuación media que ha ido aumentando paulatinamen-

te desde entonces: en febrero de 2021 se situaba en 5,7 puntos y actualmente está en 6,5 puntos.

Por el contrario, y en plena lógica con la dinámica que ha seguido la financiación en los últimos meses, pierde fuerza la idea de los bancos vuelven a conceder créditos hipotecarios y esto supone un repunte para la compra de vivienda. De hecho, el volumen de particulares que se muestran a favor ha decrecido considerablemente: ahora son un 34 % mientras que en febrero de este mismo año eran el 41 %.

Se mantiene una valoración de 7,3 puntos sobre diez respecto a la idea de que con el precio actual de los alquileres hace que compense más pagar por una hipoteca.

Pero no todo son cambios. Hay algunas afirmaciones que, pese a todo, permanecen arraigadas y estables. Es el caso de todas aquellas cuestiones que se muestran favorables a la compra en detrimento del alquiler. Por ejemplo, con respecto a febrero, no ha variado la puntuación media que los particulares otorgan a la idea de que el precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler (7,3) o que comprar una vivienda es una buena inversión (7). Otras afirmaciones como que vivir de alquiler es tirar el dinero muestran un ligero crecimiento: actualmente recibe 6,1 puntos sobre diez y en febrero recibía 6.

Respaldo de las personas activas en el mercado a diferentes opiniones al respecto

	Ago. 2021	Feb. 2021	Ago. 2022	En contra	Neutro	A favor
Pese a la crisis el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	7,6	7,6	7,4 ▼	5 %	25 %	70 % ▼
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	7,2	7,3	7,3	8 %	26 %	66 %
Comprar una vivienda es una buena inversión	6,9	7	7	7 %	30 %	63 %
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6,1	6,3 ▲	6,5 ▲	10 %	39 % ▼	52 % ▲
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6	6,3 ▲	6,2	15 %	34 %	51 %
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	5,7	5,7	5,7	15 %	47 %	38 %
A raíz del covid muchos inmuebles de alquiler vacacional se convertirán en alquiler residencial/de larga duración	6,1	6	5,8 ▼	15 % ▲	46 %	39 %
Vivir de alquiler es tirar el dinero	5,8	6 ▲	6,1	19 %	35 %	47 %
Los bancos vuelven a conceder créditos hipotecarios y esto supone un repunte de la compra de vivienda	5,5	5,8 ▲	5,5 ▼	17 % ▲	49 % ▲	34 % ▼
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	5,1	5,1	4,9 ▼	25 %	48 %	27 % ▼

Base activos en el mercado de la vivienda agosto 2021: 1681 / Base activos en el mercado de la vivienda febrero 2022: 2261 / Base activos en el mercado de la vivienda agosto 2022: 1585

5.2 La opinión de los jóvenes, marcada por el desencanto con el alquiler

Las opiniones y percepciones cambian a lo largo de la vida de una persona, igual que cambia la forma de relacionarse con el mercado de la vivienda. Por eso, en este apartado de opinión merece la pena poner el foco en cómo la opinión de los particulares cambia en función de su edad. Por ejemplo, pensar que el sentimiento de propiedad está muy arraigado en la mentalidad de los españoles es algo que cobra fuerza con los

Entre los 55 y los 75 años se valora más la vivienda como inversión o como herencia para sus sucesores. Son afirmaciones que puntúan con 7,1 puntos y 6,3 puntos respectivamente.

años. Así —y teniendo en cuenta únicamente a quienes están activos en el mercado— los más jóvenes (18-24 años) le dan una importancia media de 6,5 puntos sobre diez. Una valoración que va incrementándose hasta llegar a los dos últimos grupos de edad (de 45 a 54 años y de 55 a 75 años), donde la puntuación es de 7,9 puntos.

Otras afirmaciones relacionadas con las ventajas de poseer una vivienda en propiedad también cobran mayor protagonismo entre los mayores. Así, los particulares que tienen entre 55 y 75 años son los que más valoran la compra de vivienda como inversión (7,1 puntos) y que un piso es la mejor herencia que se le puede dejar a los hijos (6,3).

Por otro lado, el estrato que comprende los 25 y los 34 años tiene, como hemos visto durante todo el informe, un gran protagonismo en el mercado de la vivienda. Por ello su opinión es especialmente relevante.

En este sentido, son los que lideran la sensación de proximidad a una burbuja inmobiliaria: le otorgan una puntuación media (6,7 puntos) más alta que el resto de

Entre los jóvenes de 25 a 34 años calan más ideas como que vivir de alquiler es tirar el dinero o que con el precio actual de los alquileres compensa más pagar por una hipoteca.

segmentos. Además, es el grupo en el que más personas se posicionan a favor (55 %) de esta cuestión.

Este grupo de edad también se distingue por ser, en cierto modo, el más pesimista con el alquiler: destacan a la hora de valorar la idea de que el precio actual del alquiler hace que compense más pagar por una hipoteca. Le dan una puntuación de 7,5 puntos, que es superior a la que le dan el resto y, además, siete de cada diez se posicionan a favor de este asunto.

Asimismo, los particulares activos en el mercado que se encuentran en este tramo de edad (25-34 años) también son los que otorgan una puntuación más alta a la afirmación de que vivir de alquiler es tirar el dinero (6,3).



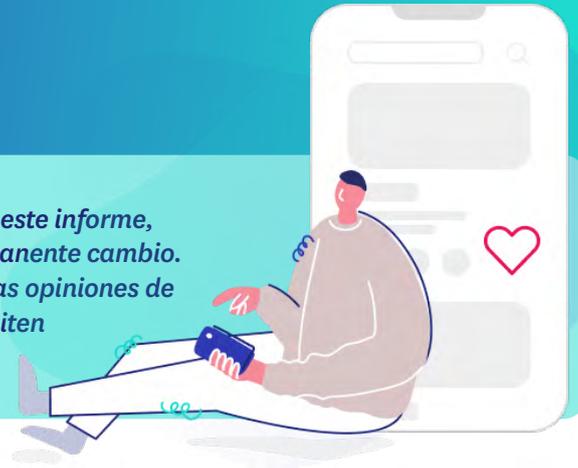
Respaldo de las personas activas en el mercado, por edad, a diferentes opiniones al respecto

	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	7,4	7,9	7,9
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	6,8	7,5	7,1	7	6,8
Comprar una vivienda es una buena inversión	7	7	6,7	6,8	7,1
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6,3	6,7	6,5	6,4	6,1
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6,2	6,2	6	6,1	6,3
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	6,1	5,7	5,4	5,6	5,6
A raíz del covid muchos inmuebles de alquiler vacacional se convertirán en alquiler residencial/de larga duración	5,8	5,5	5,6	5,8	5,7
Vivir de alquiler es tirar el dinero	5,8	6,3	6,1	6,1	5,9
Los bancos vuelven a conceder créditos hipotecarios y esto supone un repunte de la compra de vivienda	5,4	5,3	5,3	5,2	5,6
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	5,5	5	4,9	4,7	4,8

Base 18-24 años agosto 2022: 460 / Base 25-34 años agosto 2022: 859 / Base 35-44 años agosto 2022: 1052 / Base 45-54 años agosto 2022: 911 / Base 55-75 años agosto 2022: 1720

6 Conclusiones

El mercado de la vivienda, como hemos vuelto a constatar en este informe, tiene unos principios bastante estables, aunque está en permanente cambio. Las subidas y bajadas, las acciones efectivas e inefectivas o las opiniones de los particulares muestran el presente de este mercado y permiten aproximarse a cómo serán los próximos meses.



El mercado de la vivienda, como hemos vuelto a constatar en este informe, tiene unos principios bastante estables, aunque está en permanente cambio. Las subidas y bajadas, las acciones efectivas e inefectivas o las opiniones de los particulares muestran el presente de este mercado y permiten aproximarse a cómo serán los próximos meses.

Así, una de las claves de esta *Radiografía del mercado de la vivienda* es el repunte de la actividad en agosto. Un incremento que se ha producido de la mano del alquiler y que ha permitido detectar una tendencia recurrente —*teniendo en cuenta las dos olas que realiza Fotocasa Research: febrero y agosto*—: la percepción de participación tiende a ser mayor en los meses de agosto y el mercado del alquiler es el principal responsable.

Un aumento del alquiler que ha lastrado ligeramente a la compraventa y que deja como resultado una balanza igualada en la demanda: hay casi tantos demandantes de vivienda de propiedad como de vivienda en alquiler. La noticia positiva que deja este informe para los demandantes es el crecimiento de las acciones efectivas tanto en el alquiler como en la compra. Es decir, en comparación con febrero, son más los que efectivamente han comprado o alquilado una vivienda para residir en ella. Pero no todo son buenas noticias. Uno de los grandes problemas del mercado se mantiene igual que estaba: la brecha entre compradores y vendedores sigue siendo más amplia de lo que debería.

Una situación que, probablemente, esté lastrando a la gran masa de jóvenes que participan en el mercado de la vivienda y se interesan por la compra. Pese a las dificultades que se encuentran en el camino, el estrato que comprende los 25 y los 34 años sigue siendo el gran dinamizador del mercado de la vivienda.

Así, en este grupo de edad la actividad es ostensiblemente más alta. Se interesan por la compra, aunque son algo más activos en el alquiler como solución temporal: casi la mitad de ellos espera convertirse en propietario en los próximos cinco años. Una decisión que posponen, fundamentalmente, por su falta de ahorro o su situación económica y laboral.

Esta inclinación por la compra entre los jóvenes no solo se ve en sus acciones, también se aprecia en sus opiniones. Entre ellos calan más ideas como que vivir de alquiler es tirar el dinero o que, con el precio actual de los alquileres, compensa más pagar por una hipoteca.

Y, si hablamos de opiniones sobre el mercado, no se puede pasar por alto la creciente sensación de proximidad a una burbuja inmobiliaria. Una percepción que, nuevamente, se acentúa entre los particulares jóvenes.

Dejando a un lado a este segmento, si los datos que nos deja este informe se leen en clave territorial, lo que se aprecia es que tanto el mercado madrileño como el catalán siguen en un momento delicado. Sin embargo, territorios como la Comunidad Valenciana siguen estables y Andalucía al alza.

En conclusión, aunque el mercado de la vivienda esté en un momento de estabilidad, hay problemas estructurales que siguen pidiendo soluciones. Es el caso de la brecha entre la oferta y la demanda de vivienda de compra, las dificultades de los jóvenes para acceder a la vivienda o la evolución del mercado en Madrid y Cataluña. Tres asuntos de gran magnitud sobre el que los actores que intervienen en el mercado tendrán que seguir poniendo la vista en busca de cambios.

➔ Un 32 % de la población mayor de 18 años ha participado en el mercado de la vivienda (en el alquiler o en la compra; en la oferta o en la demanda) en el mercado de la vivienda en el último año.

➔ La participación en el mercado del alquiler ha aumentado de manera estadísticamente significativa con respecto a febrero y se sitúa en el 18 %.

➔ Andalucía es el único territorio en el que la actividad en el mercado de la vivienda ha crecido de manera ininterrumpida desde agosto de 2020. En esta comunidad autónoma, un 34 % de los particulares mayores de 18 años ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses.

➔ El mercado de compraventa sigue estando marcado por la brecha entre la demanda y la oferta. Para un 77 % de demandantes solo hay un 15 % de oferentes.

➔ Los jóvenes siguen impulsando el mercado de la vivienda. Entre los 25 y 34 años hay un 55 % de jóvenes que ha realizado alguna acción.

➔ Un 22 % de los particulares que no ha comprado ni ha intentado comprar, prevé hacerlo en un plazo de cinco años. Entre los jóvenes que comprenden los 25 y los 34 años, la intención de compra sube hasta el 43 %.

➔ Uno de cada dos particulares cree que estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria. En febrero eran un 38 % los que tenían esta opinión.



7 Metodología



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 5.002 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 16 de agosto al 4 de septiembre 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/>