

ANÁLISIS DE LA OFERTA EN EL MERCADO INMOBILIARIO**Casi el 80% de españoles considera escasa la oferta de vivienda de alquiler en su zona**

- En cuanto a vivienda en propiedad, el 65% de los encuestados afirma que el stock de inmuebles es insuficiente en su zona de residencia
- La mitad de los españoles prevén que este nivel de oferta se mantenga en los próximos años, tanto en alquiler como en compraventa
- La falta de vivienda pública y la inseguridad jurídica de los propietarios son las principales razones señaladas para justificar esta escasez de oferta

Madrid, 05 de mayo de 2025

Casi cuatro de cada cinco españoles (78%) califican de escasa la oferta de vivienda de alquiler en un radio de cinco kilómetros de su zona de residencia, mientras que únicamente el 6% opinan que este stock inmobiliario es abundante, y el 16% restante señalan que es suficiente, según los datos extraídos a partir de una encuesta de [Fotocasa Research](#) realizada en febrero de 2025. Con relación a la oferta de vivienda de compra, el 65% de los encuestados afirman que esta es escasa en su zona de residencia, mientras que un 10% apuntan que es abundante, y el 26% consideran que es suficiente.

“La percepción ciudadana sobre la escasez de vivienda en España es, desgraciadamente, un reflejo fiel de una realidad. Contamos con poco más de 350.000 viviendas públicas, una cifra irrisoria que no permite dar respuesta a la demanda social. La principal causa es la paralización casi total de la vivienda protegida desde 2013. Si antes se construían 60.000 viviendas protegidas al año, hoy apenas superan las 9.000, es decir, siete veces menos que hace una década. Además, cada año se crean más de 240.000 hogares y solo la iniciativa privada solo llega a producir alrededor de 110.000 viviendas, lo que agrava la situación de escasez de oferta frente a la elevada demanda. Sin un impulso claro a la vivienda pública y asequible y sin la creación de un clima de seguridad para que los

propietarios de alquiler mantengan sus viviendas, la exclusión residencial seguirá creciendo”, explica **María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#)**.

Por edades, la percepción de escasez incrementa con los años, especialmente en relación con el alquiler. Así, mientras el 65% de los más jóvenes (de 18 a 24 años) indican que existe una falta de oferta de viviendas de alquiler en su zona de residencia, este porcentaje va aumentando en las cohortes de mayor edad y se sitúa en un 78% en la franja entre 25 y 34 años, en un 79% en el grupo entre 35 y 44 años, y en un 81% en los colectivos más seniors (de 45 a 54 años y de 55 a 75 años, respectivamente). En cambio, en lo relativo a la compra, la percepción sobre la oferta se mantiene estable en todos los tramos de edad, siendo la franja de 25 a 34 años quienes tienen una visión más escorada hacia la escasez, una opinión que comparten el 69% de los encuestados en esta cohorte.

La inseguridad jurídica de los propietarios y la falta de vivienda pública, entre las razones de la escasez de oferta de alquiler

Entre quienes defienden que la oferta de alquiler es escasa, los motivos que se esgrimen para explicar este fenómeno son variados, y el peso de cada uno está bastante repartido. En primer lugar, **la mayoría señala la inseguridad jurídica de los propietarios (derivada de la morosidad o de otros problemas con los inquilinos) como la principal razón:** este punto alcanza una tasa del 35% de los encuestados. En este aspecto, el apoyo a este motivo aumenta de forma muy marcada con la edad, pasando del 19% en el colectivo de 18 a 24 años, al 43% en el grupo de 55 a 75 años.

En segundo lugar, **los españoles apuntan a la falta de vivienda pública como razón de la escasez de oferta de alquiler, un extremo defendido por el 33% de los encuestados.** Se trata de un punto que también recibe más apoyo a medida que aumenta la edad, pasando del 21% entre los más jóvenes al 38% entre los más veteranos. A continuación, los encuestados señalan al aumento de los apartamentos turísticos (30%), los requisitos a los arrendadores para poner una vivienda en alquiler (27%), la falta de construcción de nuevas viviendas (25%), la existencia de demasiado alquiler temporal (22%), y la limitación de las rentas (22%).

Por otro lado, si se analizan las causas de la escasez de vivienda de compra, **los españoles señalan como primer motivo la falta de oferta de vivienda pública, algo que comparten el 43% de los encuestados.** En segundo lugar, la falta de construcción de viviendas nuevas aparece como otra razón de peso (37%). En ambos casos, el porcentaje de encuestados que apuntan a estos motivos incrementa sensiblemente con la edad. A continuación, los encuestados indican otros motivos, como los elevados costes de construcción (30%), el envejecimiento del parque inmobiliario y la necesidad de reformar un piso de compra (25%), la falta de suelo para construir (25%), el aumento de la afluencia de población en determinadas zonas (19%), o la ocupación ilegal (19%).

Los madrileños son quienes perciben en mayor proporción una falta de oferta de vivienda de compra y de alquiler

A nivel territorial, también existen notables diferencias entre las distintas comunidades autónomas. En primer lugar, **Madrid es la región en la que un mayor porcentaje de encuestados (81%) opinan que la oferta de vivienda en alquiler es escasa,** y lo mismo ocurre en lo relativo al segmento de compraventa: los madrileños son quienes más coinciden en señalar la falta de vivienda en propiedad en su comunidad (un 71% opinan así). Por otro lado, con relación a las expectativas de futuro, los encuestados en la Comunidad Valenciana son los más optimistas sobre el posible incremento de la oferta de vivienda: un 29% de ellos afirman que el stock inmobiliario en alquiler aumentará a medio plazo, mientras que un 31% opinan lo mismo de la oferta de vivienda de compra.

Sobre las motivaciones de esta escasez de oferta en el ámbito del alquiler, **Cataluña es la comunidad donde más encuestados apuntan a la limitación de los precios del alquiler (27%), mientras que en Madrid destacan los que señalan a la falta de vivienda pública (38%),** algo en lo que también coinciden un porcentaje sensible de los valencianos (37%). Por otro lado, Andalucía es la autonomía donde más encuestados (27%) indican como una de las principales razones de esta escasez el aumento de los alquileres temporales.

Si se atiende al segmento de compraventa, **los encuestados en los principales mercados inmobiliarios de España consideran que la falta de vivienda pública es el principal motivo de la escasez de oferta de inmuebles en propiedad,** destacando el caso de madrileños y valencianos (ambos con un 44%

de personas que señalan este problema). Por su lado, los catalanes son quienes más se focalizan en la ocupación ilegal como motivo para dicha escasez (26%), mientras que los andaluces destacan en señalar el envejecimiento de la oferta de compraventa y la necesidad de hacer grandes reformas en un piso que quieran adquirir (25%).

La mayoría de los encuestados opinan que el stock de vivienda se mantendrá estable, tanto de compra como de alquiler

Si se observa la posible evolución de la oferta en el mercado inmobiliario español, las opiniones de los españoles son distintas si se analiza el segmento del alquiler o el de compraventa. Así, **la mayoría de los encuestados (49%) afirman que el stock de viviendas para arrendar como inquilinos en su zona de residencia se mantendrá durante los próximos años**, mientras que un 26% prevén que se reducirá, y el 25% indican que se incrementará. Los jóvenes, especialmente el grupo de menor edad (de 18 a 24 años), son los más optimistas con respecto a este punto: hasta el 37% de este colectivo señalan que la oferta de alquiler crecerá en el medio plazo, un porcentaje que se va reduciendo con la edad.

Por el contrario, si se atiende al segmento de compraventa, la visión de los encuestados es más optimista. **Únicamente el 16% de los españoles prevén que la oferta de vivienda en propiedad se reduzca en los próximos años**, mientras que el 29% cree que aumentará. Con todo, la gran mayoría (55%) sostiene que el stock de vivienda de compra se mantendrá igual en España en el medio plazo. Por edades, las cohortes más jóvenes son quienes tienen mayores porcentajes de encuestados pesimistas y, a la vez, de optimistas, mientras que la tasa de neutrales va creciendo a medida que aumenta la edad.

Sobre Fotocasa

Portal inmobiliario que cuenta con inmuebles de segunda mano, promociones de obra nueva y viviendas de alquiler. Cada mes genera un tráfico de 34 millones de visitas (75% a través de dispositivos móviles). Mensualmente elabora el [índice inmobiliario Fotocasa](#), un informe de referencia sobre la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler.

Toda nuestra información la puedes encontrar en nuestra [Sala de Prensa](#).

[Más información sobre Fotocasa.](#)

Sobre Adevinta

Adevinta es un grupo de empresas líder en marketplaces digitales y una de las principales empresas del sector tecnológico del país, con más de 18 millones de usuarios únicos al mes en sus plataformas de los sectores inmobiliario ([Fotocasa](#) y [habitaclia](#)), empleo ([InfoJobs](#)), motor ([coches.net](#) y [motos.net](#)) y compraventa de artículos de segunda mano ([Milanuncios](#)).

Los negocios de Adevinta han evolucionado del papel al online a lo largo de más de 40 años de trayectoria en España, convirtiéndose en referentes de Internet. Con sede en Barcelona, la compañía cuenta con una plantilla de más de 1.000 personas comprometidas con fomentar un cambio positivo en el mundo a través de tecnología innovadora, otorgando una nueva oportunidad a quienes la están buscando y dando a las cosas una segunda vida.

Adevinta tiene presencia mundial en 10 países. El conjunto de sus plataformas locales recibe un promedio de 2.500 millones de visitas cada mes.

Más información en adevinta.es

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26

