

RADIOGRAFÍA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

La oferta de vivienda en venta sigue cayendo desde la pandemia, un 40% menos en Andalucía

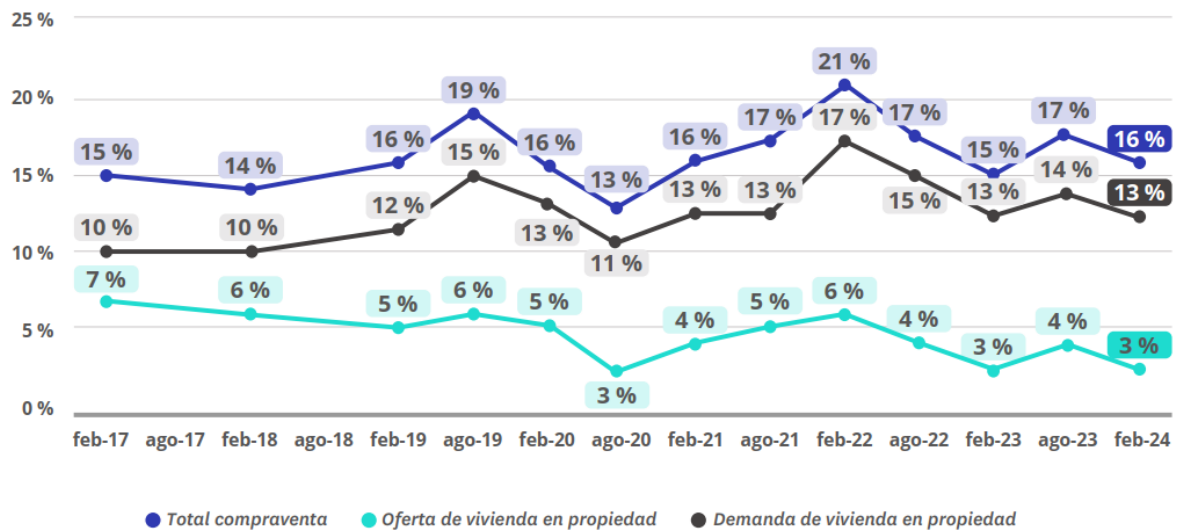
- La oferta de vivienda en venta cae del 5% al 3% desde el inicio de la pandemia
- La participación en la compraventa desciende hasta el 16% debido a la contracción de la oferta de vivienda en venta
- El 80% de los compradores andaluces creen que las condiciones hipotecarias actuales dificultan la compra de vivienda
- Solo el 3% de los andaluces participan ofertando inmuebles en Andalucía, una cifra que cae dos puntos porcentuales desde la pandemia
- [Aquí se puede ver un vídeo con la valoración de la directora de Estudios](#)

Madrid, 22 de octubre de 2024

La contracción del dinamismo en el mercado inmobiliario andaluz viene causada por el descenso de propietarios que ponen su vivienda a la venta. **Desde el impacto de la pandemia, los oferentes de viviendas en venta caen del 5% al 3%, mientras los demandantes se mantienen estables en el 13%.** Es decir, la cifra de particulares que oferta vivienda pierde dos puntos porcentuales de diferencia entre ambos puntos de medición (en febrero de 2020 y febrero de 2024). 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. La demanda de compra, por su parte, también registró un fuerte repunte después de la pandemia en Andalucía, pero después ha ido progresivamente reduciendo sus niveles de participación hasta situarse en el actual 13 %, en la franja media de la serie histórica.

Particulares en el mercado de compraventa en Andalucía (% sobre la población mayor de 18 años)

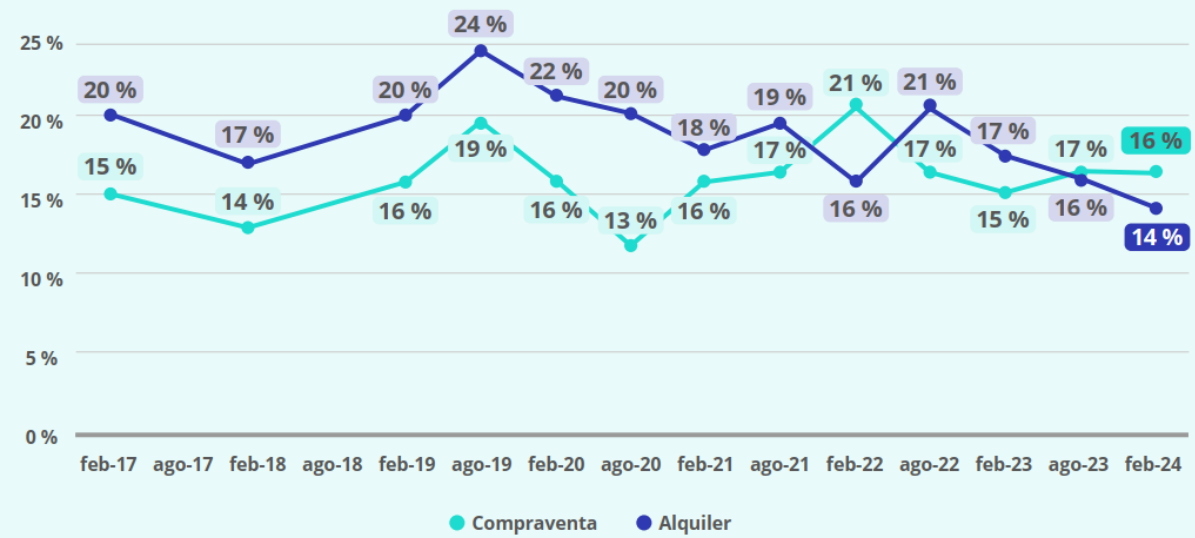


“El desequilibrio entre oferta y demanda es cada vez más significativo y la reducción de la vivienda disponible es la gran problemática a la que se enfrenta el mercado. La bolsa de déficit de viviendas se agranda debido al mantenimiento de la demanda y al crecimiento de la población demandante de soluciones habitacionales. Se necesitaría un mercado que pudiese tener unas cuatro viviendas por cada 1.000 habitantes, una ratio que, si se cumple en Europa, pero que España todavía no está en condiciones de producir la vivienda necesaria por cuestiones como la falta de suelo, el encarecimiento de los materiales, la excesiva burocracia o la falta de mano de obra en el sector constructor”, **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

La compraventa también pierde fuerza en la comparativa con el alquiler

En el desglose de particulares participando en el mercado en la compraventa en Andalucía se observan nuevamente descensos 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, **en 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 %.

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



La opinión más mayoritaria culpa a las condiciones hipotecarias

Existe una situación de estabilidad respecto de las opiniones sobre la vivienda de los particulares que participan en el mercado en Andalucía. Eso significa que los argumentos más respaldados siguen siendo los mismos que en años anteriores. Así, **se mantiene una plena conciencia de las dificultades de acceso a la compra de vivienda por las condiciones hipotecarias** (80 % y una puntuación de 8,1 sobre diez) y la convicción de que el sentimiento de propiedad está arraigado en los españoles (74 % y 7,7). También existe bastante consenso con respecto a que los actuales precios del alquiler hacen que compense el pago de la hipoteca (66 % y 7,3).

Opinión sobre el mercado de la vivienda en Andalucía
 (% 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	7,9	8,1	8,1	4 %	16 %	80 %
El sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	7,4	7,7	7,7	2 %	24 %	74 %
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	7,4	7,2	7,3	8 %	26 %	66 %
Comprar una vivienda es una buena inversión	7,1	7,2	7,5	6 %	21 %	73 %
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6,3	6,4	6,4	16 %	29 %	55 %
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	5,8	6,3	6,2	10 %	43 %	47 %
Vivir de alquiler es tirar el dinero	6,3	6,4	6,5	16 %	33%	51 %
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6,5	6,9	6,6	7 %	42 %	52 %
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	4,7	5	4,9	27 %	47 %	26 %

El cambio más relevante se encuentra en la idoneidad de la vivienda como inversión. El apoyo a esta cuestión entre los particulares activos en el mercado crece hasta alcanzar a más de 7 de cada 10 implicados.

Por su parte, las opiniones relativas al alquiler son más matizadas. **La mitad de los particulares activos considera que vivir de alquiler es tirar el dinero**, mientras que existen muchas dudas sobre cuál va a ser la tendencia del mercado del arrendamiento. En ambos casos la situación con respecto a febrero de 2023 es de estabilidad.

En torno a la mitad de los andaluces activos en el mercado considera que se acerca una burbuja inmobiliaria, proporción similar a hace un año. **La ley de vivienda continúa sin despertar entusiasmo entre los particulares andaluces** que actúan en el mercado, quienes le otorgan una puntuación de 4,9 sobre diez.

Declaraciones de María Matos, directora de Estudios de Fotocasa



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