



LA SOSTENIBILIDAD en la demanda de vivienda EN ESPAÑA



Contenido

1.	La sostenibilidad en la demanda y la oferta de vivienda en España	5
2.	Valoración de la sostenibilidad en el segmento de compraventa	8
3.	Valoración de la sostenibilidad en el segmento de alquiler	12
4.	Conclusiones	17

Prólogo

La sostenibilidad se ha convertido en uno de los grandes vectores que están transformando el mercado de la vivienda en España. Lo que hace apenas unos años se percibía como una tendencia emergente, circunscrita a nichos de demanda muy concretos, hoy constituye un criterio decisivo para la mayoría de los ciudadanos. Esta evolución refleja no solo un cambio de mentalidad colectiva, sino también un proceso de madurez social que reconoce la relación directa entre sostenibilidad, bienestar y eficiencia económica. En un contexto marcado por los costes energéticos, la adaptación climática y la búsqueda de hogares más confortables, la sostenibilidad ha pasado a ocupar el centro de la conversación inmobiliaria.

El estudio que presentamos en este informe confirma este cambio estructural. Más de tres de cada cuatro españoles consideran importante o muy importante la sostenibilidad de una vivienda; el 78% de los compradores está dispuesto a pagar más por una vivienda sostenible; y seis de cada diez inquilinos harían lo mismo en el mercado del alquiler. Estas cifras evidencian que no hablamos de una preferencia minoritaria, sino de un comportamiento real que está redefiniendo la forma en que se eligen, se compran y se habitan los inmuebles en nuestro país.

La sostenibilidad ya no se interpreta únicamente como una cuestión ambiental, sino como un factor que aporta valor tangible: ahorro energético, confort térmico y acústico, iluminación natural, certificaciones de eficiencia, calidad del aire o materiales respetuosos. El ciudadano entiende que un hogar sostenible es, ante todo, un hogar mejor.

Este informe permite confirmar que España avanza con paso firme hacia un modelo habitacional más consciente y más alineado con los desafíos presentes y futuros, así como con las regulaciones ambientales cada vez más exigentes. El reto ahora consiste en acompañar esta demanda creciente con una oferta capaz de responder a ella, impulsando, entre todos, un parque inmobiliario más eficiente, habitable y preparado para el mañana.

María Matos, Directora de Estudios y Portavoz de Fotocasa.

La sostenibilidad juega un papel clave en el mercado inmobiliario. En Solvia, la gestión de activos en todos los segmentos nos permite conocer de primera mano las tendencias y atributos que los compradores tienen cada vez más en cuenta a la hora de decidirse por una vivienda; y los criterios ambientales, relacionados con la eficiencia, el ahorro y el confort, resultan decisivos tanto para particulares como para inversores.

Este informe, elaborado junto a Fotocasa, confirma unas exigencias que ya no están limitadas a activos tradicionalmente prime: la mayoría de los ciudadanos valora la sostenibilidad y muchos de ellos están dispuestos a asumir un esfuerzo razonable si ese esfuerzo se traduce en eficiencia y bienestar. Podemos hablar de una demanda que incluye los criterios sostenibles como un elemento más en la toma de decisión de una transacción, una demanda más madura. En este sentido, los datos son claros: los compradores y los inquilinos priorizan soluciones que les aporten valor en el día a día, como un buen aislamiento, luz natural, ventanas eficientes o sistemas que reduzcan consumos. Y al mismo tiempo, piden transparencia: certificados verificables, información comparable y confianza en que “sostenible” significa ahorro, salud y calidad de vida.

Contamos por tanto con las claves que sin duda van a marcar el futuro de los actores del sector inmobiliario, que pasan principalmente por acelerar la rehabilitación energética de carteras y edificios existentes y acompañar a propietarios, promotores e inversores para integrar estos criterios desde el diseño, con el objetivo de ampliar el parque de vivienda sostenible, especialmente en alquiler. Este informe aporta perspectiva y una hoja de ruta compartida. En Solvia seguiremos trabajando para que la vivienda sostenible sea, además, accesible, medible y rentable.

Enrique Tellado, CEO de Intrum y presidente de Solvia.

Introducción

La sostenibilidad se ha convertido durante la última década en un eje central en la transformación del mercado inmobiliario español. Actualmente, hablar de vivienda sostenible ya no es una cuestión de tendencia, sino de prioridad. Los ciudadanos muestran una conciencia ambiental cada vez más consolidada, que se traduce en nuevas exigencias hacia los inmuebles y hacia el propio sector, que ya ha integrado de forma muy generalizada los criterios ESG en el ámbito corporativo. El análisis de los datos recogidos en este estudio revela que la sostenibilidad es, actualmente, un valor tangible y decisivo en los procesos de compra y alquiler de vivienda en España.

Según los datos obtenidos, el 78% de los españoles otorga mucha o bastante importancia a la sostenibilidad a la hora de valorar una vivienda, especialmente en lo relativo a la eficiencia energética. En líneas generales, los resultados del informe *“La Sostenibilidad en el Mercado de la Vivienda en España 2025”* revelan una sociedad que ha interiorizado el valor de la sostenibilidad, no solo como aspiración ética, sino como criterio práctico de elección, racionalidad económica, y bienestar. La vivienda sostenible no se percibe únicamente como una respuesta al cambio climático, sino también como un sinónimo de eficiencia, ahorro y calidad de vida.

“La sostenibilidad es, actualmente, un valor tangible y decisivo en los procesos de compra y alquiler de vivienda en España”



1

La sostenibilidad en la demanda y la oferta de vivienda en España. Análisis demográfico y territorial

La sostenibilidad se consolida como una prioridad tanto en la demanda como en la oferta de vivienda en España. El creciente interés ciudadano, detectado en todos los tramos de edad y en todas las comunidades autónomas, está impulsando un cambio estructural en la forma de construir, comercializar y habitar los inmuebles.

En términos de demanda, los datos del estudio revelan que la sostenibilidad es ya un criterio esencial para una amplia mayoría de los ciudadanos. El 78% de los españoles afirma conceder mucha o bastante importancia a este aspecto al valorar una vivienda, lo que confirma un aumento sostenido de la conciencia ambiental entre la ciudadanía. Desglosando este porcentaje, los datos afirman que un 22% de los españoles otorga mucha importancia a este aspecto y un 56% lo considera bastante importante. En el lado opuesto, el 18% de la población le da a la sostenibilidad en la vivienda poca importancia, y el 4% restante, no le concede ningún valor.

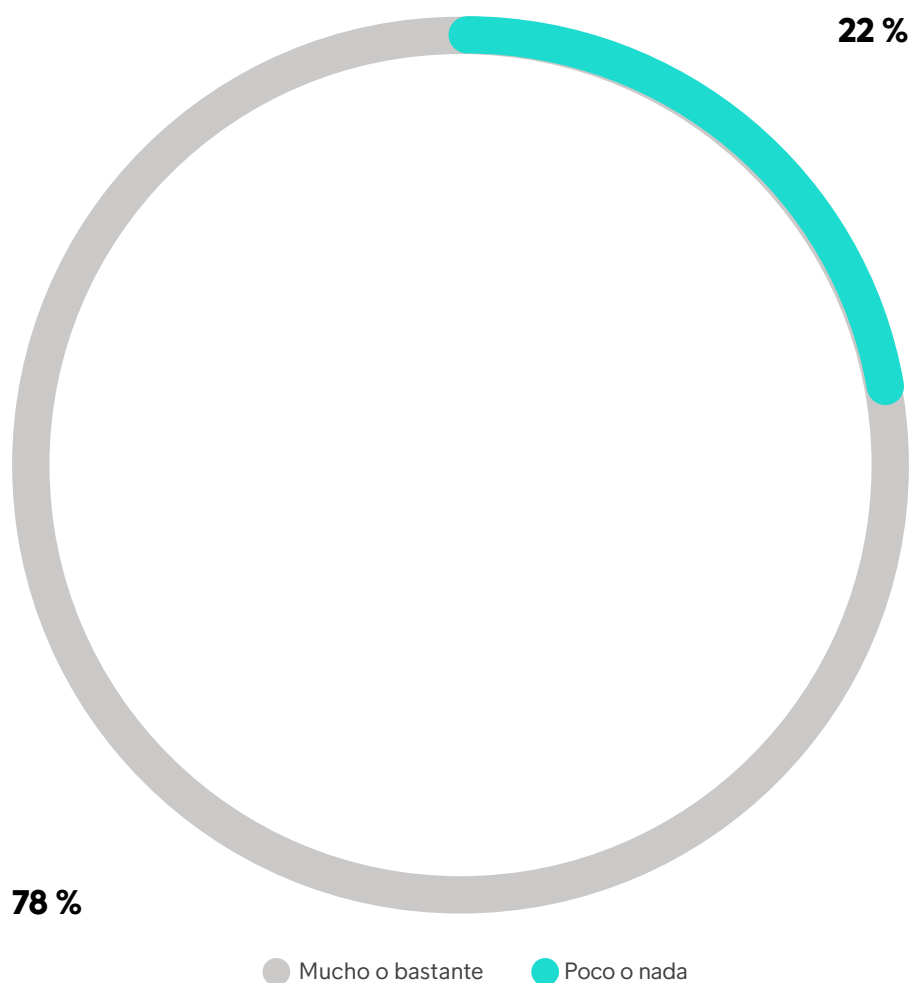
Esta valoración se refuerza con la edad: entre los mayores de 55 años, el interés asciende al 86%, mientras que entre los jóvenes de 18 a 34 años se sitúa en el 75%, y en el segmento de 25 a 54 años se

mueve en porcentajes cercanos al 73%. El componente territorial también resulta relevante, aunque el valor de la sostenibilidad en el mercado de la vivienda se reparte de forma muy equilibrada por toda la geografía nacional. El interés por la sostenibilidad es más elevado en autonomías como la Comunidad Valenciana (80%), Cataluña (79%), Madrid (76%), o Andalucía (75%), mientras que la media del resto de España se sitúa en el 79%.



“El 78% de los españoles afirma conceder mucha o bastante importancia a la sostenibilidad al valorar una vivienda”

¿En qué medida es importante que una vivienda sea sostenible?



Ahora bien, ¿qué significa para los españoles que una vivienda sea sostenible? En primer lugar, se observa que este concepto está cada vez más vinculado a la eficiencia energética y al ahorro económico que esta representa. Se trata de un porcentaje mayoritario y una afirmación en la que coinciden casi dos tercios (65%) de la población. Asimismo, un 49% de los encuestados señalan que una vivienda sostenible debe estar diseñada para aprovechar la energía natural (*es decir, que no necesite aire acondicionado o calefacción gracias a su buen diseño*).

Con apoyos también significativos, la encuesta revela otros factores como contar con certificados o sellos de calidad ambiental (*algo que indican el 43% de los españoles*), tener suministro de energías renovables (42%), estar construida de forma responsable y respetando el entorno (42%), que sea fácil de mantener y este construida con materiales duraderos (33%), que sea saludable para vivir, con una buena calidad del aire y sin materia-

les tóxicos (31%), que esté construida con materiales naturales, reciclados o ecológicos (28%), que esté cerca de los servicios para minimizar el uso de vehículos (23%), o que tenga alguna conexión con la naturaleza, ya sea un jardín o un huerto, por ejemplo (14%).

“El concepto de sostenibilidad en la vivienda está cada vez más vinculado a la eficiencia energética y al ahorro económico”

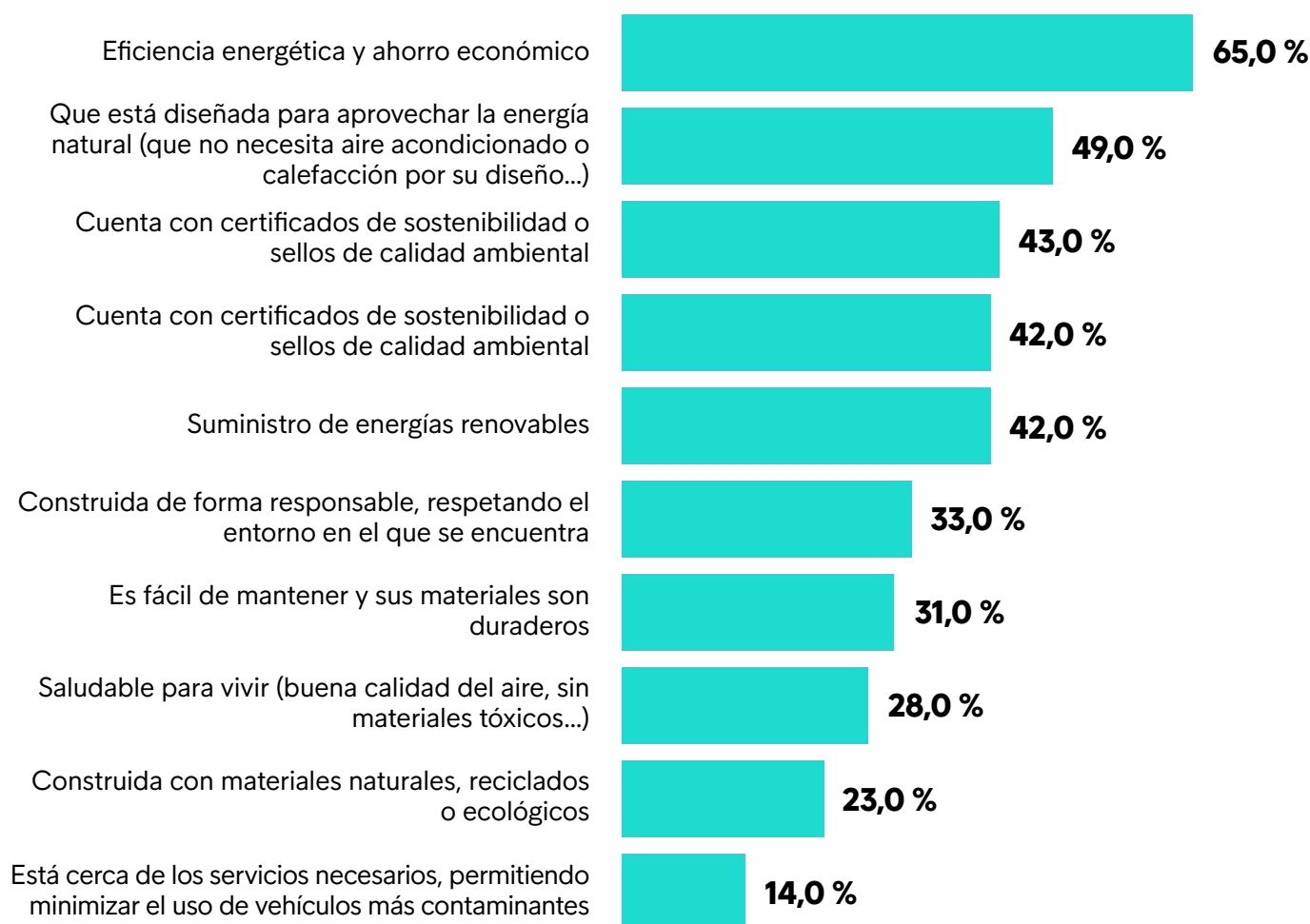
Por otro lado, la percepción de la importancia de la sostenibilidad en la vivienda en España cambia también con relación al papel de cada particular en el mercado. Así, un 78% de los compradores valoran mucho o bastante la importancia de este criterio ambiental a la hora de adquirir un inmueble, mientras que ocurre lo mismo con el 84% de los vendedores. Por su lado, el segmento del alquiler se encuentra algo más equilibrado, con un 78% de los inquilinos y un 77% de los arrendadores apuntando el factor de la sostenibilidad como mucho o bastante importante.

En conjunto, el panorama actual describe un mercado en transición. La sostenibilidad no solo se valora como un elemento ambiental, sino como un atributo económico y funcional. Los compradores, pero también los vendedores, inquilinos o arrendadores de inmuebles, perciben que una vivienda sostenible reduce costes energéticos, mejora el confort y preserva el valor del inmueble en el tiempo. A la vez, promotores y agentes inmobilia-

rios comienzan a integrar este valor como argumento comercial, en un contexto donde la regulación energética (*especialmente, a nivel comunitario, con sus consecuentes transposiciones en el ámbito nacional*) y las expectativas sociales avanzan en la misma dirección. Y es que el impulso ciudadano y del sector es inequívoco: la vivienda sostenible ha pasado de ser una aspiración de nicho a convertirse en una exigencia mayoritaria y transversal, capaz de transformar la lógica del mercado inmobiliario español en los próximos años.

“El impulso ciudadano y del sector es inequívoco: la vivienda sostenible ha pasado de ser una aspiración de nicho a convertirse en una exigencia mayoritaria y transversal”

¿Qué significa que una vivienda sea sostenible?



2

Valoración de la sostenibilidad en el segmento de compraventa. Análisis demográfico y territorial

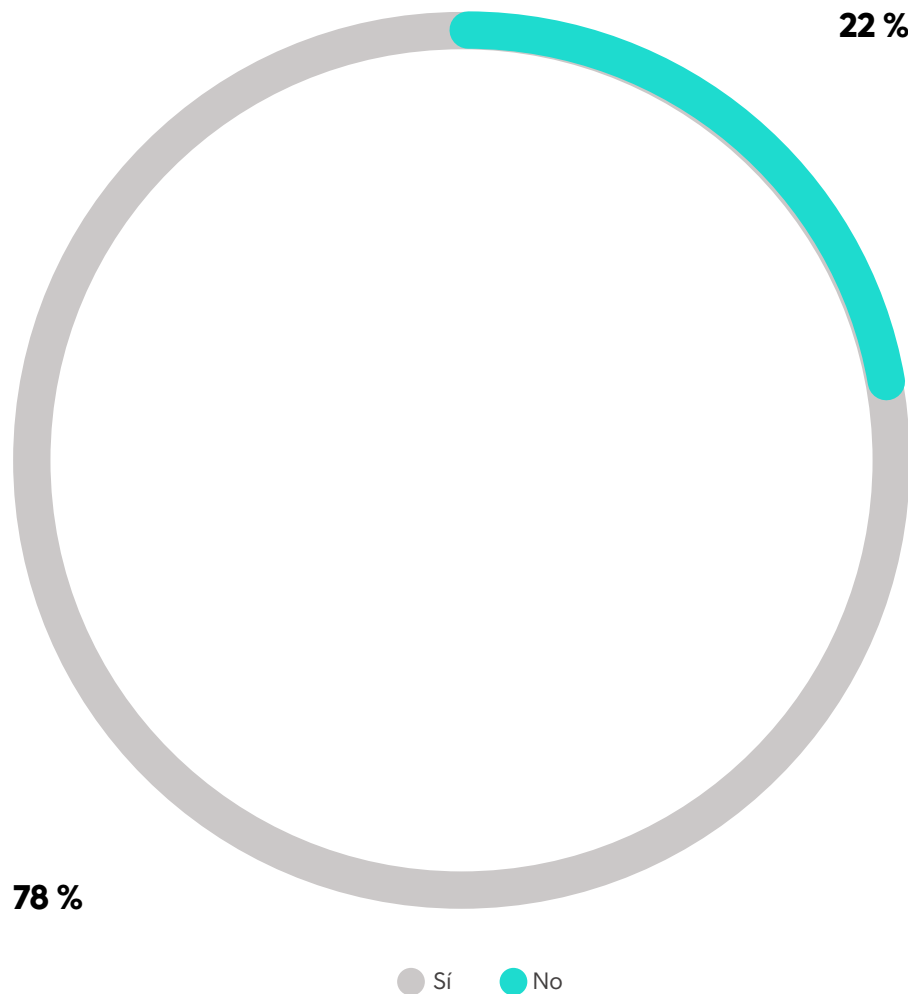
La sostenibilidad ha entrado con fuerza en las decisiones de compra de vivienda. En un contexto de precios elevados en el mercado inmobiliario y de constante preocupación por los costes energéticos, los compradores valoran más que nunca aquellos inmuebles que combinan eficiencia, confort, ahorro y responsabilidad ambiental. Según el estudio, el 78% de los compradores en España estaría dispuesto a pagar más por una vivienda sostenible, una cifra que refleja la magnitud del cambio cultural que atraviesa el mercado inmobiliario.

“El 78% de los compradores están dispuestos a pagar más por una vivienda sostenible, una cifra que refleja la magnitud del cambio cultural que atraviesa el mercado inmobiliario”



La sostenibilidad ha entrado con fuerza en las decisiones de compra de vivienda. En un contexto de precios elevados en el mercado inmobiliario y de constante preocupación por los costes energéticos, los compradores valoran más que nunca aquellos inmuebles que combinan eficiencia, confort, ahorro y responsabilidad ambiental. Según el estudio, el 78% de los compradores en España estaría dispuesto a pagar más por una vivienda sostenible, una cifra que refleja la magnitud del cambio cultural que atraviesa el mercado inmobiliario.

¿Estarías dispuesto a pagar más por una vivienda sostenible en alguno de los siguientes aspectos para comprar?



Por edad, el compromiso con la sostenibilidad se mantiene alto en todos los grupos, aunque en este apartado son los más jóvenes quienes estarían dispuestos a asumir un mayor coste en el precio de un inmueble por razones ambientales: el 82% de los encuestados entre 25 y 34 años están de acuerdo con esta posibilidad, mientras que este porcentaje desciende levemente hasta en 78% en la cohorte de 35 a 44 años, al 77% en el grupo de 45 a 54 años, y al mismo porcentaje (77%) en la fracción más senior, de 55 a 75 años. En el desglose territorial, la encuesta muestra también una sensibilidad muy repartida en lo referente a la sostenibilidad inmobiliaria: están dispuestos a pagar más por un inmueble respetuoso con el medio ambiente el 80% de los catalanes y de los madrileños, respectivamente, el 77% de los andaluces, el 78% de los valencianos, y también el 78% de los residentes en el resto de España.

Entre los compradores dispuestos a pagar más, el tipo de mejoras o elementos sostenibles más valorados se concentran en aspectos de eficiencia y confort térmico. Destacan varias prioridades, como son el aislamiento térmico en suelo o muros (*un motivo señalado por el 46% de los encuestados*), la iluminación natural (44%), las ventanas de alta eficiencia energética (44%), el aislamiento acústico (43%), los sistemas de energía renovable como placas solares o aerotermia (39%), las zonas verdes o jardines comunitarios (33%), el disponer de una certificación energética alta A o B (33%), los sistemas de ventilación natural (32%), los electrodomésticos de alta eficiencia, es decir, de clase A o superior (30%), la iluminación LED (29%), la instalación de grifería e inodoros de bajo consumo o limitador de caudal (26%), los sistemas de recogida de agua de lluvia (24%), los puntos de recarga para vehículos eléctricos (16%), o el uso de materiales de construcción ecológicos y reciclados (16%).



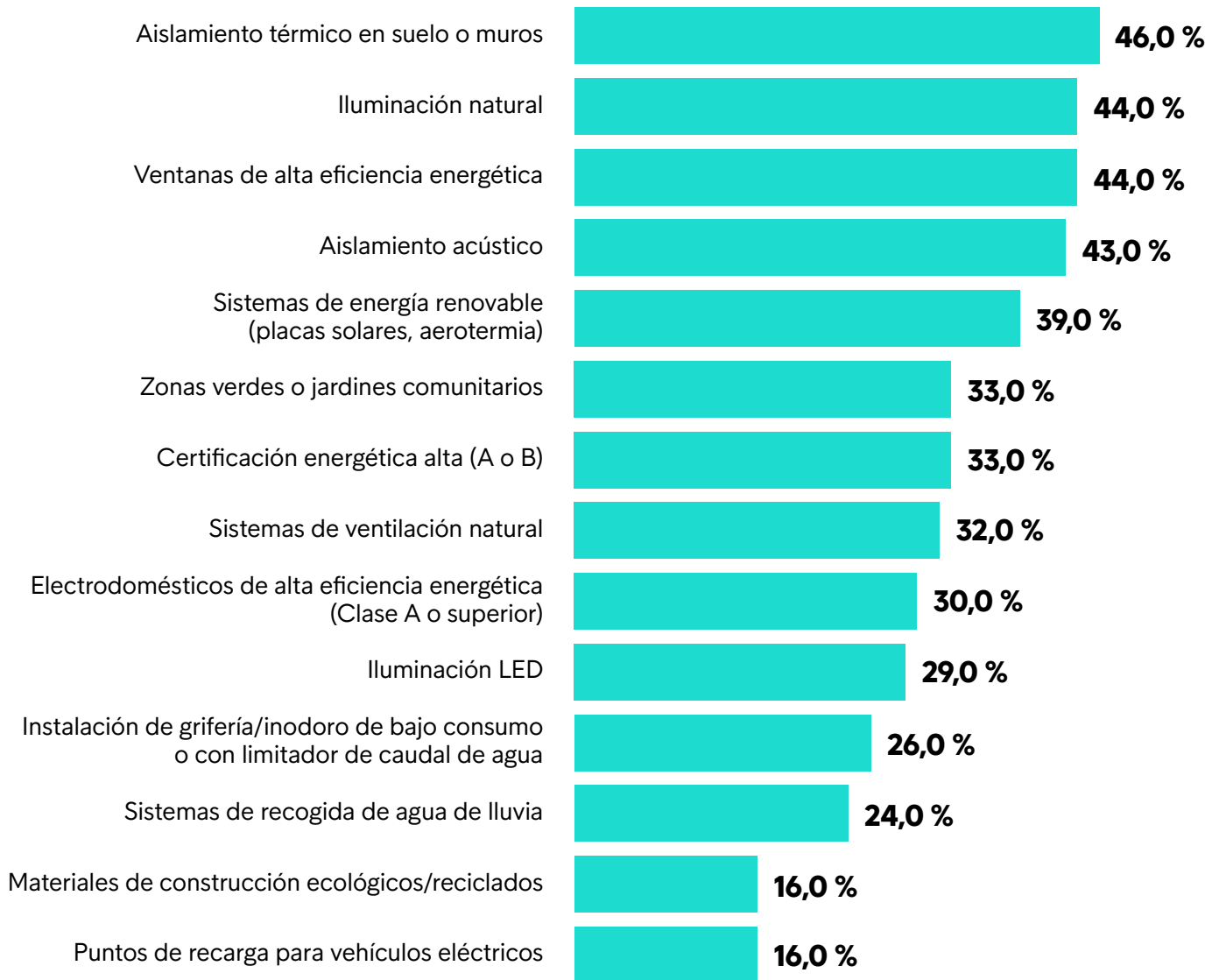
“Los elementos sostenibles más valorados se concentran en aspectos de eficiencia energética, iluminación y confort térmico”

Con todo, existe todavía un porcentaje notable de compradores (22%) que no están dispuestos a pagar más por una vivienda sostenible, especialmente por motivos económicos, de desconfianza, por razones prácticas o por falta de oferta disponible. Entre las principales razones que esgrime este colectivo se encuentran las siguientes: por considerar que la inversión necesaria es muy alta (*algo que defienden el 35% de los encuestados*), al desconfiar de la calificación de una vivienda como sostenible (23%), por no compensar la inversión con el ahorro en otras partidas o en la eficiencia energética (23%), a causa de valorar como más importantes otros aspectos, por ejemplo, la ubicación o el tamaño del inmueble (22%), porque no hay oferta de viviendas sostenibles en la zona demandada (20%), o al planearse alquilar o vender a corto plazo la vivienda en cuestión, por lo que no se disfrutará suficientemente de sus beneficios (2%).

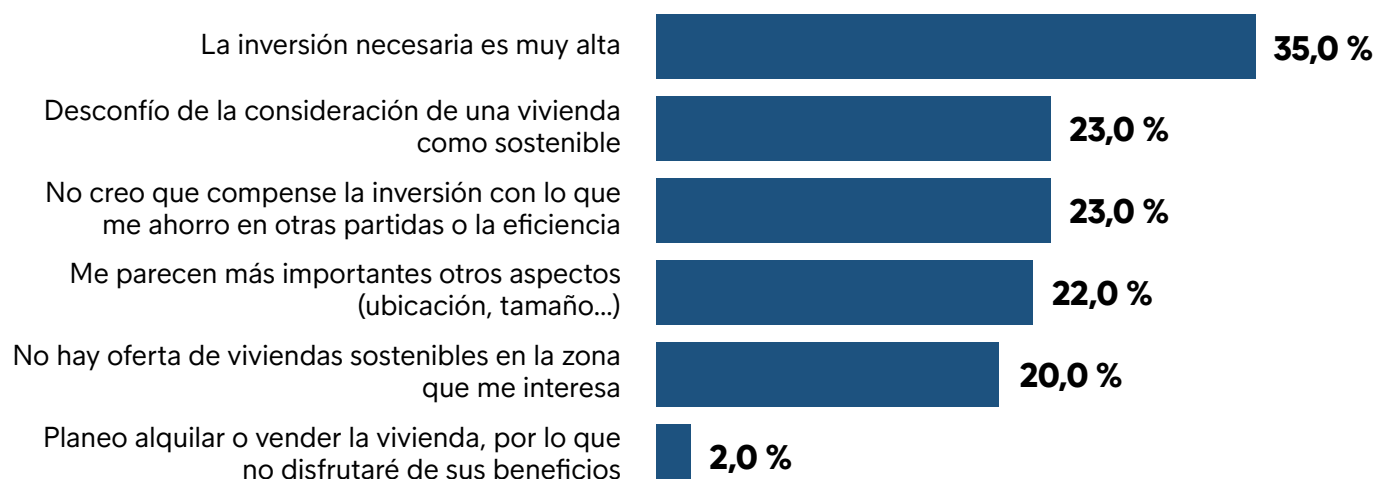
Con todo, a pesar de persistir posiciones reticentes entre los demandantes, el mercado de compraventa se encuentra en un punto de madurez en el que la sostenibilidad es ya un criterio prácticamente transversal. No se trata de un atributo complementario, sino de un factor decisivo en la preferencia, en la predisposición a realizar un esfuerzo económico y en la percepción de valor de los compradores. Este avance, impulsado por una mayoría social consciente y exigente, está empujando al sector promotor a redefinir su oferta en términos de eficiencia, materiales y diseño responsable.

“La sostenibilidad no es un atributo complementario, sino un factor decisivo en la predisposición a realizar un esfuerzo económico y en la percepción de valor”

¿Estarías dispuesto a pagar más por una vivienda sostenible en alguno de los siguientes aspectos para comprar?



¿Por qué no estarías dispuesto a pagar más por comprar una vivienda sostenible?





3

Valoración de la sostenibilidad en el segmento de alquiler. Análisis demográfico y territorial

En el mercado del alquiler, la sostenibilidad también ha ganado relevancia durante los últimos años, aunque el grado de implicación económica es razonablemente más moderado que en la compraventa. Según los datos del estudio *“La Sostenibilidad en el Mercado de la Vivienda en España 2025”*, el 61% de los inquilinos españoles está dispuesto a pagar más por una vivienda sostenible, lo que demuestra que este valor empieza a influir también de forma clara en las decisiones de arrendamiento. Aunque los porcentajes son menores que en el mercado de compraventa, la tendencia es similar: la sostenibilidad se percibe como una fuente de bienestar y ahorro a medio plazo, especialmente en un contexto de encarecimiento energético.

“Los datos son más modestos que en el mercado de compraventa, pero la tendencia es similar en el segmento del alquiler: la sostenibilidad se percibe como una fuente de bienestar y ahorro a medio plazo”

Por edades, al igual que en el segmento de compraventa, la disposición a pagar más por una vivienda sostenible es mayor entre los inquilinos más jóvenes. Así, un 70% de los demandantes de alquiler de 18 a 24 años estarían dispuestos a realizar este esfuerzo a cambio de disponer de un hogar más respetuoso con el medio ambiente, un porcentaje que desciende hasta el 59% con relación al grupo de 25 a 34 años, y hasta el 57% en el caso de la fracción de 35 a 44 años. Por su lado, el interés en la sostenibilidad vuelve a crecer en las franjas de mayor edad, y se sitúa en el 60% para los encuestados de 45 a 54 años, y en el 62% para el grupo más senior (*de 55 a 75 años*).

En el ámbito territorial, el interés por la sostenibilidad en el alquiler se extiende de forma equitativa entre las distintas autonomías. El porcentaje de quienes aceptan pagar más por una vivienda sostenible se alza hasta el 62% en Cataluña, seguida de cerca por la Comunidad Valenciana (61%), la Comunidad de Madrid (60%), y Andalucía (59%), mientras que la media del resto de regiones se mantiene en el 62%.

Los elementos más valorados por los inquilinos con relación a la sostenibilidad en el hogar también

se centran en el confort y el ahorro. Entre los más mencionados, destacan varios motivos como son el aislamiento acústico (26%), la iluminación natural (27%), el aislamiento térmico en suelo o muros (25%), las ventanas de alta eficiencia energética (24%), las zonas verdes o jardines comunitarios (20%), los electrodomésticos de alta eficiencia energética, como los de clase A o superior (20%), los sis-

temas de ventilación natural (19%), los sistemas de energía renovable, como placas solares o aerotermia (19%), la certificación energética A o B (18%), la iluminación LED (18%), la instalación de grifería e inodoros de bajo consumo (14%), los sistemas de recogida de agua de lluvia (11%), los puntos de recarga para vehículos eléctricos (9%), o el uso de materiales de construcción ecológicos y reciclados (8%).

“Los elementos más valorados por los inquilinos con relación a la sostenibilidad en el hogar también se centran en el confort y el ahorro”





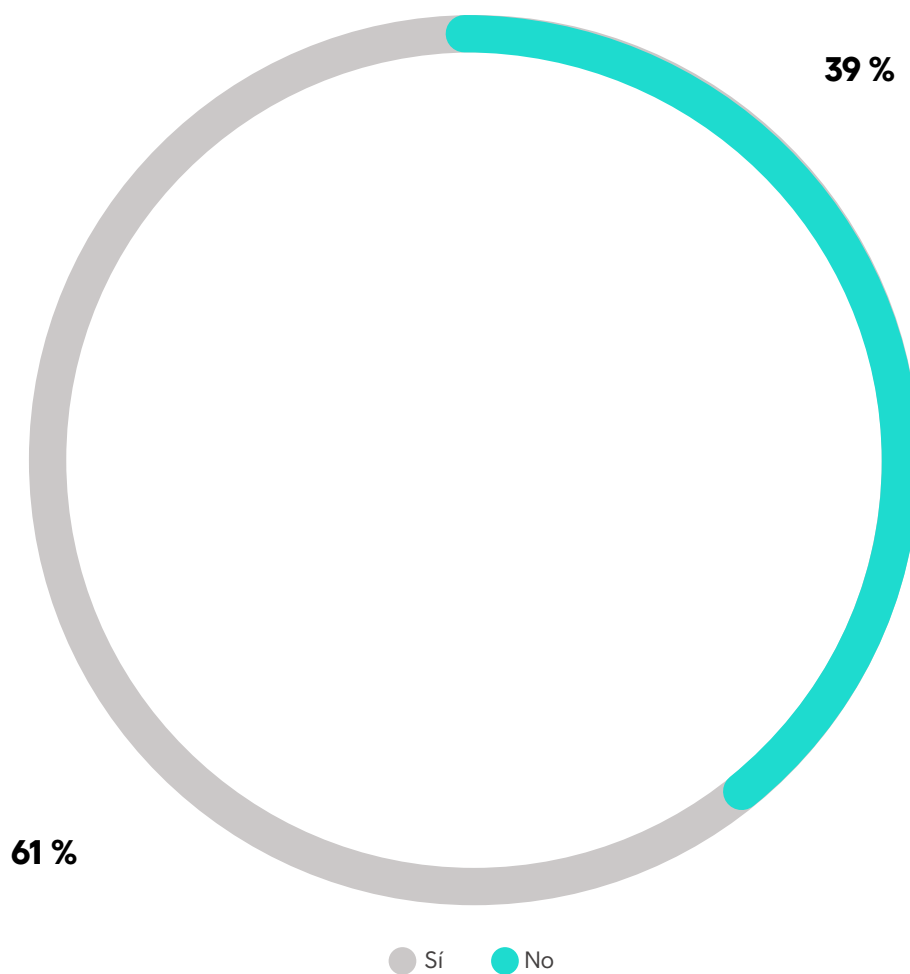
Tal como ocurre en el ámbito de la compraventa, en el segmento del alquiler existe un porcentaje todavía considerable de inquilinos que no están dispuestos a pagar más por vivir en un inmueble sostenible. Actualmente, se trata del 39% del total. Las principales motivaciones de este colectivo son también financieras, a causa de la escasez de oferta, y por cierta desconfianza sobre qué significa la sostenibilidad en el mercado inmobiliario. Concretamente, un 45% de este grupo afirman que el precio de alquiler es muy alto, mientras que otros porcentajes menores defienden que no les compensa con lo que se ahorran en otras partidas como la energía (20%), que valoran más otros aspectos como la ubicación o el tamaño de un piso (18%), que no hay oferta de viviendas sostenibles en la zona demandada (16%), que la oferta de alquiler es escasa en general (15%), que desconfían de que la vivienda sea realmente sostenible (15%), o que planean alquilar por poco tiempo y, por ello, no disfrutarían los beneficios (6%).

Si bien una parte del mercado persevera en esta actitud menos proclive a la sostenibilidad inmobiliaria, los resultados globales del informe confirman que, también en el mercado del alquiler, el interés por la sostenibilidad está asentado y se asocia a aspectos tangibles que inciden en el confort y en

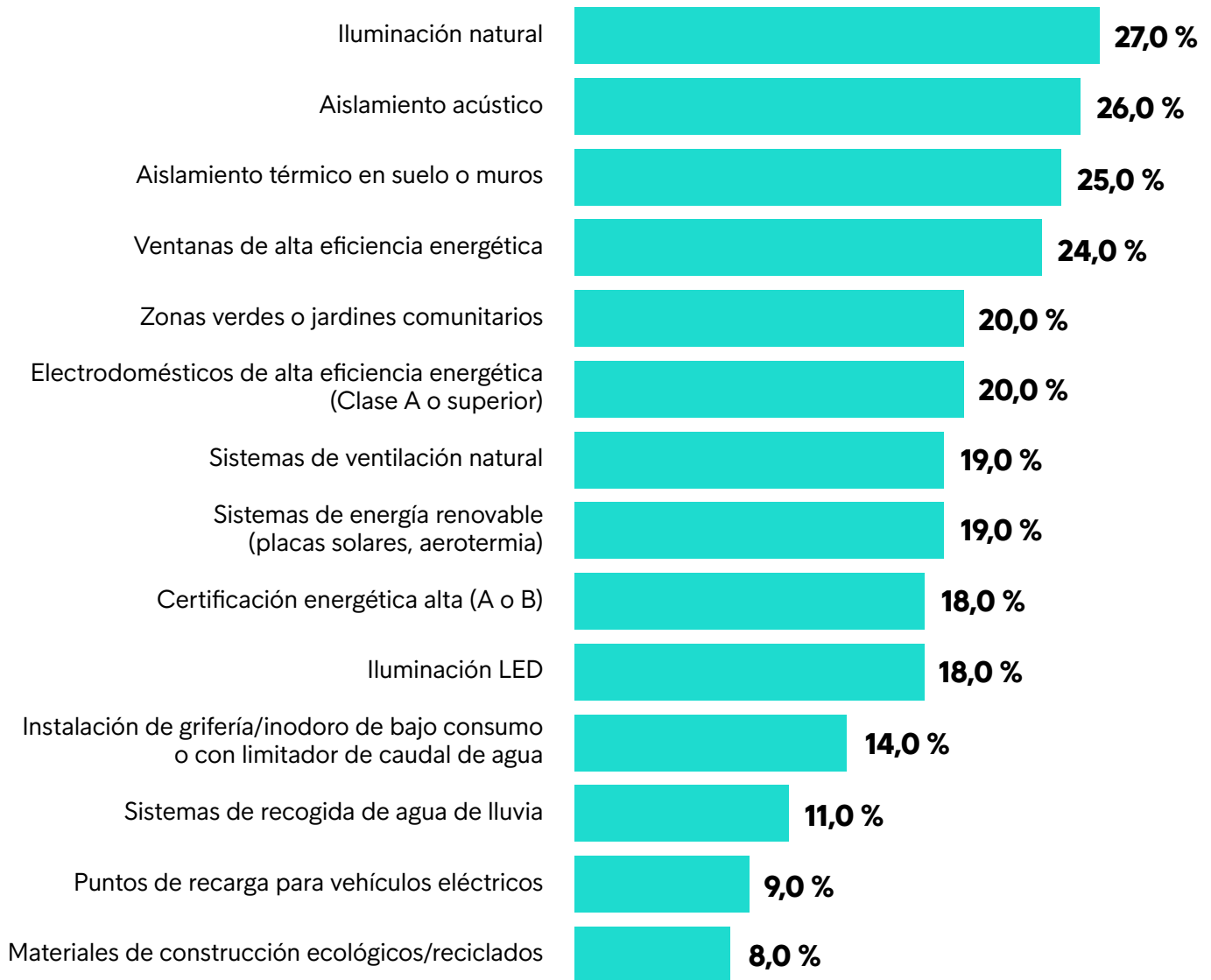
el coste de los suministros. A pesar de esta diferencia respecto a la compraventa, el avance es evidente: seis de cada diez inquilinos consideran que una vivienda sostenible mejora su calidad de vida y reduce su gasto energético mensual, lo que demuestra que el criterio ambiental empieza a integrarse en las decisiones de alquiler tanto como en las de compra. El reto ahora pasa por ampliar la oferta de viviendas sostenibles en el parque de alquiler, que sigue siendo muy limitada, y depende, en gran medida, de la antigüedad del edificio y de la implicación de los propietarios en la rehabilitación energética.

“El reto ahora pasa por ampliar la oferta de viviendas sostenibles en el parque de alquiler, que sigue siendo muy limitada”

¿Estarías dispuesto a pagar más por una vivienda sostenible en alguno de los siguientes aspectos para alquilar?



¿Estarías dispuesto a pagar más por una vivienda sostenible en alguno de los siguientes aspectos para alquilar?



¿Por qué no estarías dispuesto a pagar más por alquilar una vivienda sostenible?





4 Conclusiones

El estudio confirma que la sostenibilidad ya no es un valor aspiracional, sino un componente estructural del mercado inmobiliario español. Más de tres de cada cuatro ciudadanos (77%) la consideran importante o muy importante, y la mayoría (un 78% de los compradores y un 61% de los inquilinos) está dispuesta a asumir un mayor coste económico por acceder a viviendas más eficientes, confortables y respetuosas con el medio ambiente. Con leves variaciones, esta tendencia está verdaderamente extendida y homogénea a nivel nacional y por grupos de edad.

Tanto en la compraventa como en el alquiler, la sostenibilidad se asocia principalmente a la eficiencia energética en un sentido amplio, entendida como un sinónimo de ahorro y bienestar. Elementos como el aislamiento térmico, la iluminación natural o las ventanas de alta eficiencia se convierten en símbolos del nuevo estándar habitacional.

“La sostenibilidad ya no es un valor aspiracional, sino un componente estructural del mercado inmobiliario español. La mayoría de los ciudadanos la consideran importante y están dispuestos a asumir mayores costes por acceder a viviendas más respetuosas con el medio ambiente”



Asimismo, la sostenibilidad se consolida como un factor de diferenciación y valor añadido para el sector inmobiliario. Los compradores y arrendatarios perciben que invertir en sostenibilidad no solo reduce el consumo energético, sino que preserva el valor de la vivienda y mejora su calidad de vida. Este cambio de mentalidad convierte la sostenibilidad en un motor de competitividad para promotores, constructores y gestores inmobiliarios.

En definitiva, el mercado español se encamina hacia una nueva etapa en la que la sostenibilidad deja de ser un atributo complementario y pasa a ser una condición esencial de las decisiones de compra, de alquiler y de inversión. El reto para los próximos años será equilibrar la todavía insuficiente oferta inmobiliaria sostenible con una demanda que ya es madura, exigente y consciente de que la vivienda del futuro debe ser, necesariamente, más eficiente, más habitable y más respetuosa con el medio ambiente.

fotocasa Solvia