

RADIOGRAFÍA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

La búsqueda de vivienda en Andalucía se contrae un 25% por la falta de oferta de alquiler

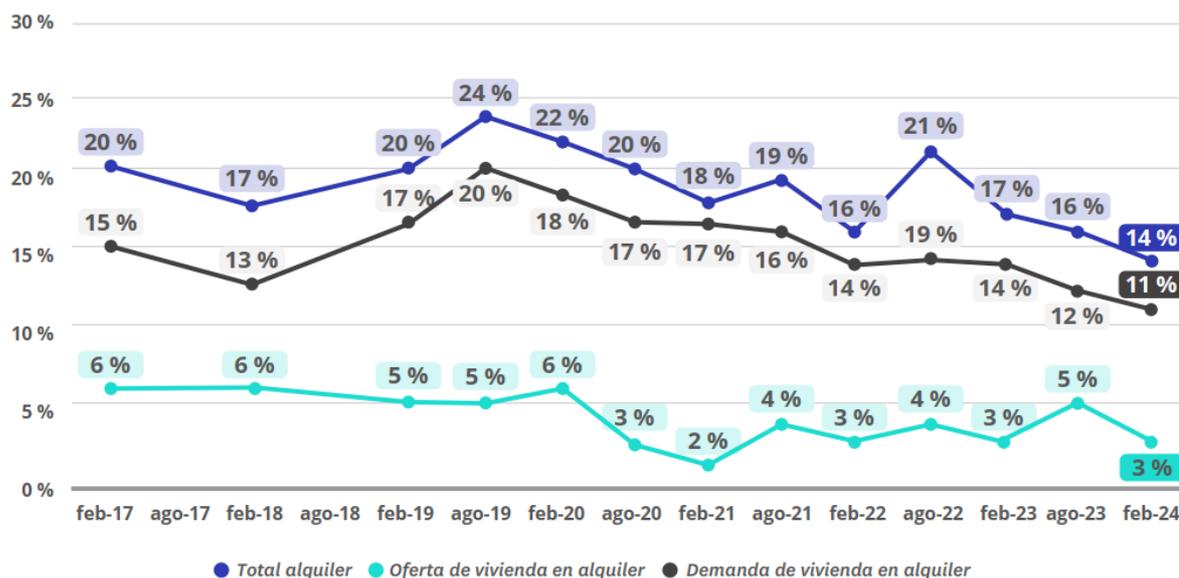
- Descienden quienes han cerrado un contrato de alquiler de vivienda, pasando del 8% en febrero de 2023 al 6% en el mismo mes de 2024
- Solo el 3% de los andaluces participan ofertando inmuebles en Andalucía, una cifra que cae dos puntos porcentuales desde la pandemia
- También desciende la demanda de arrendamiento, desde el impacto de la covid-19, al reducirse 10 puntos debido a los altos precios del alquiler

Málaga, 2 de octubre de 2024

El repliegue que se constata en el mercado inmobiliario andaluz viene causado sobre todo por el **descenso de la cifra de particulares que efectivamente han cerrado un contrato de alquiler de vivienda**, que se reduce desde el 8 % registrado en febrero de 2023 al 6 % del mismo mes de 2024. Es decir, dos puntos porcentuales de diferencia entre ambos puntos de medición (en agosto de 2023 la cifra se quedó en el 5 %). Esta es una de las principales conclusiones que se extraen del informe "[Radiografía del mercado de la vivienda en Andalucía en 2024](#)", elaborado por **Fotocasa Research**, en el que se pulsa el comportamiento de la oferta y la demanda de vivienda en la comunidad.

De forma progresiva y escalonada, aunque con altibajos, los últimos años muestran una **clara tendencia descendente en la participación de particulares como ofertantes de vivienda en Andalucía**. Así, si antes de la pandemia había más de un 5 % de particulares participando en la oferta tanto en compraventa como en el alquiler, en la actualidad se sitúa en el 3 % en ambos mercados.

Participantes en el mercado de alquiler en Andalucía (% sobre la población mayor de 18 años)



Sin embargo, en la demanda sí que se percibe que, en el largo plazo, ha sido en el arrendamiento donde se ha producido un mayor descenso de la participación de particulares: hasta 2021 se movía en niveles cercanos al 20 % —incluso en agosto de 2022 registró un fuerte repunte hasta el 19 %— y ahora se sitúa en el 11 %.

“El mercado del alquiler en Andalucía atraviesa uno de sus momentos más complicados debido a la fuerte contracción de oferta disponible. La falta de stock de inmuebles dificulta el acceso a la vivienda, al impulsar los precios al alza. Como consecuencia, menos ciudadanos buscan vivienda en alquiler, al percibir los precios como prohibitivos y operar en un mercado de muy poca rotación y cada vez más compacto”, **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

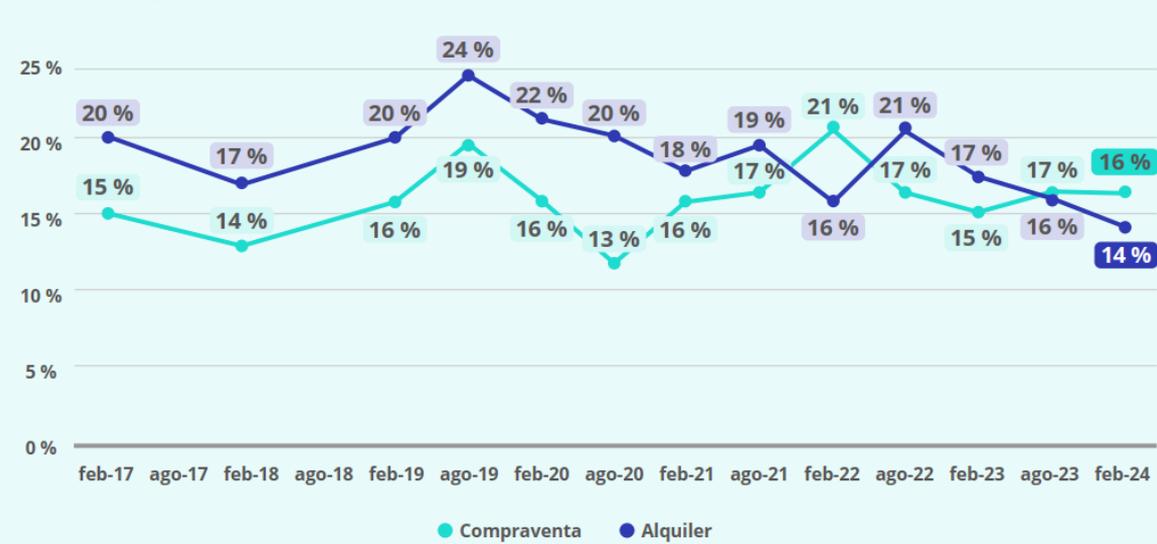
Descenso del alquiler efectivo de inquilinos

En general, en el desglose de particulares participando en el mercado en la parte de la compraventa y la del alquiler en Andalucía se observan nuevamente descensos en ambos grupos en comparación con los dígitos de agosto, pero un comportamiento dispar si medimos los porcentajes con respecto a los verificados en febrero de 2023.

De este modo, mientras que del lado de la compraventa se aprecia una caída desde el 17 % de agosto a los 16 % de febrero de 2024, es decir, un punto porcentual menos, el balance es, sin embargo, positivo en la comparativa con febrero de 2023, cuando la cifra se quedó en el 15 %.

Pero es nuevamente **en el alquiler donde se encuentra el principal origen del retroceso global del mercado de la vivienda en esta comunidad**, dado que del 17 % de actividad medida en febrero de 2023 se cae al 14 % un año después, un descenso de tres puntos porcentuales. Esta cifra también es inferior a la anotada en agosto, cuando fue del 16 %. Se confirma, por lo tanto, que es el mercado del alquiler el que lastra en 2024 el mercado de la vivienda en Andalucía.

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

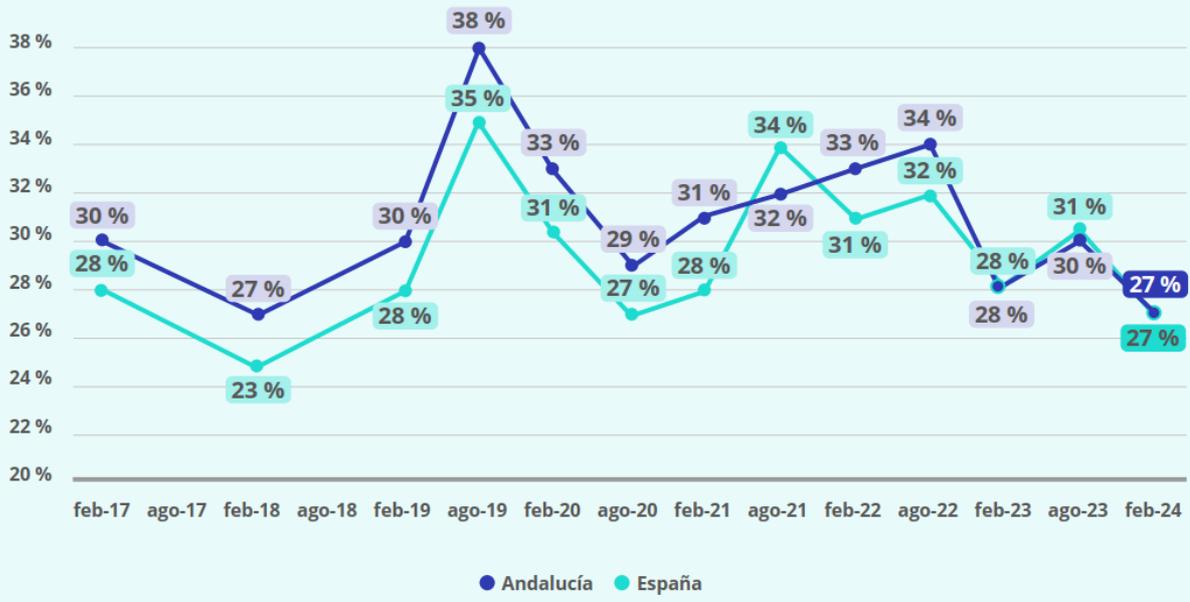


Decae la actividad Andalucía, al igual que en el resto de España

El mercado de la vivienda, que engloba compraventa y alquiler, en Andalucía se contrae, de tal manera que en febrero de 2024 retrocedió hasta el 27 % el porcentaje de los particulares mayores de 18 años que han llevado a cabo alguna acción inmobiliaria en el último año. Esta cifra es un punto porcentual menor que la registrada en febrero de 2023 (28 %) y tres menos que el 30 % anotado en agosto de ese ejercicio.

Son, además, cifras casi idénticas a las anotadas en el conjunto de España en esos tres momentos de medición, aunque es cierto que Andalucía venía históricamente mostrando un nivel mayor de participación.

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



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 10 países. El conjunto de sus plataformas locales recibe un promedio de 3.000 millones de visitas cada mes.

Más información en [adevinta.es](#)

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26

Llorente y Cuenca

Fanny Merino

emerino@llyc.global

663 35 69 75

Judit Campillos

jcampillos@llyc.global

699 13 91 53

Alicia Salvatella

alicia.salvatella@llyc.global

697 65 54 68