

Radiografía del mercado de la vivienda en el segundo semestre de 2024



Índice

1. Así está el mercado de la vivienda	4
2. Diferencias territoriales	11
3. Diferencias por edad	15
4. Intención de compra	21
5. Opinión sobre el mercado	25
6. Conclusiones	29
7. Nota metodológica	31

Prólogo

El sector inmobiliario está demostrando resiliencia frente a los últimos cambios sociales, económicos y legislativos, que suponen la mayor alteración para el sector en la década. El restablecimiento del mercado tras el parón de la pandemia, la adaptación a la política monetaria de la eurozona y la entereza mostrada frente a la entrada en vigor de la primera ley de vivienda o la tentativa de la ley del suelo han sacado a relucir la capacidad de recuperación del mercado, que inicia un nuevo ciclo con previsiones económicas positivas, respaldadas por un aumento significativo en las inversiones y un repunte en las ventas.

El mercado de la vivienda encara el segundo semestre de 2024 con gran dinamismo, impulsado por la creciente demanda y una hoja de ruta monetaria más flexible por parte del Banco Central Europeo, lo que se traduce en condiciones hipotecarias más atractivas y un renovado interés en la compraventa. Tras un retroceso en el primer semestre, la actividad inmobiliaria ha recuperado terreno, alcanzando niveles de participación previos a la prepandemia.

Esta restauración de la actividad se manifiesta tanto en el segmento de compraventa como en el alquiler, con subidas en ambos mercados, aunque eso sí, la propiedad residencial reafirma su protagonismo por cuarto año consecutivo. Por su parte, la demanda de alquiler continúa ganando terreno y comienza a acortar distancias, evidenciando un potencial cambio de tendencia a futuro. Factores como el aumento de hogares debido a nuevas necesidades o la gran capacidad de atracción poblacional por la expansión

empresarial en nuestro país, sumados a una fuerte demanda tanto nacional como extranjera, al inicio de nuevas etapas académicas de los jóvenes, o al aumento de los flujos migratorios, han contribuido a la reactivación de esta demanda con una especial intensidad en el arrendamiento, como primera solución habitacional.

El mercado llega a un punto de inflexión, en el que el desequilibrio entre oferta y demanda es cada vez más pronunciado. La oferta de viviendas disponibles a título privado se va reduciendo, mientras el parque público social sigue siendo totalmente insuficiente, son elementos que contribuyen a profundizar la escasez de viviendas y a mantener la presión sobre los precios tanto en venta como en alquiler. Por ello, nos enfrentamos a encarecimientos de precio a ritmos muy intensos.

En este informe, titulado *Radiografía de la vivienda en España*, se analizan en detalle estos patrones de demanda y oferta que marcarán el nuevo modelo del 2024 y el futuro del mercado inmobiliario.



María Matos
Directora de Estudios y Portavoz
de Fotocasa

1. Así está el mercado de la vivienda



1.1 La actividad se recupera e iguala la cifra del año anterior

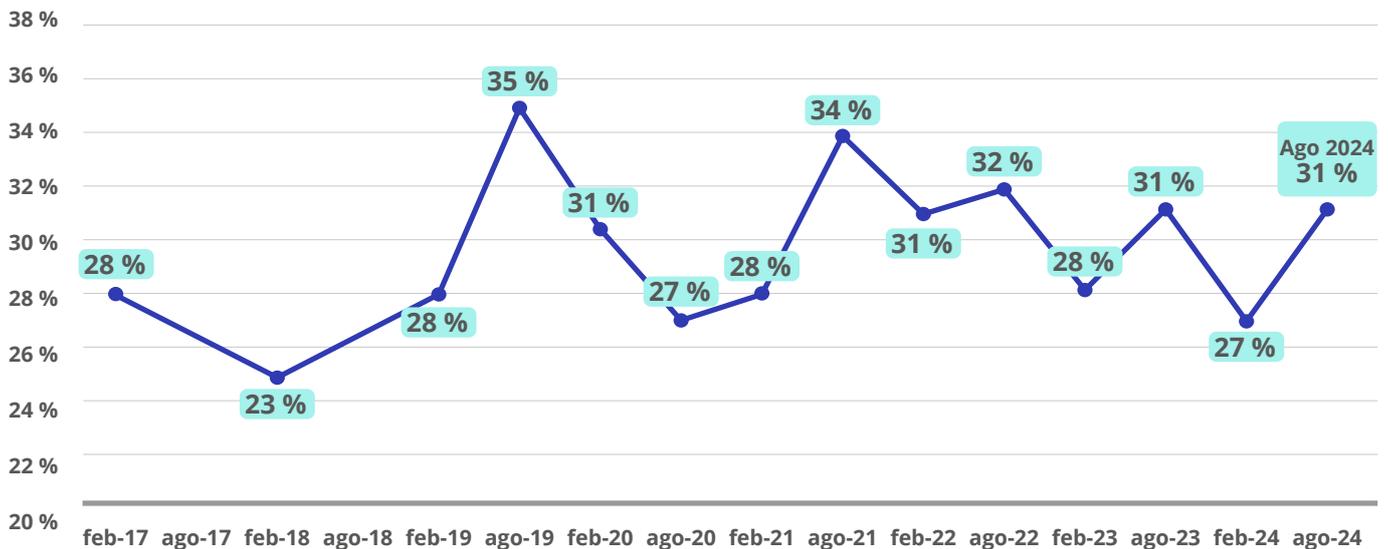
El nivel de actividad en el mercado de la vivienda se recupera tras el retroceso percibido en el primer semestre del año. Así, en agosto de 2024 iguala el 31 % registrado en el mismo mes de 2023 como porcentaje de los particulares mayores de 18 años que han llevado a cabo alguna acción inmobiliaria en los últimos doce meses.

Hay que recordar que en febrero de 2024 la cifra era un punto porcentual menor que la de febrero de 2023 (27 % frente a 28 %), con lo que ahora, como se indica, se aprecia un repunte que, al menos, sirve para mantener el volumen anotado en la medición del mismo periodo del anterior ejercicio, y que se sitúa cuatro puntos por encima del valor medido seis meses antes.

La participación en el mercado inmobiliario iguala el 31 % que ya se registró en agosto de 2023. Este porcentaje es, además, cuatro puntos superior al anotado en el estudio de febrero de 2024.

En cualquier caso, es importante recordar que en la temporada estival el sector inmobiliario suele experimentar un repunte estacional —así lo indican los registros de participación obtenidos por Fotocasa Research en los meses de agosto—. En este sentido, y después del 34 % alcanzado a mediados de 2021, las cifras estivales se han estabilizado entre el 31 % de los dos últimos años y el 32 % de 2022.

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



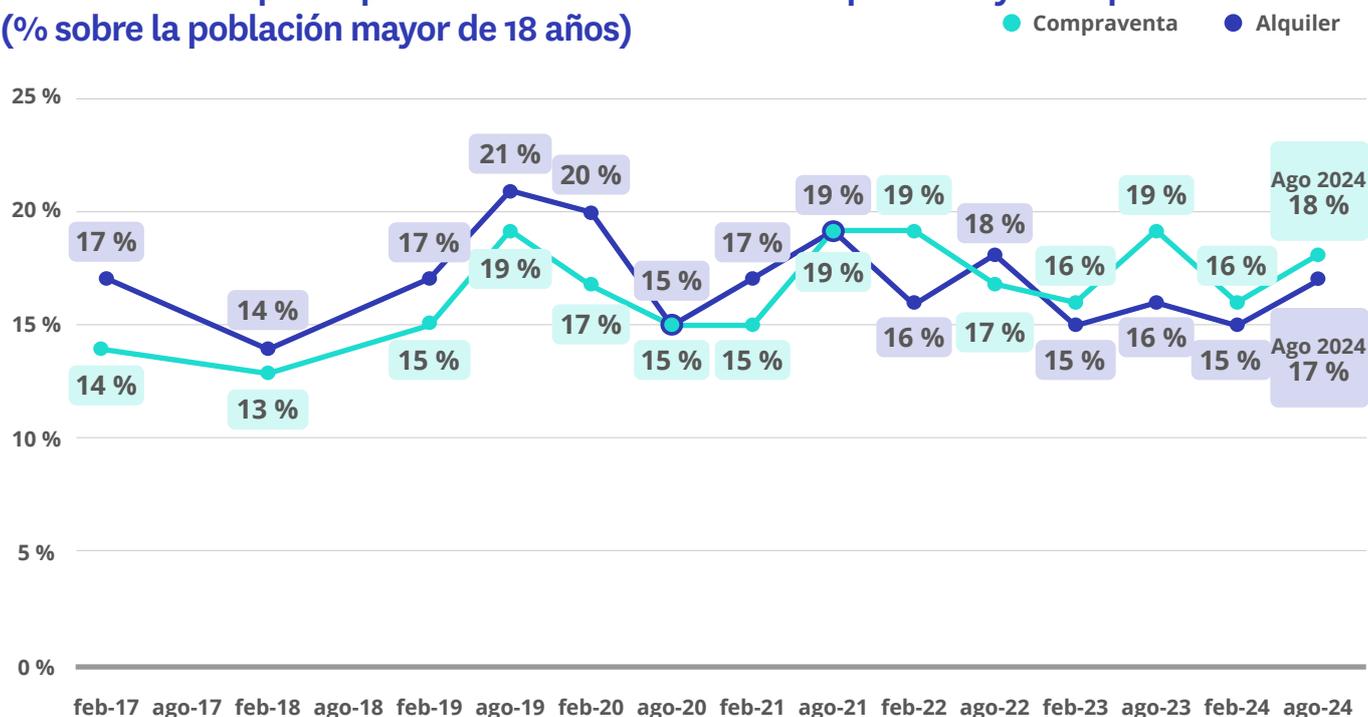
Si ponemos el foco de manera diferenciada en los particulares que toman parte en el mercado de la compraventa y los que lo hacen en el alquiler se comprueba que en ambos colectivos se producen importantes subidas en comparación con las cifras de febrero, situándose cerca o incluso por encima de las de agosto de 2023.

Así, del lado de la compraventa se aprecia una subida desde el 16 % de febrero de 2024 al 18 % de seis meses después, si bien este porcentaje es un punto menor que el del agosto anterior. Sin embargo, en el caso del arrendamiento se alcanza ahora el 17 % (en agosto de 2023 fue el 16 %, y en febrero de 2024 el 15 %).

Con todo, la compraventa se mantiene con mayores niveles de participación que el arrendamiento, dando así continuidad a la preferencia de los particulares por la propiedad que se viene registrando en los últimos tres años y que supone el principal cambio con respecto al ciclo inmobiliario anterior, aunque la diferencia entre ambos se está estrechando en términos de demanda como se verá más adelante.

Otra cuestión que conviene tener en cuenta es el vínculo que guarda el factor estacional con el mercado del alquiler, dado que en la actual prospección se halla fresco el recuerdo de los encuestados del alquiler vacacional estival y el del inicio de nuevas etapas académicas o profesionales que implican un cambio de residencia. Una percepción que, en este caso, contribuye más que la compraventa en la recuperación de la actividad que recoge el presente informe.

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



La demanda efectiva de vivienda en el mercado de compraventa asciende hasta el 12 %, un punto porcentual más que en agosto del año anterior y dos más que en febrero de 2024

La tendencia de recuperación se confirma al observar las cifras de la demanda efectiva y la no efectiva. Así, la primera (es decir, la de quienes logran culminar sus propósitos, tanto en el lado de la compraventa como el del alquiler) alcanza el 12 % en agosto de 2024, después de que en febrero se anotase tan solo un 10 % en este terreno y que en el agosto del año anterior se situase en el 11 %.

Por su parte, la demanda no efectiva se sitúa a hora en el 16 % (en febrero cayó hasta el 15 %), si bien en agosto de 2023 había alcanzado el 17 %.

En el lado de la vivienda en propiedad, estas cifras se concretan en el 4 % de particulares han adquirido un inmueble en los últimos doce meses, frente al 3 % registrado en febrero. No obstante, el dato actual sigue

por debajo del 5 % de doce meses antes, si bien las cifras sin redondeo se encuentran muy próximas entre sí.

Por su parte, el porcentaje de particulares que demandan vivienda de compra pero no han concretado la operación se mantiene estable en el mismo 11 % medido ya tanto en agosto de 2023 como en febrero de 2024. En cuanto a la oferta, el porcentaje de vendedores se mantiene estable en el 4 %.

Pero, como se indicaba al comienzo, es en el alquiler en el que se registran aumentos más interesantes de participación. De este modo, se observa que el porcentaje de personas que alquilaron una vivienda para vivir en ella se impulsa hasta el 7 %, dos puntos más que en agosto de 2023 y uno por encima de la cifra del pasado febrero. En cuanto a los que arrendaron un inmueble de su propiedad el valor permanece constante en el 3 % registrado en las dos mediciones anteriores. Destaca, por otro lado, el estancamiento en el mercado del arrendamiento de los targets no efectivos (quienes no han logrado completar la operación), que se mantienen en el 5 % ya recogido en febrero, cuando en el agosto anterior sumaban el 6 %.

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

Compra

	Ago. 23	Feb. 24	Ago. 24
Ha comprado vivienda	5 %	3 %	4 %
Ha buscado vivienda para comprar (no lo ha conseguido)	11 %	11 %	11 %
	16 %	14 %	15 %

Venta

Ha vendido vivienda	2 %	2 %	3 %
Ha tratado de vender vivienda (no lo ha conseguido)	2 %	2 %	2 %
	4 %	4 %	4 %

Alquiler (demanda)

Ha alquilado vivienda (inquilino)	5 %	6 %	7 %
Ha alquilado habitación en piso compartido (inquilino)	2 %	2 %	2 %
Ha buscado vivienda para alquilar como inquilino (no lo ha conseguido)	6 %	5 %	5 %
Ha buscado una habitación en piso compartido (no lo ha conseguido)	2 %	2 %	2 %
	13 %	12 %	14 %

Alquiler (oferta)

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



1.2 Se estrecha el margen entre compraventa y alquiler en la demanda

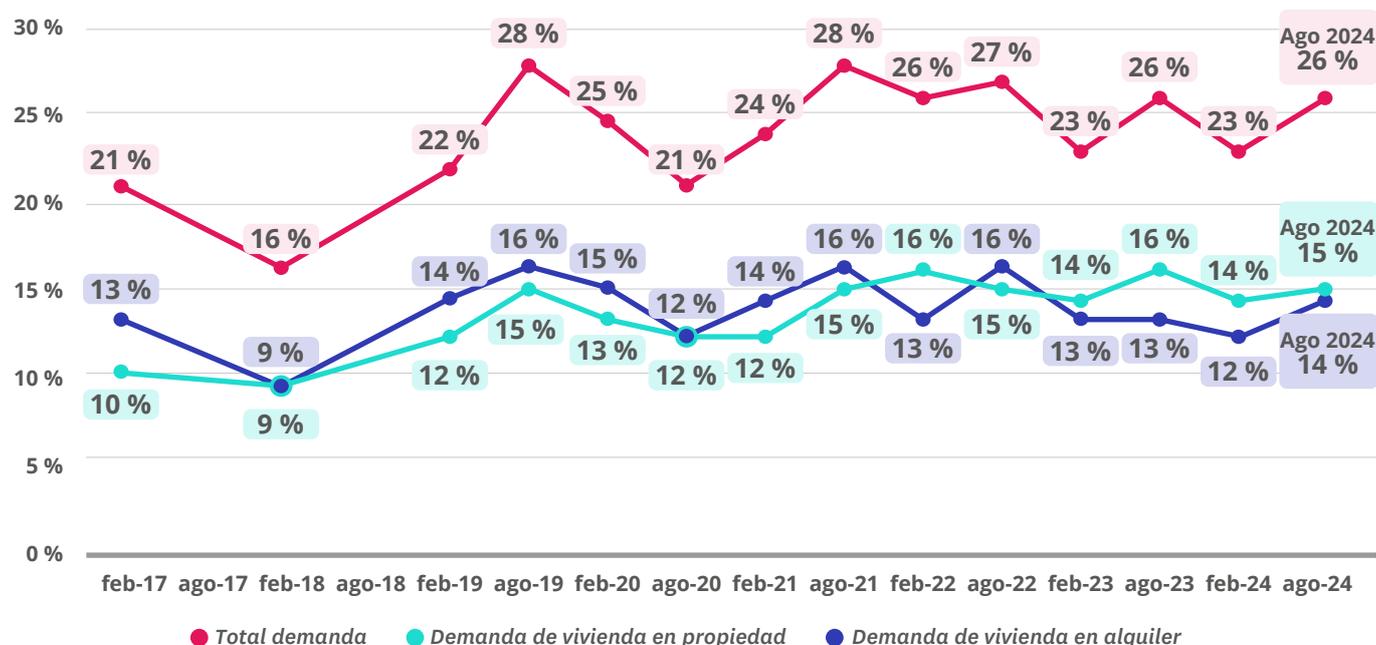
Para entender de manera ajustada el comportamiento habitual del mercado a lo largo del año resulta ineludible atender a las cifras de demanda de vivienda, que siempre representan un volumen mayor de particulares que el de la oferta.

Así, en agosto de 2024 comprobamos que la demanda concierne al 26 % de los particulares mayores de 18 años. Un porcentaje igual al de doce meses atrás, y, como es costumbre, muy superior al 23 % registrado el pasado mes de febrero. La oferta, por su parte, se queda en el 7 %, porcentaje inferior al 8 %

de agosto de 2023, aunque por encima del 6 % del último febrero.

Otro aspecto significativo es la fluctuación que se ha producido en un año entre la demanda en uno y otro mercado, de modo que mientras que la de compra baja del 16 % al 15 %, la de alquiler asciende del 13 % al 14 %, lo cual significa que la demanda de arrendamiento se sitúa ahora a tan solo un punto porcentual detrás de la de compra. Estamos, por lo tanto, quizás ante el inicio de un cambio de tendencia respecto a la línea que se inició en febrero de 2022, cuando la demanda de vivienda en propiedad superó por primera vez a la del alquiler.

G4. Particulares realizando acciones de demanda de vivienda (% sobre la población mayor de 18 años)



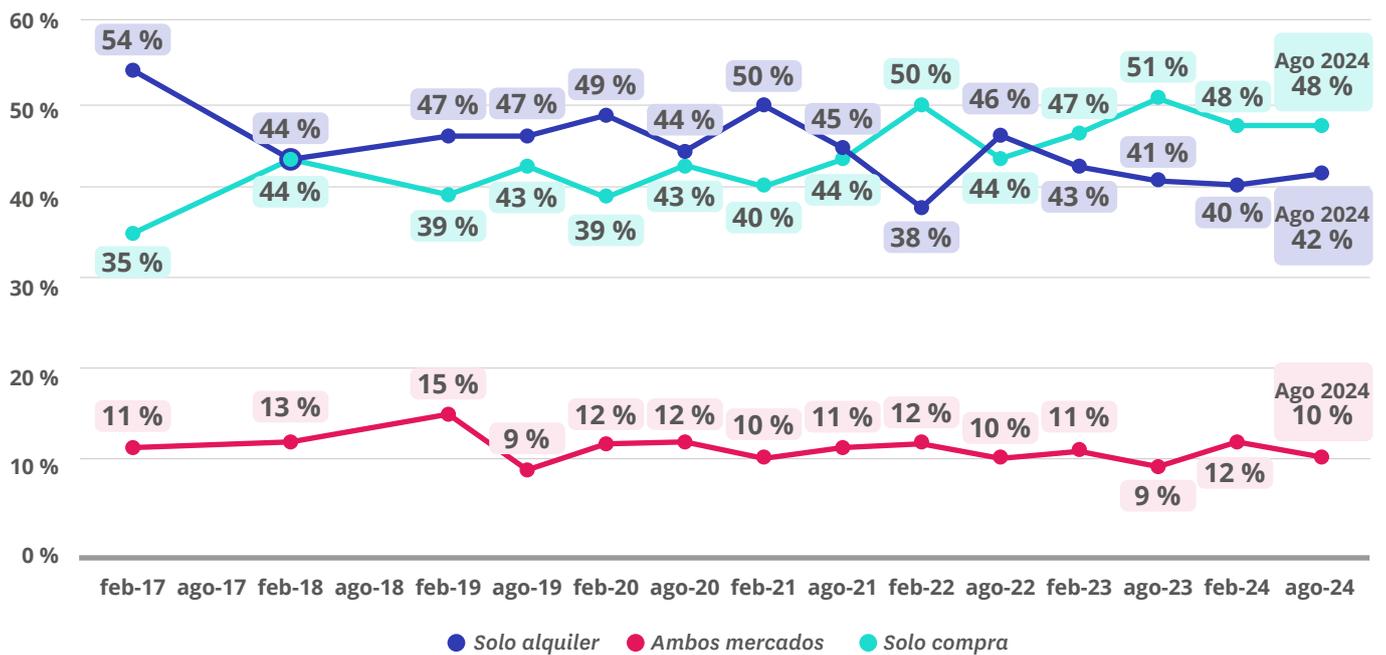
El 48 % de la demanda se concentra en el mercado de compra; el 42 % en el alquiler; y el 10 % restante busca vivienda en ambos mercados

Otro interesante ejercicio es el de tomar a los demandantes como un conjunto único y examinar cómo se reparten entre ambos mercados. De este modo, vemos que en lo que se refiere a este colectivo, en agosto de 2024 un 48 % de ellos se ha relacionado únicamente con la compra (el mismo porcentaje que en febrero, y tres puntos menor que el 51 % de agosto de 2023) y un 42 % con el alquiler (eran el 40 % en febrero y el 44 % en agosto del año anterior).

Junto a estos dos grupos mayoritarios coexiste un tercer colectivo que, si bien tiende a mostrar cierta estabilidad en los sucesivos análisis, pierde en esta ocasión algo de protagonismo. Hablamos de los demandantes que buscan tanto viviendas de alquiler como de compra. Así, en agosto de 2024 se insertan en él un 10 % de demandantes, cifra dos puntos por debajo del 12 % de febrero pero uno por encima del 9 % de agosto de 2023.

La conclusión de este escenario, con mayor porcentaje de demandantes de compra que de alquiler de vivienda, tiene que ver una vez más con los elevados precios que han alcanzado los arrendamientos en muchas zonas de España, aunque la compra tampoco resulte fácil.

G5. Distribución de la demanda de vivienda entre el alquiler y la propiedad (% sobre la población mayor de 18 años)



1.3 La mayoría quiere comprar

Una de las características definitorias del mercado de la vivienda es la brecha existente entre el alto porcentaje de particulares que buscan comprar un inmueble y el de los que buscan vender una vivienda, el cual es mucho más reducido.

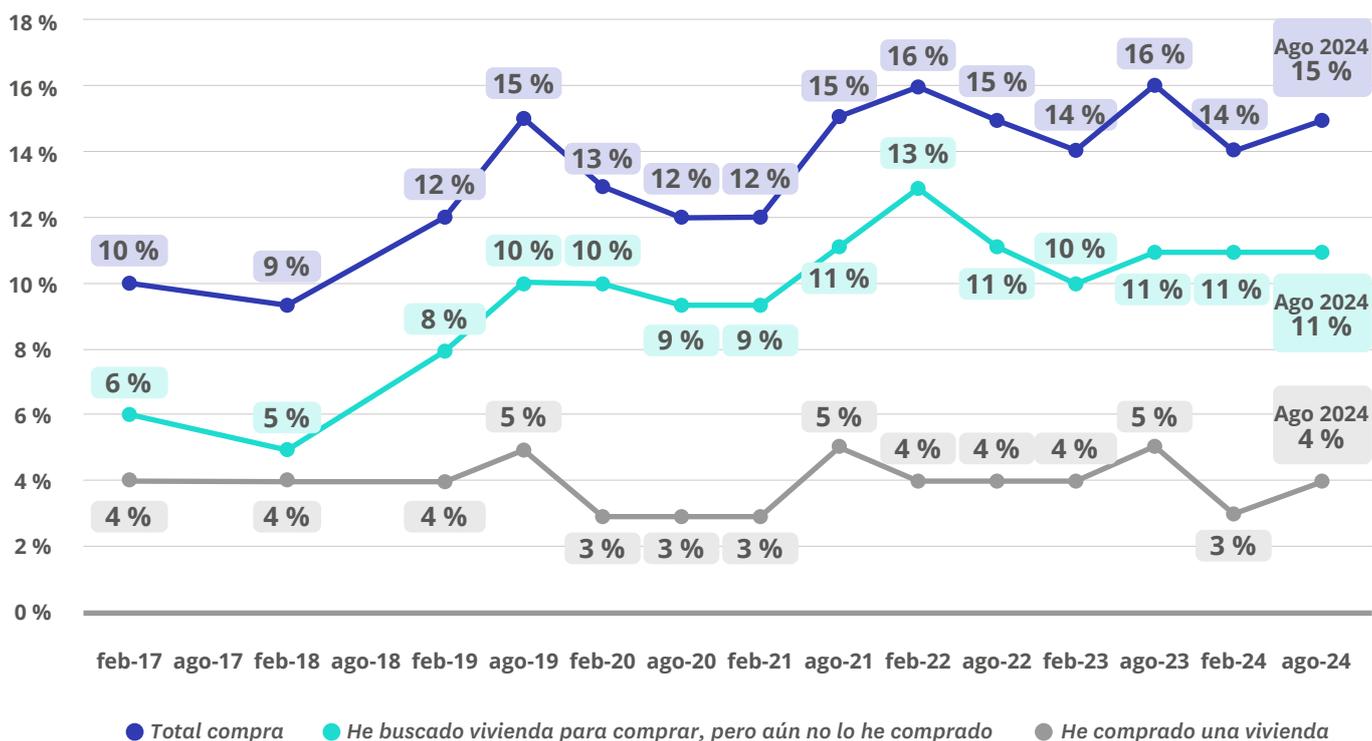
En este sentido, si consideramos únicamente a quienes realizan acciones de compraventa, la distribución es de un 77 % de compradores —o aspirantes a serlo— y un 15 % de vendedores.

La primera cifra es la misma que la de agosto de 2023, y solo un punto menor que la de febrero de 2024, cuando el porcentaje de compradores era el 78 %, mientras que el porcentaje de vendedores decae desde el 17 % de un año antes, aunque supera en dos puntos el 15 % de febrero.

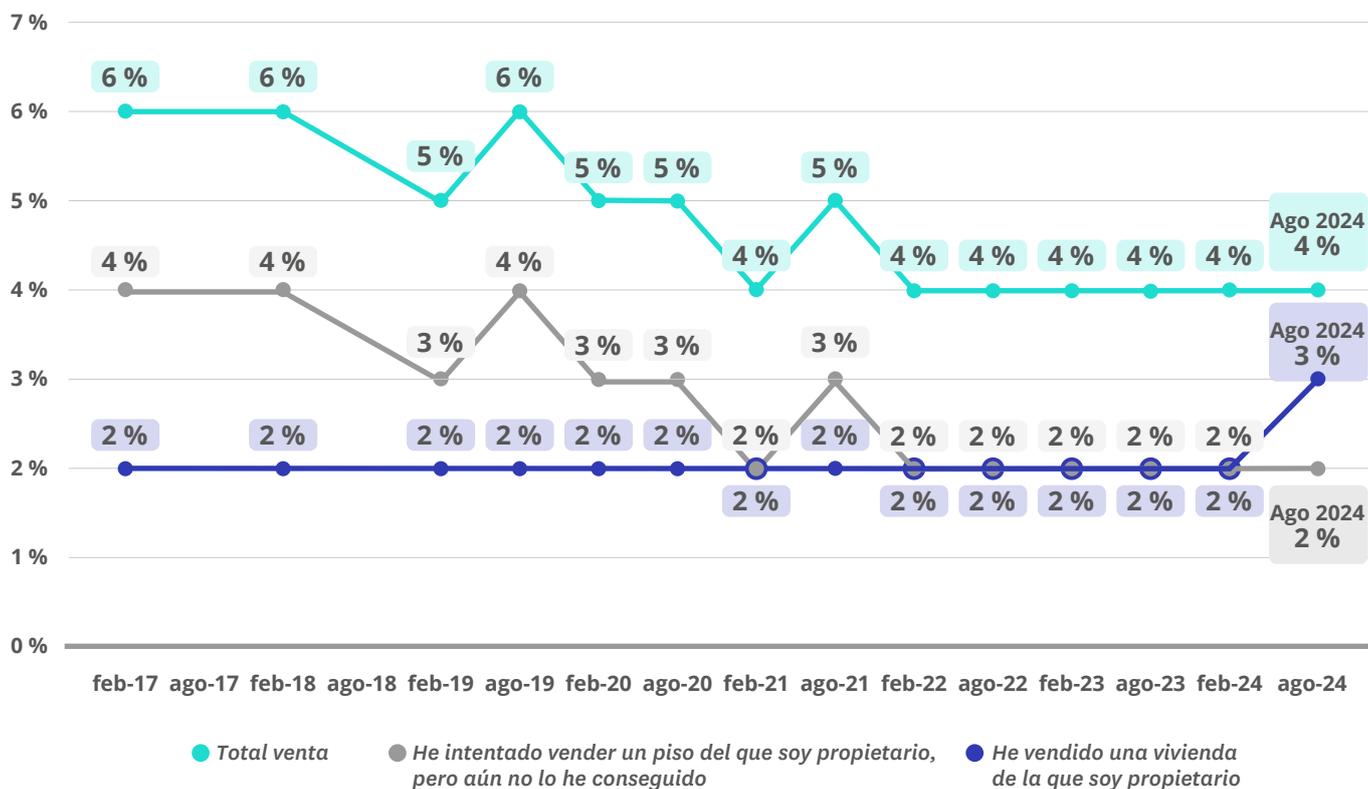
Existe, además de los dos citados, un tercer colectivo integrado por los que han llevado a cabo acciones en los dos lados, tanto en el de compra como en el de venta, y en el que se alistan el 7 %, el mismo porcentaje que doce meses antes.



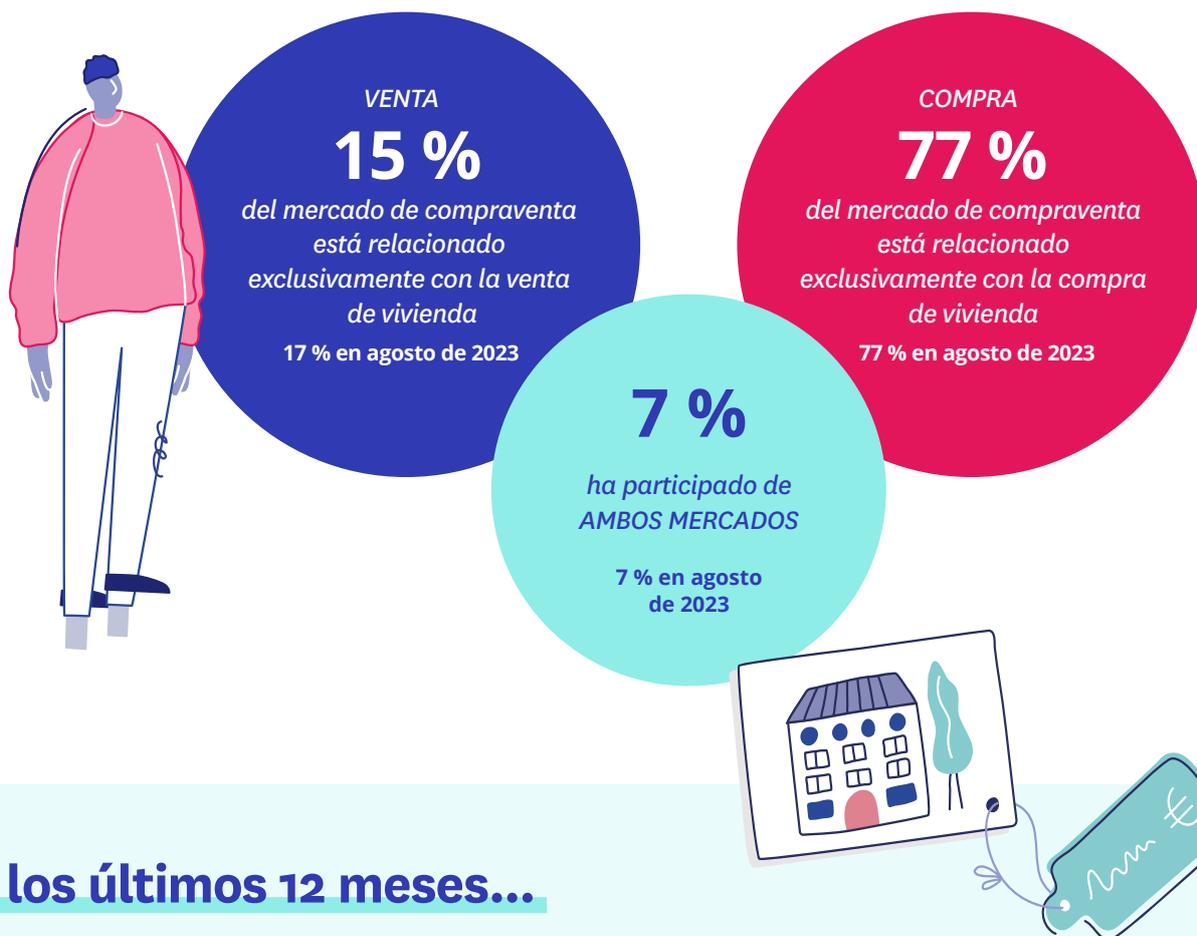
G6. Particulares participando en el mercado de la compra (% sobre la población mayor de 18 años)



G7. Particulares participando en el mercado de la venta (% sobre la población mayor de 18 años)



G8. Distribución de oferta y demanda en el mercado de la compraventa (% sobre particulares participando en la compraventa)



En los últimos 12 meses...

31 % de los particulares mayores de 18 años **ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda en los últimos 12 meses**

18 % actuó en la **compraventa**

17 % participó en el mercado del **alquiler**

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

14 % de los particulares **alquiló o intentó alquilar una vivienda**

2. Diferencias territoriales



2.1 Recuperación generalizada sobre febrero, pero aún por debajo de 2023

La recuperación del mercado inmobiliario se produce de manera generalizada en todos los territorios en comparación con el mes de febrero anterior, pero también en todos los casos se mantiene ligeramente por debajo o apenas iguala a la baja las cifras del mes de agosto de 2023. Así, la comunidad de Madrid, que es la que muestra los porcentajes de participación más elevados, con un 34 %, se sitúa dos puntos por detrás del valor de doce meses antes, aunque bien es cierto que muy por encima del 28 % de febrero.

Madrid es la comunidad autónoma que registra un porcentaje más alto (34 %) de particulares participando en el mercado de la vivienda

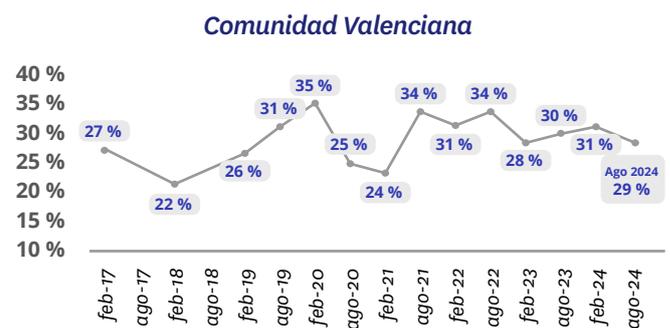
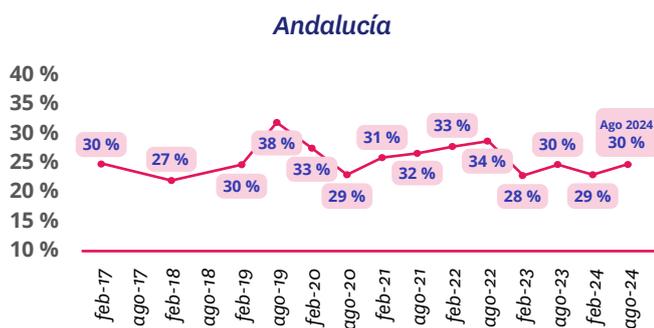
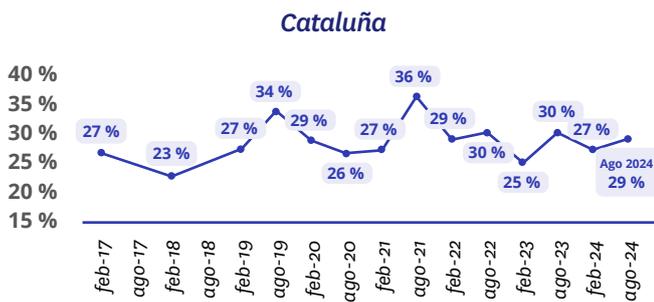
Únicamente Andalucía iguala el registro de hace doce meses, con un 30 % de penetración. El resto se queda levemente rezagada en esta comparación: Cataluña se queda en el 29 %, frente al 30 % de 2023, mientras que la Comunidad Valenciana retrocede del 30 % al 28 %.

Estas fluctuaciones territoriales del mercado inmobiliario obedecen a lógicas diferentes en función de a qué comunidad nos estemos refiriendo.

Así, mientras que en Madrid o la Comunidad Valenciana se observa una estabilidad en la oferta de vivienda, tanto de venta como puesta en alquiler (9 % y 8 %, respectivamente, con ligeras tendencias al alza), en Cataluña y Andalucía el volumen de la oferta retrocede de manera significativa. En el caso catalán, baja del 9 % al 7 %, y en el andaluz del 8 % al 6 %.



G9. Particulares participando en el mercado de la vivienda por CCAA (% sobre la población total de cada CCAA)



2.2 Cataluña y Madrid lideran el alquiler

Si dirigimos la mirada en concreto hacia el mercado del alquiler desde la perspectiva territorial, vemos que los mayores porcentajes de particulares que en el último año han participado en el arrendamiento corresponden a Andalucía, Madrid y Cataluña, en los tres casos con un 17 %.

Sin embargo, estas comunidades presentan una evolución despareja respecto a la medición de un año antes. Así, mientras que Madrid cae del 19 % de agosto de 2023 al 17 % actual, Cataluña remota desde el 14 % de hace un año a la cifra actual, que representa tres puntos porcentuales más. Andalucía, por su parte, también se recupera desde el 16 % al 17 %. Por el contrario, la Comunidad Valenciana cae del 17 % al 15 %.

En todas las comunidades autónomas analizadas se incrementa el porcentaje de particulares que efectivamente han alquilado una vivienda como inquilinos

Al margen de los datos concretos de cada territorio, nos encontramos con una tendencia que es transversal a todas las comunidades, y es el crecimiento del porcentaje de particulares que efectivamente han alquilado. Una situación especialmente relevante en el caso de Andalucía (*del 5 % en agosto de 2003 al 8 % un año después*), que acerca a esta comunidad a las tasas de actividad de agosto de 2022, cuando alcanzaron el 11 %.

En Cataluña, los inquilinos efectivos suben del 4 % al 5 %; en Madrid lo hacen desde el 6 % al 7 %; y en la Comunidad Valenciana lo hacen del 5 % al 6 %, si bien en este caso se trata de una mera cuestión de redondeo (*apenas hay un par de décimas de diferencia entre ambas mediciones*). Destaca, por otro lado, el aumento del arrendamiento inefectivo en Cataluña, que pasa del 5 % al 7 %.

G10. Particulares participando en el mercado del alquiler por CCAA (% sobre la población total de cada CCAA)

	Madrid			Cataluña			Comunidad Valenciana			Andalucía		
	Ago 2023	Feb 2024	Ago 2024	Ago 2023	Feb 2024	Ago 2024	Ago 2023	Feb 2024	Ago 2024	Ago 2023	Feb 2024	Ago 2024
Ha alquilado o intentando alquilar a otros una vivienda de su propiedad	5 %	3 %	5 %	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %	5 %	3 %	3 %
Ha alquilado como inquilino	6 %	6 %	7 %	4 %	6 %	5 %	5 %	3 %	6 %	5 %	6 %	8 %
Ha buscado piso para alquilar pero no ha encontrado	8 %	6 %	4 %	5 %	7 %	7 %	5 %	3 %	4 %	6 %	4 %	5 %
TOTAL MERCADO DE ALQUILER	19 %	15 %	17 %	14 %	17 %	17 %	17 %	11 %	15 %	16 %	14 %	17 %

2.3 La compraventa no llega a la altura de doce meses antes

Si analizamos el mercado de compraventa por territorios se aprecia una repetición de la situación del área general, de manera que agosto de 2024 mejora sensiblemente las cifras de febrero, pero permanece sin embargo por detrás de las medidas doce meses antes.

La participación de particulares en la compraventa de vivienda en Madrid solo alcanza el 21 %, un punto porcentual por debajo de la cifra del año anterior

De este modo, vemos que todas las comunidades, presentan porcentajes de actuación inferiores a los del año anterior. Por ejemplo, la que presenta un porcentaje más alto, que es Madrid con un 21 %, se queda a un punto por detrás del dígito de agosto de 2023. En febrero, cabe recordar, esta cifra cayó hasta el 16 %.



Cataluña, por su parte, retrocede entre agostos del 19 % al 17 %, mientras que en la Comunidad Valenciana el retroceso es del 18 % al 16 %. Sólo Andalucía se mantiene a duras penas en la misma cifra que doce meses antes, el 17 %, pero con una clara tendencia descendente.

Nuevamente, a la vista de estas cifras, nos encontramos ante un mercado inmobiliario que, pese a que en general recupera la actividad de agosto de 2023, todavía no alcanza sus niveles bajo la radiografía de determinados sectores, en este caso el de compraventa, el cual, como se recordará, también se queda en términos globales en el 18 %, un punto menos que doce meses antes, un retroceso que tiene su reflejo bajo la observación del dato por comunidades autónomas.

G11. Particulares participando en el mercado de la compraventa por CCAA (% sobre la población total de cada CCAA)

	Madrid			Cataluña			Comunidad Valenciana			Andalucía		
	Ago 2023	Feb 2024	Ago 2024	Ago 2023	Feb 2024	Ago 2024	Ago 2023	Feb 2024	Ago 2024	Ago 2023	Feb 2024	Ago 2024
Ha comprado	5 %	4 %	4 %	5 %	3 %	5 %	4 %	3 %	4 %	4 %	3 %	5 % ▲
Ha buscado para comprar pero no ha encontrado	13 %	10 %	14 %	10 %	9 %	10 %	10 %	10 %	10 %	11 %	10 %	9 %
Ha vendido o intentado vender	5 %	3 %	5 %	5 %	3 %	3 %	5 %	5 %	5 %	4 %	4 %	4 %
TOTAL MERCADO DE COMPRAVENTA	22 %	16 %	21 % ▲	19 %	14 %	17 %	18 %	16 %	16 %	17 %	16 %	17 %



3. Diferencias por edad



3.1 Los más jóvenes lideran la recuperación

El repunte del mercado inmobiliario en este segundo semestre de 2024 tiene como protagonistas a los segmentos de edades más jóvenes. De tal manera que los particulares que cuentan entre 18 y 24 años aumentan su participación hasta el 54 %, lo que supone once puntos porcentuales más que en agosto de 2023 (43 %). La diferencia es aún mayor si medimos el dato con el del pasado febrero, cuando no pasó del 35 %.

También incrementa su participación el grupo de quienes suman entre 25 y 34 años, que alcanzan el 51 %, dos puntos más que el 49 % de doce meses antes y siete por encima del 44 % del primer semestre del año.

Tras esta explosión participativa entre los jóvenes se observa una estabilidad en el siguiente colectivo (*de 35 a 44 años*), el cual se mantiene en el mismo 35 % medido en agosto de 2023, remontando así el 31 % del último febrero.

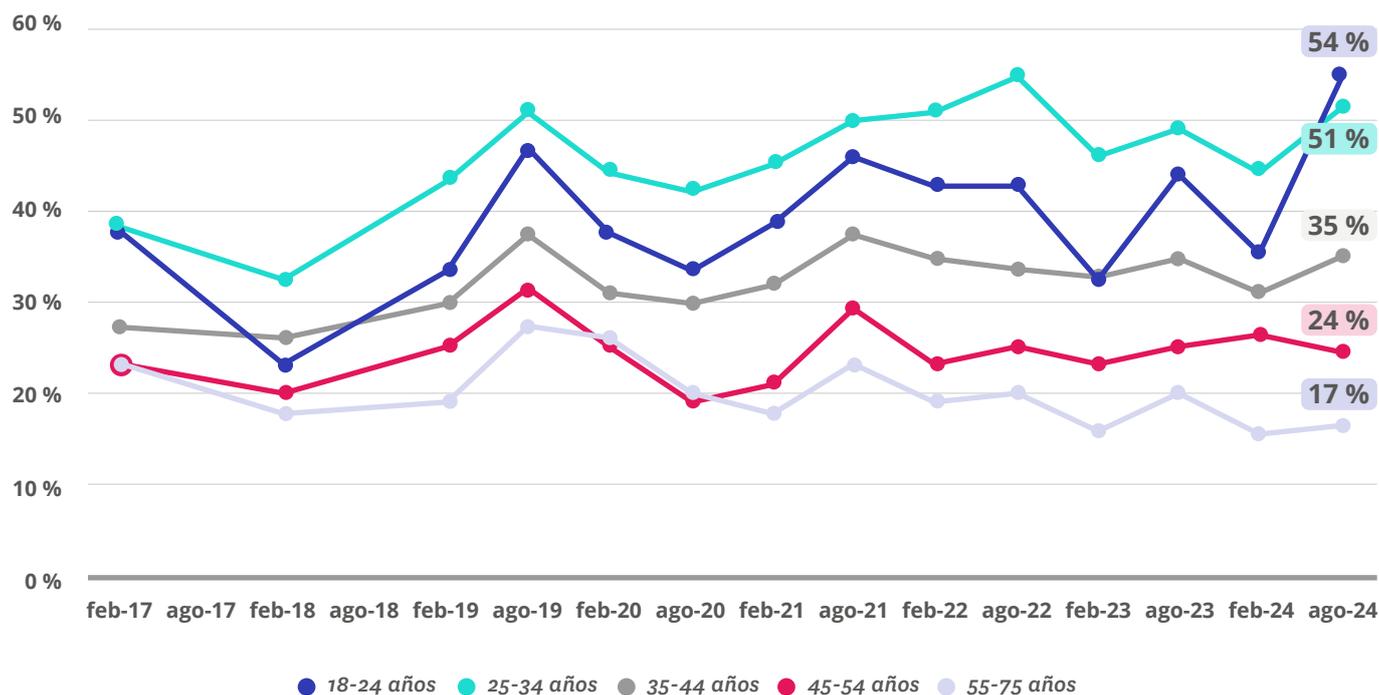
Los particulares entre 18 y 24 años son los que más aumentan su participación en el mercado: del 43 % registrado en agosto de 2023 pasan al 54 % doce meses después

La tendencia se invierte a medida que sube la edad de los consultados. Así, el segmento situado entre los 45 y los 54 años baja del 25 % al 24 %, porcentajes incluso inferiores al mostrado en febrero de este año, el 26 %.

Mayor aún es el retroceso que muestran los más veteranos, los mayores de 55 años, que caen del 20 % de participación en agosto de 2023 al 17 % actual, cifra ésta que, al menos, está por encima del 16 % de febrero.

Si profundizamos algo más en el análisis, vemos que el aumento de participación entre los jóvenes de 18 a 24 años tiene que ver esencialmente con la compra efectiva, ya que ésta pasa del 2 % al 7 % en doce meses. Un crecimiento que se confirma si se pone el foco en la demanda conjunta efectiva de este grupo, que pasa entre agostos del 19 % al 26 %. Y es que, si dirigimos la mirada al alquiler efectivo de estos particulares, comprobamos que en ese periodo han saltado desde el 10 % al 14 % los que han arrendado un inmueble para vivir en él como inquilinos.

G12. Particulares participando en el mercado de la vivienda por edad (% sobre la población total de cada rango de edad)



3.2 En compraventa, la mayor actividad se da entre los 25 y los 34 años

Si tomamos los datos por edades en lo que se refiere a actividad en el mercado de la compraventa, vemos que en este caso también se advierten diferencias notables, con predominancia del segmento con edades entre los 25 y los 34 años.

Un 30 % de los jóvenes entre 25 y 34 años ha participado en el mercado de la compraventa de vivienda en los últimos doce meses, el mismo porcentaje que en agosto del año anterior

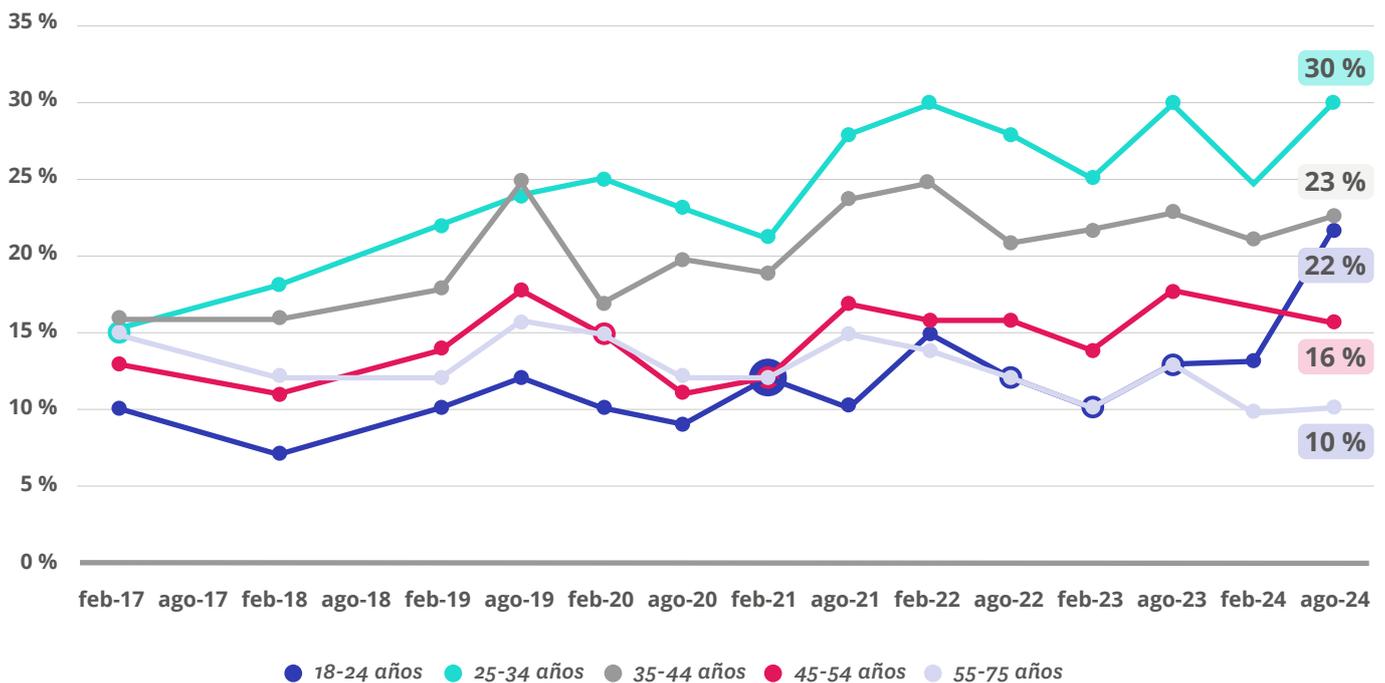
De este modo, este grupo sigue siendo en agosto de 2024 el más activo en la compraventa, con un 30 % de participación, un porcentaje que recupera la cifra del año anterior, después de que en febrero de este año se retrajera hasta el 25 %, porcentaje que, pese a ello, continuó siendo el más alto entre los distintos colectivos de edad.

El siguiente colectivo de edad que muestra más actividad relacionada con la vivienda de propiedad es el integrado por las personas entre 35 y 44 años. En este grupo, los particulares que han realizado alguna acción —ya sea de oferta o de demanda— suponen el 23 %, también el mismo porcentaje que en agosto de 2023.

Pero al margen de los dos grupos citados, el colectivo que muestra un salto más destacado vuelve a ser el de los más jóvenes, los que suman entre 18 y 24 años, que pasan del 13 % de actividad anotado tanto en agosto de 2023 como en febrero de 2024 al 22 % actual, un incremento de nueve puntos porcentuales.

Por el contrario, los segmentos más veteranos retroceden respecto a la medición del año anterior. Así, los particulares comprendidos entre los 45 y los 54 años bajan del 18 % al 16 % entre el agosto del año anterior y el mismo mes del presente ejercicio. Por su parte, los mayores de 55 años se retraen desde el 13 % a tan solo el 10 %.

G13. Particulares participando en el mercado de compraventa por edad (% sobre la población total de cada rango de edad)



3.3 El perfil del demandante de compra: más masculino y más joven

En el esbozo de un perfil general de los demandantes de compra de vivienda nos encontramos ante una inversión del peso entre géneros, ahora con creciente predominio de los hombres. Así, si en agosto de 2023 la proporción de hombres y mujeres demandantes de compra de vivienda era favorable a ellas con un 56 % frente a un 44 %, un año más tarde las tornas han virado totalmente, ya que la ventaja masculina es de 54 % sobre 46 %. Cabe reseñar, además, que este intercambio de porcentajes ya se reflejaba en la encuesta elaborada en febrero de 2024, cuando se observaba ya una inclinación hacia los hombres (53 %).

Respecto a la media de edad, destaca en ella un leve rejuvenecimiento, ya que en agosto de 2024 cae hasta los 40 años, dos menos que doce meses antes y uno que en febrero de 2024. Este descenso de la edad media parece responder a determinados cambios en la composición generacional del demandante de compra de vivienda.

Así, como ya se deduce del aumento de la actividad de los particulares más jóvenes en el mercado de la compraventa, crece sustancialmente el peso del tramo de

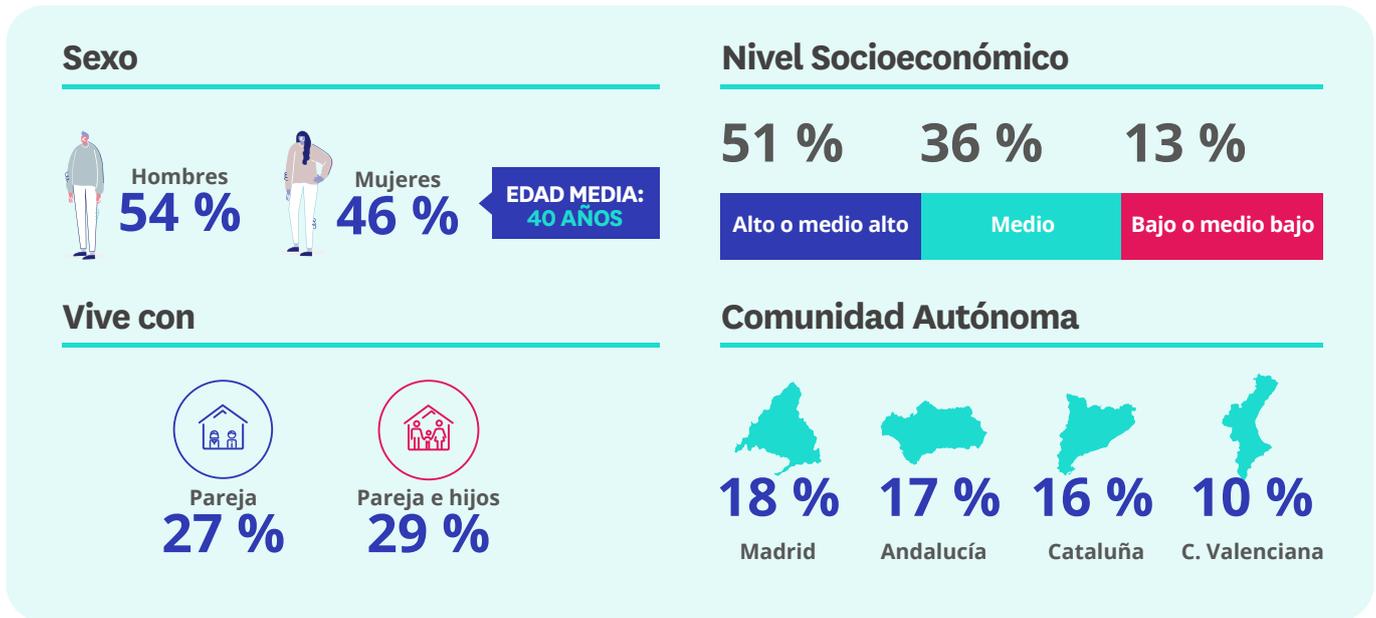
18 a 24 años en el conjunto de demandantes de vivienda en propiedad, que sube en un año del 5 % al 12 %, mientras que desciende el del colectivo de mayores de 55 años (del 19 % al 15 %).

Si dirigimos la mirada hacia el perfil socioeconómico del demandante de compra de vivienda, vemos que se encuentra más vinculado a las clases alta y media-alta. Solo una cuarta parte de los mandantes de compra de vivienda se ubica en las clases baja o media-baja.

Sobre la situación de convivencia de hay que reseñar que el demandante de compra tiene tendencia a vivir con la pareja o con la pareja y los hijos. El primer escenario es el que comparten el 27 % de los consultados, mientras que el segundo corresponde al 29 %. Esta última situación, la de vivir con pareja e hijos, experimenta, no obstante, un notable retroceso respecto a la medición del mes de agosto de 2023, cuando eran hasta un 35 % los que vivían de este modo.

Por el contrario, se produce un significativo incremento de los que viven con sus padres, que en tan solo un año pasan del 13 % al 20 %.

G14. Perfil del demandante de compra



3.4 Los jóvenes regresan al mercado del alquiler

Respecto a la participación en el mercado del alquiler, destaca el fuerte incremento en la actividad en casi todos los segmentos de edad, pero especialmente dentro del colectivo que tradicionalmente más presencia tiene en este ámbito, el de los jóvenes. Así, el grupo de menor edad, el comprendido entre los 18 y los 24 años, asciende hasta el 37 %, diez puntos más que en febrero de 2024 y dos más que el 35 % de agosto de 2024. El siguiente colectivo, integrado por personas entre los 25 y los 34, alcanza el 30 %, cuatro puntos más que el 26 % recogido tanto en febrero como en agosto anteriores.

Los jóvenes entre 25 y 34 años aumentan su participación en el mercado del arrendamiento, con una subida de cuatro puntos porcentuales

Aunque ya a considerable distancia de los dos anteriores, el siguiente segmento por porcentaje de actividad en el mercado del arrendamiento es el integrado por los que tienen entre 35 y 44 años, que tam-

bién refleja un leve crecimiento, alcanzando el 18 %, frente al 17 % del agosto anterior y el 16 % del pasado mes de febrero.

Este aumento que se observa en los grupos anteriores se frena cuando se atiende al siguiente grupo de edad (45-54 años), que entre agosto y agosto se estabiliza en un 10 % de participación, por debajo del 12 % de febrero. Por último, los particulares que suman más de 55 años sitúan sus registros de participación en el 8 %, un punto menos que el año anterior y uno más que en febrero.

Sin embargo, más allá de los porcentajes de participación, lo cierto es que el proceso de búsqueda de una vivienda para residir en ella como inquilino no siempre culmina con éxito. Pese a esta circunstancia, en los grupos más activos se aprecia un aumento generalizado de los arrendamientos efectivos.

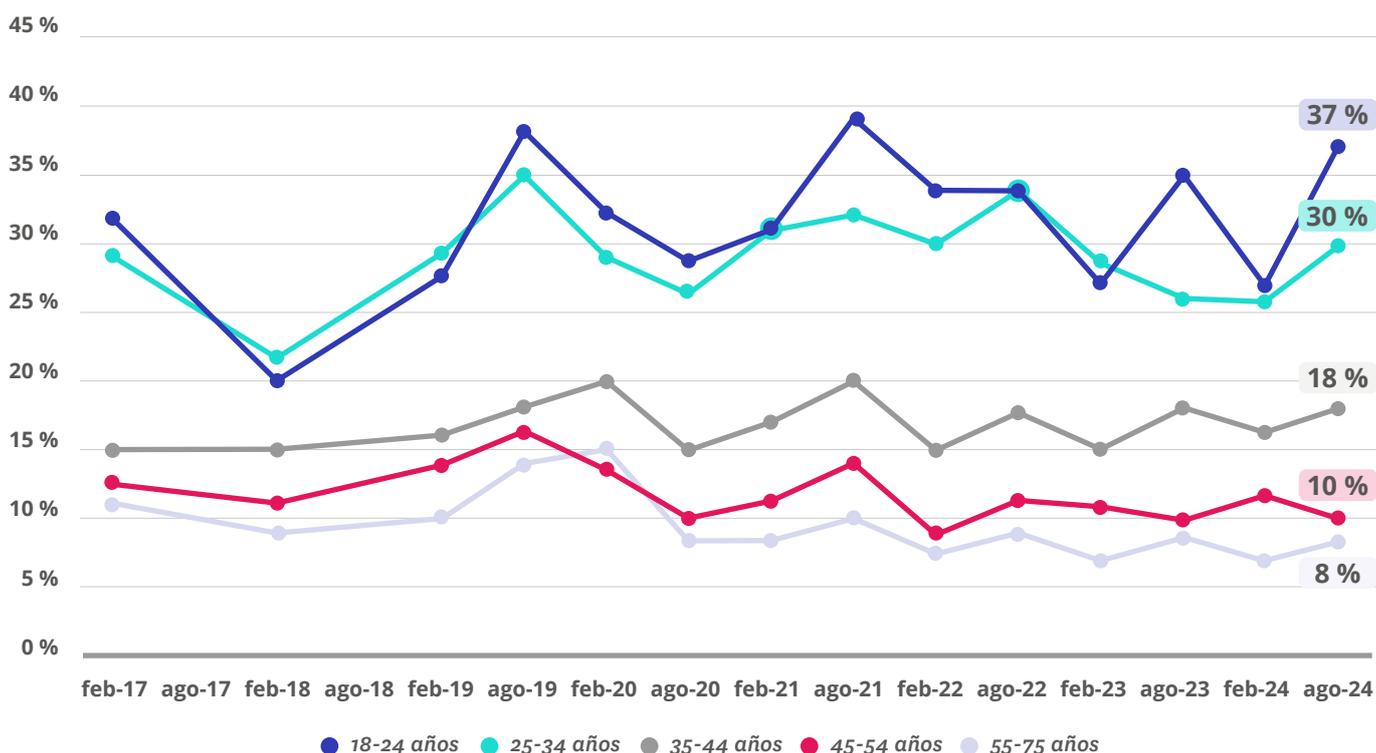
Por ejemplo, los más jóvenes (18-24) que no solo buscaron un piso para alquilar, sino que lo encontraron, as-

cienden desde el 10 % de agosto de 2023 hasta el 14 % de un año después (*en febrero de 2023 eran tan solo el 9 %*). Lo mismo ocurre con sus ‘hermanos mayores’, que pasan del 11 % al 14 %, aunque en febrero ya eran el 12 %. También crece la efectividad en el colectivo formado por los que tienen entre 35 y 44 años, subiendo su cifra del 6 % al 8 %. El siguiente grupo de edad, los que cuentan entre 45 y 54, aunque con mucha menor participación, también mejora sus registros, pasando del 3 % al 4 %. Los más veteranos, por su parte, se mantienen en el 3 % de doce meses antes.

Por el contrario, los porcentajes de quienes han buscado un inmueble de alquiler pero todavía no han encontrado permanecen más o menos estables en todos los segmentos de edad.

De este escenario global en el campo del alquiler cabe deducir que existe un número creciente de jóvenes que han vuelto sus ojos hacia el arrendamiento, a pesar de la creciente subida de precios de los últimos años. Es un cambio de tendencia que repercute en el mercado general de vivienda.

G15. Particulares participando en el mercado de alquiler (% sobre la población total de cada rango de edad)



3.5 Perfil de los que alquilan: los hombres ya son más que las mujeres

Se confirma de manera clara el vuelco que experimenta el perfil de los demandantes de alquiler en cuestión de género, ya que en agosto de 2024 son ya el 52 % los hombres frente al 48 % de mujeres. Ya en febrero se había apreciado esta tendencia, con unos porcentajes mucho más equilibrados respecto al estudio de agosto de 2023. En concreto, hace seis meses las cifras eran las mismas que ahora, pero invertidas (52 % mujeres y 48 % hombres), mientras que un año antes las mujeres tenían un peso muy superior al de los hombres (59 % y 41 % respectivamente).

Este mayor peso de los hombres entre los demandantes de alquiler tiene su fiel reflejo entre los demandantes efectivos, mientras que en los no efectivos se acentúa levemente la diferencia (53 % frente a 47 %).

Por su parte, el promedio de edad del demandante de alquiler se sitúa en los 37 años, lo que supone tres menos que los demandantes de compra. Es la misma media de edad que en agosto de 2023 y febrero de 2024, pero con tendencia a la baja.

Sin embargo, frente a esta aparente situación de estabilidad, cuando se dirige la mirada hacia los distintos tramos de edad se observan algunas oscilaciones. De este modo, aumenta el peso del colectivo más joven (18-24 años), que pasa del 23 % de agosto de 2023 al 26 % doce meses después. Este incremento es aún

mayor si se toma como referencia la cifra de febrero, cuando se quedó en el 22 %. Por su parte, el grupo de edad más presente entre los demandantes de alquiler, el que cuenta entre 25 y 34 primaveras, alcanza el 29 %, dos puntos por debajo del 31 % registrado doce meses antes, y también del 30 % de febrero.

Por otro lado, el perfil de demandante de alquiler es muy heterogéneo en cuanto a nivel socioeconómico, con una porción importante que se ubica en la clase alta o media alta, pero también con otra parte importante que se sitúa en la clase baja o media-baja, aunque esta última tiende a reducir su peso en el conjunto.

En cuanto al régimen de convivencia, las fórmulas están muy repartidas. La mayoría viven con sus padres (28 %), pero muchos viven en pareja o solos (en ambos casos el porcentaje es del 20 %). Dentro de los demandantes efectivos, se encuentran sobre todo personas que viven en pareja (24 %) o solos (22 %), aunque también tienen un peso relevante aquellos que viven con los padres (21 %).

Entre los demandantes no efectivos destaca sobre el resto el colectivo de los que viven con los padres, que asciende al 37 %, un punto más que el año anterior y muy por encima del 30 % medido en febrero de 2024.

G16. Perfil del demandante de alquiler

Sexo



Vive con



Nivel Socioeconómico



Comunidad Autónoma



4. Intención de compra



4.1 Leve incremento de la perspectiva en cinco años

De acuerdo con los datos que arroja el estudio de Fotocasa correspondiente al mes de agosto de 2024, el 15 % del total de particulares mayores de 18 años ha llevado a cabo alguna acción de compra en los últimos doce meses. Este porcentaje corresponde a la suma de los compradores efectivos (4 %) y los que han intentado adquirir una vivienda sin culminar su objetivo (11 %).

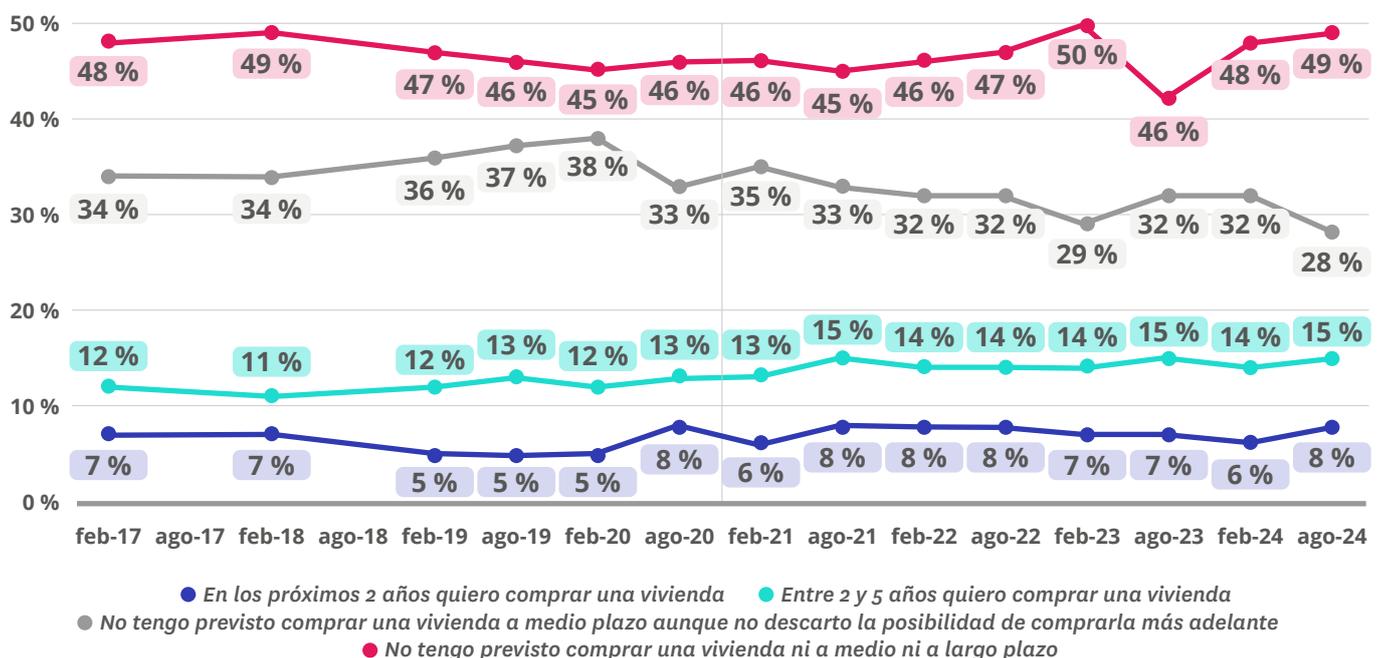
Crece el porcentaje de los particulares que, pese a que no han comprado ni han intentado comprar una vivienda en los últimos doce meses sí prevé hacerlo en los próximos cinco años: ahora son el 23 %

Dichos datos suponen, por otra parte, que hay un 85 % de particulares que no se han relacionado durante este tiempo por la adquisición de una vivienda. Sin embargo, esta estadística no significa necesariamente que la totalidad de integrantes de este segundo colectivo carezcan del propósito de hacerlo en el futuro.

De hecho, un 23 % de las personas que no han comprado o intentado comprar en los últimos doce meses sí que prevé hacerlo en los próximos cinco años. Se trata, además, de un porcentaje mayor que el registrado en agosto de 2023, cuando se quedó en el 22 %. En comparación con pasado mes de febrero, la diferencia es aún mayor, ya que entonces no pasaba del 20 %.

Si analizamos este dato con mayor detenimiento, vemos que de ese 23 % que tiene previsto comprar, un 8 % planea hacerlo en los próximos dos años y un 15 % en un plazo que oscila entre los dos y cinco años. Pese a este incremento, nos encontramos otro dato significativo, y es que el porcentaje de los que asegura no tener ninguna intención de compra en el medio y largo plazo también crece, entre agosto de 2023 y el mismo mes de 2024, del 46 % al 49 %. Consecuentemente con este último dato, también decrecen los que, pese a no tener propósito de adquirir una vivienda en cinco años, no descartan hacerlo más adelante (del 32 % pasan al 28 %).

G17. Intención de compra a medio y largo plazo (% sobre la población que no está buscando vivienda en propiedad)



En esta intención de compra de los particulares también tiene una incidencia notable el segmento de edad en el que se encuentren. De este modo, el grupo integrado por los jóvenes es el que muestra mayor intención a adquirir una vivienda en un plazo de, como máximo, cinco años. En concreto, el 46 % de las personas entre los 25 y los 34 años prevé convertirse en propietario en un plazo no superior a cinco años. Es un porcentaje muy superior al registrado en agosto de 2023, cuando se alcanzó el 42 %.

Los jóvenes lideran la intención de compra a cinco años vista: entre los que tienen entre 25 y 34 años, hay un 46 % que prevé comprar una vivienda en este lapso de tiempo

4.2 Razones para aplazar la compra

La carencia de ahorros suficientes y la situación económica o laboral continúan siendo los principales frenos para la adquisición de vivienda a corto-medio plazo entre los particulares que muestran intención de comprar un inmueble en un plazo inferior a cinco años.

No obstante, ambos factores pierden fuerza respecto a agosto de 2023. Así, la falta de ahorro como lastre de los deseos de los potenciales compradores cae del 41 % al 33 %, mientras que la situación económica/laboral propia lo hace del 32 % al 27 %.

Lo mismo ocurre con las siguientes razones aducidas, como los altos precios o la adaptación de estos al presupuesto de cada uno. En el primer caso, la cifra decae del 29 % al 25 %, mientras que en el segundo se reduce del 26 % al 23 %.

Por su parte, el argumento de que ahora se tienen otras prioridades o gastos ocupa la quinta posición, aunque, al igual que las razones precedentes, también pierde fuerza, descendiendo del 25 % al 21 %.

Nos encontramos, por lo tanto, ante un escenario donde los principales obstáculos para los propósitos a corto y medio plazo para la compra de una vivienda parecen haberse suavizado de manera generalizada.

Aún mayor es el incremento en la intención de compra de los más jóvenes (18-24 años) a medio o largo plazo, ya que se impulsa desde el 37 % de doce meses antes al 45 % de agosto de 2024, una subida de ocho puntos porcentuales.

Comprensiblemente, según aumenta la edad de los particulares se reduce la intención de compra en el horizonte de cinco años. De este modo, los que cuentan entre 55 y 75 años tan solo se plantean esta opción en un 11 % de los consultados. Pese a este reducido porcentaje, es un punto más alto que la cifra de año antes.

Estos números responden a una lógica meramente biológica, ya que son los más jóvenes encaran un futuro más extenso en el que deben resolver su situación residencial, mientras que los grupos de más edad se encuentran ya en un escenario de estabilidad vital.

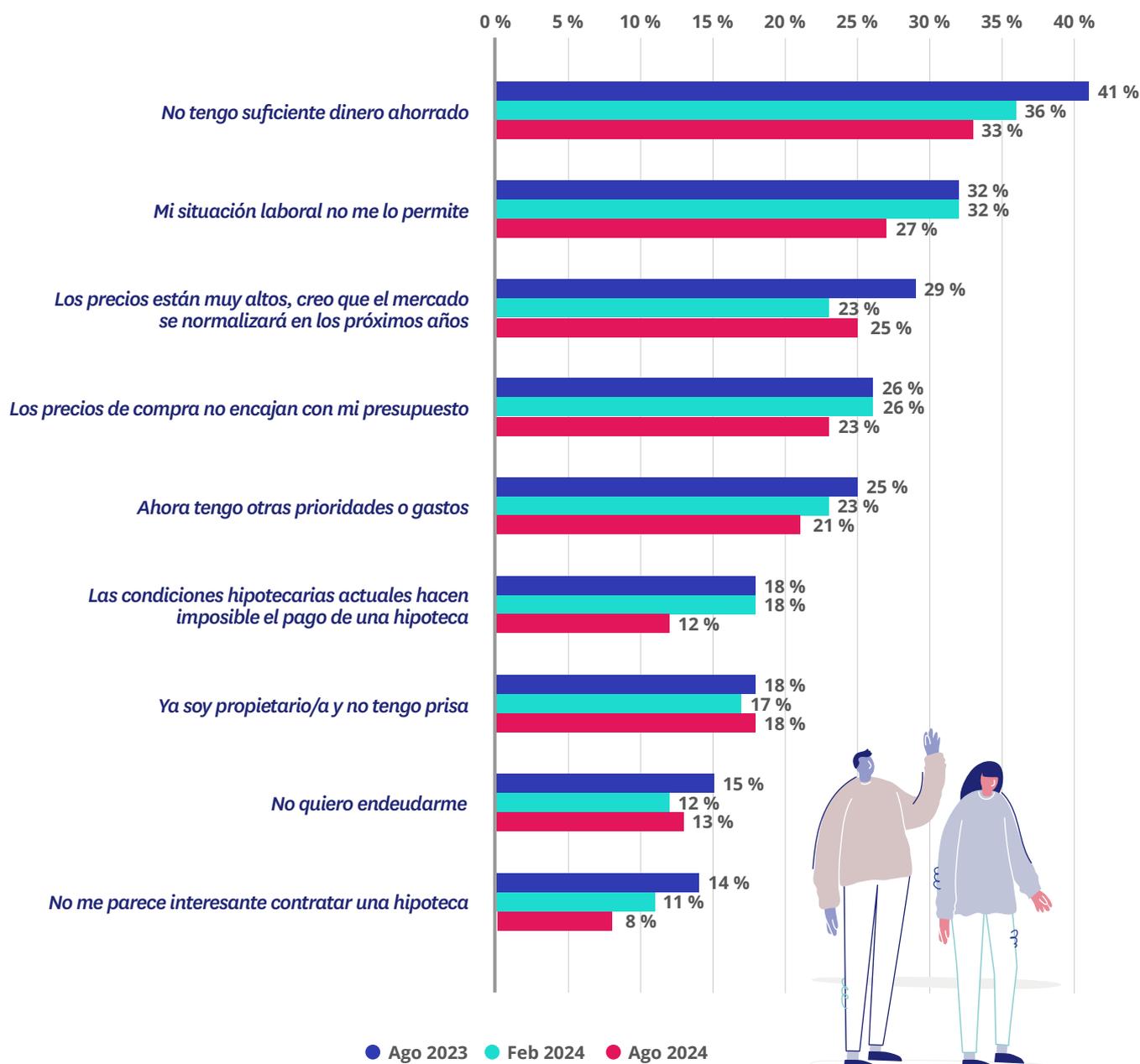
Lo mismo sucede con el obstáculo que suponen las condiciones hipotecarias, un hándicap que se reduce desde el 18 % al 12 %.

Por segmentos de edad, destaca la fuerte caída entre el colectivo más joven (de 18 a 24 años) del argumento de que la situación económica y/o laboral no permite acometer una compra, que se desploma desde el 60 % de agosto de 2023 al 41 % un año después. También desciende abruptamente la razón de carecer de ahorros, que pasa del 60 % al 47 %. Por el contrario, sube con fuerza en este colectivo de edad el deseo de evitar endeudarse, al incrementarse del 10 % al 22 %.

Por su parte, los jóvenes de 25 a 34 años muestran una estabilidad mucho mayor en sus respuestas, si bien también cabe destacar que su miedo a endeudarse también presenta un crecimiento significativo, al saltar del 10 % al 13 %.

Entre el colectivo de 55-75 años, disminuye de manera notable el peso de los motivos relacionados con la hipoteca como barrera para querer comprar una vivienda en el corto-medio plazo, ya que esta causa se contrae desde el 14 % al 7 %.

G18. Motivos por lo que no están buscando vivienda ahora quienes prevén comprar en los próximos cinco años (% sobre los inactivos en el mercado que prevén comprar a medio o largo plazo)



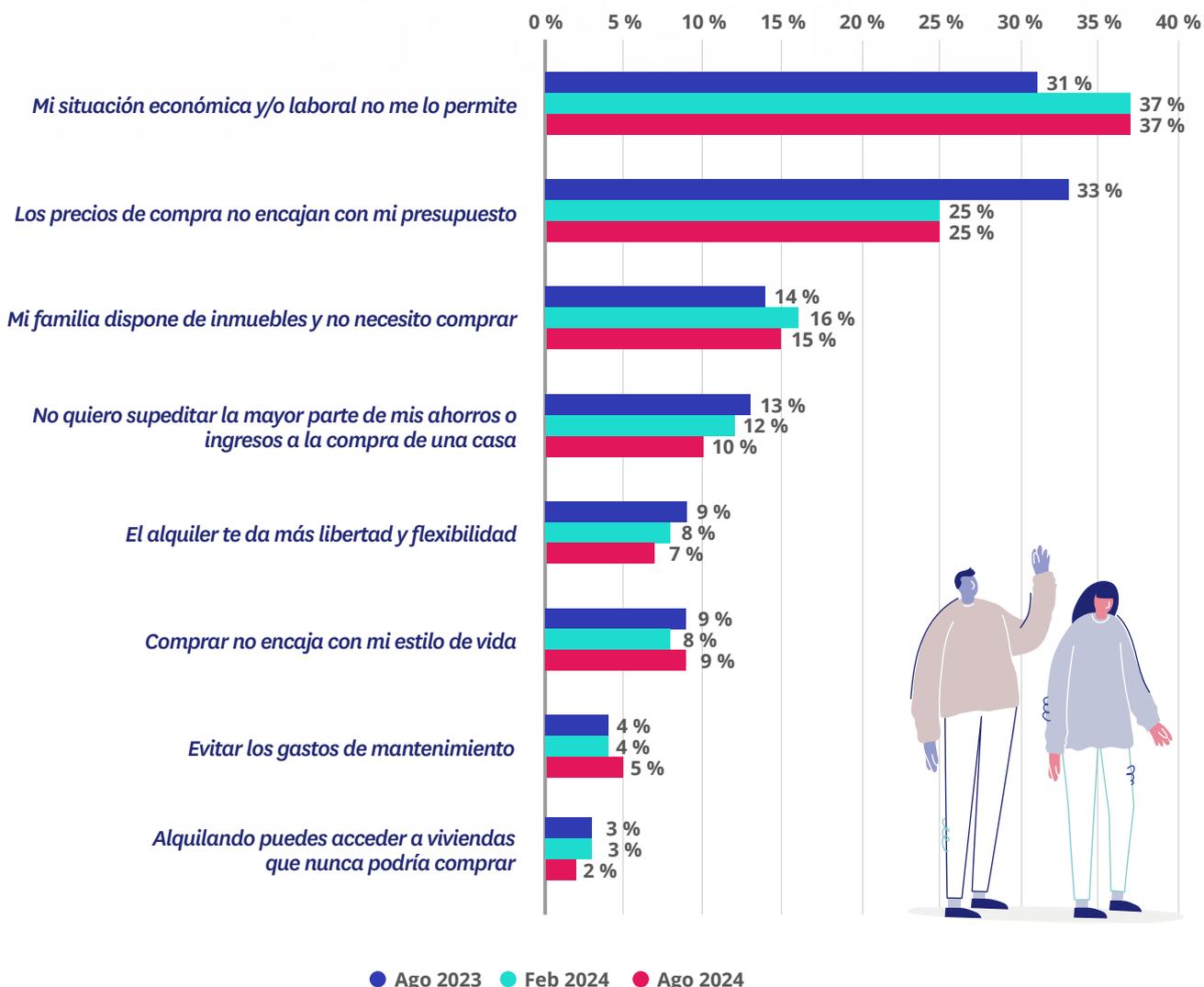
Por su parte, entre quienes descartan tanto a medio como a largo plazo la opción de adquirir una vivienda, su principal razón para ello es el hecho de que su situación laboral y/o económica no les permite acceder a la compra. Es lo que explican el 37 % de los consultados de este espectro, seis puntos más que el 31 % de hace un año, aunque idéntico porcentaje que el recogido el pasado mes de febrero.

A continuación, se argumenta que los precios de compra no encajan con su presupuesto, un motivo al que acuden el 25 % de los consultados, ocho puntos porcentuales menos que el 33 % de un año antes.

Llama la atención la disparidad en la tendencia de ambos valores, que quizá podría explicarse en la anulación de la primera razón en detrimento de la segunda. Es decir, que ante el freno que supone esa situación económica se dejan de contemplar siquiera la posibilidad, por lo que los precios ni siquiera entran en consideración.

Otros motivos que siguen a estos dos primeros citados son que su familia ya dispone de inmuebles y que por lo tanto no necesita comprar (15 %); o que no quieren supe-
editar la mayor parte de los ahorros o ingresos a la compra de una vivienda (10 %).

G19. Motivos por lo que destacan comprar vivienda a medio y largo plazo (% sobre los que descartan la compra y no son propietarios)



5. Opinión sobre el mercado



5.1 Las condiciones hipotecarias preocupan, pero ya menos

Una vez más, y al igual que se viene expresando en los anteriores estudios, quienes han llevado a cabo alguna acción en el mercado inmobiliario en el último año continúan sintiendo gran preocupación por las dificultades que supone adquirir una vivienda como consecuencia de las condiciones hipotecarias. Este hecho, unido al gran sentimiento de propiedad, son las cuestiones que concitan una mayor coincidencia dentro de este grupo.

Sin embargo, en ambos casos se observa un retroceso en el porcentaje de los que señalan estas circunstancias. Así, la primera consideración (*las complicaciones que comporta el panorama hipotecario actual*) es compartida en agosto de 2024 solo por el 71 %, mientras que tanto doce meses antes como en febrero la cifra ascendía al 78 %. Sin duda el descenso del euríbor observado durante estos últimos meses ha resultado crucial en este retroceso de siete puntos porcentuales.

Hay dos cuestiones que siguen concitando un gran consenso en relación con el mercado inmobiliario: que la actual coyuntura hipotecaria dificulta la compra y que el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado entre los españoles

Tras esta cuestión, el otro argumento que aglutina gran acuerdo es que el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en los españoles, si bien, como apuntábamos, también experimenta cierto retroceso, de manera que baja del 73 % al 70 %, y, en términos numéricos, del 7,6 al 7,4.

En contraposición a la rebaja de los dos argumentos principales, el tercero experimenta una leve subida. Se trata de la opinión de que el actual precio del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca. Y es que este argumento incrementa su presencia del 64 % al 70 % en un año (69 % en febrero). Correspondientemente, su valoración, de cero a diez, alcanza el 7,5, puntuación que supera el 7,2 de doce meses antes.

A continuación, encontramos una idea que podría concatenarse con la anterior: comprar una vivienda constituye una buena inversión. Este concepto es respaldado por el 68 % de los consultados (*un punto porcentual más que en agosto de 2023*), y es puntuado con un 7,3.

Una percepción que permanece estable, e incluso con ligera inclinación a crecer, es que nos encontramos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria. Esta creencia es compartida por el 52 % de los particulares, un punto más que el año anterior, con una puntuación de 6,5, la misma que en el mes de agosto de 2023.

Un 45 % de los consultados considera que la tendencia del mercado de la vivienda en España es la de alquilar más y comprar menos, una idea que recibe una puntuación de seis sobre diez

Con respecto al mercado del alquiler tenemos otras cuestiones complementarias. Por un lado, se mantiene, con una ligera tendencia a la baja, la idea de que vivir de alquiler es tirar el dinero. Así se manifiestan algo más de la mitad de los consultados: un 51 %, frente al 52 % de un año antes, con una puntuación de 6,3 puntos sobre diez. Pese a esta percepción se mantiene en sus cifras, con un 45 % y una puntuación de 6, el concepto de que la tendencia del mercado es a alquilar más y comprar menos.

Con respecto a la ley de vivienda, se sigue registrando poco entusiasmo, experimentando incluso un significativo descenso en comparación con 2023, al pasar del 30 % al 26 % el respaldo que obtiene.



G20. Opinión sobre el mercado (% sobre las personas activas en el mercado de la vivienda)

	Valoración media			Agosto 2024		
	Ago 2023	Feb 2024	Ago 2024	En contra	Neutro	A favor
Las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda	8	8	7,6 ▼	6 % ▲	23 % ▲	71 % ▼
El sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	7,7	7,7	7,4 ▼	7 % ▲	23 %	70 % ▼
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	7,2	7,5	7,5	7 % ▲	23 %	70 %
Comprar una vivienda es una buena inversión	7,2	7,5	7,3 ▼	7 % ▲	25 %	68 %
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6,5	6,5	6,6	14 %	29 %	57 %
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	6,1	6	6	16 % ▲	40 %	45 %
Vivir de alquiler es tirar el dinero	6,4	6,4	6,3	18 % ▲	31 %	51 %
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6,5	6,6	6,5	11 % ▲	37 %	52 %
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	5	4,8	4,6 ▼	33 % ▲	41 %	26 %

5.2 Crece la estima de los jóvenes de la vivienda como legado



Cuando se examina el parecer de los particulares acerca del mercado de la vivienda conviene considerar su edad, ya que es probable que los puntos de vista y las percepciones se vayan modificando con el paso del tiempo.

En este sentido, se observa que el sentimiento de propiedad en la mentalidad de los españoles se incrementa con los años. Mientras que los más jóvenes (18-24 años) lo creen de ese modo solo en el 47 % de los casos, calificándolo con 6,2 puntos sobre diez, y el siguiente grupo (25-34) lo hacen en un 63 % con 7 puntos, en el segmento de mayor edad (55 a 75 años) se manifiesta a favor de la existencia de ese arraigo en el 82 % de los casos, con una nota de 8,1 sobre diez.

Sin embargo, otras opiniones, como el de valoración de la compra de vivienda como inversión se comparten de igual manera en los distintos extremos de edad como en el otro. De esta manera, tanto los más jóvenes (18-24) como los más mayores (55-75) le conceden una puntuación alta, de 7,1 los primeros y de 7,4 los segundos, con porcentajes del 64 % y 69 %, respectivamente.

La idea de la compra de vivienda como una buena inversión es compartida tanto por el segmento de edad más joven como por el más veterano

También la perspectiva de dejar una vivienda en herencia para los hijos es otra cuestión que mantiene sus valores en las distintas edades. Así, el grupo de los más jóvenes (18-24 años) sostienen un apoyo de esta opinión del 53 %, a pesar de que este porcentaje es menor que el 57 % registrado doce meses antes.

Donde sí se produce un notable incremento de este concepto es en el grupo que comprende desde los 25 a los 34 años, un dato muy a tener en cuenta dada su relevancia en cuanto a su participación en el mercado de la vivienda. De este modo, los particulares de estas edades que piensan que dejar un inmueble a los hijos es la mejor herencia pasan en un año del 55 % al 59 %, y la puntuación sube del 6,5 al 6,8.

Los jóvenes de 25 a 34 años también creen con mayor convencimiento que vivir de alquiler es tirar el dinero o que, con el precio actual de los alquileres, compensa más pagar por una hipoteca

Además, este segmento de edad es el que en mayor medida considera que el precio actual del alquiler hace que compense más pagar por una hipoteca. Así, los integrantes de este colectivo le conceden una puntuación de 7,7 puntos, dos décimas más que el año anterior. Además, el 73 % de los consultados de estas edades se muestra a favor de esta afirmación, lo que supone cuatro puntos porcentuales más que el año anterior.

En concordancia con esta percepción, quienes suman entre 25 y 34 años son los que más valoran el concepto de que vivir de alquiler equivale a tirar el dinero. Los consultados de este grupo de edad subrayan esta percepción con 6,9 puntos, la cual es la más alta de todos los segmentos. Además, es el grupo en el que más personas se posicionan a favor (59 %) de esta cuestión, dos puntos porcentuales por encima de la cifra de agosto de 2023.



G21. Opinión sobre el mercado por edad (% sobre la población total de cada rango de edad)

	18-24 años	25-34 años	35-44 años	45-54 años	55-75 años
Las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda	7,3	7,6	7,7	7,7	7,6
Pese a la crisis el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	6,2	7	7,5	7,7	8,1
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	6,6	7,7	7,4	7,1	7,2
Comprar una vivienda es una buena inversión	7,1	7,4	7	7,1	7,4
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6,6	6,8	6,4	6,4	6,7
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	6,4	6,2	5,5	5,6	5,6
Vivir de alquiler es tirar el dinero	5,5	6,9	6,4	6,3	6,4
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6,1	6,7	6,6	6,3	6,3
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	5,2	5	4,6	4,3	4,4

5.3 Opinión por targets

Al estudiar de manera individualizada la percepción de los distintos participantes en el mercado inmobiliario se observan importantes fluctuaciones en algunas opiniones. Por ejemplo, en la idea más generalizada (*la consideración de los intereses hipotecarios como obstáculo a la compra de vivienda*), vemos que aunque el descenso en este consenso afecta a todos los grupos, lo hace de manera más acusada entre los compradores y arrendadores que entre los vendedores y, sobre todo, los inquilinos.

De este modo, el apoyo de los arrendadores a esta opinión se desploma desde el 78 % de agosto de 2023 al 63 % un año después. Es decir, quince puntos porcentuales menos. De manera consecuente, la puntuación que se otorga a este concepto desciende desde el 7,9 al 7,2. También decae drásticamente esta idea entre los compradores, que pasan en un año del 83 % al 73 %, y del 8,3 al 7,6.

Por su parte, los vendedores rebajan su consideración de este aspecto en menor medida, ya que rebajan su visión del 75 % al 68 %.

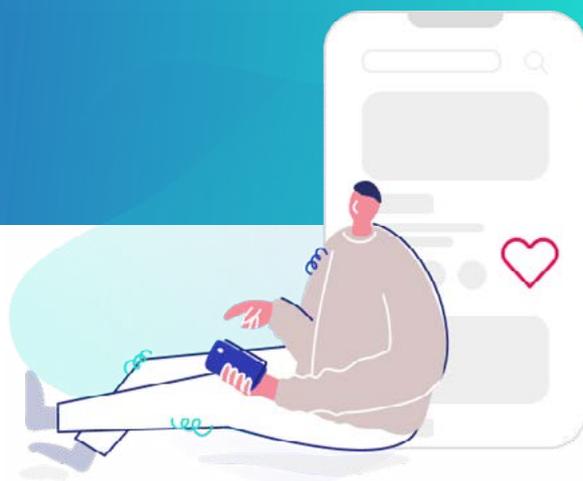
Finalmente, los inquilinos son los que en menor medida perciben esta rebaja en el freno que para sus aspiraciones suponen las condiciones hipotecarias (*sólo bajan del 73 % al 72 %, y del 7,8 al 7,7*), lo que hace que este colectivo, que un año antes era el que menos preocupado se mostraba por este aspecto, pase ahora a liderar la inquietud en este sentido.

En cuanto a la vivienda como inversión, son, lógicamente, los compradores los que más respaldan esta idea, que además gana apoyos en el último año, pasando del 72 % al 73 %, y del 7,5 al 7,6.

G22. Opinión sobre el mercado por targets (% sobre la población total de cada rango de edad)

	Comprador	Vendedor	Arrendador	Inquilino
Las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda	7,6	7,3	7,2	7,7
Pese a la crisis el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	7,5	7,8	7,2	7,1
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	7,8	6,9	6,7	7,3
Comprar una vivienda es una buena inversión	7,6	7	7,3	7,1
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6,6	6	5,9	6,8
Una vivienda es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6,8	6,7	6,8	6,5
Vivir de alquiler es tirar el dinero	6,8	6,1	5,9	5,8
La tendencia en el mercado es alquilar más y comprar menos	5,8	5,8	6,1	6,1
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	4,6	4,3	4,3	4,8

6. Conclusiones



La presente *Radiografía del mercado de la vivienda 2024*, elaborada por Fotocasa Research, proporciona una disección del mercado de la vivienda actual y lo pone en relación con las tendencias que permite un evolutivo relevante de 8 años, con mediciones periódicas cada seis meses. Y el presente estudio aparenta indicar un dilema entre la continuidad y un nuevo cambio de ciclo en el inmobiliario.

El punto de partida de estas Radiografías, en 2017, era el de un mercado que llevaba ya un par de años en progresiva expansión tras dejar atrás la larga crisis que se inició en 2008. Se caracterizaba por una alta pretensión de compra a corto y medio plazo, pero el mercado del alquiler era preponderante.

Y así siguió siendo hasta que llegó la pandemia y agitó el mercado: el confinamiento descalabró la actividad en ambos segmentos (*arrendamiento y propiedad*), pero comenzó a recuperarse antes el alquiler durante todo el año 2021. Pero cuando la demanda de vivienda de compra se reactivó, superó al arrendamiento, uno de los signos definitorios del escenario que se estableció tras el paréntesis de la pandemia.

Razones sociológicas (*mayor seguridad*), de inversión (*por el ahorro acumulado*), de demanda de inmuebles en propiedad postergada desde la crisis anterior, la urgencia por el encarecimiento de los precios y de los tipos de interés y el creciente coste del alquiler han sostenido este escenario durante tres años. Si bien, durante este último el arrendamiento parece que el arrendamiento ha ido cerrando la brecha, a medida que el endurecimiento del crédito ha ido haciendo efecto.

Por eso, el panorama que se obtiene en esta medición de agosto de 2024 se encuentra en un cruce de caminos. Por un lado, la proximidad entre ambos mercados y el significativo aumento de la participación de los jóvenes (*sobre todo en el alquiler*) parecen augurar el fin de estos tres años de preponderancia de la compraventa. Y, sin embargo, también hay datos para pensar que el mercado continuará por la misma toda vez que los tipos de interés y el euríbor han iniciado sus respectivos descensos: sus picos han sido breves y su efecto, por tanto, limitado.

Así, los particulares activos en el mercado de la vivienda ya no están tan seguros como antes de que las condiciones actuales hagan más difícil la compra de vivienda. Y entre quienes tienen intención de comprar en los próximos cinco años, los argumentos de falta de ahorros y situación laboral tienen menos peso como motivos para postergar la operación.

En cualquier caso, en uno u otro escenario, la demanda de vivienda, de alquiler y de compra, está asegurada. Pero los desequilibrios —*entre la oferta y demanda, principalmente*— persisten agudizados por las tensiones que los encarecimientos están provocando. El año 2025 puede definir qué camino toma el mercado inmobiliario a medio plazo.





Un 31 % de la población mayor de 18 años ha participado en el mercado de la vivienda (en el alquiler o en la compraventa; en la oferta o en la demanda) en el último año



El 18 % de los particulares ha realizado alguna acción (efectiva o no), ya sea de oferta o de demanda, relacionada con la compraventa, y un 17 % vinculada al alquiler



El 15 % compró o intentó comprar una vivienda en los últimos doce meses, mientras que los que alquilaron o trataron de hacerlo a lo largo de ese periodo alcanzaron el 14 %



Los jóvenes entre los 18 y los 24 años aumentan su presencia hasta el 54 %, lo que supone once puntos porcentuales más que en agosto de 2023 (43 %).



La idea de que el actual precio del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca gana peso, incrementándose del 64 % al 70 % en un año (69 % en febrero)



Si en agosto de 2023 la proporción de hombres y mujeres demandantes de compra de vivienda era favorable a ellas con un 56 % frente a un 44 %, un año más tarde las tornas han virado totalmente, ya que la ventaja masculina es de 54 % sobre 46 %.



Aunque en todos los grupos se aprecia un descenso de la consideración de las condiciones hipotecarias actuales como obstáculo para llevar a cabo sus planes, esta idea todavía lidera la lista de preocupaciones



7. Nota metodológica



Bases de los gráficos

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

Base particulares mayores de 18 años. 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 / Ago-24: 8.318

G2. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE COM- PRAVENTA Y DE ALQUILER (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. 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 / Ago-24: 8.318

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

Base particulares mayores de 18 años. Ago-23: 5.002 / Feb-24: 8.270 / Ago-24: 8.318

G4. PARTICULARES REALIZANDO ACCIONES DE DEMANDA DE VIVIENDA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. 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 / Ago-24: 8.318

G5. DISTRIBUCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA EN- TRE EL ALQUILER Y LA PROPIEDAD (% SOBRE EL TOTAL DE DEMANDANTES)

Base particulares demandantes de vivienda. Feb-17: 1.033 / Feb-18: 795 / Feb-19: 1.113 / Ago-19: 1.404 / Feb-20: 1.273 / Ago-20: 1.055 / Feb-21: 1.190 / Ago-21: 1.380 / Feb-22: 1.950 / Ago-22: 1.371 / Feb-23: 1.171 / Ago-23: 1.313 / Feb-24: 1.901 / Ago-24: 2.182

G6. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA COM- PRA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. 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 / Ago-24: 8.318

G7. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA VEN- TA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. 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 / Ago-24: 8.318

G8. DISTRIBUCIÓN DE OFERTA Y DEMANDA EN EL MERCADO DE LA COMPRAVENTA (% SOBRE PARTICULARES PARTICIPANDO EN LA COMPRAVENTA)

Base particulares participando en la compraventa. Ago-23: 938 / Feb-24: 1.335 / Ago-24: 1.495

G9. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE VIVIEN- DA POR CCAA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS DE CADA CCAA)

Base particulares mayores de 18 años. Madrid. Feb-17: 743 / Feb-18: 756 / Feb-19: 746 / Ago-19: 726 / Feb-20: 730 / Ago-20: 684 / Feb-21: 730 / Ago-21: 712 / Feb-22: 1.084 / Ago-22: 717 / Feb-23: 700 / Ago-23: 679 / Feb-24: 1.186 / Ago-24: 1.193

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 / Ago-24: 1.361

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 / Ago-24: 1.488

Base particulares mayores de 18 años. Comunidad Valenciana. Feb-17: 588 / Feb-18: 612 / Feb-19: 578 / Ago-19: 584 / Feb-20: 567 / Ago-20: 588 / Feb-21: 616 / Ago-21: 558 / Feb-22: 844 / Ago-22: 603 / Feb-23: 575 / Ago-23: 569 / Feb-24: 898 / Ago-24: 904

G10. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DEL ALQUI- LER POR CCAA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Madrid. Ago-23: 679 / Feb-24: 1.186 / Ago-24: 1.193

Base particulares mayores de 18 años. Cataluña. Ago-23: 808 / Feb-24: 1.353 / Ago-24: 1.361

Base particulares mayores de 18 años. Andalucía. Ago-23: 895 / Feb-24: 1.479 / Ago-24: 1.488

Base particulares mayores de 18 años. Comunidad Valenciana. Ago-23: 569 / Feb-24: 898 / Ago-24: 904

G11 PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA COM- PRAVENTA POR CCAA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS DE CADA CCAA)

Base particulares mayores de 18 años. Madrid. Ago-23: 679 / Feb-24: 1.186 / Ago-24: 1.193

Base particulares mayores de 18 años. Cataluña. Ago-23: 808 / Feb-24: 1.353 / Ago-24: 1.361

Base particulares mayores de 18 años. Andalucía. Ago-23: 895 / Feb-24: 1.479 / Ago-24: 1.488

Base particulares mayores de 18 años. Comunidad Valenciana. Ago-23: 569 / Feb-24: 898 / Ago-24: 904

G12. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA VI- VIENDA POR EDAD (% SOBRE LA POBLACIÓN TOTAL DE CADA RANGO DE EDAD)

Base particulares 18-24 años. Feb-17: 456 / Feb-18: 453 / Feb-19: 447 / Ago-19: 449 / Feb-20: 450 / Ago-20: 367 / Feb-21: 450 / Ago-21: 450 / Feb-22: 705 / Ago-22: 460 / Feb-23: 456 / Ago-23: 428 / Feb-24: 816 / Ago-24: 814

Base particulares 25-34 años. Feb-17: 850 / Feb-18: 850 / Feb-19: 860 / Ago-19: 840 / Feb-20: 850 / Ago-20: 871 / Feb-21: 850 / Ago-21: 850 / Feb-22: 1.243 / Ago-22: 859 / Feb-23: 851 / Ago-23: 855 / Feb-24: 1.254 / Ago-24: 1.266

Base particulares 35-44 años. Feb-17: 1051 / Feb-18: 1063 / Feb-19: 1064 / Ago-19: 1038 / Feb-20: 1.052 / Ago-20: 1.072 / Feb-21: 1.052 /

Ago-21: 1.050 / Feb-22: 1.490 / Ago-22: 717 / Feb-23: 1.043 / Ago-23: 1.056 / Feb-24: 1.595 / Ago-24: 1.588
Base particulares 45-54 años. Feb-17: 906 / Feb-18: 913 / Feb-19: 918 / Ago-19: 900 / Feb-20: 902 / Ago-20: 924 / Feb-21: 902 / Ago-21: 900 / Feb-22: 1.407 / Ago-22: 911 / Feb-23: 900 / Ago-23: 905 / Feb-24: 1.794 / Ago-24: 1.836
Base particulares 55-75 años. Feb-17: 1.766 / Feb-18: 1.763 / Feb-19: 1.772 / Ago-19: 1.784 / Feb-20: 1.771 / Ago-20: 1.768 / Feb-21: 1.746 / Ago-21: 1.750 / Feb-22: 2.557 / Ago-22: 1.720 / Feb-23: 1.752 / Ago-23: 1.758 / Feb-24: 2.811 / Ago-24: 2.814

G13. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE COMPRAVENTA POR EDAD (% SOBRE LA POBLACIÓN TOTAL DE CADA RANGO DE EDAD)

Base particulares 18-24 años. Feb-17: 456 / Feb-18: 453 / Feb-19: 447 / Ago-19: 449 / Feb-20: 450 / Ago-20: 367 / Feb-21: 450 / Ago-21: 450 / Feb-22: 705 / Ago-22: 460 / Feb-23: 456 / Ago-23: 428 / Feb-24: 816 / Ago-24: 814
Base particulares 25-34 años. Feb-17: 850 / Feb-18: 850 / Feb-19: 860 / Ago-19: 840 / Feb-20: 850 / Ago-20: 871 / Feb-21: 850 / Ago-21: 850 / Feb-22: 1.243 / Ago-22: 859 / Feb-23: 851 / Ago-23: 855 / Feb-24: 1.254 / Ago-24: 1.266
Base particulares 35-44 años. Feb-17: 1051 / Feb-18: 1063 / Feb-19: 1064 / Ago-19: 1038 / Feb-20: 1.052 / Ago-20: 1.072 / Feb-21: 1.052 / Ago-21: 1.050 / Feb-22: 1.490 / Ago-22: 717 / Feb-23: 1.043 / Ago-23: 1.056 / Feb-24: 1.595 / Ago-24: 1.588
Base particulares 45-54 años. Feb-17: 906 / Feb-18: 913 / Feb-19: 918 / Ago-19: 900 / Feb-20: 902 / Ago-20: 924 / Feb-21: 902 / Ago-21: 900 / Feb-22: 1.407 / Ago-22: 911 / Feb-23: 900 / Ago-23: 905 / Feb-24: 1.794 / Ago-24: 1.836
Base particulares 55-75 años. Feb-17: 1.766 / Feb-18: 1.763 / Feb-19: 1.772 / Ago-19: 1.784 / Feb-20: 1.771 / Ago-20: 1.768 / Feb-21: 1.746 / Ago-21: 1.750 / Feb-22: 2.557 / Ago-22: 1.720 / Feb-23: 1.752 / Ago-23: 1.758 / Feb-24: 2.811 / Ago-24: 2.814

G14. PERFIL DEL DEMANDANTE DE COMPRA Base demandantes de compra. Ago-24: 1.093

G15. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE ALQUILER (% SOBRE LA POBLACIÓN TOTAL DE CADA RANGO DE EDAD)

Base particulares 18-24 años. Feb-17: 456 / Feb-18: 453 / Feb-19: 447 / Ago-19: 449 / Feb-20: 450 / Ago-20: 367 / Feb-21: 450 / Ago-21: 450 / Feb-22: 705 / Ago-22: 460 / Feb-23: 456 / Ago-23: 428 / Feb-24: 816 / Ago-24: 814
Base particulares 25-34 años. Feb-17: 850 / Feb-18: 850 / Feb-19: 860 / Ago-19: 840 / Feb-20: 850 / Ago-20: 871 / Feb-21: 850 / Ago-21: 850 / Feb-22: 1.243 / Ago-22: 859 / Feb-23: 851 / Ago-23: 855 / Feb-24: 1.254 / Ago-24: 1.266
Base particulares 35-44 años. Feb-17: 1051 / Feb-18: 1063 / Feb-19: 1064 / Ago-19: 1038 / Feb-20: 1.052 / Ago-20: 1.072 / Feb-21: 1.052 / Ago-21: 1.050 / Feb-22: 1.490 / Ago-22: 717 / Feb-23: 1.043 / Ago-23: 1.056 / Feb-24: 1.595 / Ago-24: 1.588

1.056 / Feb-24: 1.595 / Ago-24: 1.588
Base particulares 45-54 años. Feb-17: 906 / Feb-18: 913 / Feb-19: 918 / Ago-19: 900 / Feb-20: 902 / Ago-20: 924 / Feb-21: 902 / Ago-21: 900 / Feb-22: 1.407 / Ago-22: 911 / Feb-23: 900 / Ago-23: 905 / Feb-24: 1.794 / Ago-24: 1.836
Base particulares 55-75 años. Feb-17: 1.766 / Feb-18: 1.763 / Feb-19: 1.772 / Ago-19: 1.784 / Feb-20: 1.771 / Ago-20: 1.768 / Feb-21: 1.746 / Ago-21: 1.750 / Feb-22: 2.557 / Ago-22: 1.720 / Feb-23: 1.752 / Ago-23: 1.758 / Feb-24: 2.811 / Ago-24: 2.814

G16. PERFIL DEL DEMANDANTE DE ALQUILER Base demandantes de alquiler. Ago-24: 996

G17. INTENCIÓN DE COMPRA A MEDIO Y LARGO PLAZO

Base particulares que no están buscando vivienda en propiedad. Feb-17: 4.666 / Feb-18: 4.688 / Feb-19: 4.598 / Ago-19: 4.393 / Feb-20: 4.490 / Ago-20: 4.486 / Feb-21: 4.491 / Ago-21: 4.321 / Feb-22: 6.349 / Ago-22: 4.360 / Feb-23: 4.411 / Ago-23: 4.299 / Feb-24: 7.276 / Ago-24: 7.225

G18. MOTIVOS POR LOS QUE NO ESTÁN BUSCANDO VIVIENDA AHORA QUIENES PREVEN COMPRAR EN LOS PRÓXIMOS CINCO AÑOS

Base particulares que prevén comprar vivienda en los próximos cinco años pero no han realizado ninguna acción en el mercado de la vivienda. Ago-23: 561 / Feb-24: 948 / Ago-24: 968

G19. MOTIVOS POR LOS QUE DESCARTAN COMPRAR VIVIENDA A MEDIO Y LARGO PLAZO

Base no prevé comprar ni a medio ni a largo plazo y no es propietario. Ago-23: 541 / Feb-24: 873 / Ago-24: 912

G20. OPINIÓN SOBRE EL MERCADO (% SOBRE LAS PERSONAS ACTIVAS EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA)

Base activos en el mercado de la vivienda. Ago-23: 1.553 / Feb-24: 2.246 / Ago-24: 2.563

G21. OPINIÓN SOBRE EL MERCADO POR EDAD (% SOBRE LA POBLACIÓN TOTAL DE CADA RANGO DE EDAD)

Base particulares 18-24 años. Ago-24: 814
Base particulares 25-34 años. Ago-24: 1.266
Base particulares 35-44 años. Ago-24: 1.588
Base particulares 45-54 años. Ago-24: 1.836
Base particulares 55-75 años. Ago-24: 2.814

G22. OPINIÓN SOBRE EL MERCADO POR TARGETS (% SOBRE LA POBLACIÓN TOTAL DE CADA GRUPO)

Base compradores. Ago-24: 1.093
Base vendedores. Ago-24: 238
Base arrendadores. Ago-24: 237
Base arrendatarios. Ago-24: 996





Anaïs López García

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

InformeFotocasa

✕ @fotocasa

🌐 <https://research.fotocasa.es/>