

RADIOGRAFÍA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

La oferta de vivienda de compra en el mercado andaluz se ha reducido a la mitad en tres años

- La descompensación entre oferta y demanda se reproduce tanto en el segmento de la compraventa como del alquiler y se acrecienta en ambos mercados
- Un 27% de andaluces ha participado en el mercado inmobiliario en el último año, un porcentaje que se encuentra un punto por encima de la media nacional (26%)
- Andalucía tiene actualmente un mercado con una idéntica inclinación (15%) por la compraventa que por el alquiler, mientras que históricamente el arrendamiento había tenido un peso mayor

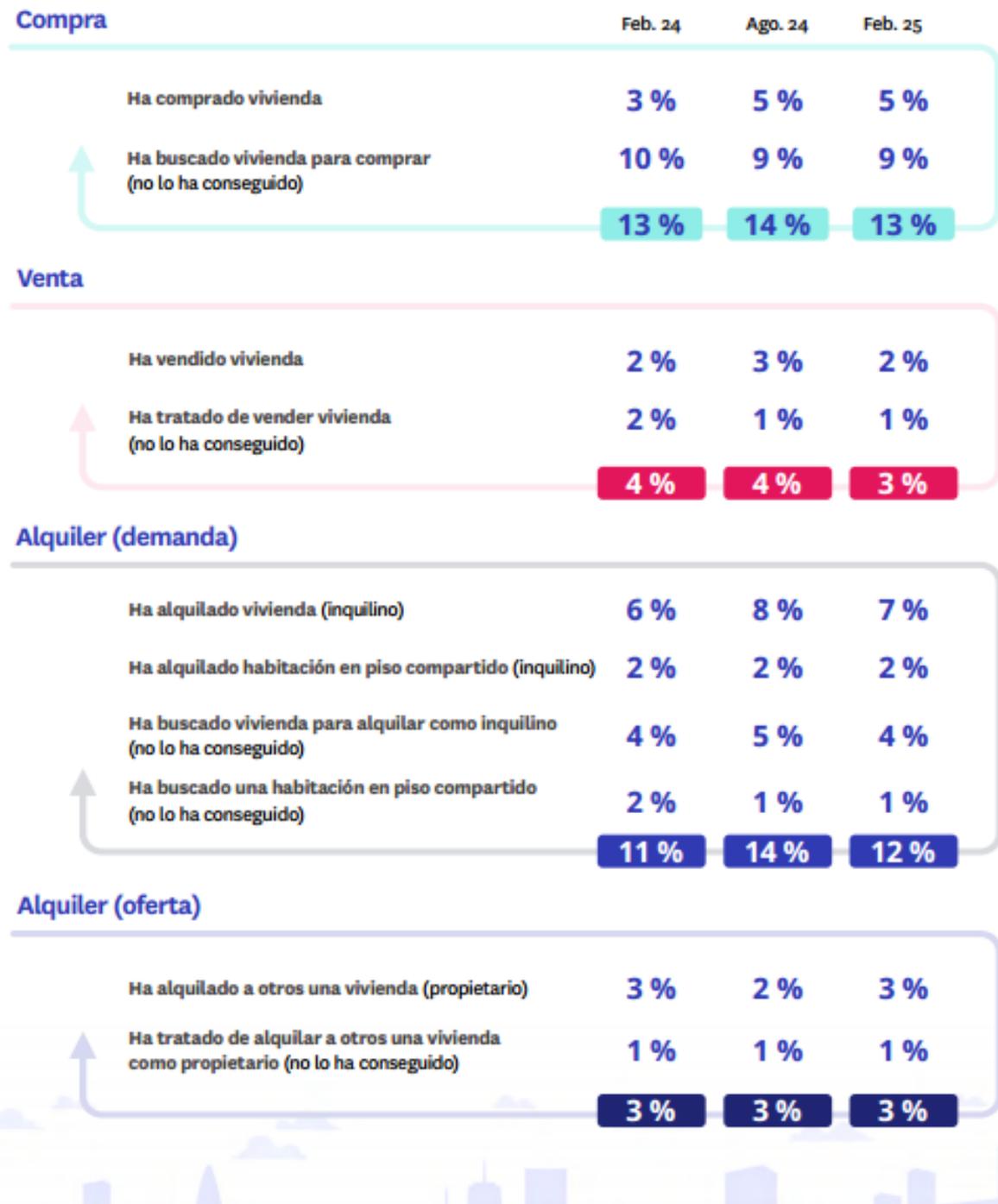
Madrid, 25 de junio de 2025

Únicamente un 3% de los andaluces mayores de 18 años ofrece una vivienda en el mercado de su comunidad autónoma en la actualidad, un porcentaje que se ha reducido a la mitad en los últimos tres años, puesto que en el primer semestre de 2022 esta tasa se elevaba al 6%. Esta cifra de oferta es relativamente baja en comparación con la serie histórica en Andalucía, donde se alcanzaron porcentajes del 7% de oferentes de vivienda en el mercado de compraventa en el periodo previo a la pandemia, según las cifras extraídas del informe [“Radiografía del mercado de la vivienda en Andalucía en el primer semestre de 2025”](#), elaborado por [Fotocasa Research](#).

Siguiendo en segmento de compraventa y poniendo el foco en la evolución de este mercado en el último año, **actualmente un 13% de los andaluces desearía adquirir una vivienda, pero únicamente el 3% ha puesto un inmueble en el mercado en los últimos doce meses**. Este desequilibrio en el lado de la compra

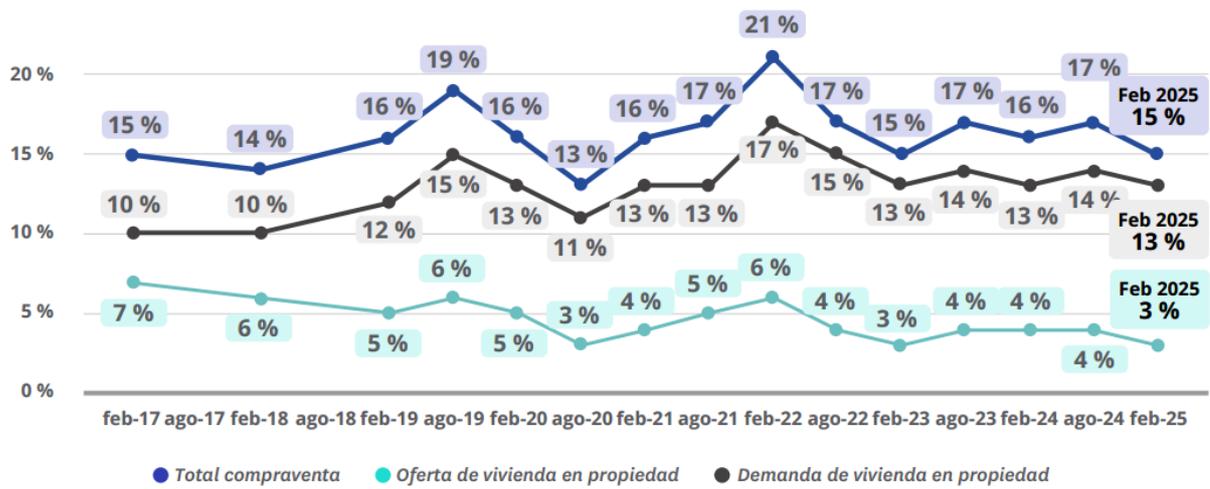
se ha incrementado durante el último año, puesto que la demanda se ha mantenido inalterable, pero la oferta se ha contraído en un punto porcentual (los vendedores representaban el 4% en 2024).

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



Si se desglosan estos porcentajes (cabe señalar que se trata de una encuesta con respuestas múltiples, en las que un individuo puede estar realizando varias acciones al mismo tiempo), se observa que, **entre los demandantes, un 5% ha comprado efectivamente una vivienda, mientras que un 9% lo ha intentado sin conseguirlo**. Por su parte, entre los oferentes, un 2% ha vendido de forma efectiva un inmueble, mientras que un 1% no lo ha logrado.

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

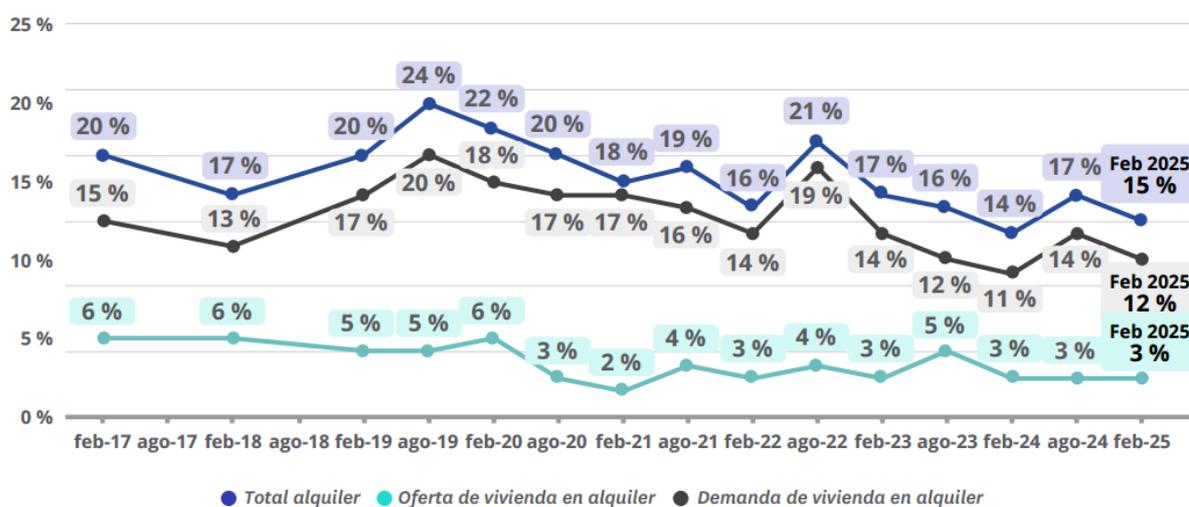


“En el mercado de compraventa, la brecha entre oferta y demanda es muy acusada: un 13% de los andaluces muestra un interés activo por comprar vivienda, pero solo un 3% ha puesto un inmueble a la venta. Llevamos cuatro años con una demanda muy elevada que no encuentra respuesta en la oferta, lo que está generando una fuerte presión sobre los precios que suben a un ritmo del 18%. Esta misma dinámica se repite en el alquiler, donde la demanda ha crecido hasta alcanzar el 12%, mientras que la oferta sigue reduciéndose paulatinamente. Lo que ha llevado a que Andalucía haya alcanzado máximos en el precio del arrendamiento en mayo de 2025. Este desequilibrio que se mantiene en el tiempo dificulta cada vez más el acceso a la vivienda para los andaluces, tanto en propiedad como en régimen de arrendamiento”, **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

El mercado del alquiler en Andalucía también se descompensa: sube la demanda y se mantiene la oferta

Por otro lado, el segmento del alquiler también presenta un sensible desequilibrio entre la oferta y la demanda, aunque algo menor que en el caso de la compraventa. Así, **un 12% de los andaluces participan actualmente de alguna forma en la demanda de vivienda de alquiler, un punto más que hace un año.** Este porcentaje se desgrena en un 7% que ha alquilado efectivamente una vivienda completa, un 2% que reside como inquilino en una habitación, un 4% que ha buscado vivienda de alquiler sin lograrlo y un 1% que ha demandado alquilar una habitación sin conseguirlo. En la vertiente de la oferta, esta se mantiene en un 3% de particulares que ponen un piso de alquiler en el mercado, la misma tasa que hace un año.

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



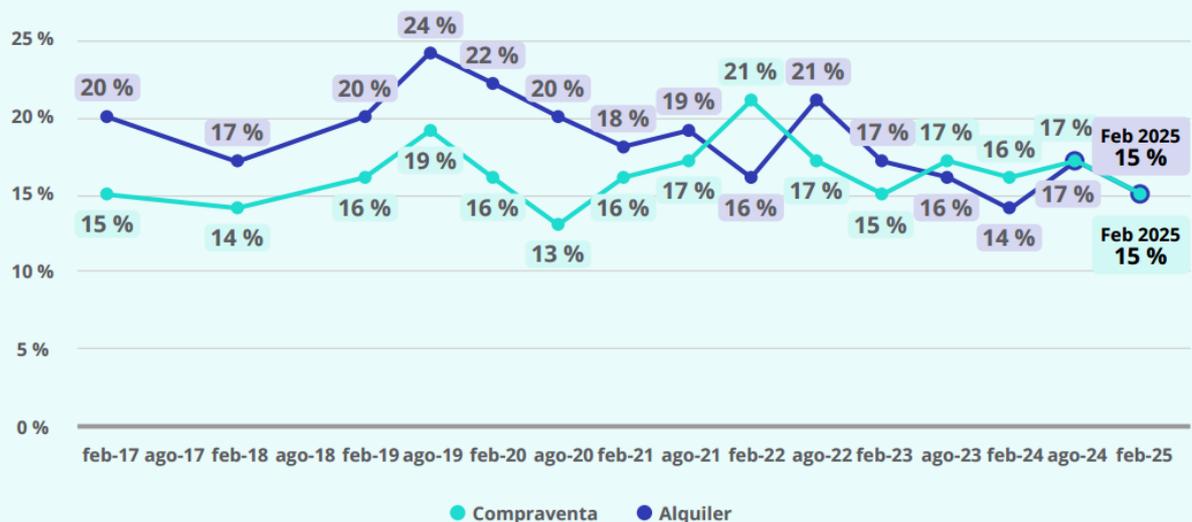
La actividad total en el mercado inmobiliario andaluz se mantiene a la baja

Si se observa la actividad total del mercado inmobiliario andaluz, esta se mantiene estable en los últimos años, pero se encuentra a la baja atendiendo a las cifras históricas. En general, **un 27% de los andaluces ha participado en el mercado inmobiliario en el último año, un porcentaje que se encuentra un punto por encima de la media nacional (26%).** En el caso andaluz, se trata de la misma tasa de participación que hace doce meses. No obstante, esta participación del 27% es

relativamente baja en comparación con otros periodos. Y es que el porcentaje de andaluces activos en el mercado de la vivienda llegó a cifras del 38% en 2019, en una época previa a la pandemia.

Por último, **el peso de la compraventa y el del alquiler está equilibrado en el conjunto del mercado de la vivienda en la actualidad.** Si se desglosa la actividad en función del segmento, se aprecia que en Andalucía ambos atraen a un volumen similar de particulares. Así, en los dos casos se elevan al 15% los individuos mayores de 18 años que aseguran haber realizado alguna acción durante el último año en el mercado inmobiliario, tanto en la compraventa como en el alquiler. Esta creciente igualdad contradice el peso histórico de ambos segmentos, puesto que en el pasado los particulares participando en el mercado del arrendamiento llegaron a superar en siete puntos a quienes optaban por la compraventa en determinados periodos.

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



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](#).

Fotocasa pertenece a [Adevinta](#), una empresa 100% especializada en Marketplaces digitales y el único “pure player” del sector a nivel mundial.

[Más información sobre Fotocasa.](#)

Sobre Adevinta

Adevinta Spain es una compañía líder en marketplaces digitales y una de las principales empresas del sector tecnológico del país, con más de 18 millones de usuarios 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