

Radiografía del mercado de la vivienda en Andalucía en 2024

Índice



1. Decae la actividad	3
2. Largo plazo: retroceso de la oferta en el alquiler y la compraventa	7
3. La opinión más mayoritaria culpa a las condiciones hipotecarias	9
4. Nota metodológica	11

1. Decae la actividad



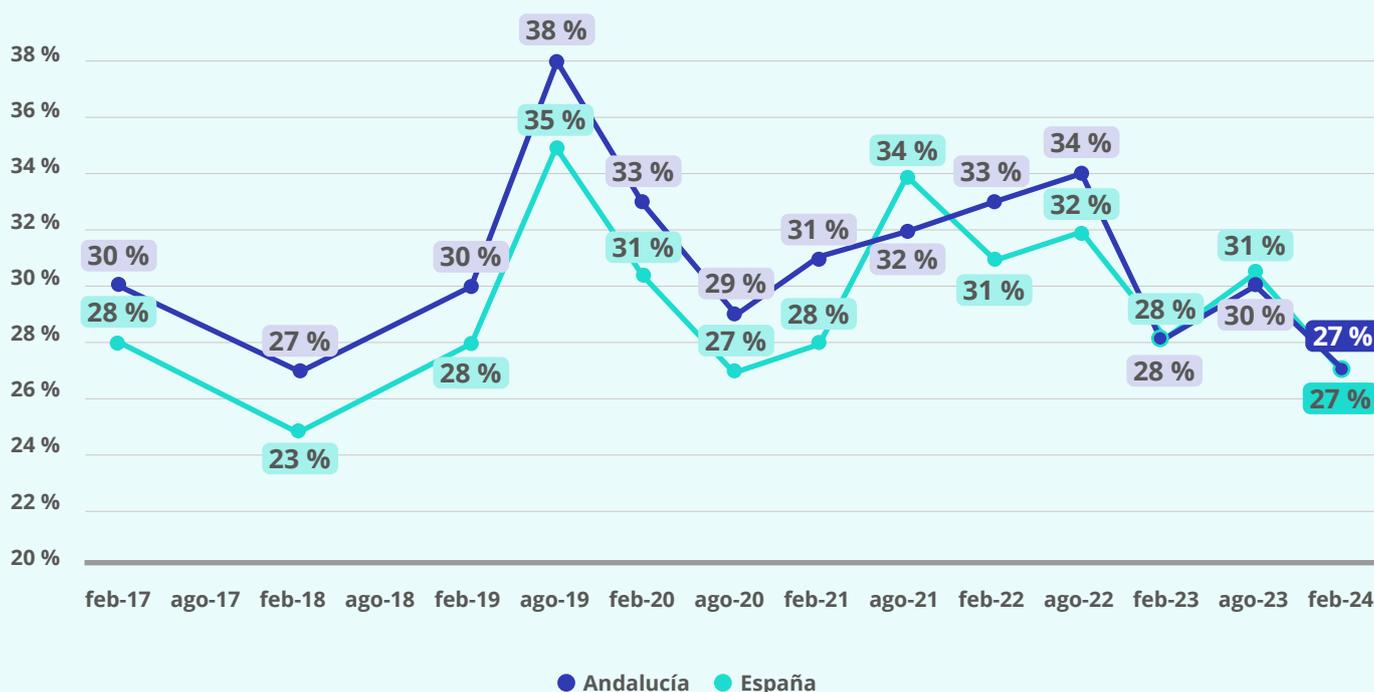
El mercado de la vivienda en Andalucía se contrae, de tal manera que en febrero de 2024 retrocedió hasta el 27 % el porcentaje de los particulares mayores de 18 años que han llevado a cabo alguna acción inmobiliaria en los últimos doce meses. Esta cifra es un punto porcentual menor que la registrada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

La participación en el mercado inmobiliario andaluz cae tres puntos porcentuales con respecto a agosto de 2023 (27 % frente a 30 %). También se contrae al medirse con febrero de 2023, cuando era del 28 %

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.

Por otra parte, aun admitiendo que durante la temporada estival 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 el recorte se produce ahora incluso sobre el mismo mes de febrero del año anterior, lo cual viene a confirmar una tendencia a la baja de la que ya se habían advertido indicios en 2023.

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

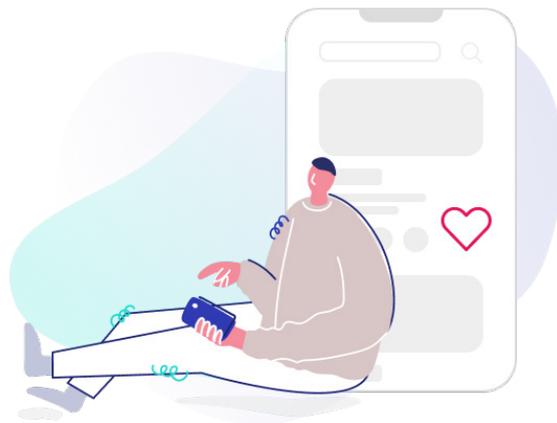


Descenso del alquiler efectivo de inquilinos

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 %*).

Por el contrario, dentro de este descenso de la actividad inmobiliaria, los que han comprado una vivienda en los últimos doce meses se mantienen en los mismos valores que un año antes, situándose en el 3 %, si bien con tendencia a la baja. Lo mismo cabe decir de los que han vendido un inmueble en este periodo, que siguen siendo el 2 %.

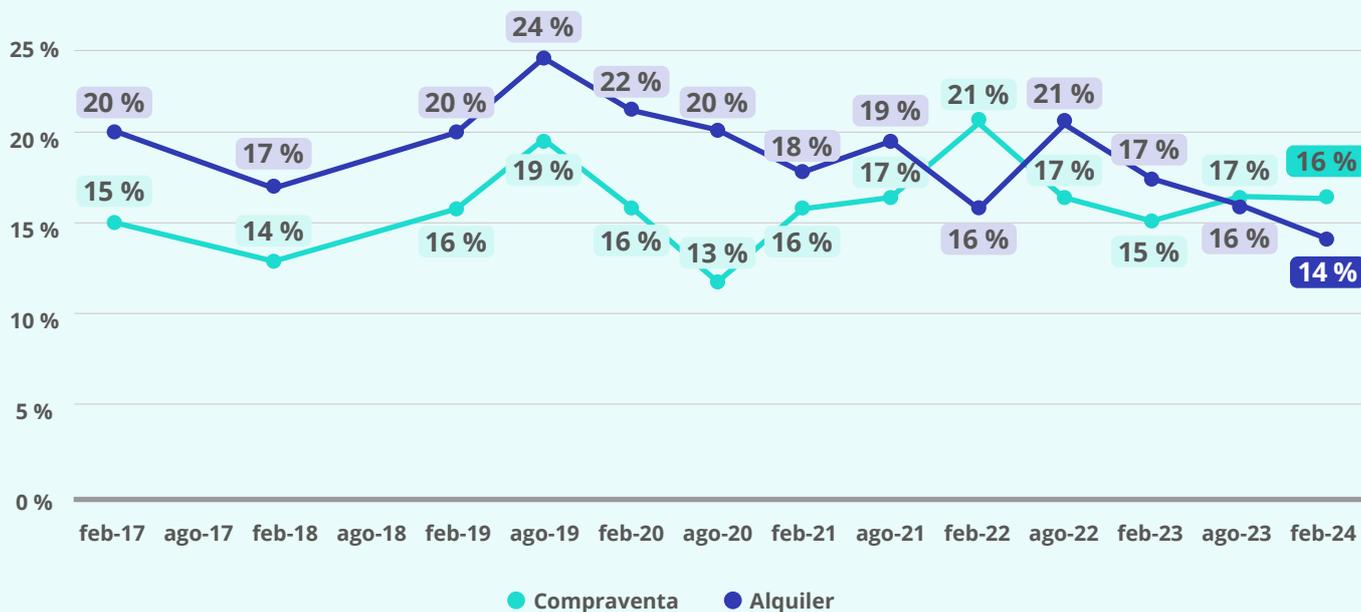
En general, en el desglose de particulares participando en el mercado en la parte de la compraventa y del alquiler en Andalucía se observan nuevamente descensos en ambos grupos en comparación con los dígitos de agosto, pero un comportamiento dispar si medimos los porcentajes con respecto a los verificados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



praventa 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)



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. En este caso, el descenso en la actividad se confirma al revisar las fluctuaciones de ambos valores. De este modo, la primera (*es decir, la de quienes logran culminar sus propósitos, tanto en el lado de la compraventa como el del alquiler*) se retrae desde el 13 % de febrero de 2023 hasta el 10 % un año después (*en agosto fue también del 10 %*). Se trata de un retroceso aún mayor que el de la media nacional, dado que ésta venía de un 12 % de febrero de 2023 hasta el 10 % de febrero de 2024.

Por su parte, la demanda no efectiva crece en este mismo periodo del 13 % al 14 %, si bien en agosto de 2023 se había elevado hasta el 17 %.

La demanda efectiva de vivienda en el mercado de la vivienda en Andalucía descende en un año tres puntos porcentuales, bajando desde el 13 % de febrero de 2023 al 10 % de doce meses después

Por otro lado, si se toma como referencia la última acción realizada en los últimos doce meses también se observa desgaste con algunas acciones, en correspondencia con los datos expuestos hasta ahora. Así, nuevamente se reduce el alquiler efectivo de vivienda, que retrocede del 7 % al 5 %



El resto de los valores muestran estabilidad. Es el caso, por ejemplo, de la compra efectiva de vivienda como última acción llevada a cabo en los doce meses anteriores, que se mantiene en el 3 %. También la compra no efectiva repite las cifras de febrero de 2023, al situarse en el 8 %. La venta efectiva, por su parte, sigue en el 1 %, aunque la no efectiva crece, al pasar del 1 % de doce meses antes al 2 % de febrero de 2024.

Si realizamos la comparación de estas cifras con las registradas en el conjunto nacional, vemos que los compradores efectivos coinciden en ese porcentaje del 3 %, aunque los no efectivos son tres puntos menos (*8 % frente al 11 % nacional*). El alquiler efectivo andaluz como última acción llevada a cabo en los doce meses anteriores (*5 %*) también es inferior al conjunto del Estado (*6 %*). También en el capítulo de la venta son menores los porcentajes andaluces, con un 1 % frente al 2 % general.



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

Compra

	Feb. 23	Ago. 23	Feb. 24
Ha comprado vivienda	3 %	2 %	3 %
Ha buscado vivienda para comprar (no lo ha conseguido)	8 %	10 %	8 %
	11 %	13 %	11 %

Venta

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

Alquiler (demanda)

Ha alquilado vivienda (inquilino)	7 %	4 %	5 %
Ha alquilado habitación en piso compartido (inquilino)	2 %	1 %	2 %
Ha buscado vivienda para alquilar como inquilino (no lo ha conseguido)	3 %	4 %	3 %
Ha buscado una habitación en piso compartido (no lo ha conseguido)	2 %	1 %	2 %
	14 %	10 %	12 %

Alquiler (oferta)

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

2. Largo plazo: retroceso de la oferta en el alquiler y la compraventa

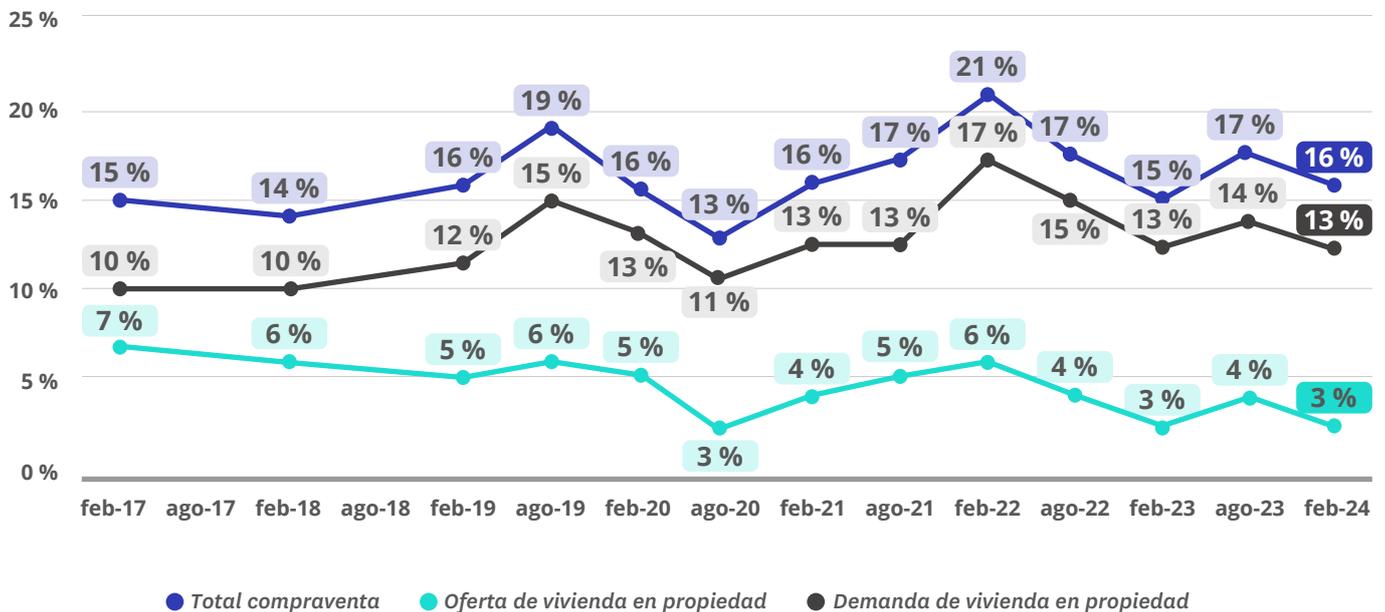
De forma progresiva y escalonada, aunque con altibajos, los últimos años muestran una clara tendencia descendente en la participación de particulares como ofertantes de vivienda en Andalucía. Así, si antes de la pandemia había más de un 5 % de particulares participando en la oferta tanto en compraventa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

El porcentaje de particulares ofertando vivienda en Andalucía se ha reducido a la mitad, tanto en el alquiler como en la venta, en relación con los niveles de 2018

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 %.

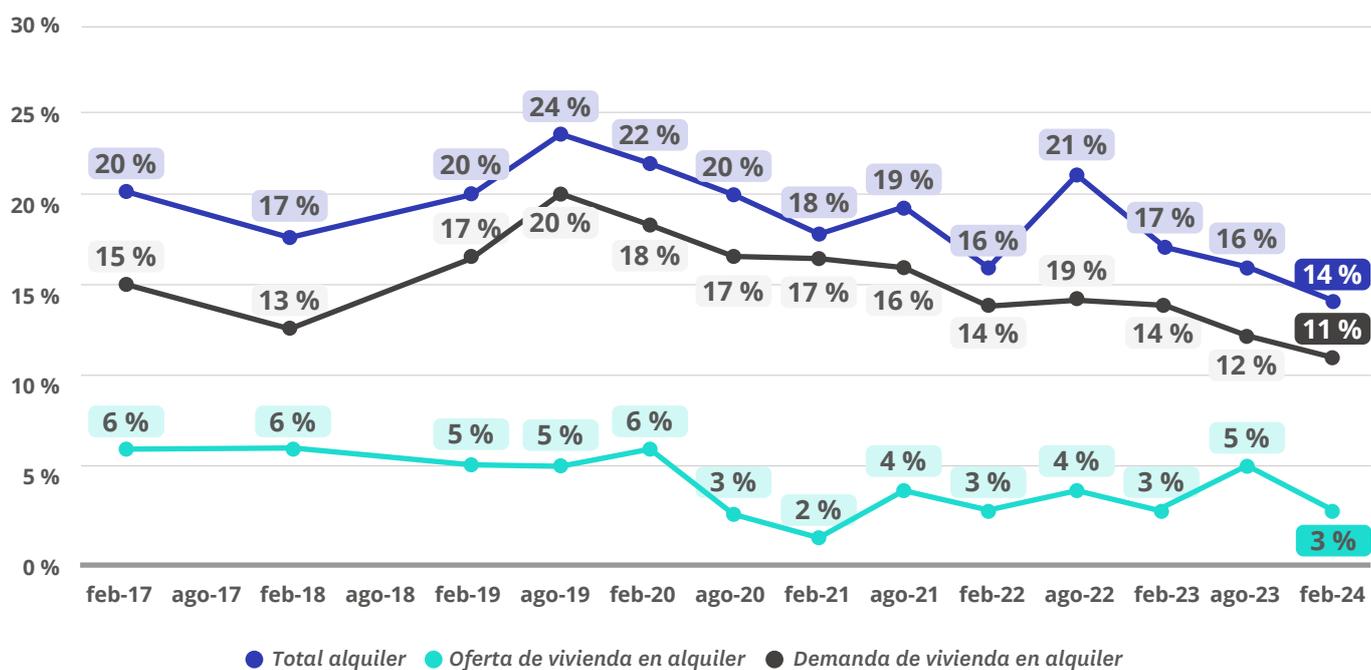
La demanda de compra, por su parte, también registró un fuerte repunte después de la pandemia en Andalucía, pero después ha ido progresivamente reduciendo sus niveles de participación hasta situarse en el actual 13 %, en la franja media de la serie histórica.

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





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



3. 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).

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.



G6. 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 %



4. Nota metodológica



Bases de los gráficos

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

Base particulares mayores de 18 años. Andalucía.

Feb-17: 842 / Feb-18: 895 / Feb-19: 880 / Ago-19: 871 / Feb-20: 879 / Ago-20: 904 / Feb-21: 875 / Ago-21: 857 / Feb-22: 1.295 / Ago-22: 852 / Feb-23: 870 / Ago-23: 895 / Feb-24: 1.479

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 ANDALUCÍA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Andalucía. Feb-17: 842 / Feb-18: 895 / Feb-19: 880 / Ago-19: 871 / Feb-20: 879 / Ago-20: 904 / Feb-21: 875 / Ago-21: 857 / Feb-22: 1.295 / Ago-22: 852 / Feb-23: 870 / Ago-23: 895 / Feb-24: 1.479

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: 870 / Ago-23: 895 / Feb-24: 1.479

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

Base particulares mayores de 18 años. Andalucía. Feb-17: 842 / Feb-18: 895 / Feb-19: 880 / Ago-19: 871 / Feb-20: 879 / Ago-20: 904 / Feb-21: 875 / Ago-21: 857 / Feb-22: 1.295 / Ago-22: 852 / Feb-23: 870 / Ago-23: 895 / Feb-24: 1.479

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

Base particulares mayores de 18 años. Andalucía. Feb-17: 842 / Feb-18: 895 / Feb-19: 880 / Ago-19: 871 / Feb-20: 879 / Ago-20: 904 / Feb-21: 875 / Ago-21: 857 / Feb-22: 1.295 / Ago-22: 852 / Feb-23: 870 / Ago-23: 895 / Feb-24: 1.479

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

Base particulares mayores de 18 años. Andalucía. Feb-23: 244 / Ago-23: 268 / Feb-24: 394





Anaïs López García

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

InformeFotocasa

✕ @fotocasa

🌐 <https://research.fotocasa.es/>