

Radiografía del mercado de la vivienda en Cataluña en 2024

Índice



1. Crece la actividad	3
2. Largo plazo: la participación en compraventa en mínimos históricos	7
3. La opinión más mayoritaria culpa a las condiciones hipotecarias	9
4. Nota metodológica	11

1. Crece la actividad

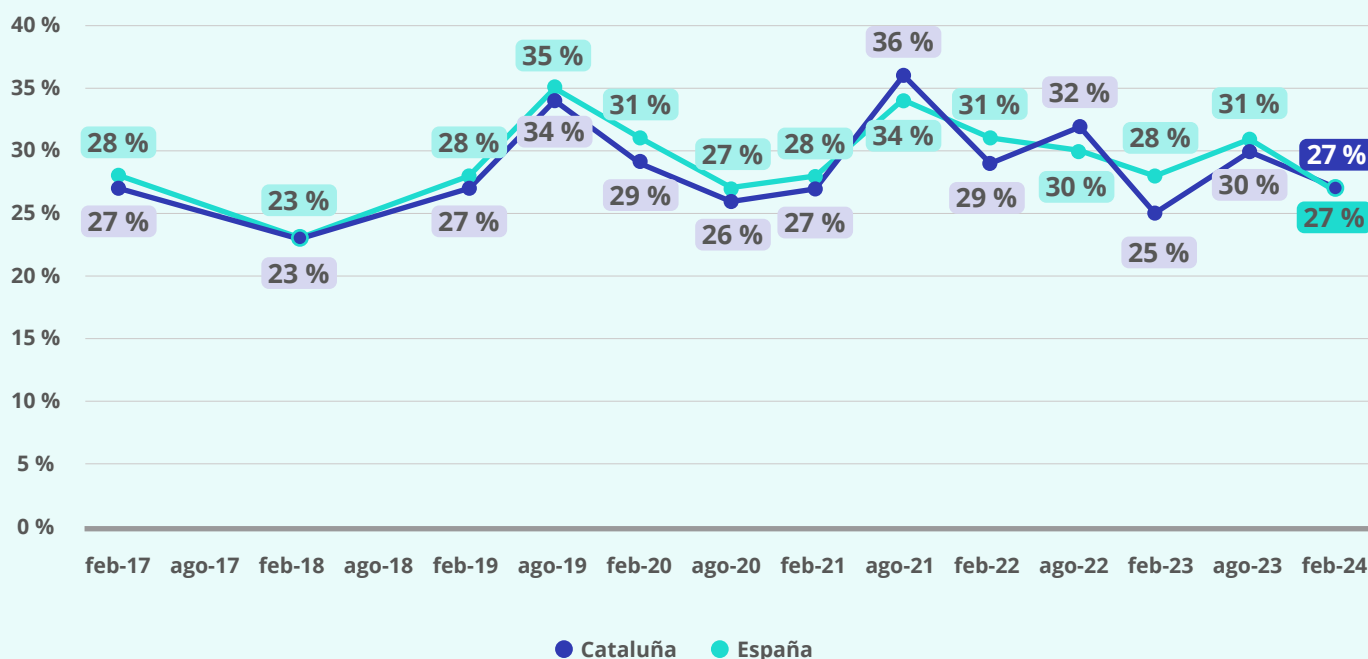


Aumenta la penetración del mercado de la vivienda en Cataluña, de manera que en febrero de 2024 creció hasta el 27 % el porcentaje de los particulares mayores de 18 años que han llevado a cabo alguna acción inmobiliaria en los últimos doce meses. Esta cifra es dos puntos porcentuales superior que la registrada en febrero de 2023 (25 %), aunque tres menos que el 30 % anotado en agosto de ese año. La cifra de febrero de 2024 es la misma que la registrada en el ámbito nacional, donde únicamente se advierte una variación con respecto al 31 % registrado el verano anterior en el conjunto de toda España.

La participación en el mercado inmobiliario en Cataluña sube dos puntos porcentuales con respecto a febrero de 2023 (27 % frente a 25 %) y se sitúa al nivel de la media nacional

Sin embargo, considerando que durante los meses de verano el sector inmobiliario suele experimentar un repunte estacional, habitual tendencia que siguen los registros de participación realizados por Fotocasa Research en los meses de agosto, lo cierto es que esta recuperación con respecto al mes de febrero del año anterior supone una corrección de la tendencia a la baja precedente.

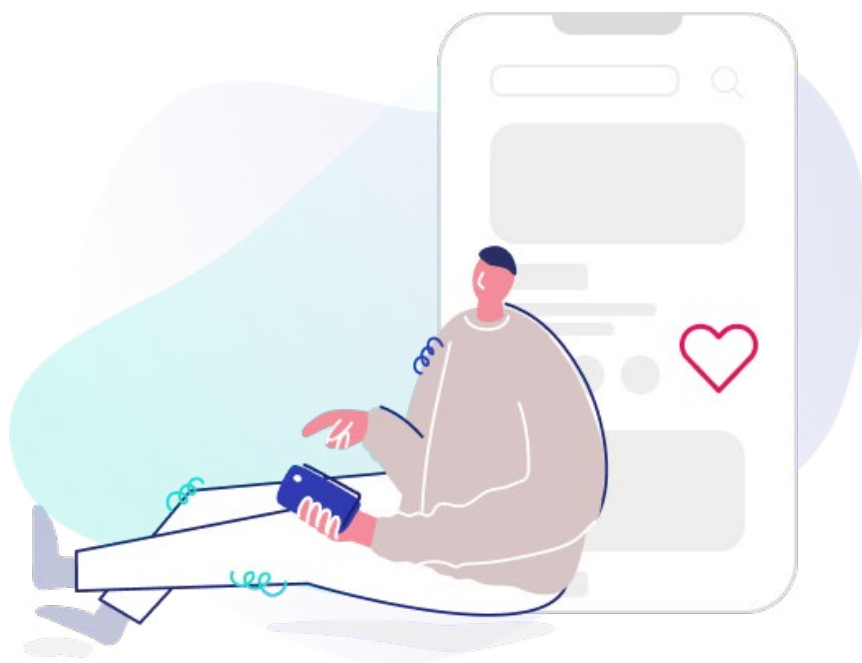
G1. Particulares participando en el mercado de la vivienda de Cataluña (% sobre la población mayor de 18 años)



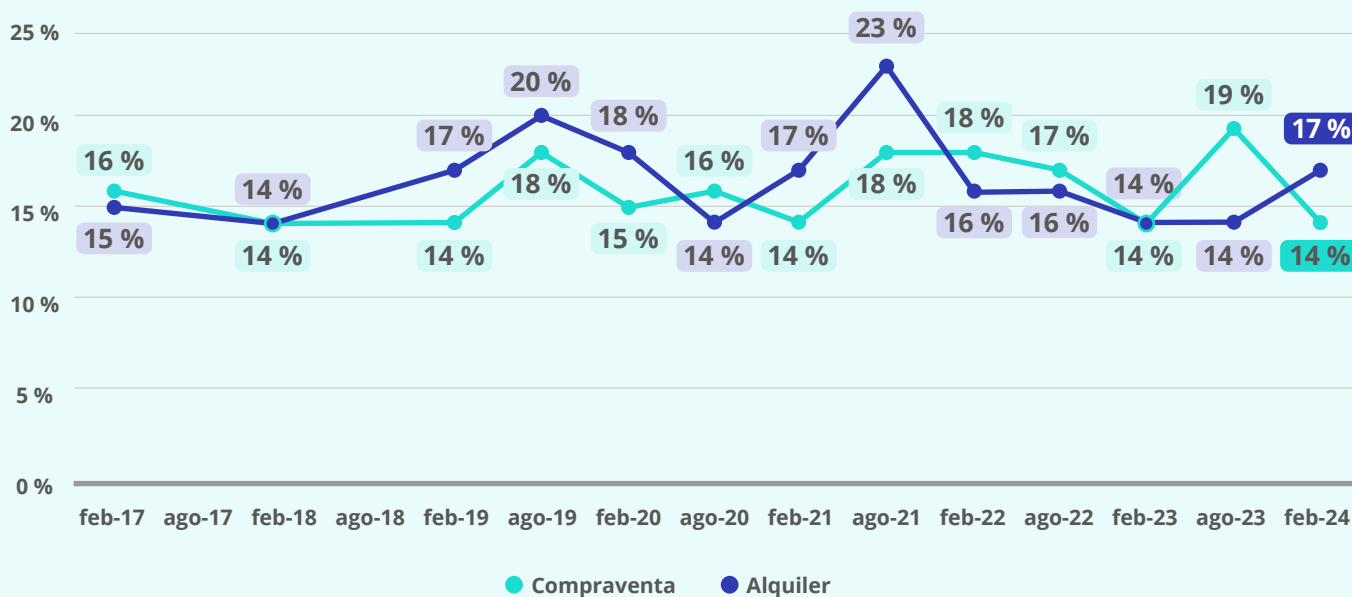
El aumento del alquiler compensa el retroceso de la compraventa

Esta tendencia al alza en la actividad del mercado inmobiliario en Cataluña obedece al aumento de la participación en el área del alquiler, mientras que el mercado de compraventa mantiene más estable su nivel de actividad.

De este modo, se observa que, mientras que las acciones de compraventa se mantienen estables en el mismo 14 % registrado en febrero del año anterior (19 % en agosto), e incluso con una leve tendencia al alza, las de alquiler se disparan en tres puntos porcentuales, al pasar del 14 % (en las mediciones de febrero y agosto de 2023) al 17 % (en la de febrero de 2024).



G2. Particulares participando en el mercado de la compraventa y de alquiler en Cataluña (% sobre la población mayor de 18 años)



Si analizamos ambos sectores por separado, vemos que el escenario de la compraventa presenta un comportamiento muy similar al reflejado doce meses antes. Así, los que han comprado una vivienda en el transcurso del año han sido un 3 %, el mismo porcentaje que en febrero de 2023, y, al igual que en ese momento, los que han buscado un inmueble para comprar pero aún no lo han encontrado suman el 9 %.

Por su parte, en el mercado del alquiler coexisten un aumento de las dificultades para encontrar piso en alquiler, con un incremento de la oferta efectiva de alquiler. De este modo, los que han buscado piso para alquilar pero aún no lo han encontrado se incrementan desde el 5 % al 7 %, mientras que los que sí han alquilado como inquilinos descienden del 7 % al 6 %. Del lado de la oferta, como se indicaba, los que han arrendado suben del 2 % al 4 %.

La demanda no efectiva de vivienda en el mercado de la vivienda en Cataluña crece en un año dos puntos porcentuales, subiendo desde el 13 % de febrero de 2023 al 15 % de doce meses después



Otro de los parámetros clave a la hora de analizar el mercado de la vivienda es el que se refiere a la demanda efectiva y a la demanda no efectiva. Así, si atendemos al conjunto de la demanda, incluyendo tanto la compraventa como el alquiler, en términos de efectividad de la acción, nos encontramos con que es la no efectiva la que aumenta, desde el 13 % de febrero de 2023 hasta el 15 % de doce meses después, mientras que la demanda efectiva se mantiene en el 11 %, un punto porcentual por encima de la media nacional.



G3. Acciones múltiples en el mercado de la vivienda en Cataluña en los últimos doce meses (% sobre la población mayor de 18 años)

Compra

	Feb. 23	Ago. 23	Feb. 24
Ha comprado vivienda	3 %	5 %	3 %
Ha buscado vivienda para comprar (no lo ha conseguido)	9 %	10 %	9 %
	12 %	15 %	12 %

Venta

Ha vendido vivienda	1 %	3 %	2 %
Ha tratado de vender vivienda (no lo ha conseguido)	1 %	2 %	1 %
	2 %	5 %	3 %

Alquiler (demanda)

Ha alquilado vivienda (inquilino)	7 %	4 %	6 %
Ha alquilado una habitación en un piso compartido (inquilino)	1 %	1 %	2 %
Ha buscado vivienda para alquilar como inquilino (no lo ha conseguido)	5 %	5 %	7 %
Ha buscado una habitación en piso compartido (no lo ha conseguido)	1 %	2 %	1 %
	14 %	12 %	16 %

Alquiler (oferta)

Ha alquilado a otros una vivienda (propietario)	2 %	3 %	4 %
Ha tratado de alquilar a otros una vivienda como propietario (no lo ha conseguido)	0 %	1 %	1 %
	2 %	4 %	5 %

2. Largo plazo: la participación en compraventa en mínimos históricos

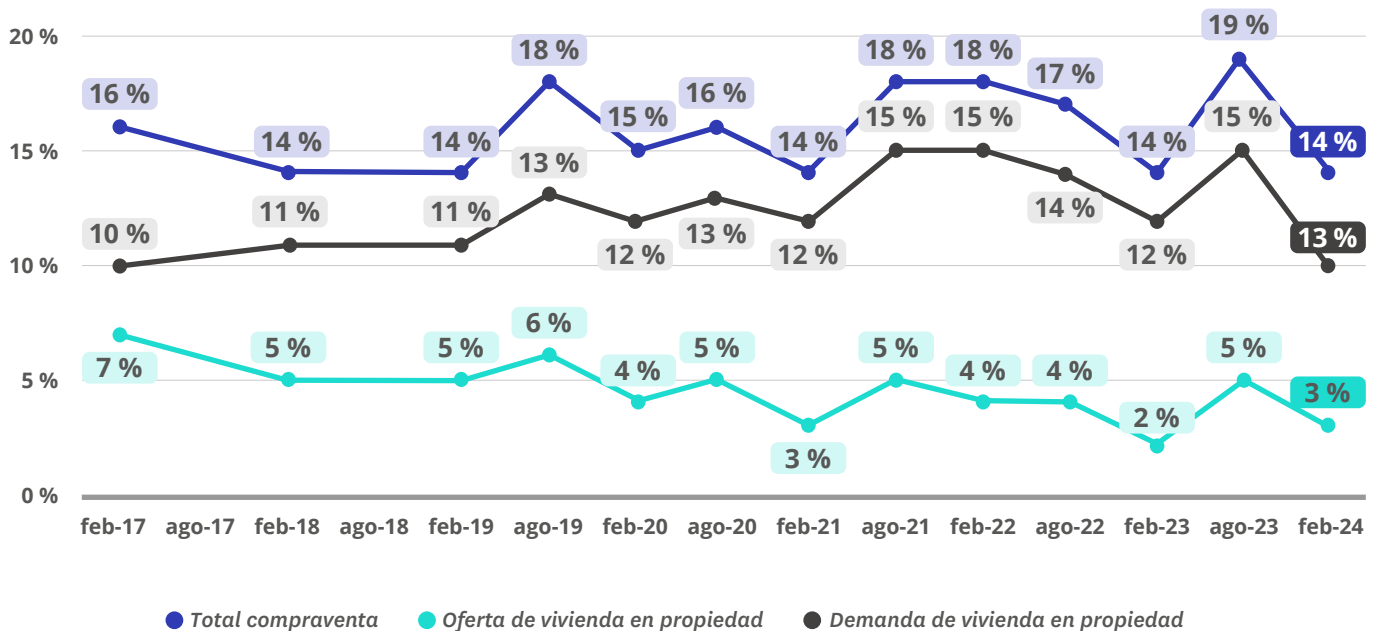
Ese citado 14 % de particulares que participan en el mercado de la compraventa de vivienda en Cataluña supone el nivel más bajo de la serie histórica (*iguinaldo con otros cuatro registros idénticos*). Muy lejos de los máximos del 18 % que se registraron durante los semestres posteriores a la normalización tras la pandemia (*durante la segunda mitad de 2021 y todo el año 2022*).

En este mercado catalán de compraventa la participación se ha reducido respecto a aquel periodo tanto en el lado de la oferta como en el de la demanda.

En cuanto al alquiler en Cataluña —*y adoptando esta perspectiva del largo plazo*—, la participación de particulares se mantiene en un nivel medio de la serie histórica, tanto en términos de oferta como de demanda.

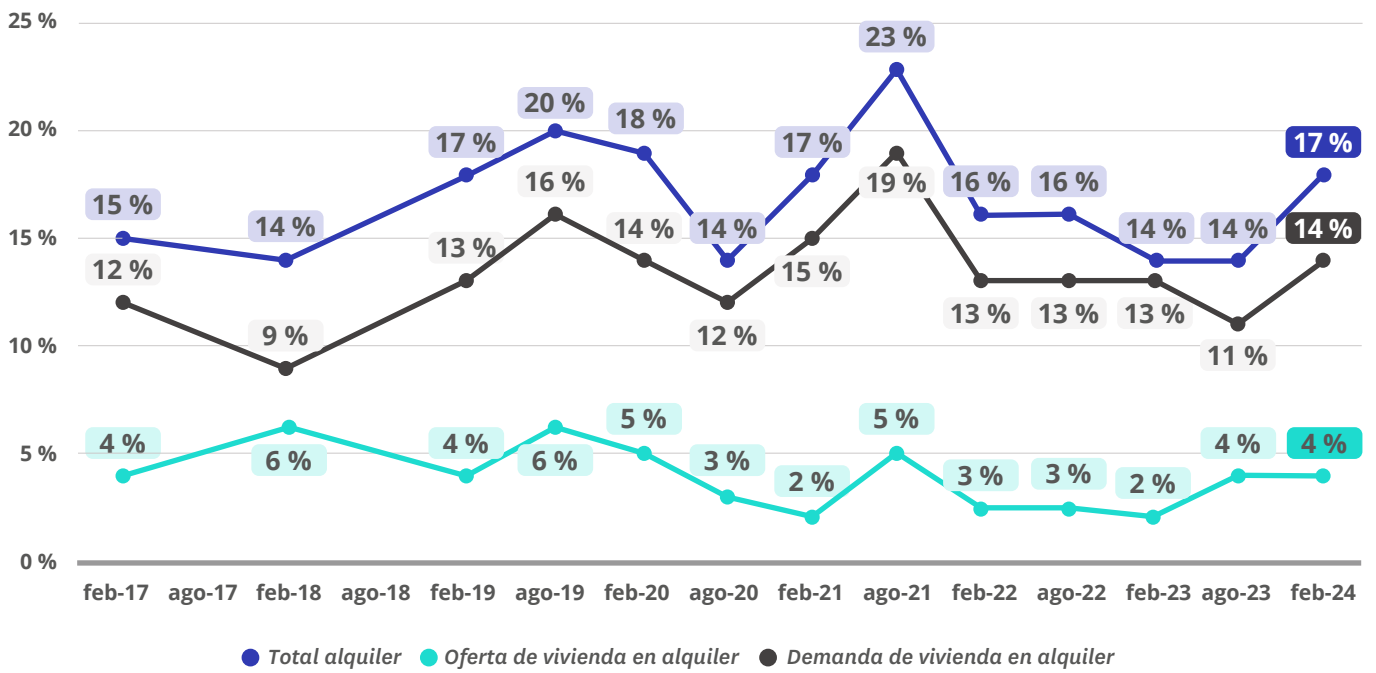
La actividad en la compraventa (14 % de particulares) se mantiene en la franja inferior de la serie histórica, mientras que en el alquiler (17 %) está en niveles altos

G4. Particulares en el mercado de compraventa en Cataluña (% sobre la población mayor de 18 años)





G5. Participantes en el mercado de alquiler en Cataluña (% sobre la población mayor de 18 años)



3. La opinión más mayoritaria culpa a las condiciones hipotecarias

La gran mayoría de las opiniones sobre la vivienda continúan estables para los particulares involucrados en el mercado inmobiliario en Cataluña. En la única cuestión que se aprecia un cambio es en la dificultad que acarrea el acceso a la compra de vivienda por las condiciones hipotecarias: esta idea, a pesar de continuar siendo mayoritaria, pierde algo de fuerza, bajando de una puntuación de 8,3 sobre 10 en febrero de 2023 al 7,9 de doce meses después.

Por otro lado, el arraigo del sentimiento de propiedad continúa ocupando la segunda posición de opiniones sobre la vivienda con más apoyo, con una puntuación de 7,4, seguida de la certeza de que actualmente compensa más pagar una hipoteca y del valor de la vivienda como inversión, con un 7,3 en ambos casos.

Todas estas cuestiones cuentan con un apoyo muy extendido entre la población.

En cuanto al valor de la vivienda como herencia para los hijos y la inminencia de una burbuja inmobiliaria son apoyadas por más de la mitad de los particulares que han actuado en el mercado de la vivienda de Cataluña.

Existen posiciones más matizadas en lo que respecta a algunas opiniones sobre el alquiler, si bien sigue siendo alta la idea de que alquilar es tirar el dinero, con un 6,7.

Por último, la ley de vivienda continúa sin despertar entusiasmo entre el segmento involucrado en el mercado de vivienda en Cataluña, siendo valorada con 4,9 sobre 10.



G6. Opinión sobre el mercado de la vivienda en Cataluña (% sobre las personas activas en el mercado de la vivienda)

	Valoración media			Febrero 2024		
	Feb 2023	Ago 2023	Feb 2024	En contra	Neutro	A favor
Las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda	8,3	8	7,9	3 %	18 %	79 %
El sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	7,6	7,6	7,4	3 %	29 %	68 %
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	7,3	7	7,3	6 %	28 %	66 %
Comprar una vivienda es una buena inversión	7,2	7	7,3	4 %	24 %	72 %
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6,6	6,4	6,9	10 %	27 %	63 %
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	5,8	5,9	5,9	15 %	43 %	43 %
Vivir de alquiler es tirar el dinero	6,4	6,4	6,7	10 %	33 %	57 %
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6,7	6,5	6,8	6 %	39 %	56 %
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	4,7	5	4,9	25 %	44 %	31 %



4. Nota metodológica



Bases de los gráficos

G1. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN CATALUÑA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Cataluña.

Feb-17: 824 / Feb-18: 787 / Feb-19: 777 / Ago-19 794 / Feb-20: 749 / Ago-20: 795 / Feb-21: 783 / Ago-21:781 / Feb-22: 1.154 / Ago-22: 783 / Feb-23: 765 / Ago-23: 808 / Feb-24: 1.353

Base particulares mayores de 18 años. España.

Feb-17: 5.029 / Feb-18: 5.042 / Feb-19: 5.061 / Ago-19: 5.011 / Feb-20: 5.025 / Ago-20: 5.002 / Feb-21: 5.000 / Ago-21: 5.000 / Feb-22: 7.402 / Ago-22: 5.002 / Feb-23: 5.002 / Ago-23: 5.002 / Feb-24: 8.270

G2. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA COMPRAVENTA Y DEL ALQUILER EN CATALUÑA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Cataluña.

Feb-17: 824 / Feb-18: 787 / Feb-19: 777 / Ago-19 794 / Feb-20: 749 / Ago-20: 795 / Feb-21: 783 / Ago-21:781 / Feb-22: 1.154 / Ago-22: 783 / Feb-23: 765 / Ago-23: 808 / Feb-24: 1.353

G3. ACCIONES MÚLTIPLES EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Andalucía.

Feb-23: 765 / Ago-23: 808 / Feb-24: 1.353

G4. PARTICIPANTES EN EL MERCADO DE COMPRAVENTA EN CATALUÑA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Cataluña.

Feb-17: 824 / Feb-18: 787 / Feb-19: 777 / Ago-19 794 / Feb-20: 749 / Ago-20: 795 / Feb-21: 783 / Ago-21:781 / Feb-22: 1.154 / Ago-22: 783 / Feb-23: 765 / Ago-23: 808 / Feb-24: 1.353

G5. PARTICIPANTES EN EL MERCADO DE ALQUILER EN CATALUÑA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Cataluña.

Feb-17: 824 / Feb-18: 787 / Feb-19: 777 / Ago-19 794 / Feb-20: 749 / Ago-20: 795 / Feb-21: 783 / Ago-21:781 / Feb-22: 1.154 / Ago-22: 783 / Feb-23: 765 / Ago-23: 808 / Feb-24: 1.353

G6. OPINIÓN SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN CATALUÑA (% SOBRE LAS PERSONAS ACTIVAS EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA)

Base particulares mayores de 18 años. Cataluña.

Feb-23: 244 / Ago-23: 268 / Feb-24: 394





Anaïs López García

✉ anais.lopez@adevinta.com
☎ 620 66 29 26

InformeFotocasa

✕ @fotocasa

🌐 <https://research.fotocasa.es/>