

# Radiografía del mercado de la vivienda en Euskadi en el primer semestre de **2024**

# Índice



<b>1. Participación: un punto por encima de la media nacional</b>	<b>3</b>
<b>2. Los vascos temen las condiciones hipotecarias</b>	<b>8</b>
<b>3. Nota metodológica</b>	<b>10</b>

# 1. Participación: un punto por encima de la media nacional

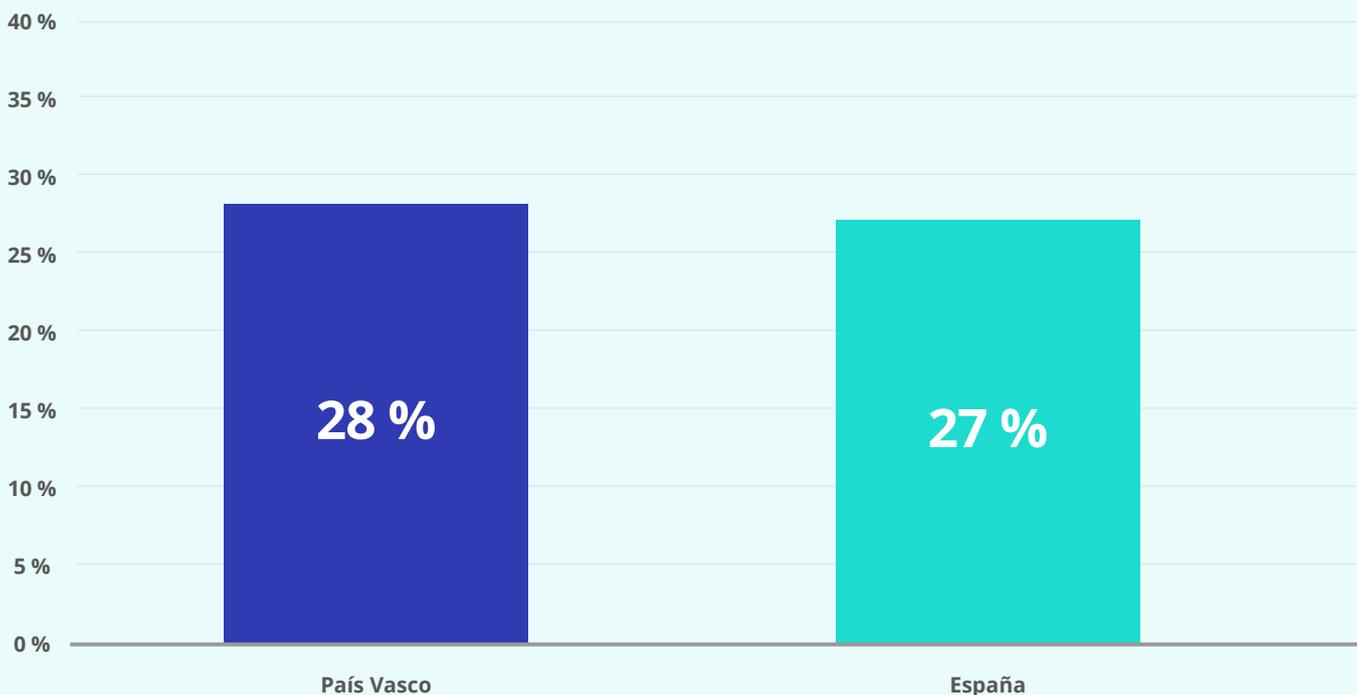
La participación en el mercado de la vivienda en el País Vasco en los últimos doce meses alcanza el 28 %, lo que supone un punto porcentual más que la media en España. Este porcentaje corresponde a los particulares mayores de 18 años que han llevado a cabo alguna acción inmobiliaria en ese periodo de tiempo.

*La participación de los particulares en el mercado inmobiliario en el País Vasco en los últimos doce meses es del 28 %, frente al 27 % del conjunto de España*

El mercado inmobiliario de Euskadi está marcado, además de por un predominio de la demanda sobre la oferta, por la preponderancia de las acciones de compraventa, especialmente la compra, sobre las relacionadas con el mercado del alquiler. De hecho, la participación en el arrendamiento está por debajo de la media nacional y la participación en la compraventa por encima.



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



Más en concreto, se observa que los que han adquirido una vivienda en el último año en el País Vasco constituyen el 4 %, también un punto porcentual más que la media nacional. En este mismo plano destaca que los que han buscado un inmueble para comprar pero aún no han llevado a cabo la acción alcanzan el 13 %, cifra que también es superior a la del conjunto español, que es del 11 %.

Son datos recogidos por *Fotocasa Research* correspondiente a febrero de 2024.

Por el contrario, y dentro también del capítulo de la demanda, se observa que los que han alquilado una vivienda para vivir en ella como inquilinos en Euskadi alcanzan el 4 %, cifra que es, en este caso, significativamente inferior a la media nacional, que se sitúa en el 6 %. Otro tanto sucede con los arrendatarios inefectivos, esto es, los que han tratado de alquilar un inmueble para vivir en él pero aún no lo han logrado, los cuales son el 4 %, frente al 5 % del conjunto nacional.



Del lado de la oferta, vemos que los que han vendido un piso del que eran propietarios constituyen el 2 % (*el mismo porcentaje, en este caso, que el conjunto del país*). Los vendedores no efectivos comparten también ese 2 %, tanto en el ámbito vasco como en el nacional.



## G2. Acciones múltiples en el mercado de la vivienda en el País Vasco en los últimos doce meses (% sobre la población mayor de 18 años)

### Compra

España

País Vasco

Ha comprado vivienda

3 %

4 %

Ha buscado vivienda para comprar  
(no lo ha conseguido)

11 %

13 %

14 %

17 %

### Venta

España

País Vasco

Ha vendido vivienda

2 %

2 %

Ha tratado de vender vivienda  
(no lo ha conseguido)

2 %

2 %

4 %

4 %

### Alquiler (demanda)

España

País Vasco

Ha alquilado vivienda (inquilino)

6 %

4 %

Ha alquilado una habitación en un piso  
compartido (inquilino)

2 %

2 %

Ha buscado vivienda para alquilar como  
inquilino (no lo ha conseguido)

5 %

4 %

Ha buscado una habitación en piso  
compartido (no lo ha conseguido)

2 %

2 %

12 %

10 %

### Alquiler (oferta)

España

País Vasco

Ha alquilado a otros una vivienda (propietario)

3 %

2 %

Ha tratado de alquilar a otros una vivienda  
como propietario (no lo ha conseguido)

1 %

0 %

4 %

2 %

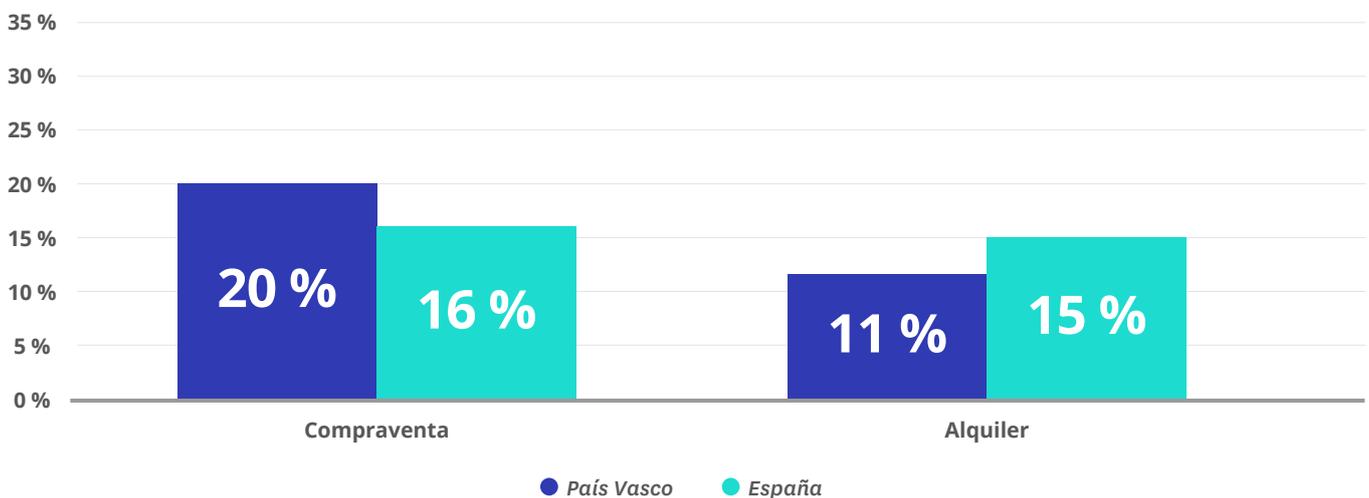
# La compraventa, muy por encima del alquiler

En el desglose de particulares participando en el mercado en la parte de la compraventa y la del alquiler en el País Vasco se observa que el porcentaje de la primera (20 %) es muy superior a la del arrendamiento, la cual se queda en el 11 %.

De manera más concreta, ese 20 % de participación en la compraventa se reparte entre el 17 % de compra y el 4 % de venta, mientras que el 11 % del lado del alquiler se compone por el 10 % de demandantes y el 2 % de arrendadores.

Por segmentos de edad, el más activo, tanto dentro de la compraventa como del alquiler, es el grupo integrado por los particulares más jóvenes, con edades entre los 18 y los 34 años, con un 27 % en la compraventa y un 20 % en el alquiler.

## G3. Particulares participando en el mercado de compraventa y de alquiler en el País Vasco (% sobre la población mayor de 18 años)



Por otra parte, en el panorama inmobiliario del País Vasco consolida una situación marcada por el desequilibrio entre oferta y demanda, una circunstancia común a mercados de compraventa y alquiler de vivienda. De esta manera, mientras que la primera suma únicamente el 5 %, el porcentaje de la demanda alcanza el 23 %, nada menos que dieciocho puntos porcentuales de diferencia.

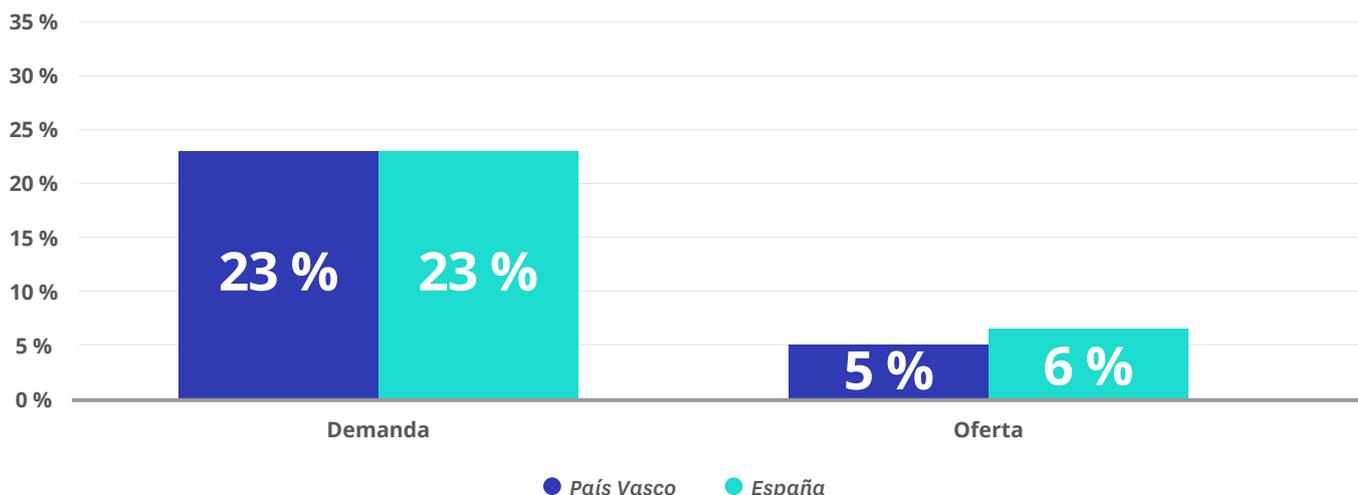


**La participación de los particulares en el mercado inmobiliario en el País Vasco en los últimos doce meses es del 28 %, frente al 27 % del conjunto de España**

En la muestra correspondiente a Euskadi de febrero de 2024 también se observa, dentro del lado de la demanda, que la participación desde el segmento de los compradores es sensiblemente superior a la de los demandantes de vivienda en alquiler (15 % frente al 8 %, respectivamente).

Si dirigimos la mirada hacia la demanda efectiva y a la no efectiva, vemos que, en el caso de los compradores, la primera es del 4 %, por el 11 % de la no consumada. En cuanto a los arrendatarios, los efectivos son el 4 %, por el mismo porcentaje % de los inefectivos.

## G4. Particulares participando en la demanda y en la oferta de vivienda en el País Vasco (% sobre la población mayor de 18 años)



## Los jóvenes, mucho más activos

Si analizamos la actividad en el mercado inmobiliario vasco en función de la edad, comprobamos que el colectivo integrado por los particulares de entre 18 y 44 años presenta tasas de actividad más altas, vinculadas a su mayor demanda de vivienda, especialmente como inquilinos. En concreto, las personas que cuentan entre 18 y 34 años tienen un porcentaje de actividad del 39 %, once puntos más que la media general. Por su parte, en los mayores de 45 esta cifra se reduce al 21 %.

En la compra de vivienda, por ejemplo, los más jóvenes, de 18-34 años, presentan un 7 %, mientras que los que pasan de los 45 tan solo alcanzan en este caso un 3 %.

Otro tanto sucede con el alquiler. Así, los más jóvenes muestran algunos comportamientos más específicos como su mayor demanda, tanto efectiva como no efectiva, de habitaciones individuales para vivir como inquilino (5 % y 7 %, *respectivamente*). Así como una demanda de alquiler de vivienda que supone un 11 % en el caso de los inquilinos efectivos (*frente al 2 % de los mayores de 45*).



## 2. Los vascos temen las condiciones hipotecarias

Los ciudadanos del País vasco se muestran concienciados de lo difícil de acceder a una vivienda por las condiciones hipotecarias. Así lo expresan el 74 % de los consultados, con una puntuación de 7,7 puntos sobre diez, la más alta de todas las relacionadas con la vivienda.

Con el mismo porcentaje y puntuación figura la consciencia de lo arraigado que se encuentra el sentimiento de propiedad entre los particulares.

Por otra parte, mientras que la dificultad de acceso a la compra de vivienda, es percibida de manera transversal por todos los tramos de edad, en lo arraigado del sentimiento de propiedad, sí que se observa una menor identificación por parte de los jóvenes de 18-34 años.

Además, siete de cada diez ciudadanos de Euskadi consideran que compensa pagar una hipoteca, debido a los altos precios del alquiler, una opinión a la que se le concede una puntuación de 7,4. Un porcentaje también elevado (60 %) ve con buenos ojos la vivienda como inversión. Esta opinión cuenta con una valoración de 7 sobre diez.

La idoneidad de la vivienda como herencia para los hijos (64 %) es especialmente bien vista por el colectivo más joven, de 18 a 34 años.

Y en todos los tramos de edad, los vascos se muestran muy escépticos con la idea de que la tendencia del mercado es a alquilar más, un concepto que sólo es apoyado por el 32 % de los consultados, con una puntuación de 5,5.

Las opiniones con respecto a la proximidad de una burbuja inmobiliaria son muy matizadas, independientemente del segmento de edad. En general, este punto de vista es compartido por el 44 %, mientras que el 50 % se muestra neutral al respecto.

La percepción con respecto de la ley de vivienda, también es negativa en el País Vasco, con una puntuación de únicamente 4,8, y un sentimiento positivo compartido por tan solo el 21 %.



## G5. Opinión sobre el mercado de la vivienda en el País Vasco (% sobre las personas activas en el mercado de la vivienda)

	Posicionamiento (País Vasco)			Valoración media País Vasco	Valoración media España
	En contra	Neutro	A favor		
Las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda	4 %	22 %	74 %	7,7	8
El sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	4 %	22 %	74 %	7,7	7,7
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	6 %	24 %	70 %	7,4	7,5
Comprar una vivienda es una buena inversión	6 %	34 %	60 %	7	7,5
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	11 %	35 %	64 %	6,6	6,5
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	17 %	34 %	49 %	6,3	6,4
Vivir de alquiler es tirar el dinero	6%	50 %	44 %	6,2	6,6
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	11 %	50 %	32 %	5,5	6
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	23%	56%	21%	4,8	4,8



# 3. Nota metodológica



## Bases de los gráficos

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

Base particulares mayores de 18 años. País Vasco.

Feb-24: 377

Base particulares mayores de 18 años. España.

Feb-24: 8.270

**G2. ACCIONES MÚLTIPLES EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN EL PAÍS VASCO EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)**

Base particulares mayores de 18 años. País Vasco.

Feb-24: 377

Base particulares mayores de 18 años. España.

Feb-24: 8.270

**G3. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA COMPRAVENTA Y EL ALQUILER EN EL PAÍS VASCO (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)**

Base particulares mayores de 18 años. País Vasco.

Feb-24: 377

Base particulares mayores de 18 años. España.

Feb-24: 8.270

**G4. PARTICULARES PARTICIPANDO EN LA DEMANDA Y EN LA OFERTA DE VIVIENDA EN EL PAÍS VASCO (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)**

Base particulares mayores de 18 años. País Vasco.

Feb-24: 377

Base particulares mayores de 18 años. España.

Feb-24: 8.270

**G5. OPINIÓN SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN EL PAÍS VASCO (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)**

Base particulares mayores de 18 años. País Vasco.

Feb-24: 377

Base particulares mayores de 18 años. España.

Feb-24: 8.270





**Anaïs López García**

✉ [anaïs.lopez@adevinta.com](mailto:anaïs.lopez@adevinta.com)  
☎ 620 66 29 26

# InformeFotocasa

✕ @fotocasa

🌐 <https://research.fotocasa.es/>