

Radiografía del mercado de la vivienda en Andalucía en el primer semestre de **2025**

Índice



1. Se mantiene la actividad en el mercado de la vivienda andaluz	3
2. La oferta de vivienda de compra sigue a la baja	7
3. Comprar, opción favorita de los particulares frente al alquiler	9
4. Nota metodológica	11

1. Se mantiene la actividad en el mercado de la vivienda andaluz

El 27 % de los particulares mayores de 18 años en Andalucía ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses, ya sea de oferta o de demanda, en el alquiler o en la compraventa. Con esta cifra, la actividad se mantiene estable en comparación con el año anterior, cuando la penetración en el mercado de la vivienda por parte de los particulares se situó, también, en el 27 %.

Con respecto a agosto, sí que se ha producido un retroceso de la actividad de tres puntos porcentuales, en línea con las fluctuaciones que se aprecian en toda la serie histórica en las que los movimientos realizados por los particulares en este mercado aumentan hacia el final del verano y luego vuelven a moderarse.

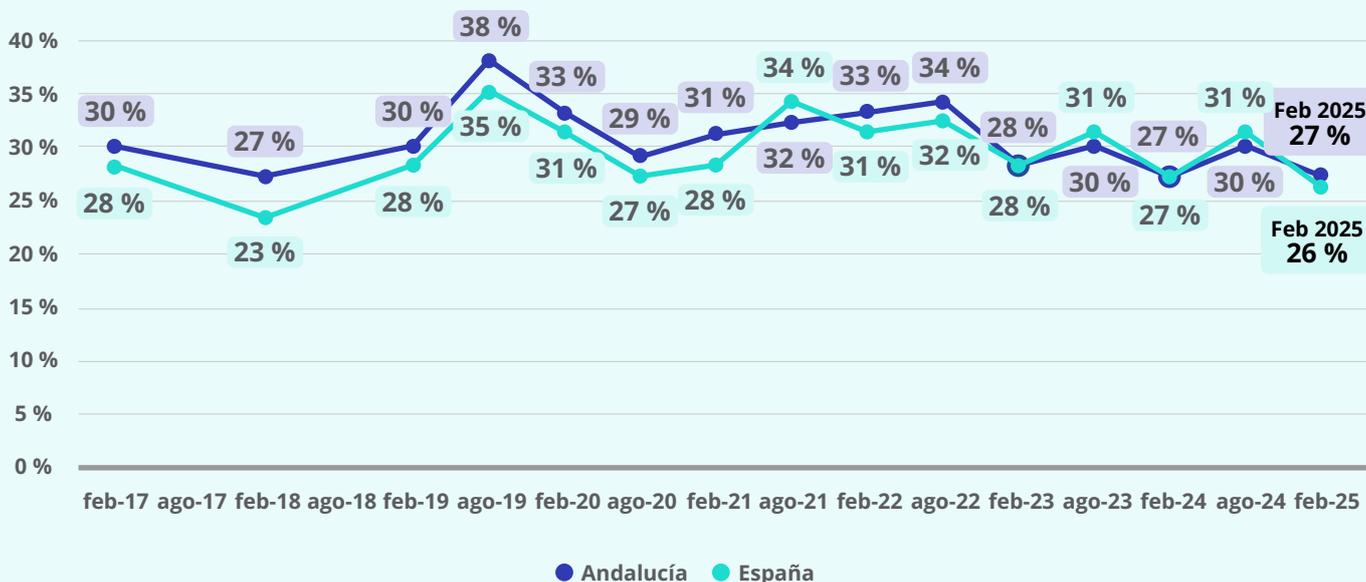
El 27 % de los particulares mayores de 18 años en Andalucía ha participado en el mercado de la vivienda durante el último año

La situación de Andalucía es, además, similar a la del conjunto de España. Así, a nivel nacional son un 26 % los particulares mayores de 18 años que han participado en el mercado de la vivienda en los últimos 12 meses, un punto menos que en el caso de Andalucía.

Esta tendencia tan alienada entre ambos territorios reafirma también el acompasamiento de la actividad en el mercado de la vivienda de los particulares andaluces con los del resto del país. Unos caminos que comenzaron a juntarse en febrero de 2023, puesto que hasta ese momento la participación de los andaluces superaba de forma evidente a la del conjunto de los españoles.



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



Crece ligeramente la demanda no efectiva de vivienda

Si se desglosa la actividad en función del mercado —*compraventa o alquiler*—, se puede apreciar cómo en Andalucía atraen a un volumen similar de particulares. Así, en ambos casos son un 15 % los particulares mayores de 18 años que aseguran haber realizado alguna acción durante el último año. Además, este mismo patrón se repitió en agosto, cuando un 17 % afirmaba haber participado en el mercado de compraventa y, también, un 17 % lo había hecho en el de alquiler.

Si los datos registrados el pasado mes de febrero se comparan con el mismo mes de 2024 se pueden apreciar dos tendencias diferentes. El mercado de alquiler, entonces, atrajo a un 16 % de los particulares, ya fuera como ofertantes o como demandantes, una cifra ligeramente superior a la actual (15 %). Sin embargo, la compraventa ha crecido un punto porcentual con respecto a febrero del pasado año, cuando fueron un 14 % los que habían interactuado en este mercado.

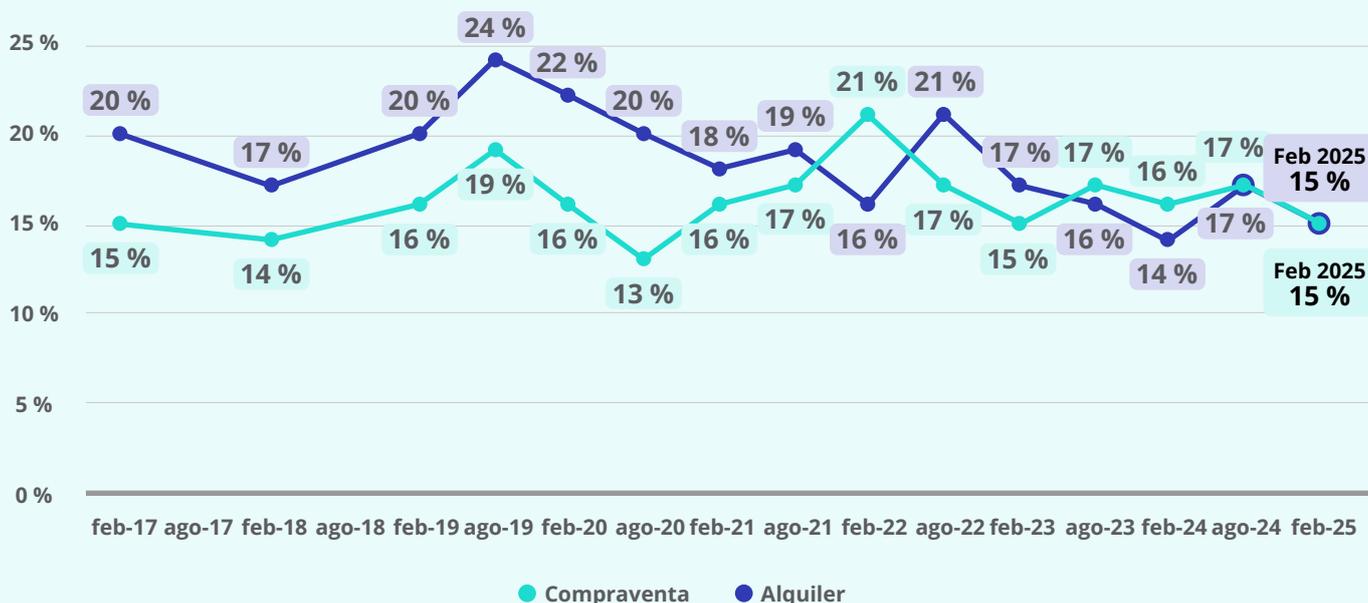
No obstante, si se amplía el horizonte temporal, se pueden observar tendencias más marcadas. Pese al lige-



ro repunte del alquiler con respecto a hace un año, los datos muestran que, desde 2019, la actividad en este mercado se ha contraído. De hecho, en comparación con agosto de ese año y febrero de 2020, justo antes del inicio de la pandemia, los particulares participando en este mercado han caído nueve y siete puntos porcentuales respectivamente.

Sin embargo, la actividad en la parte de compraventa muestra mayor estabilidad, aunque también se puede apreciar un ligero retroceso. Así, el 15 % de participación de febrero de 2025, queda por detrás del 21 % de febrero de 2022, cuando este indicador alcanzó su punto álgido.

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



La demanda no efectiva de vivienda en Andalucía crece dos puntos porcentuales durante el último año y alcanza al 12 % de los particulares

Participar en el mercado de la vivienda no supone, necesariamente, alcanzar el objetivo esperado que, en el caso de los demandantes es comprar o alquilar una vivienda para vivir en ella. En este sentido, durante el último año, un 12 % de los demandantes andaluces lo ha conseguido. Esta cifra es moderadamente más elevada que la de hace justo un año, cuando fueron el 10 %, y algo más baja que la de agosto (15 %).

Asimismo, en comparación con el conjunto del país, la efectividad de los particulares andaluces es también más alta ya que, frente al 12 % de esta región, la demanda efectiva en España se sitúa en el 10 %.

El discreto retroceso de la demanda no efectiva en Andalucía, además, se ha aprecia fundamentalmente en la compra, que cae un punto porcentual con respecto a febrero del pasado año —*entonces eran el 10 % los que habían tratado de adquirir un inmueble sin éxito, frente al 9 % del mismo mes de 2025*—. Por su parte, la demanda no efectiva de alquiler se mantiene en Andalucía en el 4 %. En el caso de la búsqueda fallida de una habitación en un piso compartido para alquilar, retrocede un punto en un año y pasa del 2 % al 1 %.



En cuanto a las acciones de demanda efectivas en Andalucía, la comparación con el año anterior deja un moderado incremento en el alquiler (del 6 % de febrero de 2024 al 7 % de febrero de 2025) y un aumento algo más sólido en la compra (del 3 % al 5 %).

Si ponemos el foco en el lado de la oferta, en general, las acciones llevadas a cabo por los particulares permanecen estables en la comparativa interanual. La única excepción se da en la venta inefectiva de vivienda (los que han tratado de vender pero no lo han conseguido), que en Andalucía desciende de manera estadísticamente significativa pasando del 2 % al 1 %.



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

Compra

	Feb. 24	Ago. 24	Feb. 25
Ha comprado vivienda	3 %	5 %	5 %
Ha buscado vivienda para comprar (no lo ha conseguido)	10 %	9 %	9 %
	13 %	14 %	13 %

Venta

Ha vendido vivienda	2 %	3 %	2 %
Ha tratado de vender vivienda (no lo ha conseguido)	2 %	1 %	1 %
	4 %	4 %	3 %

Alquiler (demanda)

Ha alquilado vivienda (inquilino)	6 %	8 %	7 %
Ha alquilado habitación en piso compartido (inquilino)	2 %	2 %	2 %
Ha buscado vivienda para alquilar como inquilino (no lo ha conseguido)	4 %	5 %	4 %
Ha buscado una habitación en piso compartido (no lo ha conseguido)	2 %	1 %	1 %
	11 %	14 %	12 %

Alquiler (oferta)

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

2. La oferta de vivienda de compra sigue a la baja

Cuando se analiza de manera detallada la progresión en el tiempo del mercado de compraventa —tanto en relación con la oferta y como con la demanda—, se observa cómo la participación de particulares ha disminuido en ambos casos.

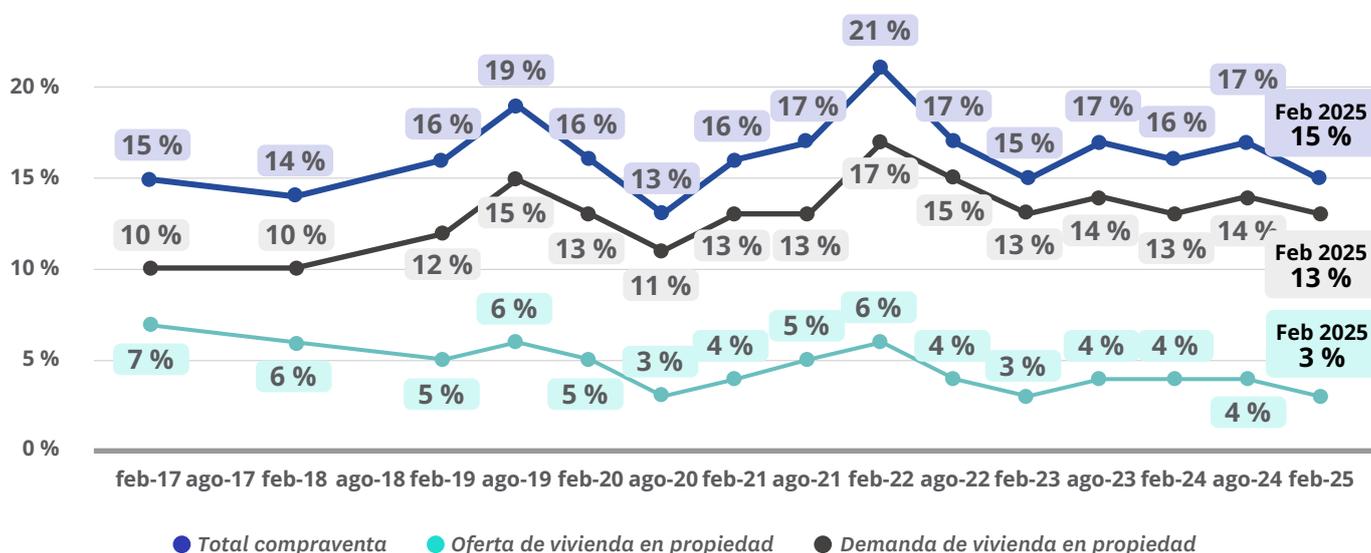
En los últimos tres años, la cifra de particulares andaluces que han vendido o tratado de vender una vivienda se ha reducido a la mitad hasta situarse en el 3 %

En el caso quienes ponen a la venta una vivienda se han reducido a la mitad desde febrero de 2022, cuando la actividad en este mercado alcanzó las cotas más altas. Así, entonces fueron un 6 % los que habían desem-

peñado el papel de ofertantes frente al 3 % actual. La comparativa en el lado de la demanda en este mismo periodo arroja un descenso de la actividad de cuatro puntos tras pasar del 17 % (febrero 2022) al 13 % (febrero 2025).

Pese a esto, en el último año no se han producido cambios estadísticamente reseñables. De hecho, la cifra de particulares que han comprado o intentado comprar una vivienda se mantiene estable (13 %). Por su parte, la de los que han vendido o tratado vender pasan del 4 % al 3 %. Con ello, se puede concluir que el retroceso de actividad en el mercado de compraventa andaluz, que ha caído un punto en el último año, se ha producido por los cambios a la baja en la oferta y no en la demanda, que permanece igual que hace doce meses.

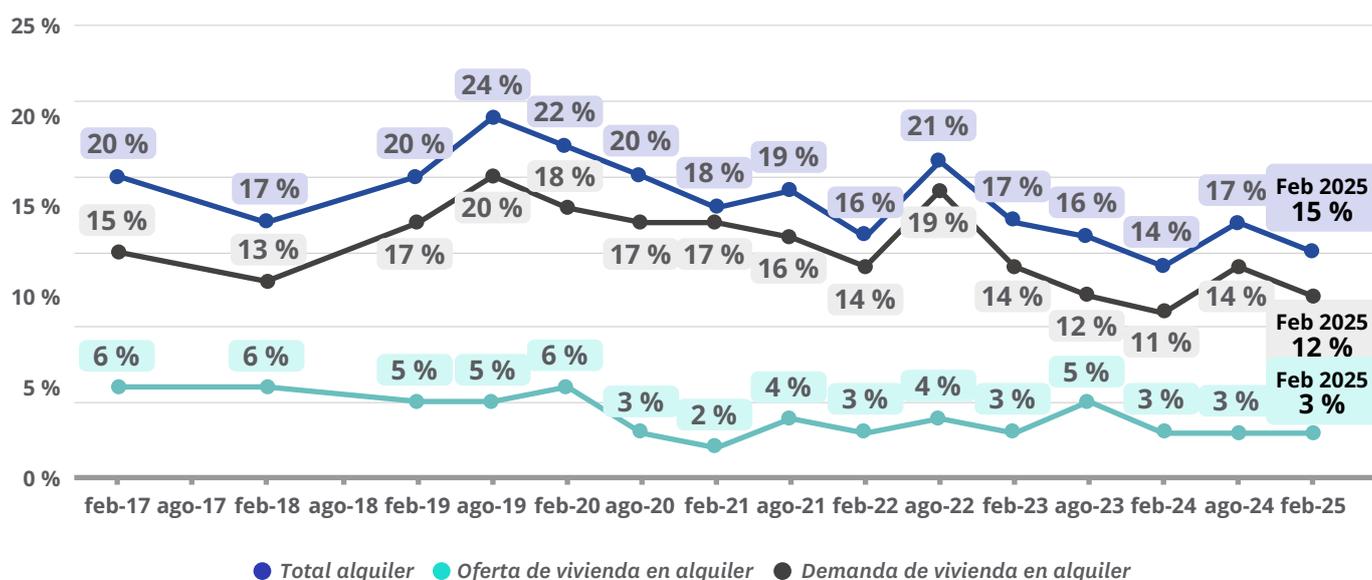
G4. Particulares en el mercado de compraventa en Andalucía (% sobre la población mayor de 18 años)



Por lo que se refiere al mercado de alquiler, la demanda ha repuntado discretamente desde el pasado año. Crece un punto porcentual —del 11 % al 12 %—, igual que lo hace el conjunto de la participación en el mercado de arrendamiento andaluz. Por su parte, la oferta alcanza el 3 % de los particulares mayores de 18 años, igual que hace doce meses.



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



3. Comprar, opción favorita de los particulares frente al alquiler

Más allá de las acciones que realizan vinculadas a la vivienda, la opinión que tienen del mercado los particulares que participan en él es un aspecto relevante para analizar y comprender la situación actual de la vivienda en Andalucía.

En este sentido, una de las claves que arroja este análisis es el creciente desapego que existe hacia el alquiler en favor de la propiedad, puesto que ha aumentado de manera estadísticamente significativa la importancia que le dan los andaluces activos en el mercado a las ideas de que el precio actual del arrendamiento hace que compense más una hipoteca y que un piso es la mejor herencia que se le puede dejar a los hijos. A la primera afirmación le otorgan una puntuación media de

7,8 puntos sobre 10 (*frente al 7,3 de febrero de 2024*) y a la segunda de 6,9 (*6,4 el año anterior*).

No obstante, la cuestión que resuena con más fuerza entre los particulares de esta comunidad autónoma es que las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda. El 77 % se muestra a favor de esta afirmación, que valoran con 7,8 puntos.

Pese a la dificultad que perciben para la obtención de un crédito hipotecario para adquirir una vivienda, el 73 % también cree que comprar una vivienda es una buena inversión y un 69 % que el sentimiento de propiedad está muy arraigado.



G6. Opinión sobre el mercado de la vivienda en Andalucía (% sobre las personas activas en el mercado de la vivienda)

	Valoración media			Febrero 2025		
	Feb 2024	Ago 2024	Feb 2025	En contra	Neutro	A favor
Las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda	8,1	7,5	7,8	5 %	18 %	77 %
El sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	7,7	7,4	7,4	8 %	23 %	69 %
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	7,3	7,4	7,8	7 %	20 %	74 %
Comprar una vivienda es una buena inversión	7,5	7,3	7,5	5 %	22 %	73 %
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6,4	6,6	6,9	12 %	27 %	61 %
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	6,2	6	6,2	12 %	39 %	49 %
Vivir de alquiler es tirar el dinero	6,5	6,7	6,7	14 %	30 %	56 %
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6,6	6,5	6,9	9 %	34 %	58 %
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	4,9	4,9	4,9	27 %	44 %	29 %



4. Nota metodológica



Bases de los gráficos

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

Base particulares mayores de 18 años. Andalucía.

Feb-17: 842 / Feb-18: 895 / Feb-19: 880 / Ago-19: 871 / Feb-20: 879 / Ago-20: 904 / Feb-21: 875 / Ago-21: 857 / Feb-22: 1.295 / Ago-22: 852 / Feb-23: 870 / Ago-23: 895 / Feb-24: 1.479 / Ago-24: 1.488 / Feb-25: 1.009

Base particulares mayores de 18 años. España.

Feb-17: 5.029 / Feb-18: 5.042 / Feb-19: 5.061 / Ago-19: 5.011 / Feb-20: 5.025 / Ago-20: 5.002 / Feb-21: 5.000 / Ago-21: 5.000 / Feb-22: 7.402 / Ago-22: 5.002 / Feb-23: 5.002 / Ago-23: 5.002 / Feb-24: 8.270 / Ago-24: 8.328 / Feb-25: 5.652

G2. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA COMPRAVENTA Y DEL ALQUILER EN ANDALUCÍA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Andalucía.

Feb-17: 842 / Feb-18: 895 / Feb-19: 880 / Ago-19: 871 / Feb-20: 879 / Ago-20: 904 / Feb-21: 875 / Ago-21: 857 / Feb-22: 1.295 / Ago-22: 852 / Feb-23: 870 / Ago-23: 895 / Feb-24: 1.479 / Ago-24: 1.488 / Feb-25: 1.009

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

Base particulares mayores de 18 años. Andalucía.

Feb-24: 1.479 / Ago-24: 1.488 / Feb-25: 1.009

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

Base particulares mayores de 18 años. Andalucía.

Feb-17: 842 / Feb-18: 895 / Feb-19: 880 / Ago-19: 871 / Feb-20: 879 / Ago-20: 904 / Feb-21: 875 / Ago-21: 857 / Feb-22: 1.295 / Ago-22: 852 / Feb-23: 870 / Ago-23: 895 / Feb-24: 1.479 / Ago-24: 1.488 / Feb-25: 1.009

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

Base particulares mayores de 18 años. Andalucía.

Feb-17: 842 / Feb-18: 895 / Feb-19: 880 / Ago-19: 871 / Feb-20: 879 / Ago-20: 904 / Feb-21: 875 / Ago-21: 857 / Feb-22: 1.295 / Ago-22: 852 / Feb-23: 870 / Ago-23: 895 / Feb-24: 1.479 / Ago-24: 1.488 / Feb-25: 1.009

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

Base particulares mayores de 18 años activos en el mercado de la vivienda. Andalucía.

Feb-24: 394 / Ago-24: 440 / Feb-25: 268





Anaïs López García

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

InformeFotocasa

✕ @fotocasa

🌐 <https://research.fotocasa.es/>