



# LA SOSTENIBILIDAD en la demanda de vivienda EN ESPAÑA



# Contenido

<b>1. Prólogo</b>	<b>3</b>
<b>2. Introducción</b>	<b>4</b>
<b>3. Perfil sociodemográfico</b>	<b>5</b>
<b>4. Tipología de vivienda</b>	<b>11</b>
<b>5. Sostenibilidad</b>	<b>20</b>
<b>6. Conclusiones</b>	<b>29</b>

# Prólogo

“Aprovechemos las oportunidades que presenta la acción climática y sentemos las bases para un futuro más próspero y seguro para todos”, afirmó en 2014 Ban Ki-moon, el entonces secretario general de la Organización de las Naciones Unidas (ONU).

La Agenda 2030 y sus 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) marcan la hoja de ruta para avanzar hacia un desarrollo sostenible a nivel global y garantizar el crecimiento económico, el bienestar social y la protección del medio ambiente. Estas metas de desarrollo sostenible actúan como un marco de referencia para promover decisiones responsables en múltiples sectores, incluyendo el inmobiliario, donde los criterios ESG (*Environmental, Social y Governance*) hace años que se han convertido en una prioridad.

Según se establece en el informe ‘2024 Global Status Report for Buildings and Construction’ de Naciones Unidas, el sector de la construcción y los edificios representan aproximadamente el 21% de las emisiones globales de gases de efecto invernadero y, en 2022, los edificios fueron responsables del 34% de la demanda mundial de energía y del 37% de las emisiones de dióxido de carbono relacionadas con la energía y los procesos.

De esta manera, el sector inmobiliario juega un papel clave a la hora de garantizar un futuro más sostenible. Un gran reto al que hacer frente y que requiere de la colaboración de todos los actores de la sociedad, desde la administración, las empresas, entidades y el conjunto de la población.

En este escenario, en los últimos años, la sostenibilidad ha cobrado una mayor importancia para compradores y arrendatarios a la hora de buscar un hogar. De esta forma, elementos como la eficiencia térmica o la certificación energética han ganado relevancia en la toma de decisiones de la elección de una vivienda.

Con todo, y en línea con la legislación europea, el impulso de la sostenibilidad en el sector inmobiliario se ha convertido en un imperativo. La rehabilitación energética, la implementación de prácticas de construcción sostenibles, y el uso de tecnologías innovadoras y materiales sostenibles son algunos de los elementos clave para reducir las emisiones y promover un modelo de desarrollo que no comprometa a las generaciones futuras.

**María Matos**, Directora de Estudios y Portavoz de Fotocasa.

“Las viviendas sostenibles son la respuesta para reducir emisiones, combatir la pobreza energética y mejorar las condiciones de vida de nuestra sociedad”.

La **sostenibilidad** avanza de forma sólida en el sector inmobiliario. En un contexto de crecientes **retos medioambientales, económicos y sociales**, la adopción de criterios sostenibles al construir, rehabilitar y elegir un inmueble está siendo una de las respuestas más poderosas. Especialmente, en la lucha contra el cambio climático.

España se enfrenta al desafío de modernizar un parque inmobiliario envejecido. Tal y como muestran las estimaciones del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, **casi el 58% de nuestros edificios se construyó antes de la primera normativa con criterios mínimos de eficiencia energética**, lo que los convierte en grandes consumidores de recursos y en los protagonistas de la **huella de carbono del país**.

Revertir estos datos no solo supone una urgencia medioambiental, sino también una **cuestión social**. La **pobreza energética** es un hecho, y vivir en inmuebles con un aislamiento deficiente o con sistemas de climatización obsoletos supone un gasto económico que no siempre es asumible para muchas familias, además de repercutir en la salud de sus ocupantes.

Estamos, por tanto, en un momento decisivo en el que **contamos con herramientas para acelerar la transición hacia un modelo más sostenible**. La evolución de la normativa, el impulso de las políticas y ayudas públicas a la rehabilitación, la innovación o el compromiso con los criterios ESG por parte de las empresas del sector se están consolidando como propulsores del cambio. Sin embargo, todavía no los estamos aprovechando como deberíamos: la **conciencia social en torno a la sostenibilidad aún tiene que reforzarse**.

Es en este contexto donde presentamos la tercera edición de nuestro estudio. A través de este análisis, no solo buscamos **ofrecer una radiografía del papel de la sostenibilidad en la demanda de vivienda en España**, sino también impulsar la **reflexión sobre cómo podemos acelerar el camino hacia un futuro más eficiente, justo y respetuoso con el medio ambiente**.

**Juan Ramón Prieto**, Director de Operaciones de Intrum y Solvia.

# Introducción

Ante la actual emergencia climática, la sostenibilidad sigue consolidándose como una prioridad para la sociedad. La creciente conciencia de la problemática entre la ciudadanía ha influido en las preferencias de la población, que, en una tendencia que ha ganado fuerza en los últimos años, continúa demandando hogares que se alineen con los principios de eficiencia energética y respeto al medio ambiente. Asimismo, el sector inmobiliario ha intensificado la aplicación de criterios ESG, influyendo de manera significativa en la forma en que las viviendas son concebidas, construidas y seleccionadas.

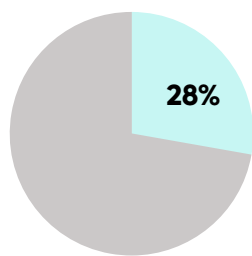
El estudio *“La sostenibilidad en la demanda de vivienda 2024”* ofrece un análisis detallado del perfil sociodemográfico de las personas que buscan cambiar de vivienda, ya sea en régimen de compra o de alquiler. Asimismo, aborda cómo la sostenibilidad y la eficiencia energética desempeñan un papel cada vez más relevante en la toma de decisiones, reflejando la importancia de estas tendencias en un mercado inmobiliario en constante evolución.



# 1

## Perfil sociodemográfico

Respecto a las características sociales y demográficas de las personas en proceso de búsqueda de vivienda, **el 66% busca una casa para comprar, lo que representa un aumento de tres puntos porcentuales respecto a 2023**, mientras que el 34% se decanta por el régimen de alquiler, una disminución de tres puntos en comparación con el año anterior. Así, dos de cada tres personas en búsqueda de casa quieren comprar la vivienda. Del total de encuestados, un 28% se encuentra en proceso de cambio de casa.



El **28%** está en proceso de **cambio de casa**

Aquellos que buscan vivienda para comprar y aquellos que buscan para alquilar tienen necesidades distintas y, por lo tanto, corresponden a perfiles sociodemográficos diferentes. Por ejemplo, mientras que en la compra el reparto por sexos es similar, ya que el 52,8% son hombres y el 47,1% mujeres, entre los demandantes de alquiler predominan las mujeres: un 58,3% frente al 41,5%. Asimismo, la edad media es ligeramente superior entre las personas que optan por comprar (*37 años*), en comparación con los que buscan alquilar (*34 años*).



- El **66%** busca una casa para **comprar** (+3 puntos con respecto a 2023)
- El **34%** busca una casa para **alquilar** (-3 puntos con respecto a 2023)

● Compra ● Alquiler

### Más parejas y casados entre las personas que quieren comprar

El estudio refleja cómo el estado civil también impacta en las preferencias de los encuestados. De este modo, entre los ciudadanos que buscan una casa para comprar, el 69,3% son casados o parejas, mientras que para los usuarios que prefieren alquilar, la proporción disminuye hasta el 53,8%. Asimismo, existe una mayor proporción de solteros que optan por alquilar, el 40,1%, frente a un 26,8% que elige comprar. Por último, los separados, divorciados y viudos representan un mayor porcentaje en régimen de alquiler (*3,7%*) que en el régimen de compra (*5,6%*).

Cabe señalar que, en los últimos tres años, el porcentaje de personas casadas, con pareja de hecho o que conviven en pareja ha disminuido tanto en compra como en alquiler, descendiendo en un 8,9% y un 5,9%, respectivamente. Por su parte, la proporción de personas solteras que optan tanto por comprar como por alquilar ha seguido una tendencia creciente, aumentando, con respecto a 2022, en un 9%, en el caso de la compra, y en un 6,6%, en el caso del alquiler.

Respecto a la composición del hogar, entre las personas que optan por comprar una vivienda, destacan los que conviven con pareja e hijos (39%), en pareja (25,7%), solos (17,7%) o con los padres (11%). En el caso de los que prefieren alquilar, también despuntan las familias con pareja e hijos (26,4%), seguido de las personas que viven solas (20,6%), las que lo hacen con los padres (19,7%) y las que viven en pareja (19,5%).

**Es destacable el hecho de que, desde 2022, entre las personas que quieren comprar, las que conviven con pareja e hijos han seguido una tendencia decreciente, llegando a disminuir alrededor de un 20% en estos últimos años (en 2022 representaban el 50,2%). Por otro lado, ha aumentado el porcentaje de personas que conviven en pareja, solas o con los padres, que en 2022, representaban un 21,6%, un 11% y un 8,1%, respectivamente.**

En cuanto al hecho de tener hijos en el hogar o no, el 56% de las personas en proceso de compra tiene hijos, mientras que en el caso de las personas en proceso de alquilar, el porcentaje es del 45%. La media de hijos es similar tanto en compra como alquilar, situándose en 1,6 hijos y en 1,5 hijos, respectivamente.

Con respecto al nivel de estudios de las personas en búsqueda de vivienda, los porcentajes se mantienen en valores similares con respecto al año anterior. Así, en ambos segmentos priman los estudios universitarios, que se sitúan en el 43,3% en el caso de la compra y en el 40,1% en el caso del alquiler. Seguidamente, el Bachiller Superior, BUP, COU o FP2 supone el 30,6% de los demandantes de compra y el 34,2% de los demandantes de alquiler.

En línea con los resultados de 2023, el tercer nivel de estudios más frecuente para los encuestados que optan por la compra es un máster o doctorado (14,9%), mientras que para los que optan por el alquiler es el bachiller elemental, EGB o FP1 (9,4%).

## Los estudiantes se decantan por el alquiler frente a la compra

La situación personal a nivel laboral y económico es un factor que condiciona la toma de decisiones a la hora de buscar una vivienda.

De acuerdo con el estudio, entre las personas que optan por la compra, el 71% son trabajadores por cuenta ajena, mientras que en el alquiler este grupo representa el 59,0%. En el caso de los trabajadores por cuenta propia el reparto es similar: el 17,7% busca comprar una vivienda, mientras que el 15,6% se decanta por arrendar.

Por su parte, en línea con los años anteriores, los grupos con menor renta optan en mayor medida por el alquiler. Es el caso de los estudiantes, los trabajadores domésticos no remunerados y los jubilados. Con respecto a los estudiantes, esta diferencia es más acusada: el 13,1% busca una vivienda para alquilar, frente al 4,3% que prefiere comprar.

**En cuanto al nivel salarial, los ingresos medios de una persona demandante de compra son superiores a los de una persona que opta por el alquiler: 29.850€ frente a 22.590€, respectivamente.**

Entre los que optan por la compra, el 43,6% cuenta con unos ingresos anuales brutos entre los 20.001 y los 45.000 euros. Asimismo, tanto en la horquilla inferior como superior, es decir, tanto las personas que cuentan con unos ingresos entre los 12.001 y los 20.000 euros, y las que perciben entre 45.001 y 70.000 euros, el 19,9% optan por la compra.

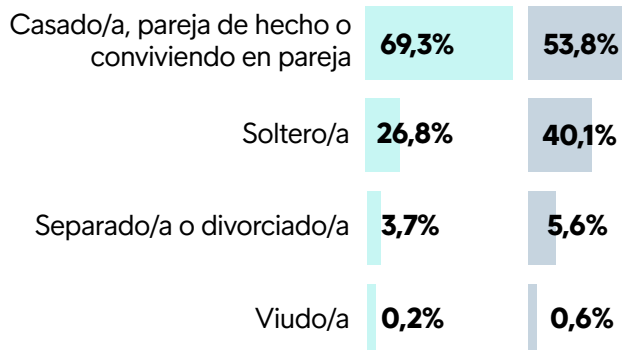
Entre los demandantes de alquiler, la mayoría también se sitúa entre los 20.001 y los 45.000 euros, concretamente, el 37,4%. Le siguen las personas que cuentan con unos ingresos anuales entre los 12.001 y los 20.000 euros, que representan un 28,3%, y las personas que ganan menos de 12.000 euros, que se corresponde con un 19,4%.



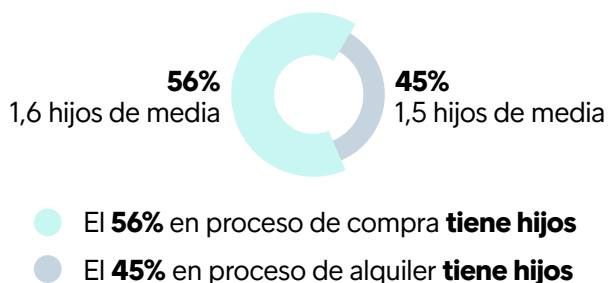
# Perfil sociodemográfico

● Compra ● Alquiler

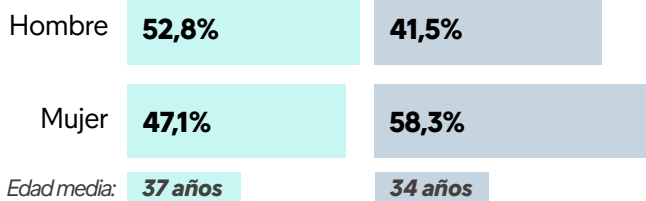
## Estado civil



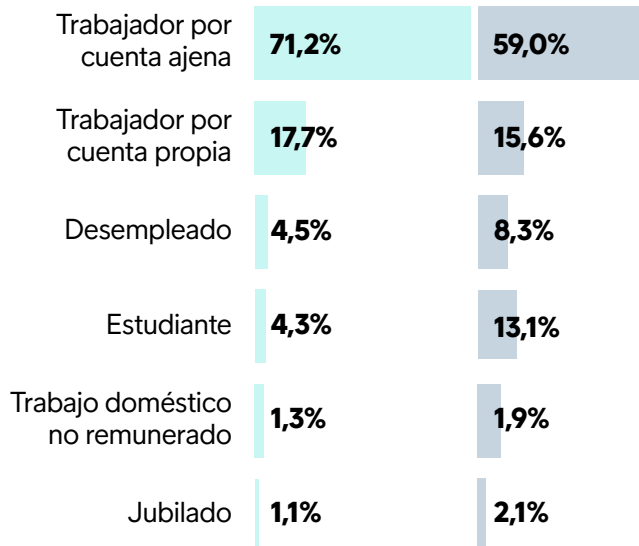
## Hijos en el hogar



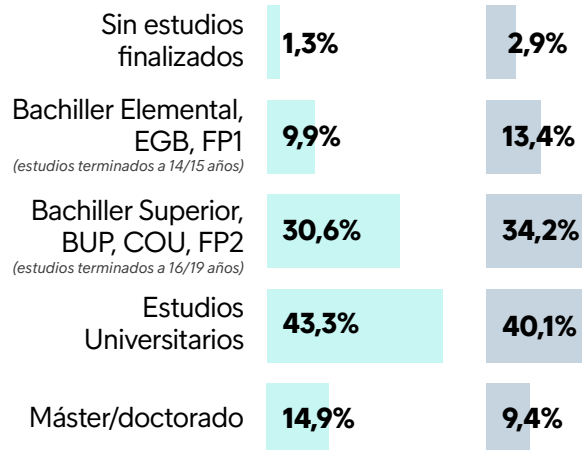
## Sexo



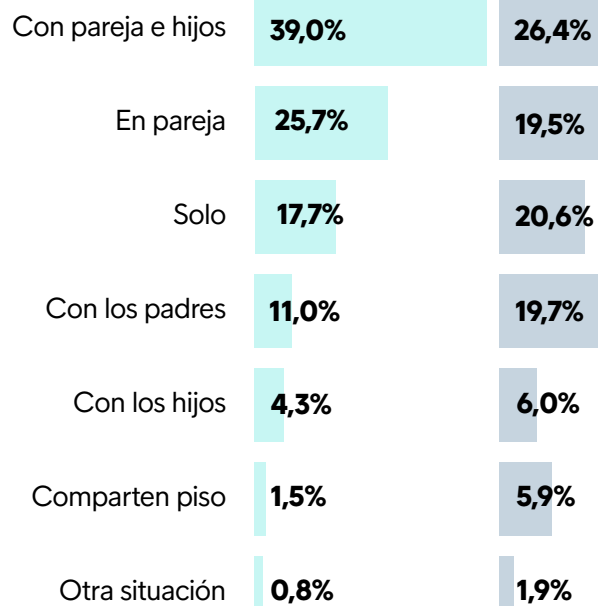
## Situación laboral



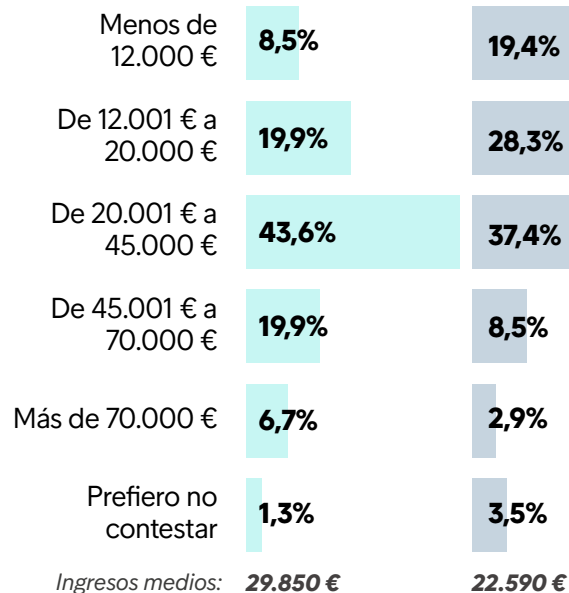
## Nivel de estudios



## Composición del hogar



## Ingresos brutos anuales

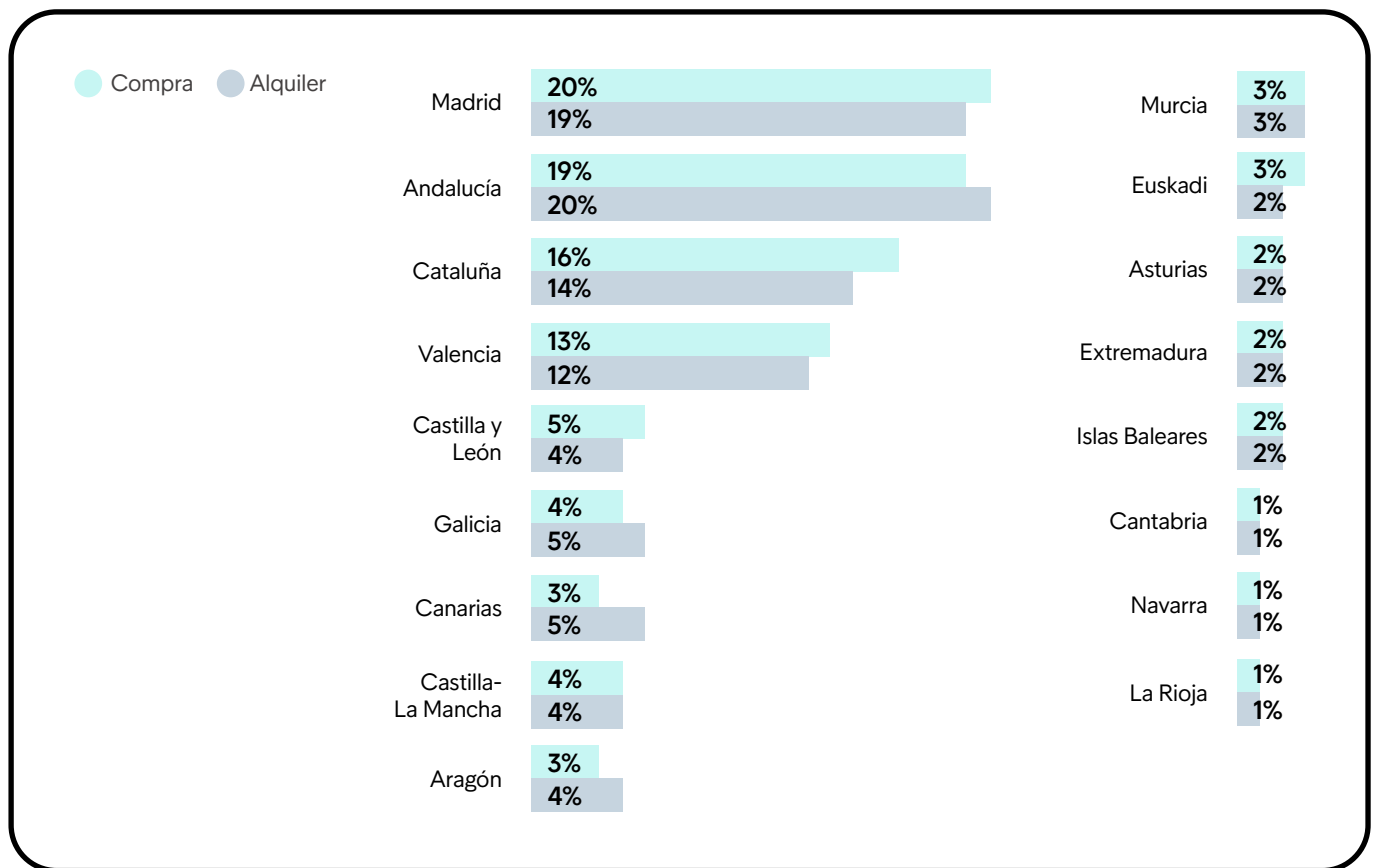


# 1.1

## Madrid y Andalucía, las comunidades autónomas con mayor proporción de demandantes de compra y de alquiler



Por comunidades autónomas de residencia, alrededor de un 20% de los demandantes tanto de compra como de alquiler se encuentran en Madrid y Andalucía, que son seguidas de Cataluña y la Comunidad Valenciana. Se trata de las cuatro comunidades autónomas con mayor población.



## El área metropolitana de Barcelona, la zona que más ha incrementado su preferencia por la compra en los últimos tres años

En 2024, en línea con los últimos años, en todas las comunidades autónomas predominan las personas demandantes de compra, que se sitúan entre el 60 y el 70%, frente a las que buscan una vivienda de alquiler, que se sitúan entre el 30 y el 40%. El área metropolitana de Barcelona se presenta como

la zona donde más se ha incrementado la preferencia por la compra, un 11%, con respecto a los datos de 2022. De este modo, actualmente, el 69% opta por la compra, frente al 31% que prefiere alquilar. Le sigue la zona norte, donde la preferencia por comprar, que se sitúa en el 70%, ha aumentado un



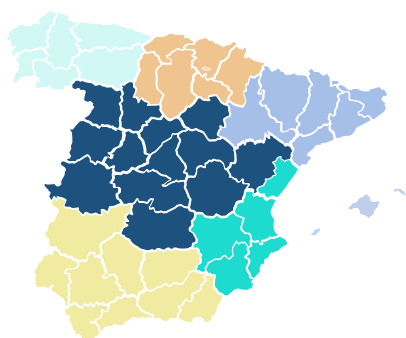


7% en los últimos tres años, en perjuicio del alquiler. De este modo, la zona norte es la que presenta un mayor porcentaje de personas que buscan casa para comprar.

**Por otro lado, la zona noroeste se posiciona como el área en la que más se ha incrementado la preferencia por alquilar respecto a 2022, aumentando en un 6%.** Así, el porcentaje de personas que optan por alquilar se sitúa en el 39%, lo que la convierte en la zona que reúne el mayor número de encuestados que se decantan por esta opción. En la zona centro, en 2024, la preferencia por alquilar, que actualmente se sitúa en el 34%, ha aumentado en un 5% en comparación con los datos de 2022.

En el caso del área metropolitana de Madrid, después de que en 2023 se posicionara como la zona que más incrementó su preferencia por el alquiler (+9%) con respecto al año anterior, en 2024 se ha registrado un incremento de la preferencia por comprar. Así, la ratio de personas que optan por comprar se ha situado en el 68%.

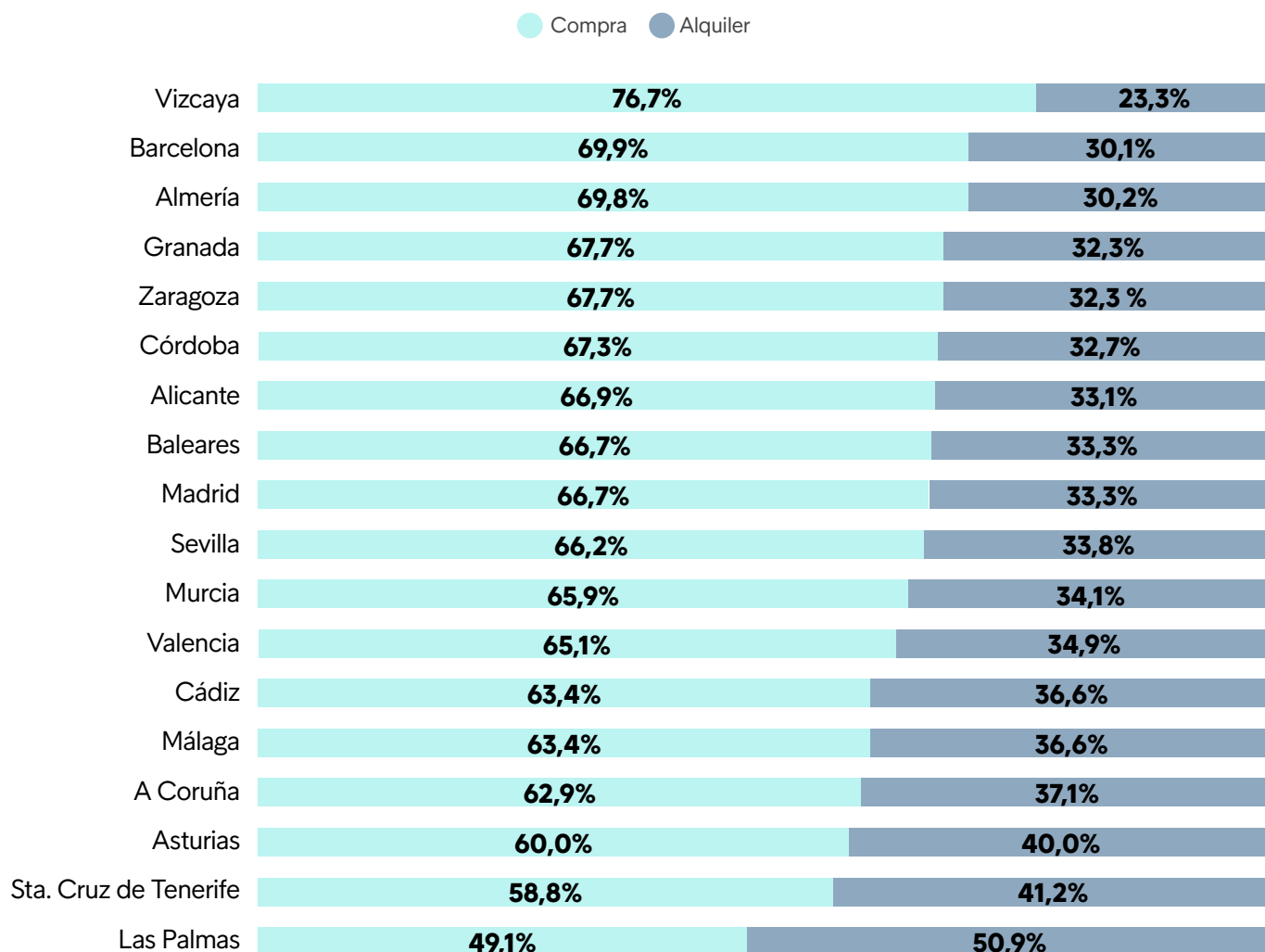
En los últimos tres años, las zonas levante y sur no han experimentado variaciones significativas. Así, la ratio de personas que buscan casa para comprar se sitúa en el 67% y el 65%, respectivamente. En el caso de la zona noreste, los demandantes de compra representan el 64%, frente al 36% de encuestados que optan por el régimen de alquiler.



	Compra			Alquiler		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
● Norte	63%	62%	70%	37%	38%	30%
● Noroeste	67%	60%	61%	33%	40%	39%
● Centro	71%	69%	66%	29%	31%	34%
● AM Madrid	70%	61%	68%	30%	39%	32%
● Noreste	64%	57%	64%	36%	43%	36%
● AM Barcelona	58%	66%	69%	42%	34%	31%
● Levante	66%	65%	67%	34%	35%	33%
● Sur	65%	65%	65%	35%	35%	35%



Por provincias, Vizcaya es la que cuenta con mayor proporción de personas que buscan casa para comprar (76,7%), por delante de Barcelona (69,9%), Almería (69,8%), Granada (67,7%) y Zaragoza (67,7%). Por el contrario, la mayor proporción de personas que buscan casa para alquilar se encuentra en Las Palmas (50,9%), que con respecto al año pasado ha experimentado un incremento del 9,1%. Le siguen Santa Cruz de Tenerife (41,2%), Asturias (40,0%), A Coruña (37,1%) y Málaga (36,6%).





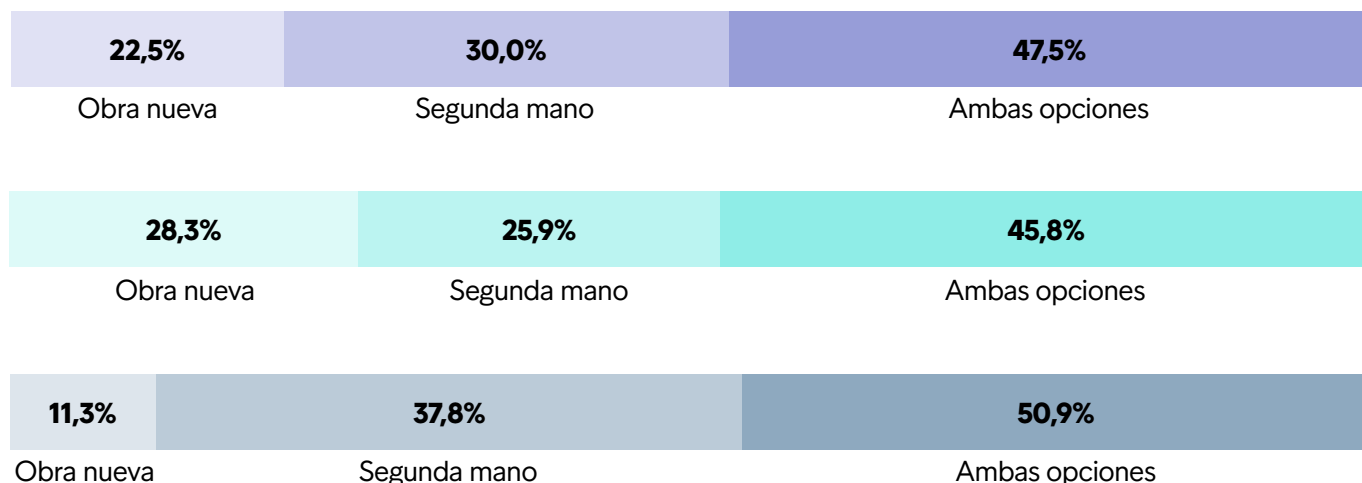
# 2

## Tipología de vivienda: los compradores se inclinan por viviendas de obra nueva

En 2024, la vivienda de segunda mano sigue teniendo un papel destacado, tanto en el régimen de compra como en el de alquiler, confirmando la tendencia observada el año anterior. Sin embargo, se observa un ligero aumento en la preferencia por la obra nueva en la compra de vivienda. En este sentido, el 28,3% de los compradores prefieren una vivienda de obra nueva, mientras que el 25,9% se decantan por la segunda mano, y el 45,8% consideran ambas opciones.

En el mercado de alquiler, la tendencia se mantiene con una clara preferencia por la vivienda de segunda mano, con un 37,8% de los demandantes optando por esta opción, frente al 11,3% que buscan una vivienda de obra nueva. Además, un 50,9% de los interesados en alquilar consideran tanto la obra nueva como la vivienda de segunda mano.

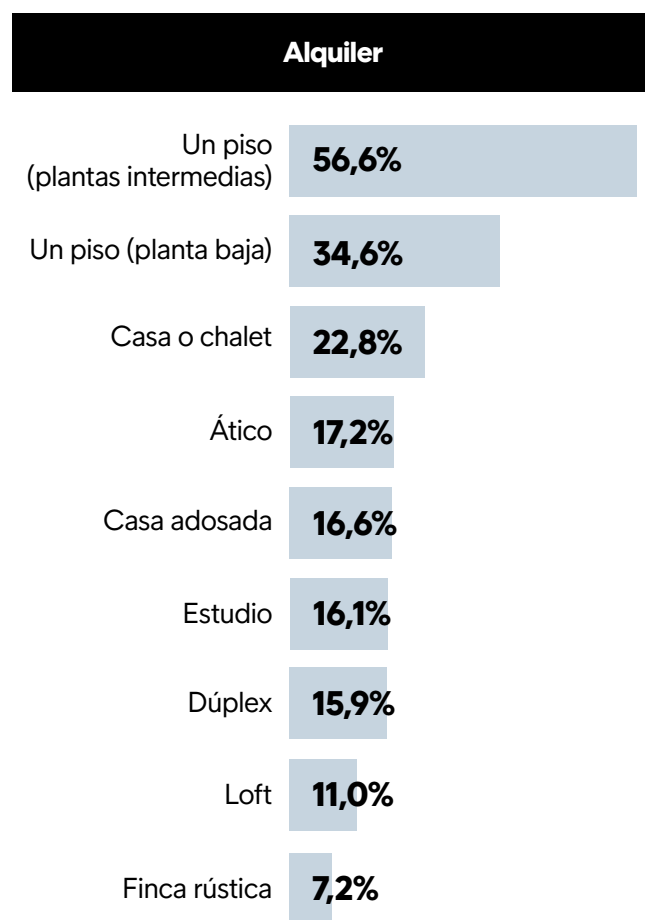
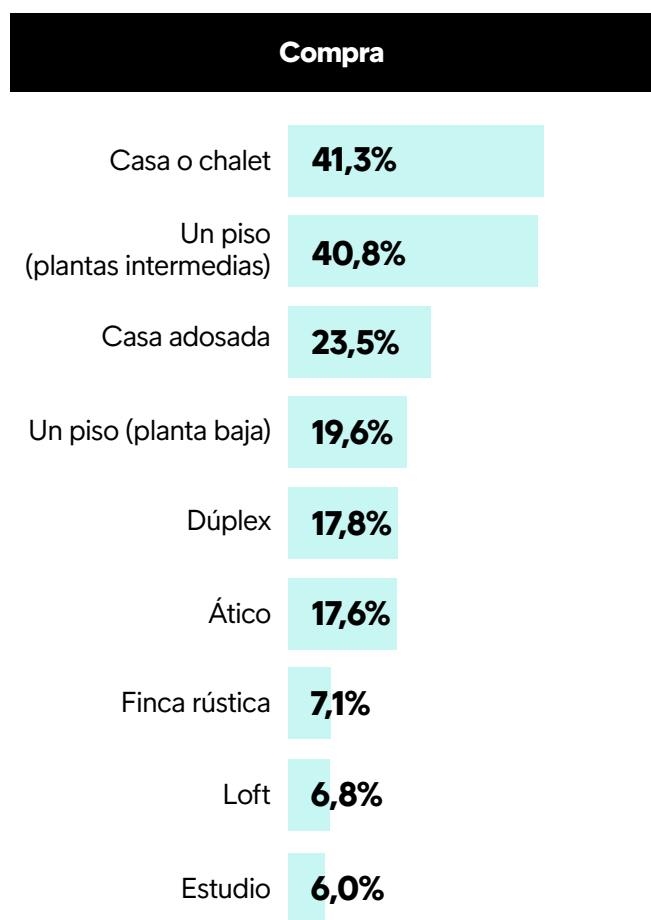
● Total ● Compra ● Alquiler



## Las casas y chalets, la tipología de vivienda que despierta mayor interés en la compra, mientras que las plantas intermedias lideran en el alquiler

En 2024, los pisos situados en plantas intermedias siguen siendo la opción favorita entre los que optan por el alquiler (56,6%), mientras que las casas o chalets vuelven a destacar entre aquellos que buscan una vivienda en régimen de compra (41,3%), consolidándose como la opción más buscada para este tipo de régimen. Esto marca un cambio respecto a 2023, donde los pisos en plantas intermedias eran la opción más popular tanto para compra como para alquiler.

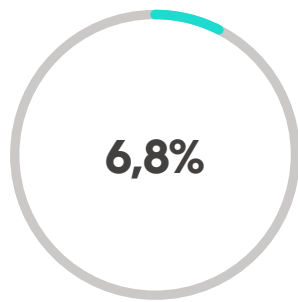
En cuanto a la compra, los pisos en plantas intermedias también mantienen una posición alta, con un 40,8% de preferencia, muy cerca de las casas o chalets, marcando una diferencia mínima de 0,5 puntos porcentuales. La casa adosada (23,5%) se posiciona como la tercera preferencia entre los compradores, seguida de los pisos en planta baja (19,6%), los dúplex (17,8%) y los áticos (17,6%).



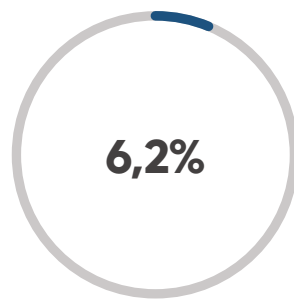
En el mercado de alquiler, además de los pisos en plantas intermedias, los pisos en planta baja (34,6%) son la segunda opción más popular, seguidos por las casas o chalets (22,8%). Los áticos (17,2%) y las casas adosadas (16,6%) también se encuentran entre las preferencias, junto con los estudios (16,1%) y los dúplex (15,9%).

La gran mayoría de las personas que se encuentran en proceso de búsqueda de vivienda quieren vivir en ella, ya sea en régimen de compra o alquiler.

En cuanto a la compra, el 6,8% de los compradores buscan destinar la vivienda como segunda residencia o residencia vacacional. Por otro lado, en el caso de los demandantes de vivienda en alquiler, el 6,2% tienen como objetivo destinar el inmueble a una segunda residencia o vivienda vacacional, lo que refleja una tendencia ligeramente inferior a la del año anterior. Este cambio en las preferencias muestra un ligero incremento en la consideración de la vivienda como segunda residencia entre los compradores, comparado con los datos de 2023.



Vivienda vacacional/  
2º residencia



Para alquilarla  
a un tercero

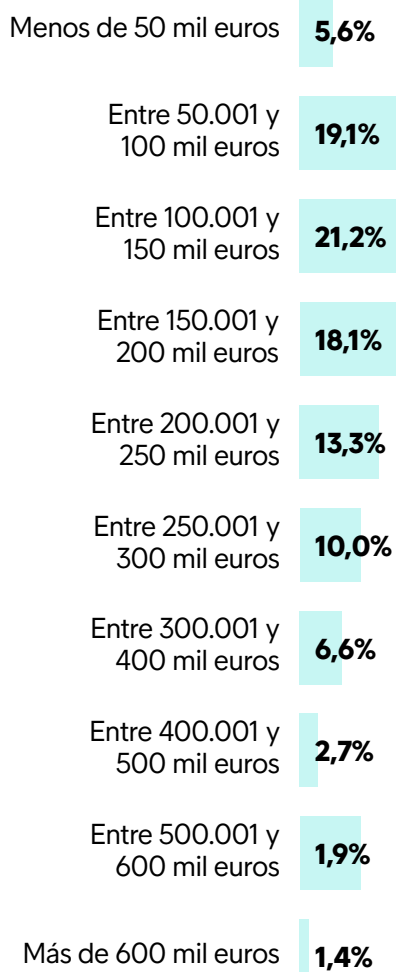
● Compra ● Alquiler

Respecto a los precios que están dispuestos a pagar, en 2024 el precio medio en la compra de una vivienda se sitúa en 187.400€, mostrando un ligero incremento respecto a los 180.000€ del año anterior. Por otro lado, el precio medio del alquiler en 2024 alcanza los 764€ mensuales, lo que también representa un aumento en comparación con los 720€ de 2023.

Estos incrementos reflejan una tendencia al alza tanto en el mercado de compra como en el de alquiler, con un crecimiento en la disposición a pagar por parte de los demandantes de vivienda.

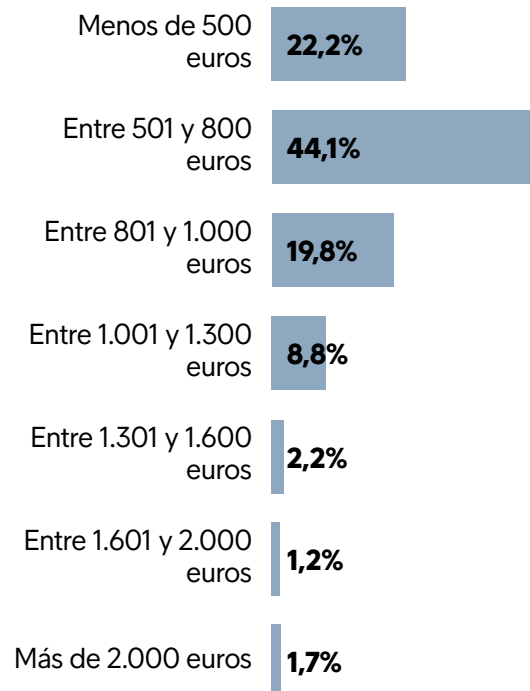
### Compra

Precio medio: **187.400 €**

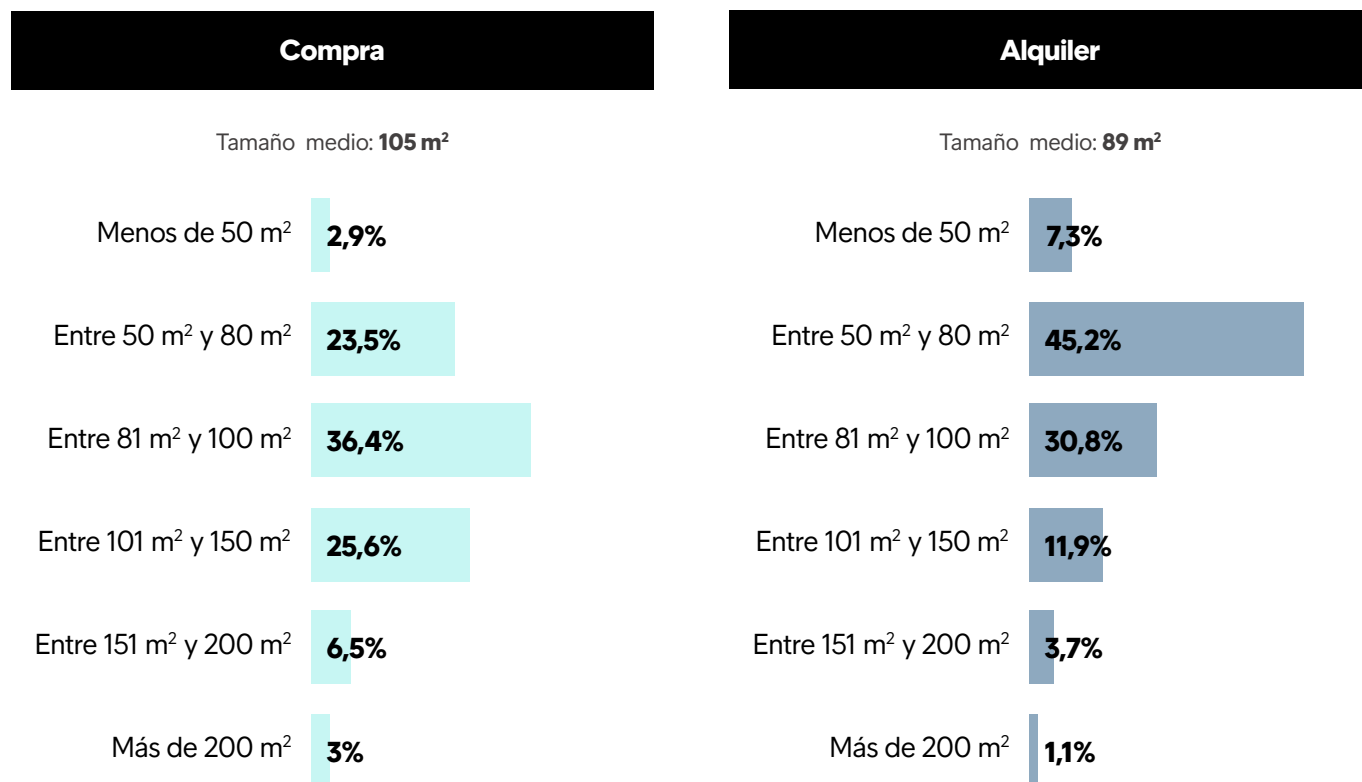


### Alquiler

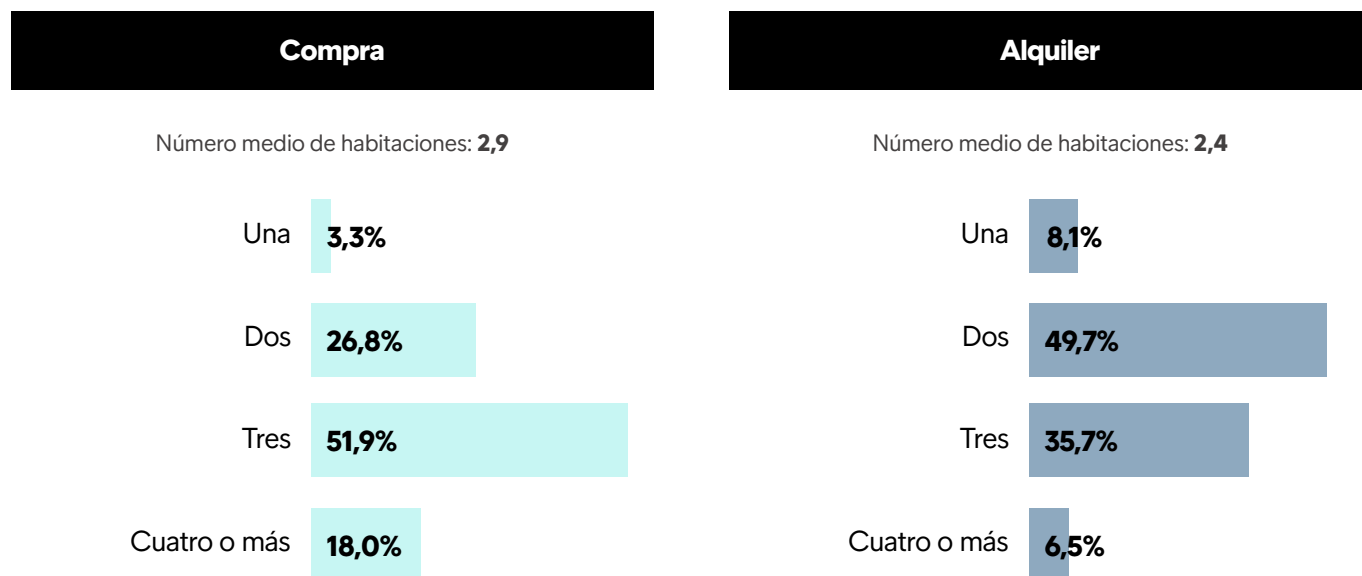
Precio medio: **764 €**



Además, en cuanto al tamaño de la vivienda, el tamaño medio buscado para la compra es de 105 m<sup>2</sup>, mientras que para el alquiler es de 89 m<sup>2</sup>, lo que sugiere que los compradores están interesados en espacios más amplios en comparación con los inquilinos.



En términos de número de habitaciones, los compradores tienden a buscar viviendas con un promedio de 2,9 habitaciones, siendo las viviendas de tres habitaciones las más demandadas (51,9%). En el caso del alquiler, el número medio de habitaciones buscado es de 2,4, con una mayor preferencia por las viviendas de dos habitaciones (49,4%).



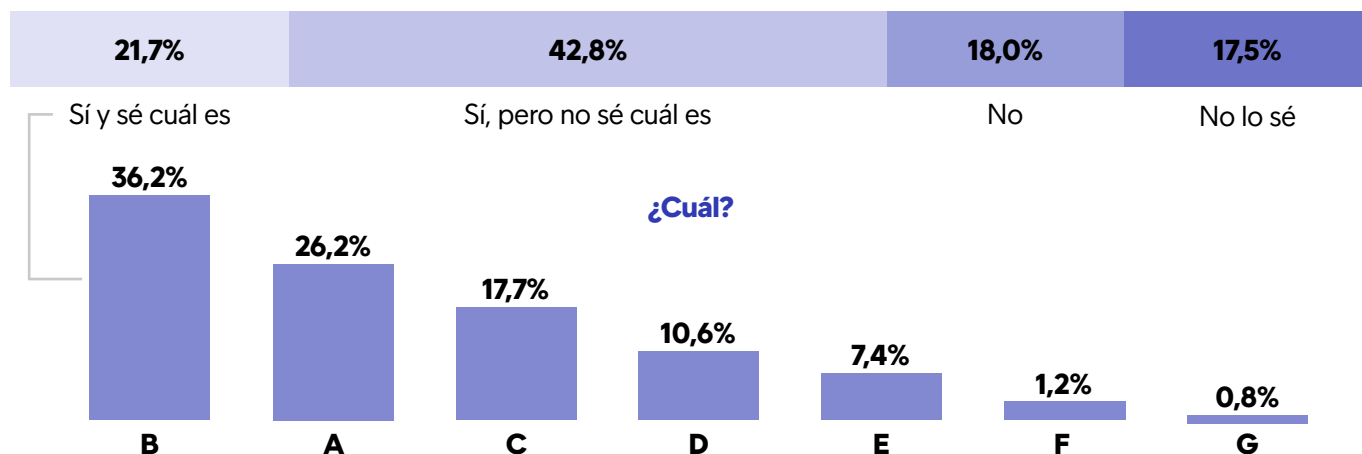
# 2.1

## Certificación energética en la vivienda

Sin cambios significativos con respecto a 2023, la certificación energética de la vivienda sigue siendo un aspecto de interés entre los demandantes de vivienda. En 2024, más de seis de cada diez personas en búsqueda de vivienda afirman que su vivienda actual dispone de un certificado energético, y un 21,7% sabe exactamente cuál es el certificado que tienen.

Entre las personas que conocen la letra de su certificado energético, el 36,2% cuenta con un certificado B, seguido por un 26,2% con certificado A, lo que indica que una mayoría posee viviendas con una buena eficiencia energética. Solo el 10,6% cuenta con un certificado D, y el porcentaje de quienes tienen certificaciones energéticas inferiores (como F o G) sigue siendo muy bajo, representando una minoría insignificante en comparación con la tendencia general hacia viviendas más eficientes.

### ¿Dispone de certificado energético?

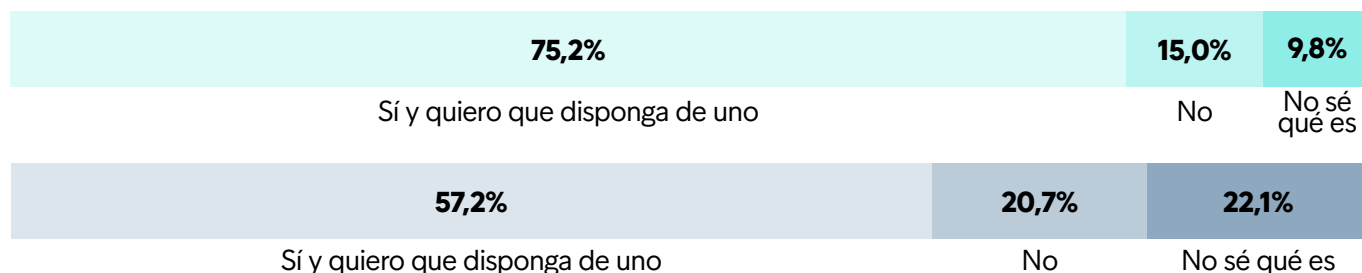


En 2024, las personas que se encuentran en proceso de búsqueda de una vivienda continúan dando importancia a que esta disponga de un certificado energético. En este sentido, el 75,2% de aquellos que buscan comprar una casa quieren que esta cuente con certificación energética, una cifra algo menor comparada con el 82,2% del año anterior. Por otro lado, la cifra desciende hasta el 57,2% para aquellos que buscan alquilar una vivienda, lo que representa una disminución significativa respecto al 70,9% de 2023.

Además, el 22,1% de las personas en búsqueda de una vivienda para alquilar no saben qué es el certificado energético, mostrando un aumento en el desconocimiento en comparación con el año pasado. En contraste, este desconocimiento es menor entre quienes buscan comprar una casa, con un 9,8% que no sabe qué es el certificado energético, aunque esta cifra también ha aumentado en comparación con el 7,8% registrado en 2023.

### Importancia del certificado energético en la casa buscada

● Compra ● Alquiler





## El certificado A, el más solicitado

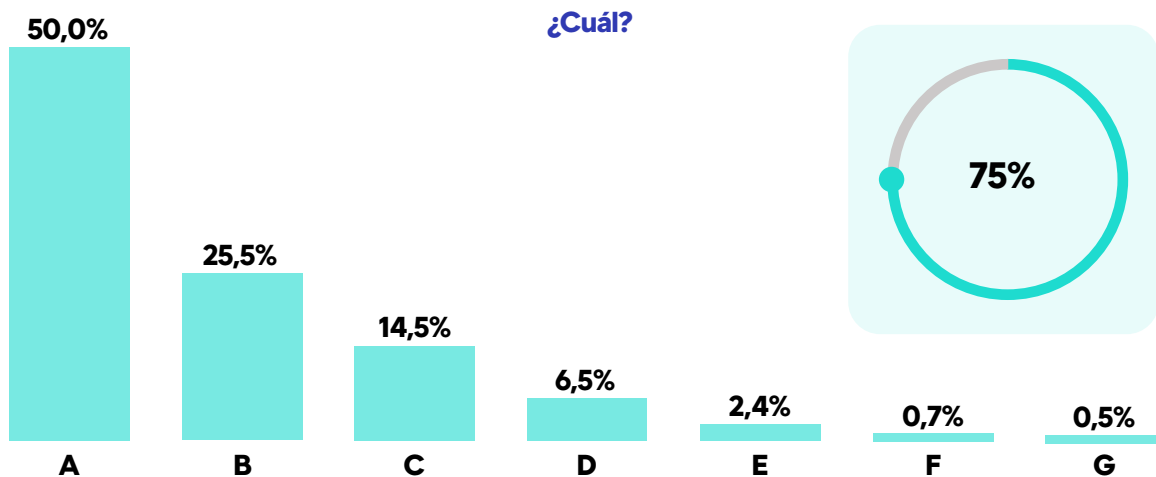
El certificado A sigue siendo el más demandado por las personas que se encuentran en proceso de búsqueda de vivienda, seguido del certificado B. De la totalidad de personas que buscan comprar una casa con certificado energético (75%), el 50% desean que la vivienda disponga de un certificado tipo A, mientras que el 25,5% prefieren un certificado tipo B.

Por lo que respecta al alquiler, del 57% de las personas que buscan una vivienda con certificación energética, el 41,1% optan por un certificado tipo A, mientras que el 30,4% se inclinan por la certificación B. Estos datos reflejan una tendencia continua hacia la preferencia por viviendas con altos niveles de eficiencia energética, tanto en el mercado de compra como en el de alquiler.

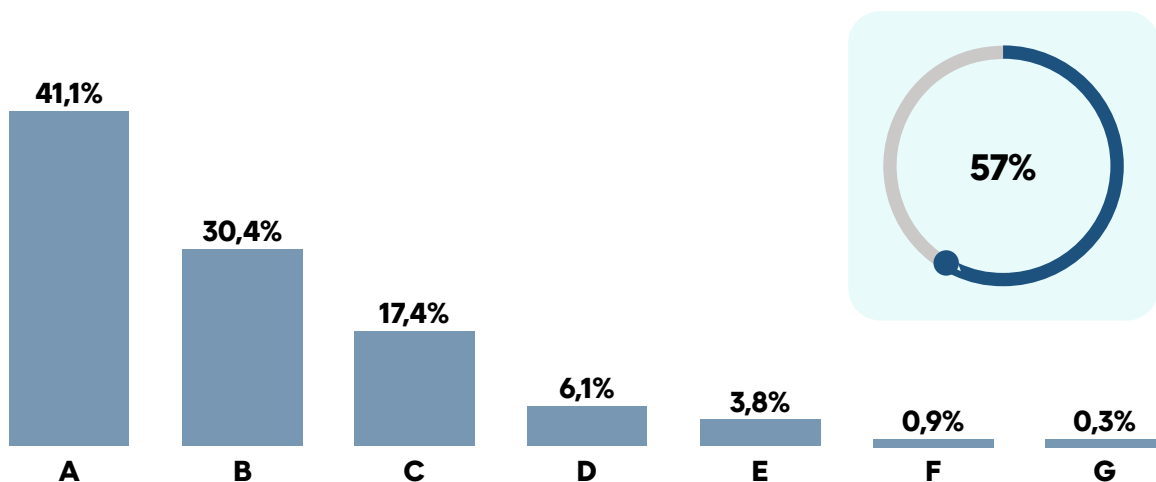
### Quieren que su casa tenga certificado energético

● Compra ● Alquiler

El certificado A sigue siendo el más demandado por las personas que se encuentran en proceso de búsqueda de casa.



Base: 1.684 entrevistas



Base: 742 entrevistas



# 2.2

## Motivaciones para la búsqueda de hogar

En 2024, las motivaciones para la compra de una vivienda han seguido una tendencia similar a la del año anterior, pero con algunos cambios notables en las prioridades de los compradores. La búsqueda de la primera vivienda continúa siendo la principal motivación entre aquellos que desean adquirir un inmueble, con un 31,9% de los encuestados que señalan este motivo, aunque ha disminuido ligeramente desde el 34,3% de 2023.

La segunda motivación más común en 2024 es el deseo de mudarse a una vivienda más grande, con un 20,0% de los encuestados indicando este motivo, manteniéndose como una razón importante aunque por detrás de la búsqueda de la primera vivienda.

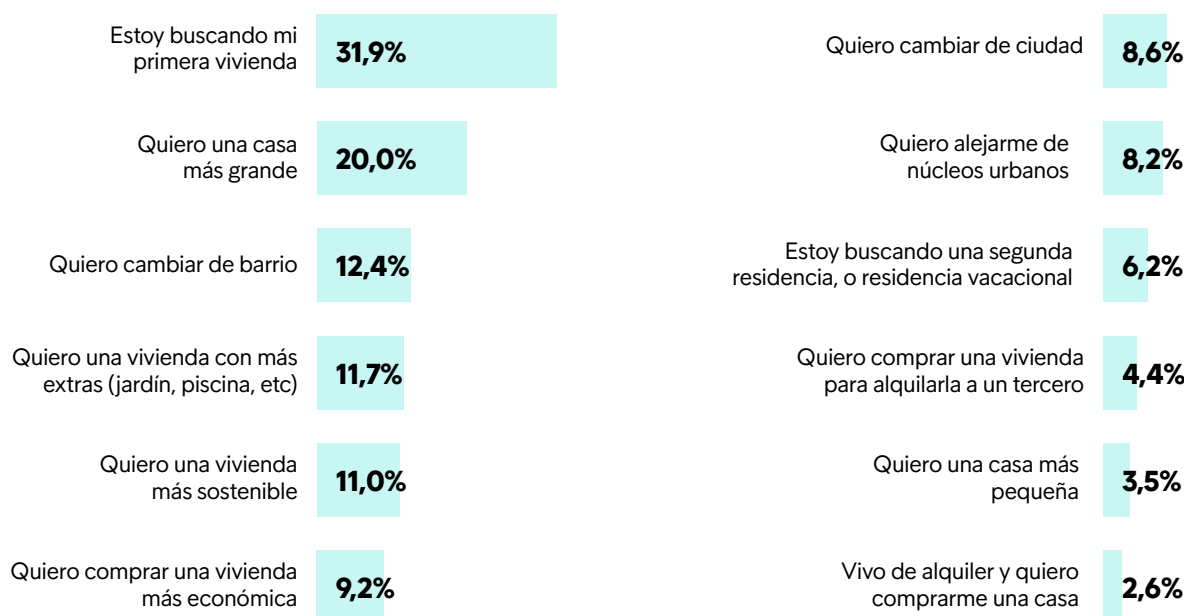
Otras motivaciones incluyen el deseo de cambiar de ciudad (12,4%) y alejarse de los núcleos urbanos (8,2%). La búsqueda de una vivienda con más extras, que fue un motivo importante en años anteriores, ha disminuido en relevancia, al igual que la motivación por adquirir una vivienda más sostenible, que ha pasado a un segundo plano en comparación con 2022.

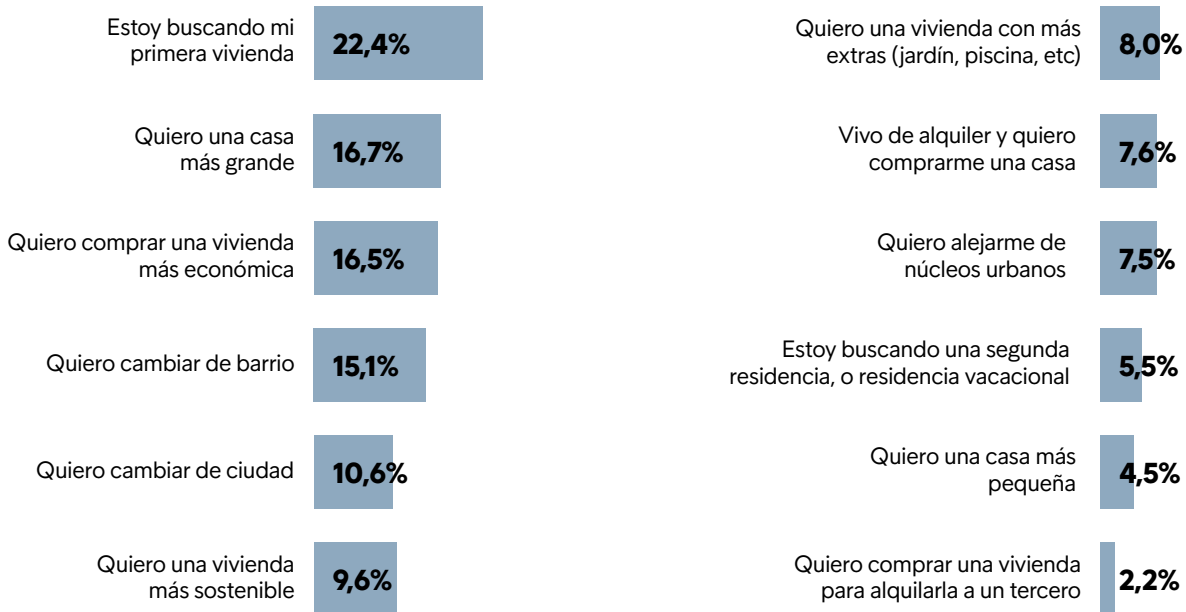
Las motivaciones para el alquiler de una vivienda han mostrado algunas variaciones con respecto a 2023. Este año, encontrar la primera vivienda se consolida como la principal motivación, con un 22,4% de los encuestados indicando este motivo. Este porcentaje es similar al 22,7% registrado en 2023, mostrando una estabilidad en la prioridad de quienes buscan alquilar su primera vivienda.

En comparación, el deseo de mudarse a una vivienda más económica ha disminuido ligeramente, pasando de un 17,6% en 2023 a un 16,5% en 2024. Del mismo modo, la búsqueda de una vivienda más grande también ha visto una leve reducción, desde el 16,7% en 2023 al 15,1% en 2024.

Por otro lado, la motivación por tener una vivienda más sostenible ha ganado relevancia, aumentando a un 22,4% en 2024, en comparación con un porcentaje más bajo el año anterior. Otros motivos como cambiar de barrio (15,1%) y cambiar de ciudad (10,6%) se han mantenido relativamente estables respecto a 2023, aunque con una ligera disminución en ambos casos.

● Compra





## El precio de la vivienda y la sostenibilidad, los factores más determinantes para los demandantes de vivienda en 2024

El precio de la vivienda continúa siendo el factor más relevante para los demandantes de vivienda, tanto para aquellos que buscan comprar como para los que están en proceso de alquilar. En promedio, los compradores valoran el precio con un 7,31 sobre 10, mientras que los que buscan alquilar lo valoran ligeramente más alto, con un 7,53. Además, el 28,9% de los compradores y el 31,8% de los arrendatarios consideran el precio como el aspecto más decisivo al elegir su próxima vivienda.

Por otro lado, la eficiencia térmica, que en 2023 era uno de los factores importantes, ha visto una leve disminución en su relevancia. Los compradores la valoran en un 6,91 sobre 10, mientras que para los inquilinos este aspecto es valorado en un 6,55. Sin embargo, solo el 23,1% de los comprado-

res y el 17,2% de los arrendatarios consideran los criterios de sostenibilidad como un factor clave en su decisión.

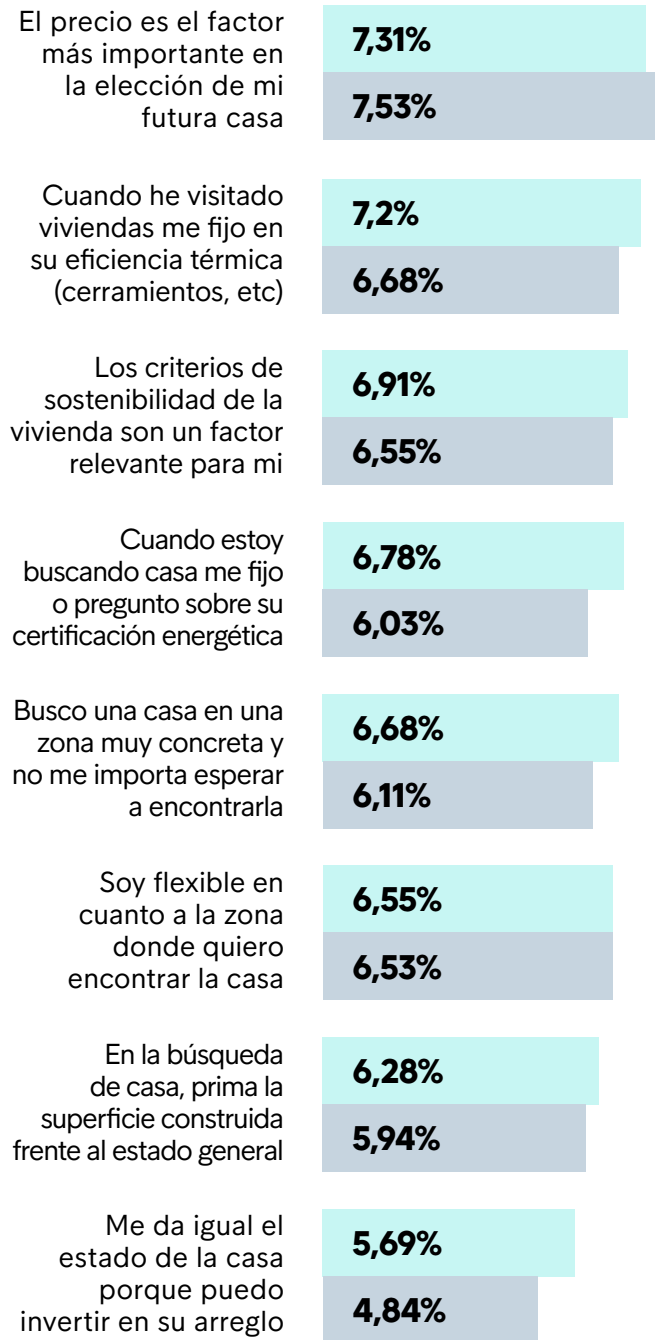
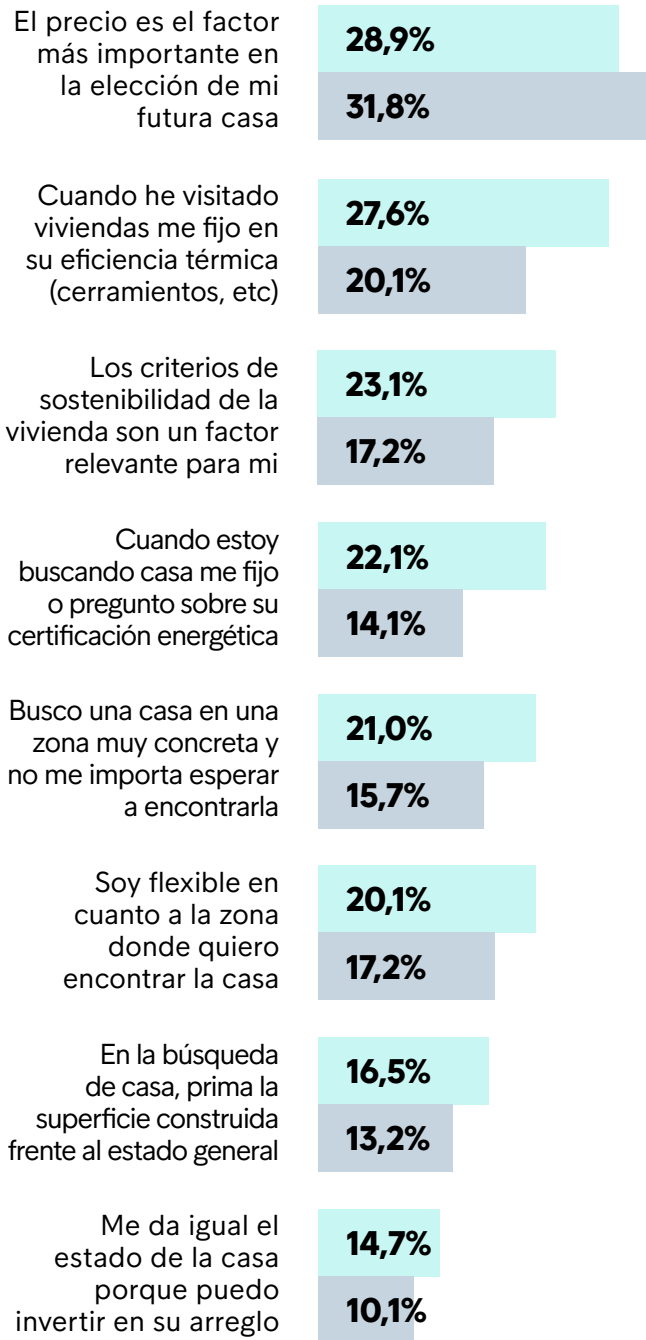
Otros aspectos como la certificación energética también juegan un papel importante, con un 22,1% de los compradores y un 14,1% de los arrendatarios otorgando una alta importancia a este criterio. El promedio de relevancia otorgada a este factor es de 6,78 para los compradores y 6,03 para los arrendatarios.

Finalmente, la zona en la que se encuentra la vivienda sigue siendo un criterio relevante, con un 6,68 sobre 10 para los compradores y un 6,11 para los arrendatarios, y aproximadamente el 21% de los compradores y el 15,7% de los arrendatarios la consideran crucial para su decisión final.



### T2B (% 9 y 10)

### Valor medio (0 - 10)





# 3 Sostenibilidad

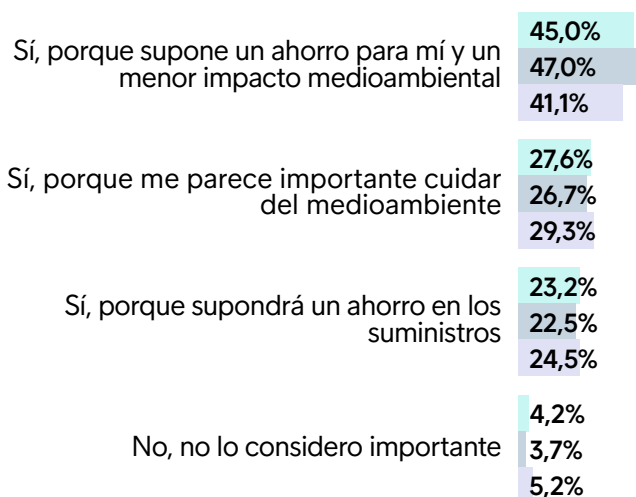
La sostenibilidad ha ido ganando peso en los últimos años en todos los ámbitos de la sociedad, y la vivienda no ha sido menos. Actualmente, el **95,8% de las personas que buscan casa** considera importante que su futuro hogar sea sostenible de alguna manera. Especialmente, **por parte de los que van a comprar**, con un **96,2%**, frente al 94,9% de los que tienen intención de cambiarse en alquiler.

La **razón principal (45%)**, tal y como muestra el presente estudio, es que **estas viviendas con criterios sostenibles ayudan a reducir el impacto medioambiental y suponen un ahorro económico**. El resto, quiere una casa de este tipo solo porque contribuye al cuidado del medioambiente

(27,6%) o, únicamente, para lograr un ahorro económico en los suministros (23,2%). El 42% restante no lo considera importante.

En cuanto a los elementos relacionados con la sostenibilidad que están teniendo muy en cuenta en su búsqueda, los que optan por una vivienda en propiedad priman, por encima de todo, un buen sistema de aislamiento térmico (42,3%), un sistema de ventilación óptimo (37,9%) y equipos eficientes de calefacción e iluminación (36,1%). Por su parte, los encuestados que buscan alquilar priorizan una buena ventilación (35,1%), un buen sistema de aislamiento térmico (34,1%) y equipos eficientes de calefacción e iluminación (31,9%).

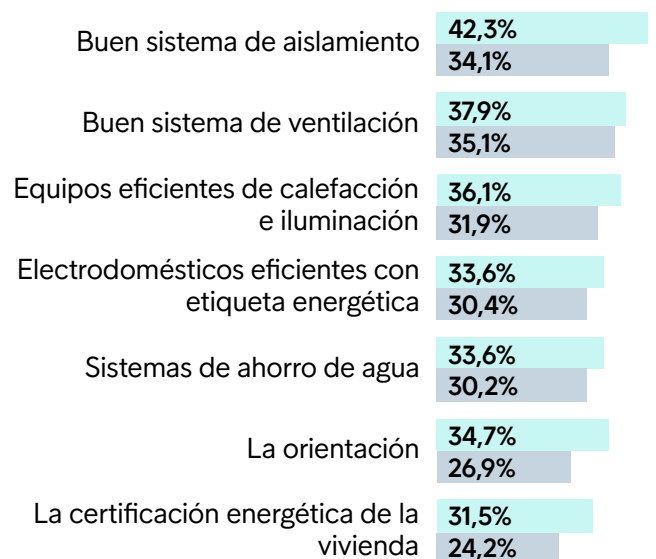
## ¿Consideras importante que tu nueva vivienda sea sostenible?



- En búsqueda de vivienda
- Busca una vivienda en propiedad
- Busca una vivienda en alquiler

Base: en búsqueda de vivienda

## % de españoles que se mudan que consideran muy importantes estos conceptos de sostenibilidad (puntuaciones 9 y 10)



- Compra
- Alquiler

Base: en búsqueda de vivienda.

# 3.1

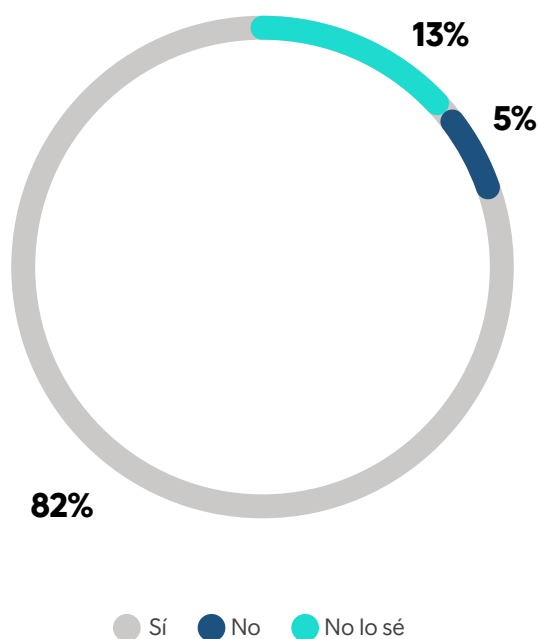
## La compra de vivienda como inversión sostenible

El parque inmobiliario español se caracteriza por su antigüedad. Esto implica que, para muchos compradores, adquirir una vivienda de segunda mano se traduzca casi inevitablemente en afrontar reformas. Más aún si quieren que su nuevo inmueble cuente con criterios sostenibles.

Según el estudio realizado por Solvia y Fotocasa, la gran mayoría de los futuros compradores son conscientes de que tendrán que hacer este esfuerzo extra. Dentro del 47% de españoles que tiene pensado adquirir una **vivienda de segunda mano, el 85% tiene claro que tendrá que reformar el inmueble. Para acometer esta rehabilitación, el 82% afirma que se guiará por criterios sostenibles.**

En este sentido, los principales aspectos que se tendrán en cuenta en el proceso de rehabilitación serán: sacar el máximo provecho de la luz o el agua para reducir el consumo energético (62,7%), dotar a la vivienda de electrodomésticos eficientes (56,6%) o utilizar fuentes de energía renovables (55,9%).

### En la reforma que te planteas ¿tendrías en cuenta criterios de sostenibilidad?



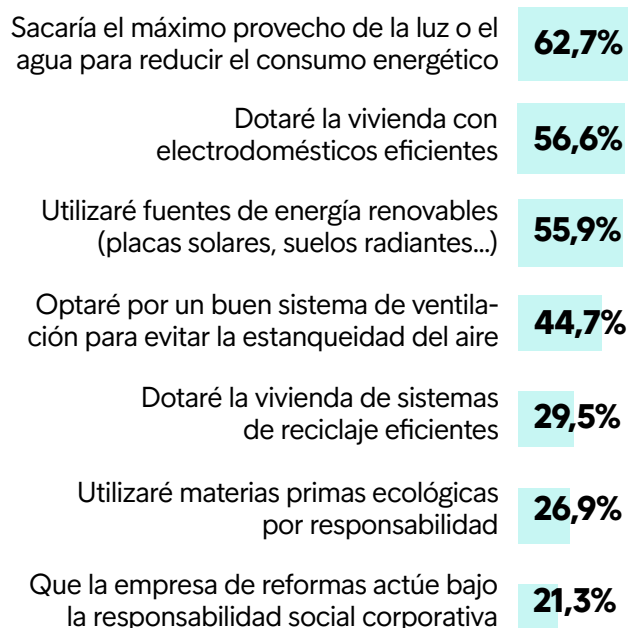
Base: compradores vivienda segunda mano que van a reformar.

Por otro lado, **el 5% declara que no va a guiarse por criterios sostenibles a la hora de rehabilitar su casa de segunda mano.** Esto se debe a que consideran que este tipo de intervenciones tendrían que estar subvencionadas por la Administración (47,9%) o que supondría un desembolso más elevado (40,9%). También creen que no tiene sentido invertir en la sostenibilidad de una vivienda (10,2%), que no les interesa este aspecto (8,8%) o, directamente, que no entienden qué es la sostenibilidad en un inmueble (4,7%).

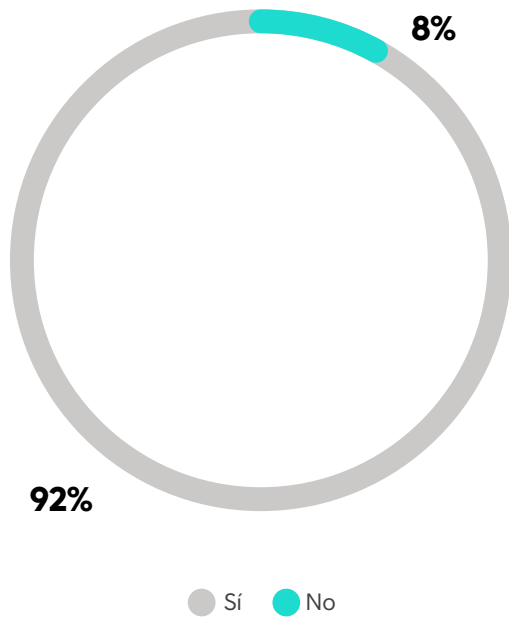
Por su parte, la mitad (49%) de los compradores piensa adquirir una casa de **obra nueva** y, dentro de este porcentaje, **al 92% le parece importante que sea sostenible.** En este caso, les importa, sobre todo, que la vivienda cuente con fuentes de energía renovables (58,6%), que tenga un buen sistema de ventilación (56,6%) o que los electrodomésticos sean eficientes (56,4%).

Por último, quienes **van a comprar una vivienda nueva y no van a tener en cuenta la sostenibilidad (el 8%),** destacan que esta premisa tiene un precio más elevado para el usuario (38,7%), piensan que debería subvencionarlo la Administración (33,1%), admiten no estar interesados por la sostenibilidad en los hogares (19,4%), no creen que tenga sentido (16,9%) o no entienden qué es este término (10,5%).

### ¿Qué aspectos sostenibles tendrías en cuenta?

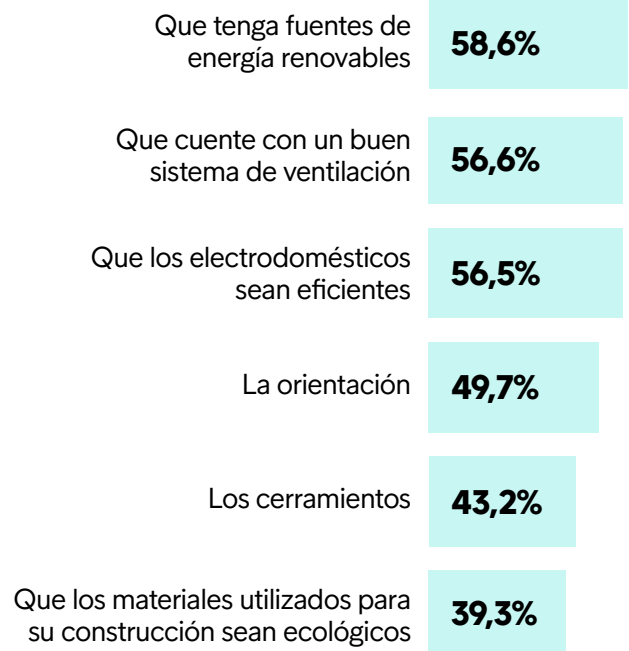


### ¿Te parece importante que ésta sea sostenible?



Base: compradores de vivienda de obra nueva.

### ¿Qué aspectos sostenibles tendrías en cuenta?



## 3.2

### El mercado del alquiler se suma a la tendencia sostenible

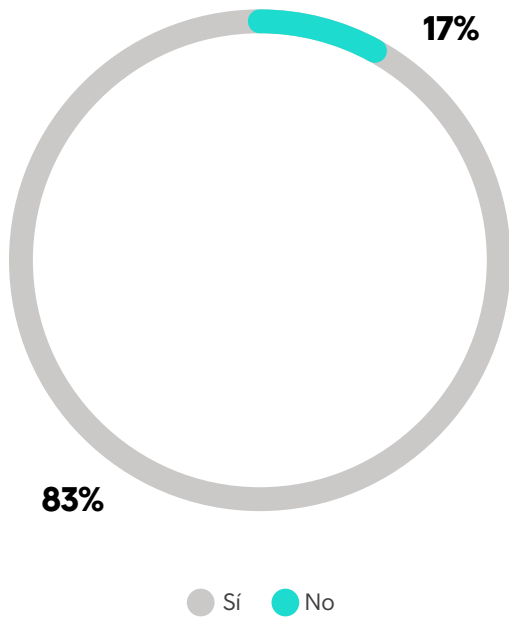
El mercado del alquiler no se ha quedado al margen del fenómeno sostenible. Los inquilinos también buscan un nuevo hogar bajo criterios de respeto al medio ambiente, de ahí que, **del 34% de los que tienen intención de arrendar una vivienda, el 83% considere importante que ésta sea sostenible de algún modo.**

Para ellos, los aspectos relacionados con la sostenibilidad a los que van a dar importancia en su búsqueda son que cuente con un buen sistema de ventilación (55,6%), que los electrodomésticos sean eficientes (54,7%) o que tenga fuentes de energía renovables (50,9%).

Por su parte, **el 17% de los futuros arrendatarios no tiene a la sostenibilidad como un requisito destacado en su lista de necesidades.** Las razones de ello son que consideran más importantes otros factores en su búsqueda (45%), que entienden que una vivienda sostenible tiene un precio de alquiler más elevado y no quieren pagarlo (32,2%) o que al no ser una casa de su propiedad no le dan tanta relevancia (30,4%). Un 12,3% indica no comprender qué es el concepto de vivienda sostenible.

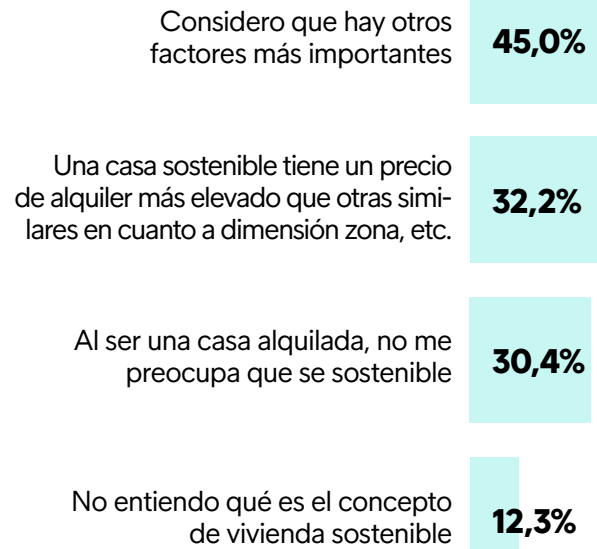


### ¿Te parece importante que ésta sea sostenible?



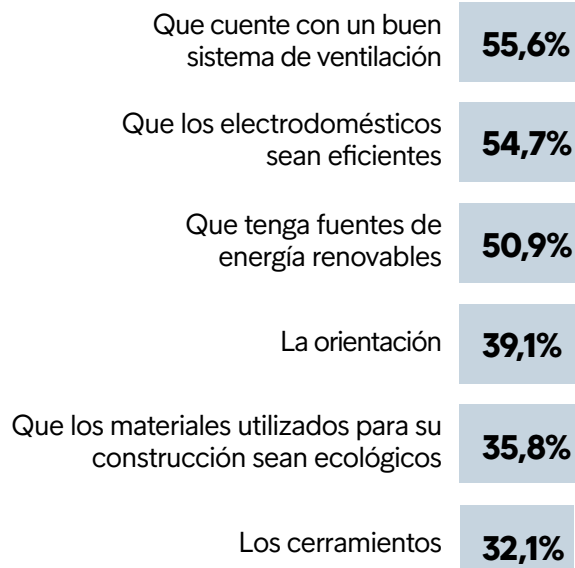
Base: futuros inquilinos.

### ¿Por qué no consideras importante la sostenibilidad?

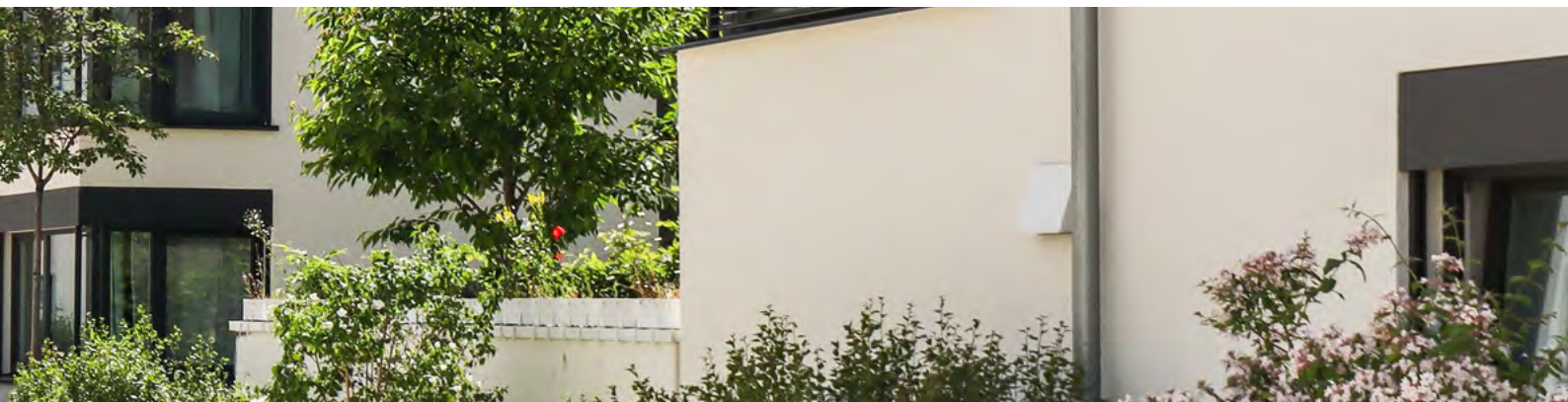


Base: no la consideran relevante.

### ¿Qué aspectos sostenibles tendrías en cuenta?



Base: sí la consideran relevante.



# 3.3

## ¿Están dispuestos los españoles a pagar más por una vivienda sostenible?

La pregunta clave a la hora de decidir si comprar o alquilar una vivienda sostenible es la siguiente: **¿estoy dispuesto a pagar más por un inmueble que a la larga me va a permitir ahorrar en suministros y energía?** Ante esa disyuntiva, los españoles lo tienen muy claro.

El informe de Solvia y Fotocasa revela que **el 52,3% de los encuestados en proceso de mudarse a una casa en propiedad** está dispuesto a pagar más por su vivienda sostenible, **12,8 puntos porcentuales más** que los que van a cambiarse a un **inmueble alquilado (39,5%)**. En total, entre propiedad y alquiler, **el 47,9% de los españoles que busca nueva vivienda pagaría más por que fuera sostenible**, un porcentaje ligeramente inferior al de 2023, que era del 49,5%.

A la hora de compartir sus razones, el 60% de los que pagarían más lo hace por la inversión a futuro que supone a nivel de ahorro económico, aunque también destacan (42%) su intención de comportarse de un modo sostenible. Por su parte, el 37% lo hace porque implica tener materiales de mejor calidad.

En cuanto al 15,2% que indica que no pagaría más por una vivienda sostenible, (en el caso de la compra, un 13,3%, y en el del alquiler, un 18,8%), el principal motivo que aduce es que el precio de este tipo de inmuebles es más elevado de lo

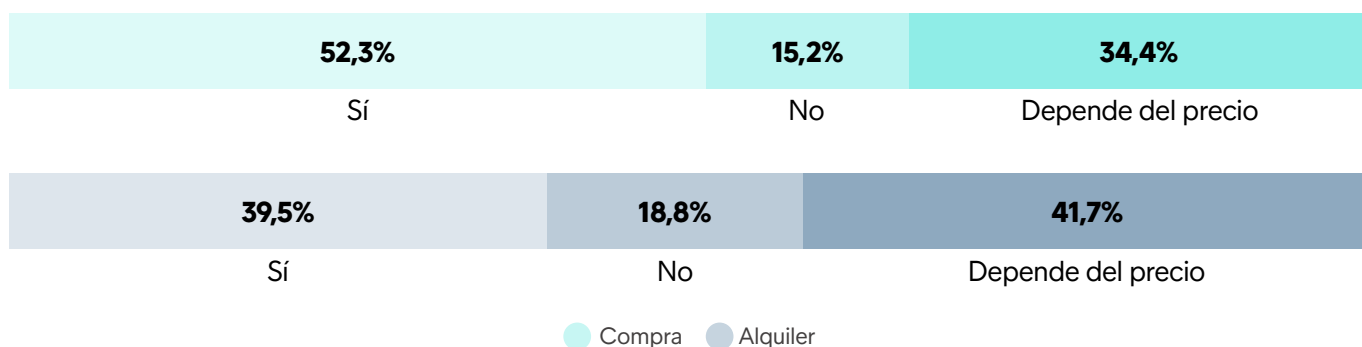
que les gustaría. El 58% de los que se van a cambiar de casa lo percibe así, una opinión especialmente presente en los que buscan alquilar, con un 62%, frente al 54% de los que van a adquirir una vivienda.

Otras razones son que no están interesados por la sostenibilidad (22% de los que se mudan: 23% compra, 21% alquiler) o que, directamente, no entienden este concepto (20% general: 21% compra, 19% alquiler).

Volviendo de nuevo a los que sí pagarían más por una casa sostenible, la cuestión ahora es, **¿cuánto más estarían dispuestos a pagar?** De los que han contestado que sí acarrearían ese coste adicional sin dudarlo, **en el caso de los que quieren comprar, la mayoría (79%) no asumiría más de un 15% adicional:** el 35% como mucho desembolsaría un 10% más; el 27%, un 15% más; y el 17%, un 5% más. **En cuanto a los futuros inquilinos, el 39% pagaría un 10% más como máximo; el 24%, un 15% más; y el 19%, un 5% más.**

Respecto a los encuestados que valorarían la posibilidad de pagar más **dependiendo del precio del inmueble** (el 34% de los compradores y el 42% de los arrendatarios), **la mayoría no asumiría más del 5% adicional. Es el caso del 49% de los futuros propietarios y del 46% de los inquilinos.**

### ¿Pagaría más por tener una vivienda sostenible?

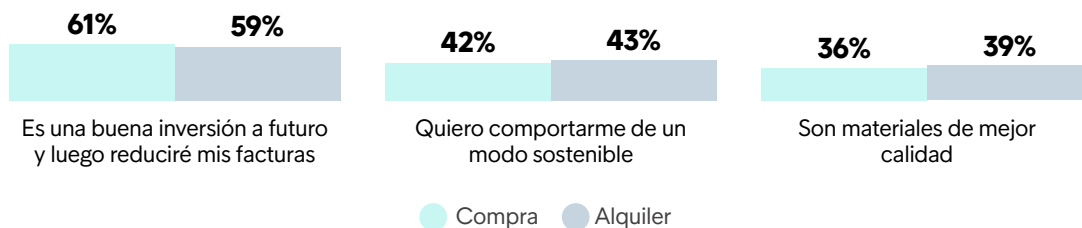


● Compra ● Alquiler

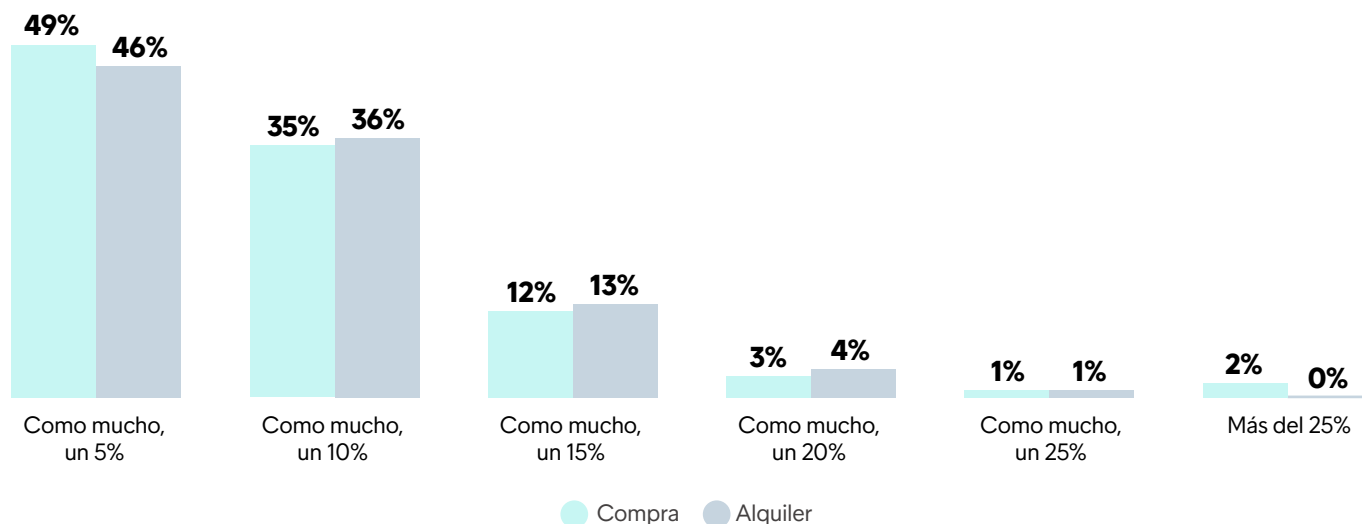
Base: en búsqueda de vivienda.



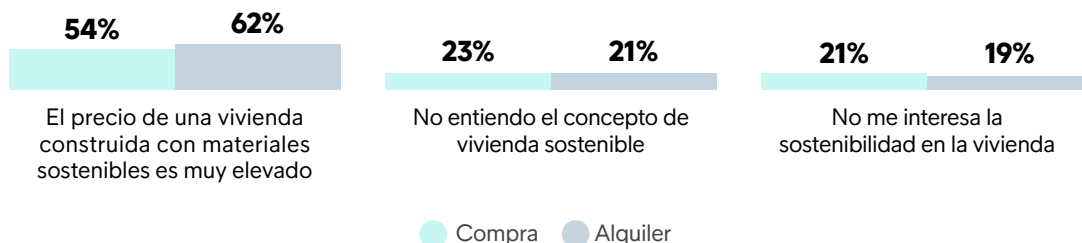
### Sí pagarían más. ¿Por qué?



### Pagarían más dependiendo del precio. ¿Cuánto más?



### No pagarían más. ¿Por qué?



## 3.4

### Rehabilitación de vivienda: el aislamiento de ventanas, una prioridad

La rehabilitación de la vivienda es una gran oportunidad para optimizar el consumo energético del inmueble y, de esa manera, convertirlo en un hogar más sostenible que consuma menos recursos al medio ambiente. Una oportunidad que,

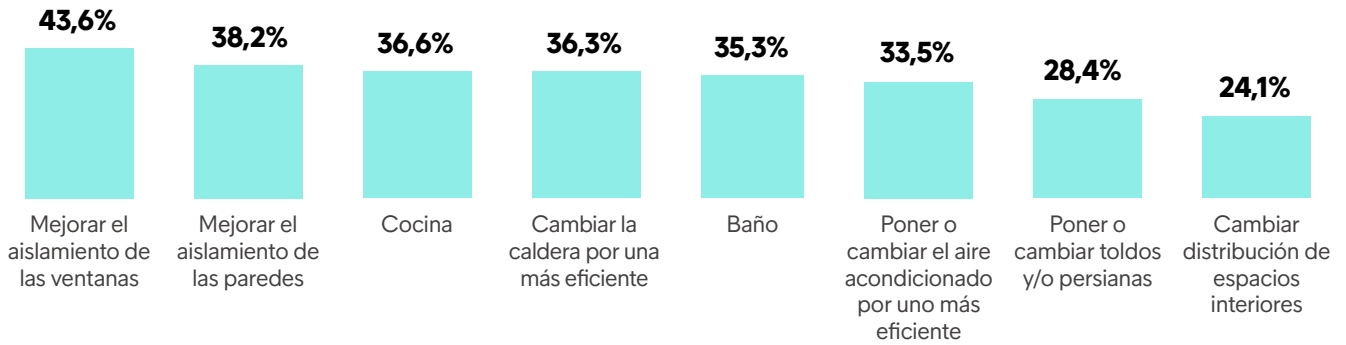
ahora mismo, cuenta con grandes incentivos por las subvenciones disponibles para intervenciones de este tipo.

Según el presente estudio, a la hora de plantearse una posible rehabilitación en sus viviendas, **los españoles en proceso de mudarse priorizarían esa inversión en mejorar el aislamiento de sus ventanas (43,6%)**. Por detrás irían la mejora del aislamiento térmico de paredes y techos, con un 38,2%, y la reforma de la cocina (36,6%).



También valorarían cambiar a una caldera más eficiente (36,3%), la reforma del baño (35,3%) o la apuesta por un aparato de aire acondicionado más eficiente (33,5%). Unos datos que reflejan que la búsqueda de un mayor confort térmico va a la par que la decoración estética de la vivienda.

**En el caso de que tu vivienda requiera alguna de las siguientes reformas, ¿cuáles priorizarías?  
Respuestas de puntuación 9 y 10**



Base: en búsqueda de vivienda.



## 3.5

### ¿Qué es la sostenibilidad para los españoles?

Según la Real Academia de la Lengua Española (RAE), la sostenibilidad es, atendiendo a criterios económicos, el respeto al medio ambiente y evitar que se agoten los recursos naturales. Esta definición era correcta hace algunos años, pero el paso del tiempo ha hecho que este concepto vaya mucho más allá, implicando, además del cuidado del medio ambiente, su equilibrio con otros ámbitos como el bienestar social y el crecimiento económico. Todo ello, desde la gestión óptima de los recursos disponibles.

En este sentido, el estudio de Solvia y Fotocasa muestra que esta nueva definición está mayoritariamente integrada en la sociedad. Tal y como se puede deducir de las respuestas registradas ante la cuestión “¿Qué es para ti la sostenibilidad?”, **el 56,1% considera, en efecto, que llevarla a la práctica permite “garantizar un equilibrio entre el bienestar social, el cuidado del medio ambiente y el crecimiento económico”**. Por su parte, el **44,5%** lo asocia con las **3R “reciclar, reducir y reutilizar”**, y el 28,3% con la posibilidad de “poder satisfacer mis necesidades actuales sin poner en riesgo el futuro”.

A la hora de trasladar el mismo concepto a la vivienda, los españoles que se mudan también entienden,

a grandes rasgos, lo que supone un **inmueble sostenible**, aludiendo a varias cuestiones. Según este análisis, **el 50,8% lo identifica con “vivienda respetuosa con el medio ambiente”, y el 40,6% con “aquella que cuenta con una certificación en materia de sostenibilidad”**. Por su parte, el 33,8% cree que es aquella construida con “materiales sostenibles”, el 33,2% se refiere a viviendas que cuentan con “espacios verdes y zonas comunes respetuosas con el medio ambiente”, y el 32,4% menciona inmuebles que “ayudan ahorrar en las facturas”. Únicamente el 18,5% valora la opción de “viviendas que tengan un espacio amplio para reciclar”.

En cuanto a la percepción de los españoles sobre cuestiones más concretas, como **qué es una vivienda energéticamente eficiente**, también se desprende un conocimiento bastante dispar, asociando este concepto en mayor medida con aspectos como **la reducción de la factura de la luz (43%)**, del gas (36,8%) o del agua (34,1%), **la conservación de la temperatura (41,6%)** o un mayor confort (33,1%).

Se observan, por su parte, escasas nociones en lo que respecta a **etiquetas o sellos de sostenibilidad para inmuebles**. A pesar de la importancia del **certificado energético de los edificios** por la obligatoriedad de su actualización a la hora de vender o poner en alquiler una vivienda en España, **solo la mitad de los encuestados (54,7%) lo conoce**. De igual modo, se observa un desconocimiento generalizado de otras certificaciones como Leed (*identificado por un 16,9%*), Breeam (16,5%), Well (11%) o Passivhaus (9,7%). Es más, el 22,8% reconoce no conocer ninguna etiqueta de este tipo.

#### ¿Qué entiendes por sostenibilidad?

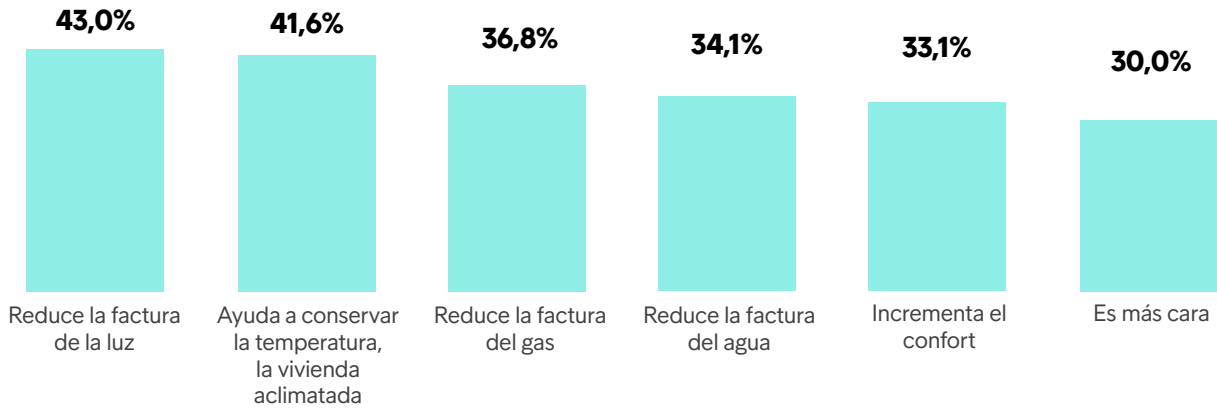
Garantizar el equilibrio entre el bienestar social, el cuidado del medio ambiente y el crecimiento económico	<b>56,1%</b>
Reciclar, reducir y reutilizar	<b>44,5%</b>
Poder satisfacer mis necesidades actuales sin poner en riesgo el futuro	<b>28,3%</b>
Estar en consonancia con la naturaleza	<b>25,0%</b>
Poder pagar mis facturas a fin de mes	<b>16,9%</b>

#### ¿Qué entiendes por vivienda sostenible?

Que es respetuosa con el medio ambiente	<b>50,8%</b>
Que cuenta con una certificación en materia de sostenibilidad	<b>40,6%</b>
Que se ha construido con materiales sostenibles	<b>33,8%</b>
Que tenga espacios verdes y zonas comunes respetuosas con el medio ambiente	<b>33,2%</b>
Que me ayuda a ahorrar en las facturas	<b>32,4%</b>
Que tenga un espacio amplio para reciclar	<b>18,5%</b>

Base: búsqueda de vivienda.

### Las viviendas energéticamente eficientes son...



Base: en búsqueda de vivienda.

## 3.6

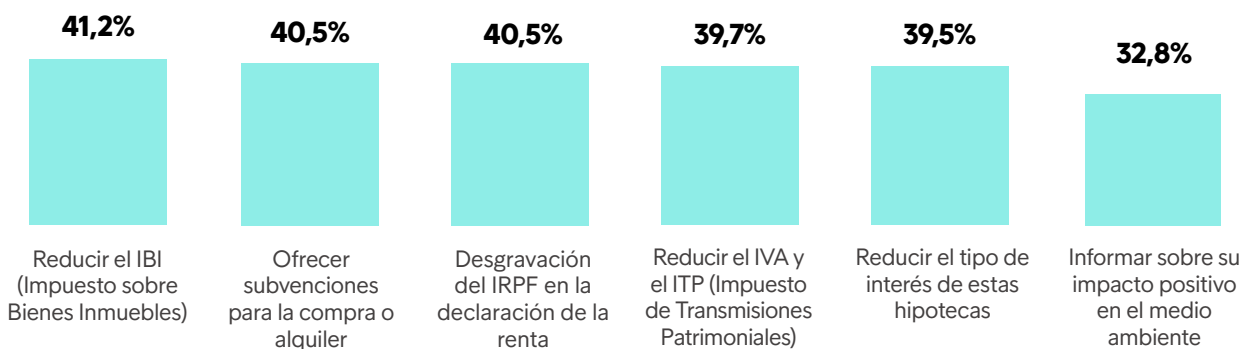
### Políticas que podrían incentivar la compra o alquiler de viviendas energéticamente eficientes

Para fomentar la compra y el alquiler de viviendas energéticamente eficientes, es crucial entender qué incentivos consideran más atractivos los ciudadanos. En un contexto donde el ahorro energético y la sostenibilidad son cada vez más valorados, las políticas públicas pueden jugar un papel decisivo en la transformación del parque inmobiliario.

Según los datos recogidos, **el 41,2% de los ciudadanos considera que la reducción del Impues-**

**to de Bienes Inmuebles (IBI) sería el incentivo más efectivo.** Asimismo, tanto las subvenciones directas para la compra o alquiler como la posibilidad de desgravar en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) (40,5%) resultan ser medidas muy atractivas. Finalmente, el 39,7% señala que reducir el IVA y el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) podría marcar la diferencia en la decisión de optar por una vivienda eficiente.

### Políticas que podrían incentivar la compra/alquiler



Base: en búsqueda de vivienda.



## 5 Conclusiones

Únicamente el **4,2%** de las personas en búsqueda de casa no considera importante la sostenibilidad en la vivienda. El resto reafirma la trascendencia de este tipo de inmuebles y da como razón principal el ahorro y el menor impacto medioambiental que suponen.

El **83%** de las personas que buscan una casa en régimen de alquiler considera importante que sea sostenible. Para este grupo, es fundamental que cuente con un buen sistema de ventilación, con electrodomésticos eficientes y fuentes de energía renovable.

Entre los que se plantean **comprar una vivienda de segunda mano e invertir en su reforma**, el **82%** tendrá en cuenta criterios de sostenibilidad. La medida que cuenta con más adeptos es sacar el máximo partido de luz o agua con el fin de reducir el consumo energético.

Pese a esta voluntad, **solo el 47,9%** de las personas en proceso de búsqueda estaría dispuesta a pagar más por una casa sostenible. La razón principal es que lo consideran una buena inversión a futuro, ya que se reducirá sus facturas.

Entre los que valoran **comprar una vivienda nueva**, la **práctica totalidad (92%)** considera importante que sea sostenible. Que tenga fuentes de energía renovables, un buen sistema de ventilación y electrodomésticos eficientes son los requisitos más deseados.

Entre los que **tienen claro que no pagarían más por una vivienda sostenible (15,2%)** el **precio es el principal freno**, considerando el sobrecoste como una gran barrera, sin tener en cuenta el ahorro futuro que supone.

Aunque la mayoría de los que se mudan tienen **integrado el concepto de sostenibilidad** y lo que supone, se perciben **escasas nociones en lo que respecta a etiquetas o sellos de sostenibilidad para inmuebles**. Por ejemplo, a pesar de la importancia del certificado energético de los edificios, solo la mitad de los encuestados (**54,7%**) lo conoce.

La deducción del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), poner en marcha subvenciones directas o la desgravación en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) son algunas de las **medidas propuestas** por los españoles en búsqueda de vivienda para **incentivar la compra o alquiler de inmuebles energéticamente eficientes**.

**fotocasa Solvia**