

Radiografía del mercado de la vivienda en el segundo semestre de **2021**



Índice

1. Así será el mercado de la vivienda	4
2. Diferencias territoriales	9
3. Diferencias de edad	13
4. Intención de compra	16
5. La opinión sobre el mercado	21
6. Conclusiones	24
7. Metodología	26

Prólogo

Seis meses es el tiempo que le ha llevado a nuestro sector inmobiliario dar un giro de 180 grados. Contra todo pronóstico, tan solo medio año es lo que ha necesitado el mercado para sorprendernos y volver a mostrarnos estadísticas, de las que hacía tantos años que no veíamos, que ya habíamos olvidado. Según los datos de Fotocasa Research, desde el inicio de 2021, la demanda se ha disparado y el interés por comprar se percibe más latente que nunca en la sociedad española.

La llegada de la pandemia hizo que la actividad del sector se resintiese, al igual que en el resto de mercados durante año y medio. Pero de lo que puede presumir el inmobiliario es de la gran capacidad de recuperación, del dinamismo y de la rapidez presentados. Tanto es así, que es uno de los motores más importantes que está impulsando la reparación de la economía de nuestro país, tras el choque de la Covid-19.

El mercado de la vivienda se recupera con fuerza impulsado por la compra, quien se proclama como la gran protagonista de este resurgimiento, avalada por las estadísticas oficiales de compraventas y de hipotecas que lo corroboran.

Los estímulos de las entidades financieras a través de los bajos costes de financiación han dado resultado. En

un momento en el que el ahorro de los hogares se ha elevado, acompañado por el auge por comprar casa a corto plazo, advierte que la actividad inmobiliaria será elevada en los próximos años.

Por ello, el sector, acompañado de la administración pública, debe estar a la altura de la nueva demanda ciudadana y dar respuesta a este nuevo gran requerimiento de compra, ya que las acciones que se lleven a cabo ahora determinarán el futuro residencial del país.

De esta exaltación y de este momento tan dulce de recuperación del mercado, en el que valoramos la vivienda más que nunca, lo más positivo es que, de momento, el precio de la vivienda no está creciendo al mismo ritmo que las compraventas. Lo que indica que aunque la demanda sea robusta, no es suficiente como para empujar los precios al alza de manera desmesurada.



María Matos
*Directora de Estudios y Portavoz
de Fotocasa*

1 Así será el mercado de la vivienda



1.1 La compraventa impulsa la recuperación del mercado de la vivienda

La irrupción de la pandemia en marzo de 2020 supuso cambios sociales a todos los niveles: desde los hábitos de consumo a las rutinas de trabajo, pasando por el modo en el que nos relacionamos con el resto. La vivienda no ha quedado fuera de los efectos de esta dinámica y durante los últimos 18 meses el mercado inmobiliario ha registrado importantes cambios.

En los últimos doce meses, un 34 % de los particulares mayores de 18 años en España han realizado alguna acción en el mercado de la vivienda.

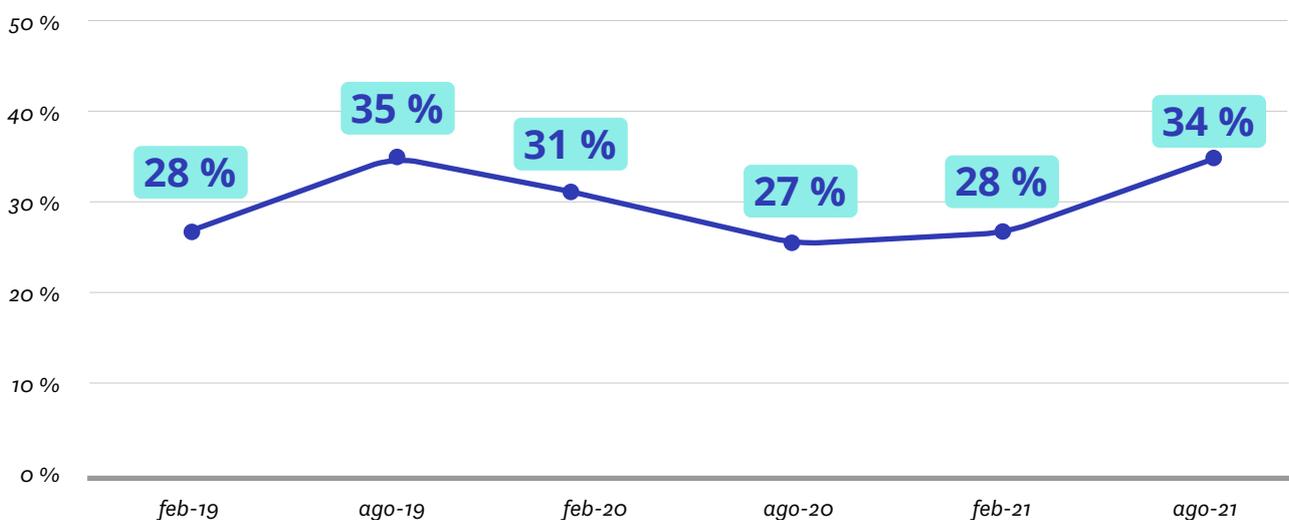
Así, justo antes de la irrupción de la covid-19, en febrero de 2020, había en España un 31 % de particulares mayores de 18 años que habían realizado alguna acción en el mercado de la vivienda en los doce meses justo anteriores. Ese porcentaje cayó por efecto de la pandemia al 27 % sólo seis meses después. Pero tras aquel parón ha iniciado una progresiva senda de recuperación que le

ha permitido incluso situarse en los niveles de hace dos años: el 34 % de agosto de 2021 es prácticamente idéntico al 35 % del mismo mes de 2019.

Observando los datos de penetración en el mercado de forma más pormenorizada, se pueden apreciar subidas significativas tanto en las acciones de oferta como en las de demanda, ya sea de compra o de alquiler. Pero de forma desigual, porque es el mercado de la propiedad el que está impulsando con mayor ímpetu la recuperación de la actividad.

Así, un 19 % de particulares afirma haber realizado alguna acción (*bien en el lado de la oferta, bien en el de la demanda*) en el mercado de compraventa de vivienda. Ese porcentaje era seis meses antes, en febrero de 2021, del 15 %, una cifra idéntica a la de septiembre de 2020. Sube la oferta de vivienda en propiedad, pero mucho más la demanda, que ha pasado del 12 % (*en febrero de 2021*) al 15 % (*seis meses después*).

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



Base feb-19: 5.061 / Base ago-19: 5.011 / Base feb-20: 5025 / Base ago-20: 5002 / Base feb-21: 5000 / Base ago-21: 5000

Estos datos tienen su respaldo en las operaciones de compraventa de vivienda que registra el INE, que si bien no distingue entre operaciones de particulares y de personas jurídicas, sí que confirma un fuerte incremento en las transacciones (del 27 % entre febrero y agosto contabilizando los 12 meses anteriores). De hecho, los meses de julio y agosto han marcado máximos de operaciones en la última década.

En septiembre de 2021, hay un 5 % de particulares que ha adquirido una vivienda. Mientras que, tanto hace seis meses como hace un año, eran el 3 %. Por lo que se refiere a la demanda insatisfecha (los que han buscado para comprar pero no lo han conseguido), el porcentaje es del 11 % de los particulares. En febrero de 2021 y en septiembre de 2020 era del 9 %.

Compra

Feb. 21

Sep. 21

Ha comprado vivienda

3 %

5 % ▲

Ha buscado vivienda para comprar (no lo ha conseguido)

9 %

11 % ▲

12 %

15 % ▲

Venta

Ha vendido vivienda

2 %

2 %

Ha tratado de vender vivienda (no lo ha conseguido)

2 %

3 % ▲

4 %

5 % ▲

Alquiler (inquilino)

Ha alquilado vivienda (inquilino)

8 %

9 %

Ha alquilado habitación en piso compartido (inquilino)

2 %

2 %

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

5 %

5 %

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

2 %

2 %

14 %

16 %

Alquiler (oferta)

Ha alquilado a otros una vivienda (propietario)

2 %

3 % ▲

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

1 %

1 %

3 %

4 % ▲

Base feb-21: 5000 / Base ago-21: 5000

El mercado del alquiler también se recupera de manera significativa, alcanzando prácticamente cifras previas a la pandemia. En los últimos 12 meses un 19 % de los particulares mayores de 18 años ha realizado alguna acción relacionada con el arrendamiento de un inmueble.

En febrero de 2020 era el 20 %. Una cifra que cayó hasta el 15 % durante los primeros seis meses de pandemia y que para febrero de 2021 ya comenzó a dar síntomas de recuperación con un crecimiento de dos puntos porcentuales hasta alcanzar al 17 % de particulares.

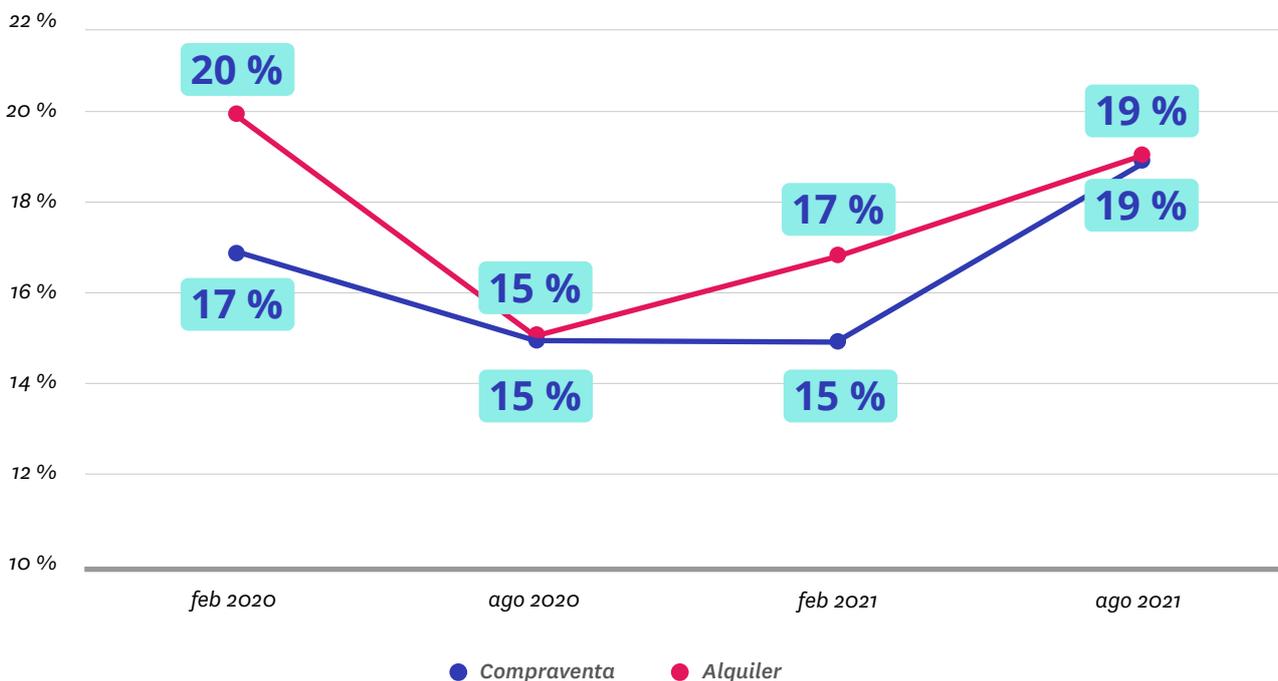
De manera más detallada, una de las principales claves que deja el mercado del alquiler en la segunda mitad de 2021 es la recuperación de la oferta. Hace seis meses, la recuperación del alquiler venía impulsada por los

demandantes de vivienda —que continúan su tendencia ascendente—, pero ahora también crece el volumen de arrendadores, aunque no llega a los niveles precovid. Concretamente, hay un 4 % de particulares que han alquilado o han pretendido alquilar una vivienda de su propiedad en los últimos doce meses. En febrero de 2021 eran el 3 % y, justo un año antes, en febrero de 2020, eran el 5 %.

Entre los demandantes, en agosto de 2021, un 9 % de particulares afirma haber alquilado una vivienda en el último año para vivir como inquilino. Además, hay un 5 % que ha intentado alquilar, pero todavía no lo ha conseguido, un 2 % que ha alquilado una habitación en un piso compartido y otro 2 % que ha intentado hacerlo, pero aún no ha encontrado.

En el mercado del alquiler se ha recuperado parcialmente el nivel de particulares arrendando o intentando arrendar una vivienda de su propiedad

Particulares mayores de 18 años participando en el mercado de compraventa y en el mercado de alquiler (%)



Base feb-20: 5025 / Base ago-20: 5002 / Base feb-21: 5000 / Base ago-21: 5000



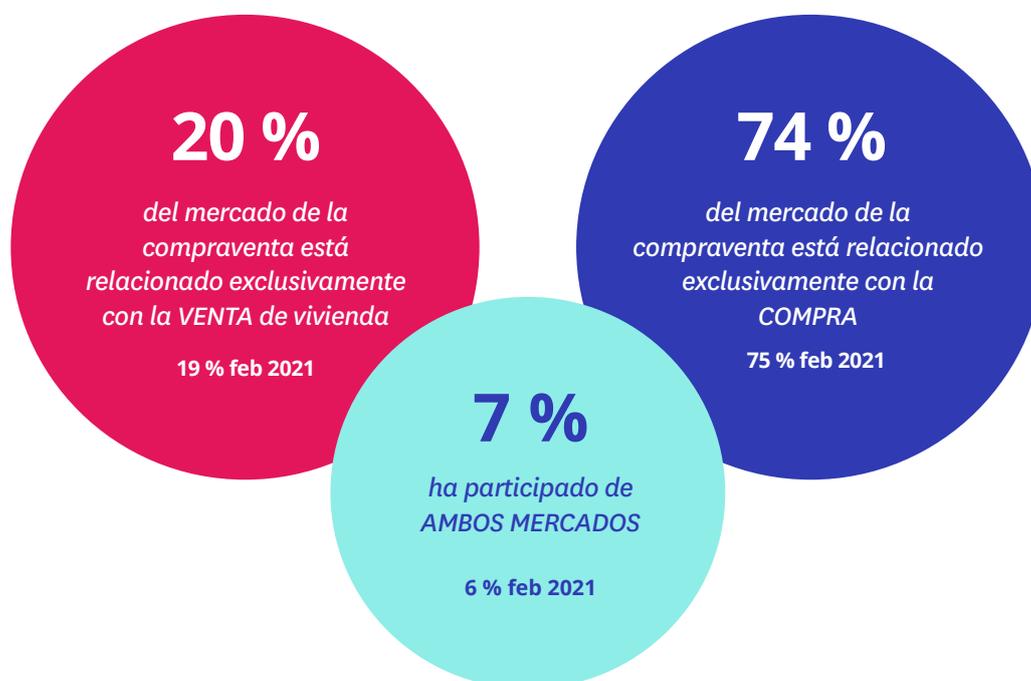
1.2 Los demandantes de vivienda de compra y de alquiler tienden a equiparse

A la hora de relacionarse con el mercado de la vivienda, **los particulares pueden realizar más de una acción.** Por ejemplo, pueden vender una vivienda para después comprar otra, o comprarse una vivienda y poner otra de su propiedad en alquiler.

Si se observa a aquellos particulares que, dentro del mercado de compraventa, participan tanto en la oferta

como en la demanda, se aprecia que son un 7 %, un dato muy similar al de hace seis meses, cuando eran el 6 %. En general, **el grueso del mercado de compraventa se sigue concentrando en la parte demandante:** un 74 % está relacionado exclusivamente con la compra de vivienda mientras que un 20 % solo ha realizado acciones vinculadas con la venta. Son unos porcentajes no muy distintos a los que registra la serie histórica.

Particulares participando en la compra y en la venta



Base febrero 2021: 736 / Base septiembre 2021: 946

Más interesante resulta la comparación de los demandantes de vivienda en función del mercado por el que se decantan. Así, hay un 11 % de particulares que ha participado como demandante en ambos mercados en el último año.

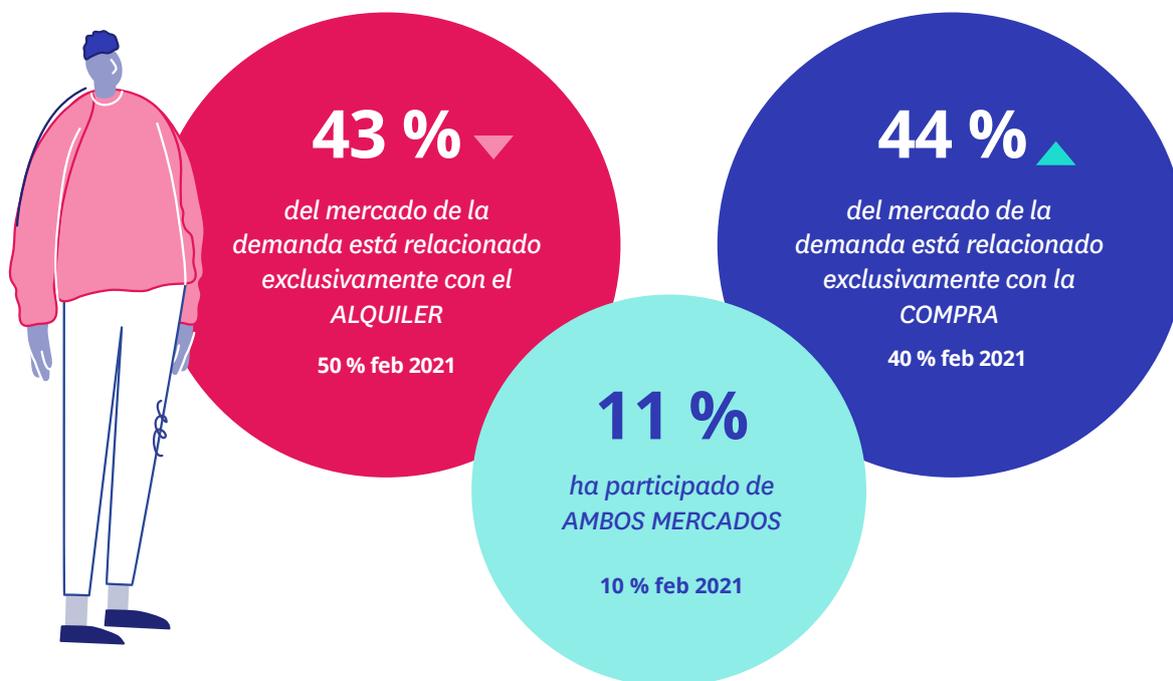
Si, como hemos visto, el mercado del alquiler inició antes su recuperación y el de propiedad lo ha hecho con más fuerza desde febrero hasta ahora, es lógico que la compraventa haya ganado peso cuando se comparan ambos en una balanza. Ya están al mismo nivel.

Se han igualado los porcentajes de particulares demandantes de vivienda que se relacionan solo con el alquiler (43 %) y solo con la compra (44 %)

En agosto de 2021 un 43 % afirma haber buscado solo vivienda de alquiler. Esta cifra supone un descenso significativo con respecto a hace seis meses, cuando un 50 % afirmaba haber participado como demandante en el mercado del alquiler exclusivamente.

En el lado de la compra sucede justo lo contrario. Un 44 % de los demandantes de vivienda se ha relacionado solo con la adquisición de una casa. Este dato es cuatro puntos mayor que el de hace seis meses. Con este cambio, se han igualado los porcentajes de particulares que se relacionan exclusivamente con la demanda de vivienda de alquiler y de aquellos que lo hacen únicamente con la compra.

Particulares demandando vivienda para compra o para alquiler



Base febrero 2021: 1190 / Base septiembre 2021: 1380

Acciones en el mercado de la vivienda en los últimos 12 meses

34 % de los mayores de 18 años ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda

19 % actuó en la compraventa

19 % participó en el mercado del alquiler

15 % de los particulares compró o intentó comprar un inmueble

16 % alquiló o pretendió alquilar una vivienda como inquilino

2

Diferencias territoriales

La Comunidad Valenciana también coge velocidad



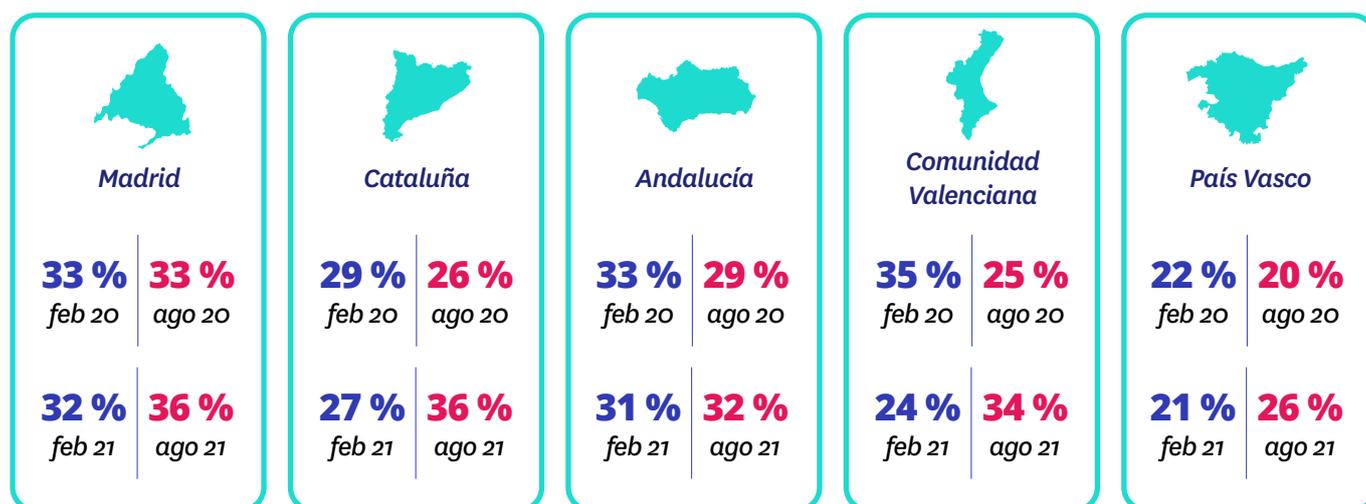
La recuperación de la actividad en el mercado de la vivienda es, como hemos visto, intensa. Pero además es generalizada en términos territoriales: no todas las comunidades autónomas alcanzan los mismos niveles, pero todas ven incrementada la participación de particulares en acciones inmobiliarias. Son especialmente llamativos los casos de Cataluña y la Comunidad Valenciana.

Cataluña no solo ha recuperado nueve puntos porcentuales desde febrero de 2021, sino que se sitúa en niveles superiores a los previos a la pandemia. En febrero de 2020 un 29 % de particulares catalanes mayores de 18 años aseguraba haber participado en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses. En agosto de 2021 han sido el 36 %.

Por lo que se refiere a la Comunidad Valenciana, este crecimiento llega tras dos semestres de caídas consecutivas. Ha llegado más tarde a la recuperación de la actividad inmobiliaria, pero lo ha hecho con mucha fuerza. En cifras, esto supone que antes de la pandemia (febrero de 2020), en la Comunidad Valenciana había un 35 % de particulares participando en el mercado de la vivienda. Se dejó diez puntos porcentuales y en septiembre de 2020 y febrero de 2021 se situó en torno al 25 %.

Esa tendencia decreciente ha cambiado de manera drástica en septiembre de 2021: un 34 % de valencianos mayores de 18 años ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda, un dato diez puntos mayor que el de hace seis meses.

Porcentaje de particulares participando en el mercado de la vivienda por CCAA



Base Madrid febrero 2020: 756 / Base Madrid agosto 2020: 684 / Base Madrid febrero 2021: 730 / Base Madrid agosto 2021: 712 / Base Cataluña febrero 2020: 749 / Base Cataluña agosto 2020: 795 / Base Cataluña febrero 2021: 783 / Base Cataluña agosto 2021: 781 / Base Andalucía febrero 2020: 879 / Base Andalucía agosto 2020: 904 / Base Andalucía febrero 2021: 875 / Base Andalucía agosto 2021: 857 / Base C. Valenciana febrero 2020: 567 / Base C. Valenciana agosto 2020: 588 / Base C. Valenciana febrero 2021: 616 / Base Comunidad Valenciana agosto 2021: 558 / Base País Vasco febrero 2020: 251 / Base País Vasco agosto 2020: 246 / Base País Vasco febrero 2021: 231 / Base País Vasco agosto 2021: 206



Cataluña es el territorio que más impulsa la compraventa

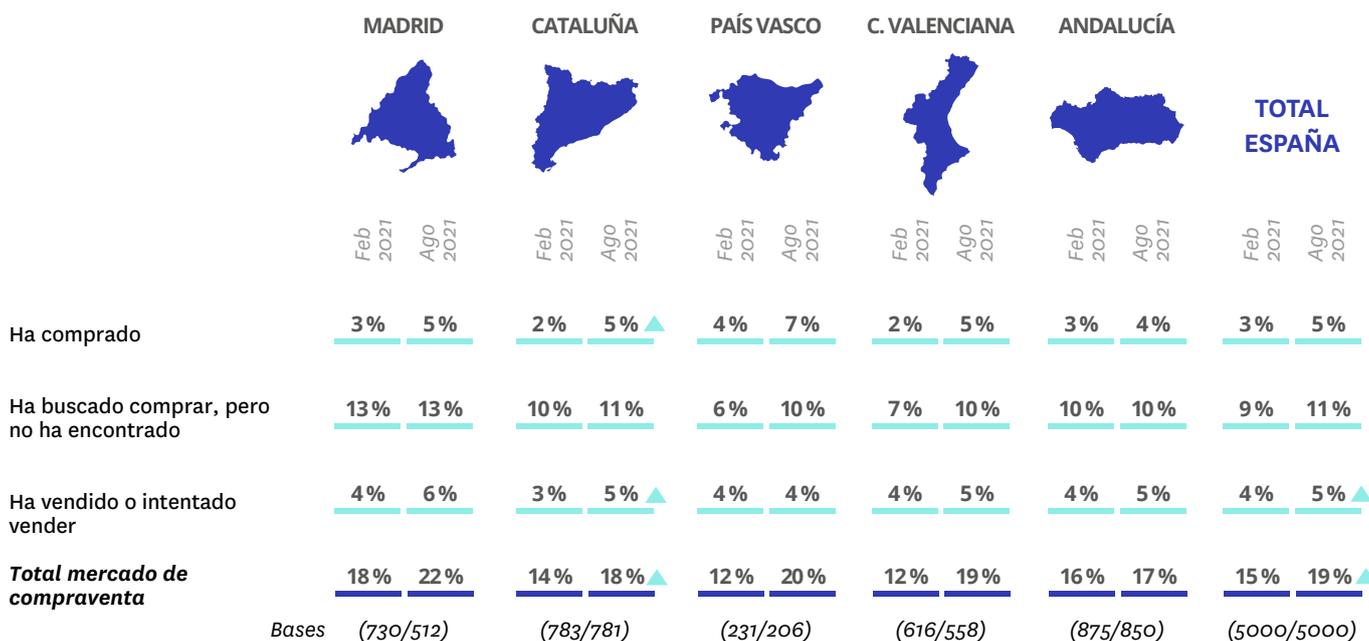
Como venimos comentando desde el comienzo del informe, el mercado de la vivienda en general ha experimentado un crecimiento considerable en los últimos seis meses. Una aceleración que se hace notar especialmente en la compraventa.

Y, poniendo el foco en este mercado a nivel territorial, Cataluña es la comunidad autónoma en la que se aprecia un incremento más significativo. Concretamente, un 18 % de particulares catalanes ha participado en el mercado compraventa en el último año. En febrero eran el 14 %.

Pero este dato no solo supone una recuperación con respecto a hace seis meses. Que haya un 18 % de particulares en Cataluña realizando acciones de compraventa, aunque en muchos casos no llegue a cerrarse la operación, supone superar los niveles previos a la pandemia, cuando había un 15 % (febrero de 2020).

De manera aún más pormenorizada, dentro del mercado de compraventa en Cataluña, aunque crecen tanto la oferta como la demanda, lo que más ha subido es la compra efectiva de vivienda. En febrero de este mismo año un 2 % de catalanes mayores de 18 años había comprado una vivienda en los últimos doce meses. Sin embargo, en agosto han sido un 5 %.

Pero, que Cataluña sea el territorio con subidas más significativas, no implica que sea el único en tendencia creciente. De hecho, el mercado de compraventa ha crecido en todas las comunidades autónomas. En Madrid, por ejemplo, un 22 % de particulares ha participado en él en último año. En el País Vasco han sido el 20 %, en la Comunidad Valenciana el 19 % y en Andalucía el 17 %.



Más oferta y más demanda en el arrendamiento catalán

La buena marcha del mercado de la vivienda también se hace notar en el alquiler y, tal y como sucede en la compraventa, Cataluña es la comunidad autónoma que experimenta un crecimiento más significativo.

Así, en agosto de 2021 un 23 % de particulares mayores de 18 años en Cataluña ha participado en el mercado del alquiler. En febrero de este mismo año eran el 17 % y, hace un año, en agosto de 2020, eran el 14 %.

En Cataluña hay un 23 % de particulares que en el último año han realizado alguna acción relacionada con el alquiler de vivienda. Antes de la pandemia (en febrero de 2020) eran un 18 %.

Además, igual que sucede con el mercado de compraventa, la actividad en el mercado del alquiler en Cataluña ya supera los niveles previos a la pandemia. En febrero de 2020 había un 18 % de particulares realizando acciones vinculadas al alquiler en esta comunidad autónoma, un dato cinco puntos porcentuales inferior al actual.

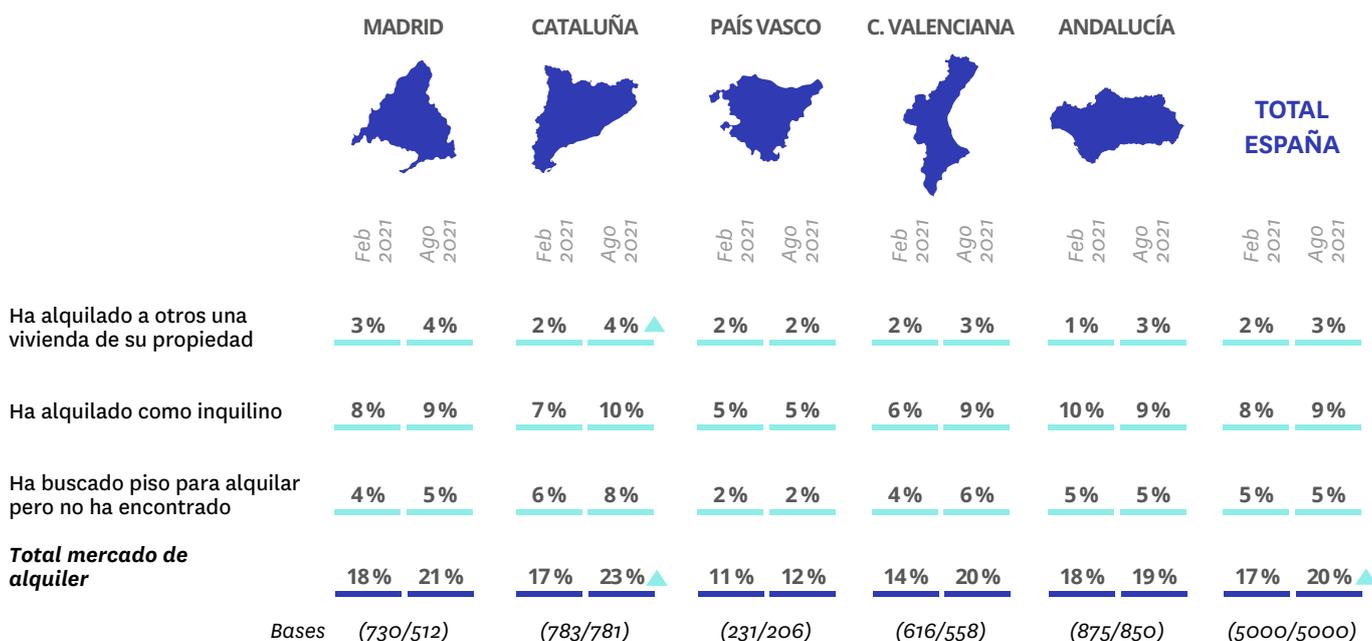
Y, siguiendo con las similitudes entre la evolución de la compraventa y del alquiler en Cataluña, también el crecimen-

to llega, sobre todo, de la mano de quienes han concluido el proceso de arrendamiento: un 10 % de catalanes mayores de 18 años ha alquilado una vivienda para vivir como inquilino. Hace seis meses eran el 7 %.

Pero en este caso, también se produce un incremento significativo en la oferta efectiva. Es decir, entre aquellos particulares que han conseguido alquilar una vivienda de su propiedad: son el 4 %, frente al 2 % de hace seis meses.

Otra de las noticias positivas relacionadas con el alquiler que se extrae de los datos de septiembre es la recuperación de la Comunidad Valenciana. En este territorio, la caída en el último año se había hecho notar especialmente en el alquiler. Y si bien es cierto que aún no se han alcanzado los niveles previos a la pandemia, sí que existe una tendencia de crecimiento.

Tanto en agosto de 2020 como en febrero de 2021, un 14 % de particulares valencianos mayores de 18 años había realizado alguna acción en el mercado del alquiler en los doce meses previos. Esta cifra, ha experimentado una subida de seis puntos porcentuales hasta alcanzar el 20 % en septiembre de 2021.



3

Diferencias de edad

Jóvenes adultos en búsqueda permanente

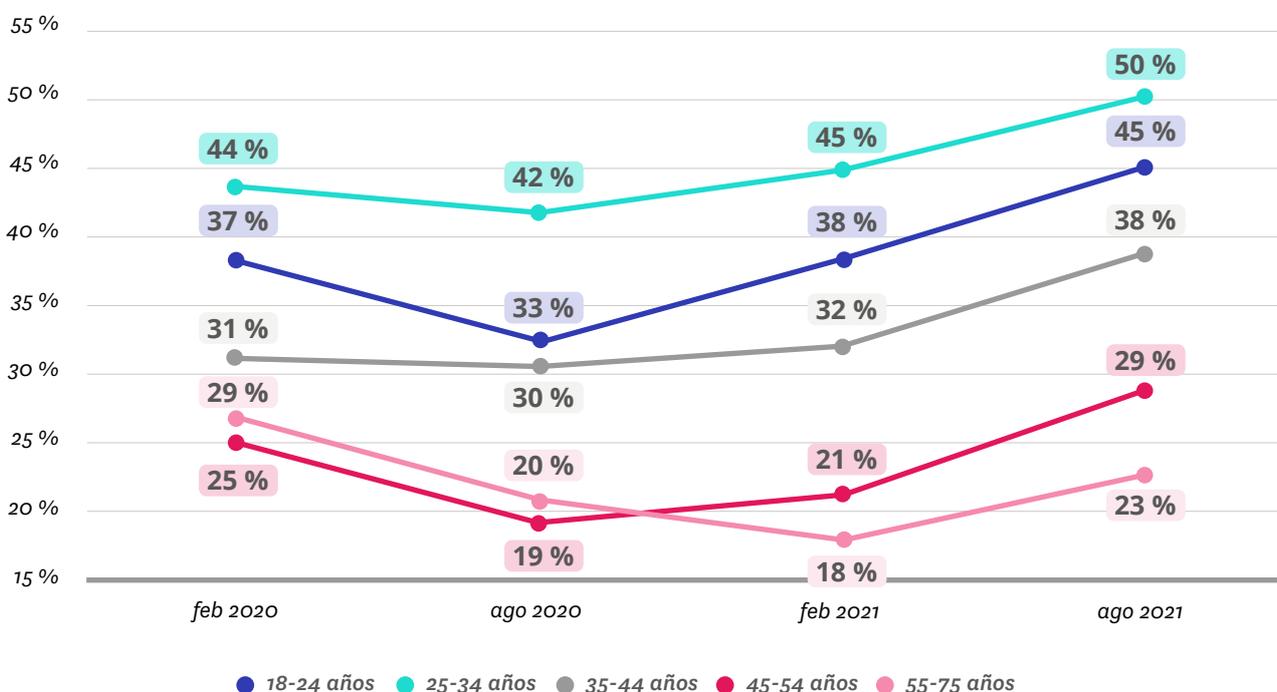


El incremento de actividad en el mercado inmobiliario, como acabamos de ver, es generalizado en todas las comunidades autónomas. Pero también es un aumento transversal a todos los tramos de edad y en alguno de ellos es especialmente notable. De hecho, en comparación con hace seis meses, **el porcentaje de particulares que ha realizado alguna acción en el mercado inmobiliario ha subido entre cuatro y siete puntos porcentuales en función de la edad.**

Por ejemplo, entre los más jóvenes, los que tienen entre 18 y 24 años en febrero había un 38 % de particulares

que habían interactuado con el mercado de la vivienda. Un dato que en agosto ha subido hasta alcanzar el 45 %. Esto supone, además, superar la cifra previa a la pandemia: en febrero de 2020 un 37 % de los jóvenes entre 18 y 24 años participaban en el mercado de la vivienda. En los siguientes estratos se repite el mismo patrón: se produce un incremento significativo con respecto a hace seis meses y, además, se superan los niveles previos a la pandemia. Sólo en el tramo de edad más adulto (*de 55 a 75 años*) el porcentaje de particulares es todavía inferior al de febrero de 2020.

Porcentaje de particulares participando en el mercado de la vivienda por edad



Base febrero 2020 18-24: 450 / Base agosto 2020 18-24: 367 / Base febrero 2021 18-24: 450 / Base agosto 2021 18-24: 450 / Base febrero 2020 25-34: 850 / Base agosto 2020 25-34: 871 / Base febrero 2021 25-34: 850 / Base agosto 2021 25-34: 850 / Base febrero 2020 35-44: 1052 / Base agosto 2020 35-44: 1072 / Base febrero 2021 35-44: 1052 / Base agosto 2021 35-44: 1050 / Base febrero 2020 45-54: 902 / Base agosto 2020 45-54: 924 / Base febrero 2021 45-54: 902 / Base agosto 2021 45-54: 900 / Base febrero 2020 55-75: 1771 / Base agosto 2020 55-75: 1768 / Base febrero 2021 55-75: 1746 / Base agosto 2021 55-75: 1750

Entre los jóvenes adultos de 25 a 34 años, uno de cada dos (*exactamente un 50 %*) ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses. Si eliminamos los que actúan en el lado de la oferta y tomamos sólo el dato de los particulares en búsqueda de casa, el porcentaje es del 48 % de los particulares entre los 25 y los 34 años. Eso significa que, desde la llegada de la pandemia se ha disparado la demanda de quienes, por ciclo vital, siempre son los más activos en el mercado.

La mitad de los jóvenes entre 25 y 34 años ha realizado alguna acción en el mercado de vivienda en el último año

Eso significa que la mitad de este grupo está casi en búsqueda permanente, porque confluyen los que están emancipándose con quienes buscan oportunidades en el mercado revuelto que ha traído la pandemia y con quienes han identificado necesidades habitacionales durante la emergencia sanitaria.

Parecido sucede de forma más moderada en el siguiente tramo de edad: entre los que tienen entre 35 y 44 años, la

actividad ha alcanzado el 38 % (*32 % en febrero de 2021 y 31 % en febrero de 2020*); y, entre los particulares ubicados en la horquilla de los 45 y 54 años, un 29 % ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda (*21 % en febrero de 2021 y 25 % en febrero de 2020*).

Si se observa al último segmento de edad (*55 a 75 años*), se produce una diferencia con respecto a todos los anteriores ya que, pese a crecer en comparación con el semestre anterior, aún no ha superado a los niveles previos a la pandemia.

En este sentido, los particulares de mayor edad se muestran algo más conservadores a la hora de retomar la actividad. Una situación que está vinculada al momento vital que atraviesan. En general, se trata de individuos que tienden a participar algo menos en el mercado y, cuando lo hacen, hay un grupo importante que lo hace para adquirir una segunda residencia o con el objetivo de invertir. Es decir, no buscan vivienda habitual, lo que puede invitar a posponer sus planes esperando una mayor estabilización en la economía. Eso no significa que no puedan sumarse pronto a la tendencia general, animando aún más el mercado inmobiliario.



La propiedad gana... entre quienes pueden comprar

Si se analiza la evolución de la actividad en función de la edad y del mercado, lo primero que destaca es el crecimiento de la compraventa en todos los segmentos a excepción de los más jóvenes (*de 18 a 24 años*).

El auge de la compraventa que venimos analizando a lo largo de todo el informe, en este caso, es especialmente destacado en la compra efectiva de aquellos particulares que tienen entre 25 y 44 años.

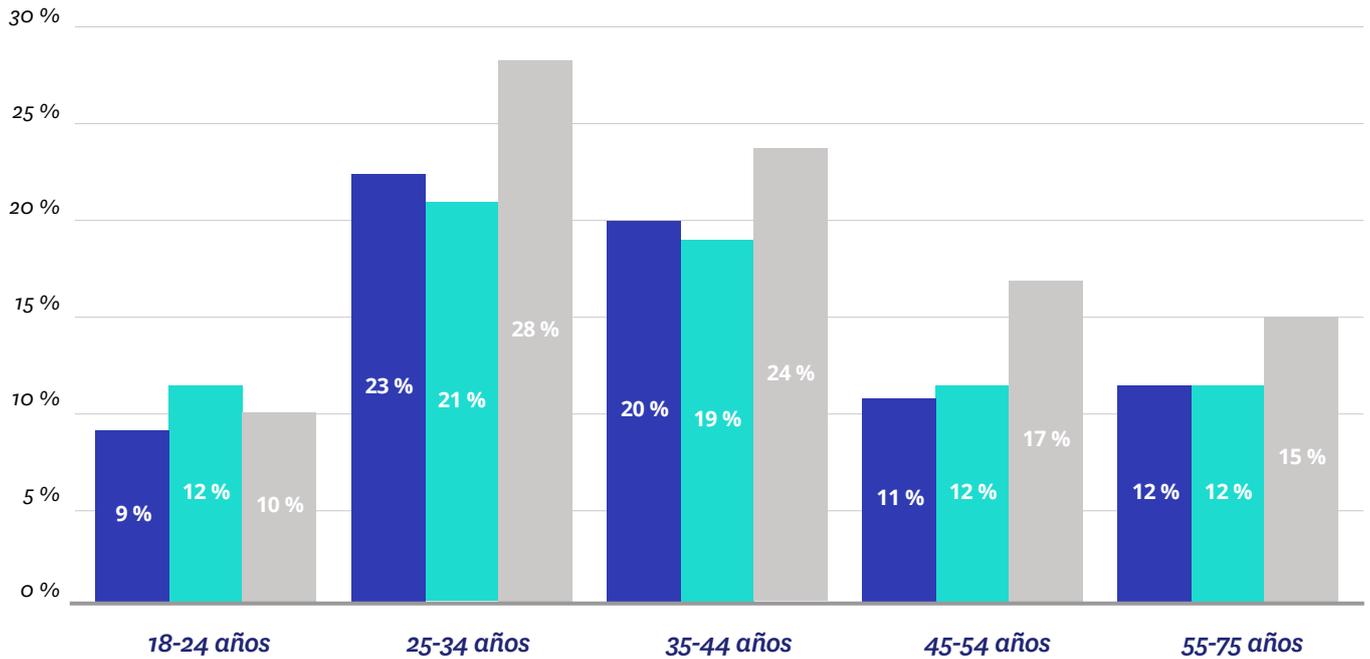
De manera más pormenorizada, analizando solo a los jóvenes de 25 a 34 años, su demanda de vivienda en propiedad —*la suma de los que han comprado y los que han intentado comprar*— ha pasado del 19 % de hace seis meses al 26 % actual. Y, concretamente, la compra efectiva ha pasado del 5 % al 9 %.

Cuando se trata de los particulares entre los 35 y los 44 años, un 24 % ha realizado alguna acción de compraventa. En febrero eran el 19 %. Y, por lo que se refiere a la compra efectiva de vivienda, en este segmento ha pasado de suponer el 4 % (*febrero 2021*) al 8 % actual.

Al contrario de lo que sucede con la compraventa, en la parte del alquiler, el crecimiento más significativo se da entre los más jóvenes. Así, entre los particulares que comprenden los 18 y 24 años la participación en el mercado del alquiler es del 39 % (*en febrero era del 31 %*). Además, esta subida llega, sobre todo, impulsada por el alquiler efectivo que ha pasado del 10 % de febrero al 14 % en septiembre. Pero no es por falta de interés en la compraventa, como hemos comprobado históricamente y veremos de nuevo más adelante, sino por la imposibilidad de acceder a la compra.

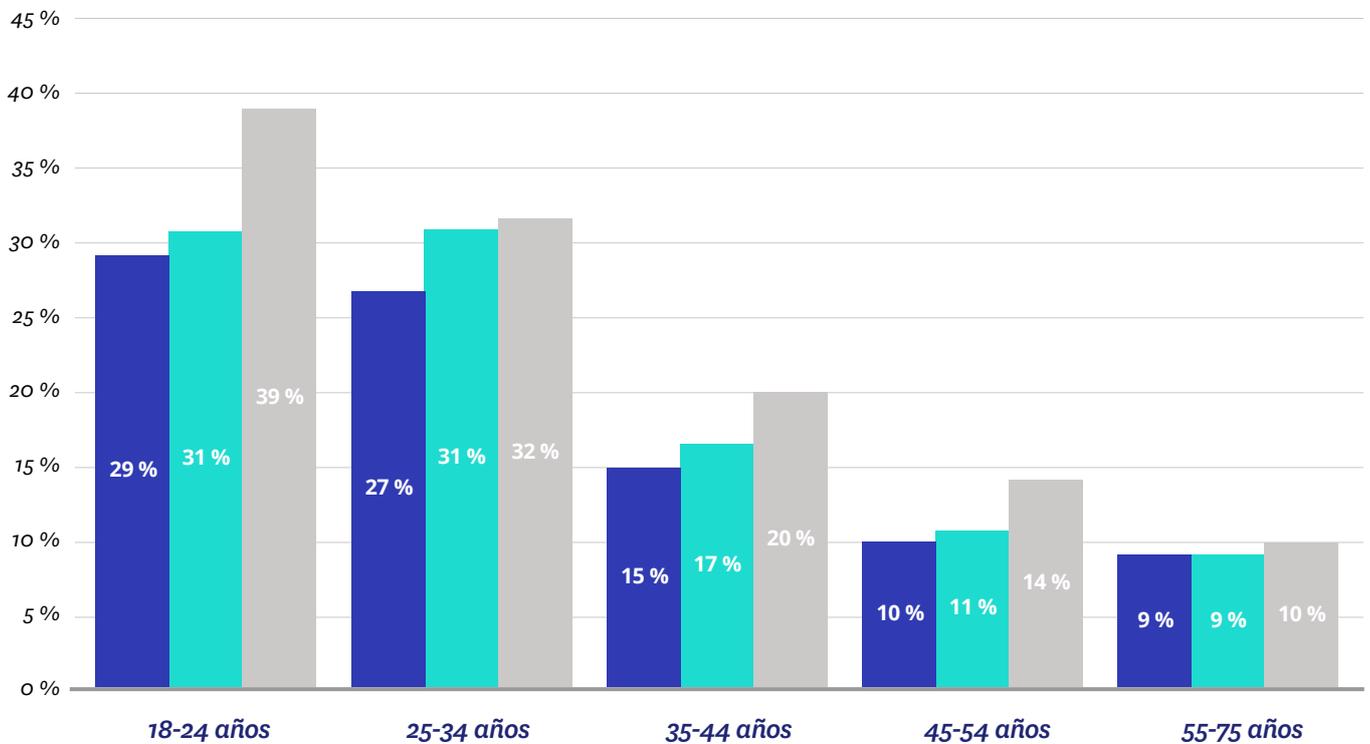
Porcentaje de particulares que participan en el mercado de compraventa (por edad)

● ago. 20 ● feb. 21 ● ago. 21



Porcentaje de particulares que participan en el mercado del alquiler (por edad)

● ago. 20 ● feb. 21 ● ago. 21



Base agosto 2020 18-24: 367 / Base febrero 2021 18-24: 450 / Base agosto 2021 18-24: 450 / Base agosto 2020 25-34: 871 / Base febrero 2021 25-34: 850 / Base agosto 2021 25-34: 850 / Base agosto 2020 35-44: 1072 / Base febrero 2021 35-44: 1052 / Base agosto 2021 35-44: 1050 / Base agosto 2020 45-54: 924 / Base febrero 2021 45-54: 902 / Base agosto 2021 45-54: 900 / Base agosto 2020 55-75: 1768 / Base febrero 2021 55-75: 1746 / Base septiembre 2021 55-75: 1750

4 Intención de compra

Una de cada cinco personas prevé comprar en los próximos cinco años

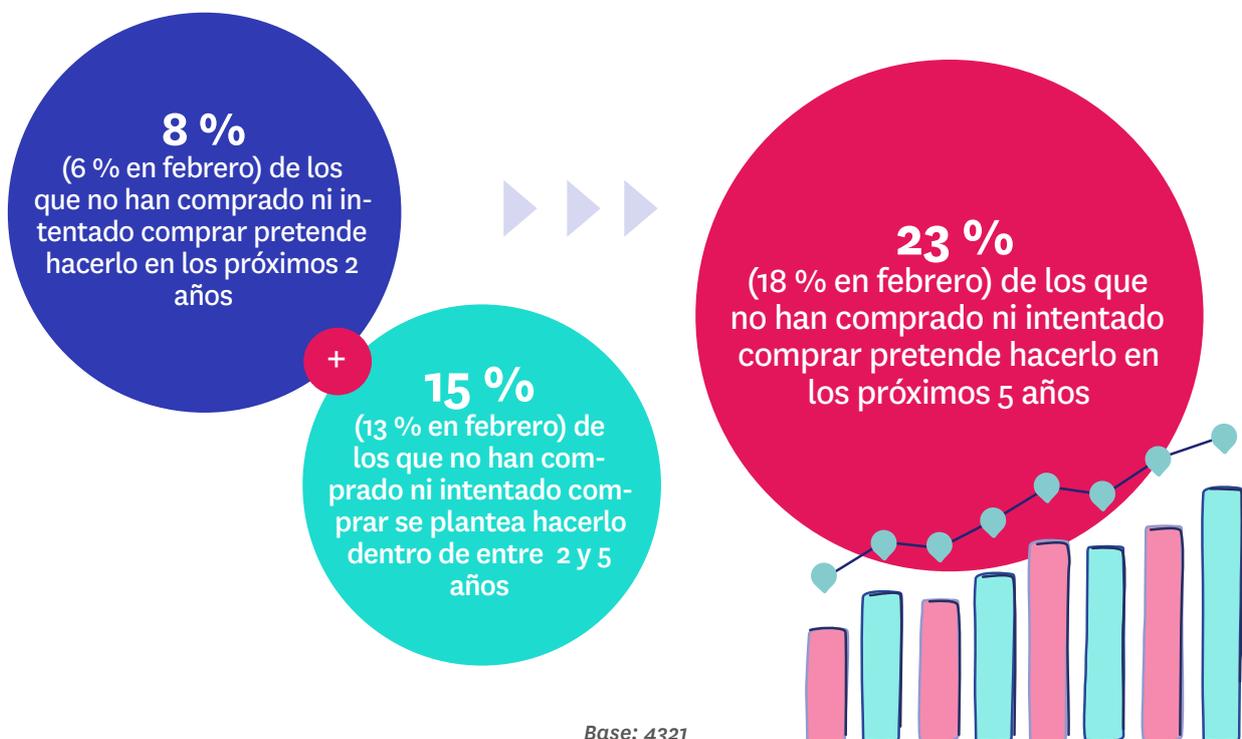


Como venimos comentando a lo largo de todo este informe, el crecimiento del mercado de la vivienda con respecto a hace seis meses está muy vinculado a la compraventa. Pero, además de aquellos que han comprado o están buscando con el objetivo próximo de hacerlo, sigue habiendo una mayoría de particulares que todavía no se relacionan con la compra.

Un amplio grupo en el que, previsiblemente, se encuentran algunos de los compradores del futuro. De hecho, hay un 23 % de los que no han comprado ni intentado comprar que pretende hacerlo en los próximos cinco años.

Este 23 % de individuos (18 % en febrero) se reparten entre aquellos que se fijan un horizonte temporal para la compra de máximo dos años (el 8 % en agosto frente al 6 % en febrero) o de entre dos y cinco años (15 % ahora; 13 % hace seis meses).

Además, que haya un 23 % de particulares que planean la adquisición de un inmueble para dentro de cinco años como máximo, supone superar, ampliamente, la intención de compra que había antes de la llegada de la pandemia: en febrero de 2020 eran un 18 % los que se encontraban en esta situación.

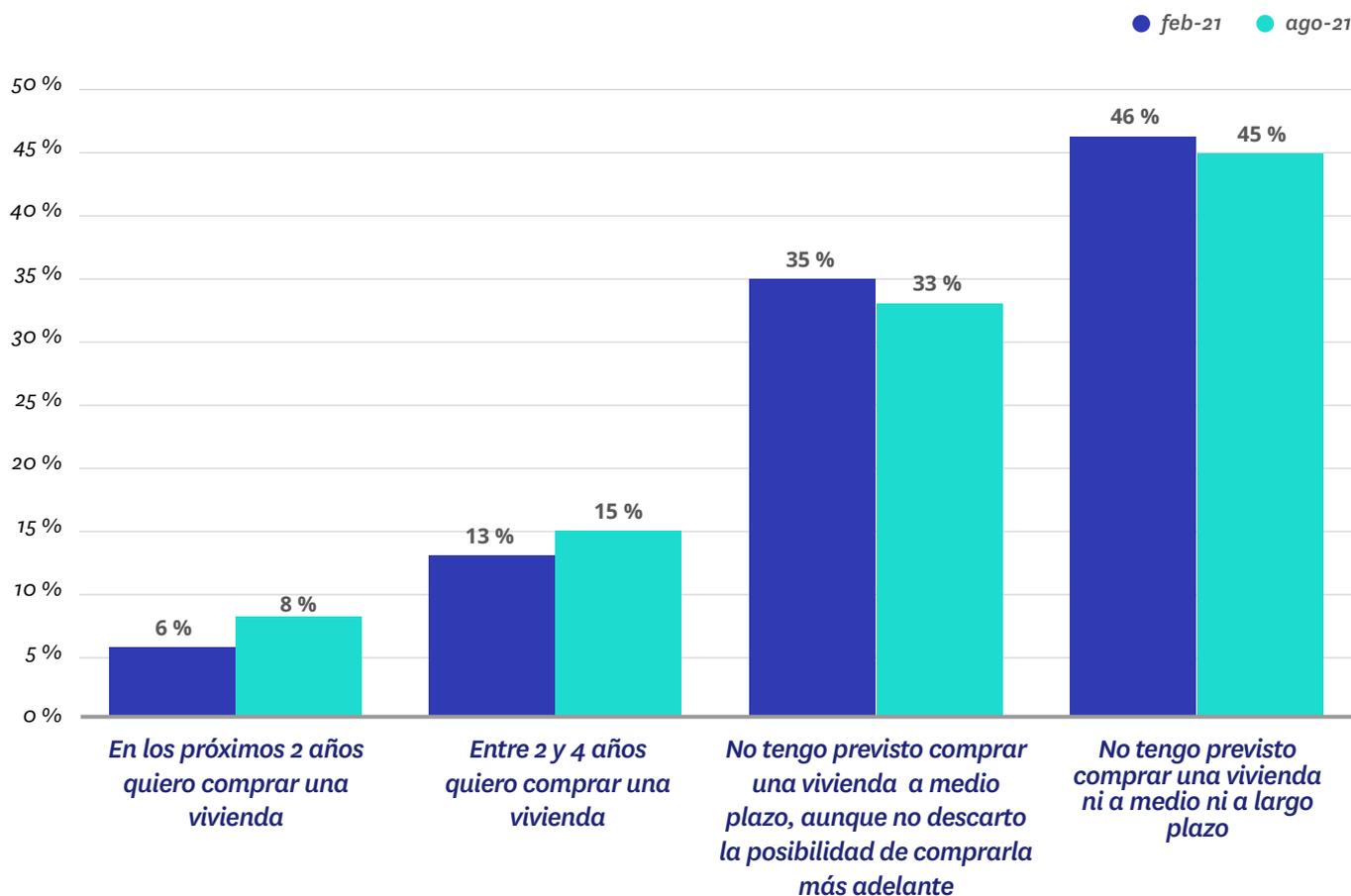


La intención de compra a corto plazo, es decir, a dos años vista, está protagonizada principalmente por los particulares desde los 25 a los 54 años. Así, entre los jóvenes adultos de 25 a 34 años hay un 12 % que se plantea adquirir una vivienda en ese periodo de tiempo. Entre los que tienen 35 y 44 años son el 10 %; y en la franja de los 45 a los 54 años son el 9 %.

Sin embargo, cuando se trata de una perspectiva a medio plazo, es decir, para un periodo de dos a cin-

co años vista, es entre los más jóvenes donde hay un porcentaje mayor de particulares con la intención de comprar: un 29 % de los que tienen entre 18 y 24 años. A nivel territorial, la intención de compra a corto plazo tiene tasas más altas en Madrid (9 %), Cataluña (8 %) y Comunidad Valenciana (8%). Se concentra en Madrid (9 %), en Cataluña (8 %) y en la Comunidad Valenciana (8 %). Por su parte, la intención de compra a medio plazo se da, sobre todo, en Andalucía (18 %) y en Madrid (17 %).

Intención de compra a medio y largo plazo de los que no están buscando vivienda en propiedad



Base febrero: 4491 / Base septiembre: 4321



¿Cómo es el potencial comprador de vivienda?

Este 23 % que no está buscando ahora mismo pero sí se plantea la compra en los próximos cinco años conforma el grupo de potenciales compradores de vivienda. Un segmento que cuenta con unas características sociodemográficas concretas que vamos a ver a continuación.

Este target de particulares mayores de 18 años que se plantea la adquisición de un inmueble está compuesto por más **mujeres (55 %)** que **hombres (45 %)**. El 26 % tiene entre 25 y 34 años, que es el rango en el que se concentran más potenciales compradores, aunque la media de edad es de 40 años.

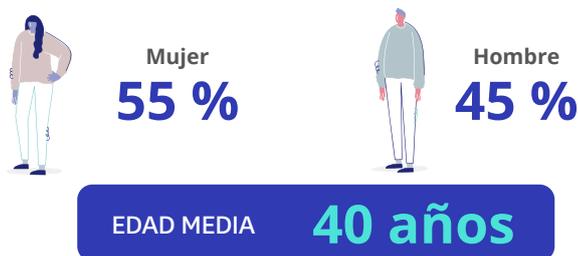
Un 46 % de los que prevén comprar una vivienda en los próximos cinco años se encuentra en un **nivel socioeconómico alto o medio alto**. El resto se reparte entre los

que pertenecen a la **clase media media (35 %)** o a la **clase media baja y baja (19 %)**. Se ha acentuado con respecto a anteriores ediciones de este mismo informe el protagonismo de quienes gozan de un nivel socioeconómico mayor.

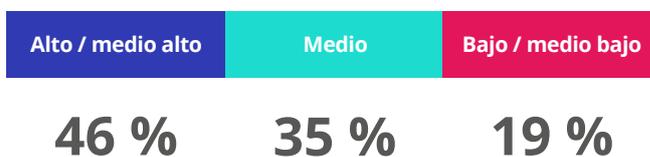
En cuanto a su lugar de residencia, el 19 % se encuentra en **Andalucía**. Seguidamente, hay un 16 % que vive en **Madrid**, un 14 % en **Cataluña** y un 12 % en la **Comunidad Valenciana**.

Estos potenciales compradores, en el 26 % de los casos, todavía **conviven con sus padres**. Una cifra muy similar a la de los que viven con su pareja y sus hijos (25 %). Tras estas dos casuísticas, las situaciones de convivencia más frecuente son la de **vivir únicamente con la pareja (23 %)** y la de **vivir solo (14 %)**.

Sexo



Nivel Socioeconómico



Estado civil



Comunidades Autónomas

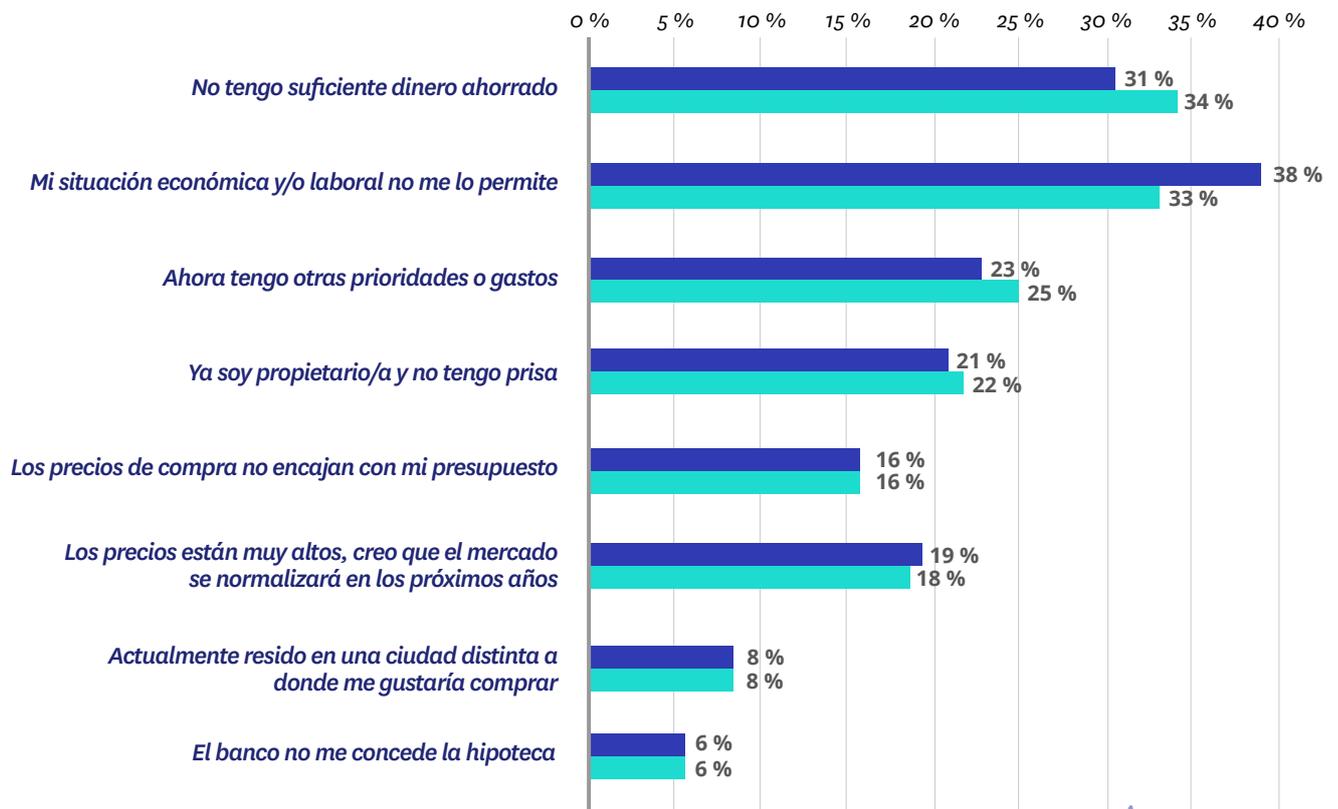


Base: 971

Todas estas personas que **posponen la compra** han tomado esta decisión por motivos de diversa índole. Aunque, **los principales factores están relacionados con lo económico**, como ya adelantábamos antes. Así, la falta de ahorros (34 %) y la situación económica o laboral que atraviesan (33 %) son los motivos más mencionados por los potenciales compradores. Pero hay otras razones que llevan a estas personas a atrasar esta operación como, por ejemplo, tener otras prioridades o gastos (25 %), tener ya una vivienda en propiedad (22 %) o que los precios no encajen con su presupuesto (16 %).

Motivos por lo que no están buscando vivienda los que prevén comprar en los últimos 5 años

● 2021 ● 2020



Base febrero 2021: 489 / Base septiembre 2021: 558



Los que descartan la compra

Aparte de los que compran y de los que quieren hacerlo en un futuro, hay un grupo considerable de particulares que desestima la compra. En este caso, se trata de un perfil compuesto por un 49 % de mujeres y un 51 % de hombres que tienen, de media, 49 años, casi diez años más que los potenciales compradores.

El nivel socioeconómico de cuatro de cada diez de ellos es medio. Además, hay un 27 % que se sitúa en un estrato medio bajo o bajo y un 32 % en el medio alto o alto. Esta característica muestra que, aunque tanto entre los que descartan la compra tienen mayor peso los niveles medios, medios-bajos y bajos.

Con respecto a su situación de convivencia, el 28 % vive con su pareja e hijos, el 27 % con su pareja, el 18 % solo y el 17 % con sus padres. Estos datos en comparación con los potenciales compradores muestran, sobre todo, que para quienes descartan la compra no es tan frecuente vivir con sus padres: entre los que quieren comprar son el 26 %, nueve puntos más.

En cuanto a su lugar de residencia, el 17 % se encuentra en Andalucía, el 16 % en Cataluña y el 13 % en Madrid. Sin embargo, entre los potenciales compradores hay algo más de presencia en el territorio madrileño (16 %).

Sexo



Mujer
49 %



Hombre
51 %

EDAD MEDIA **49 años**

Nivel Socioeconómico

Alto / medio alto

Medio

Bajo / medio bajo

32 %

41 %

27 %

Estado civil



Con su pareja
e hijos

28 %



Con su
pareja

27 %



Solo

18 %

Comunidades Autónomas



17 %
Andalucía



16 %
Cataluña

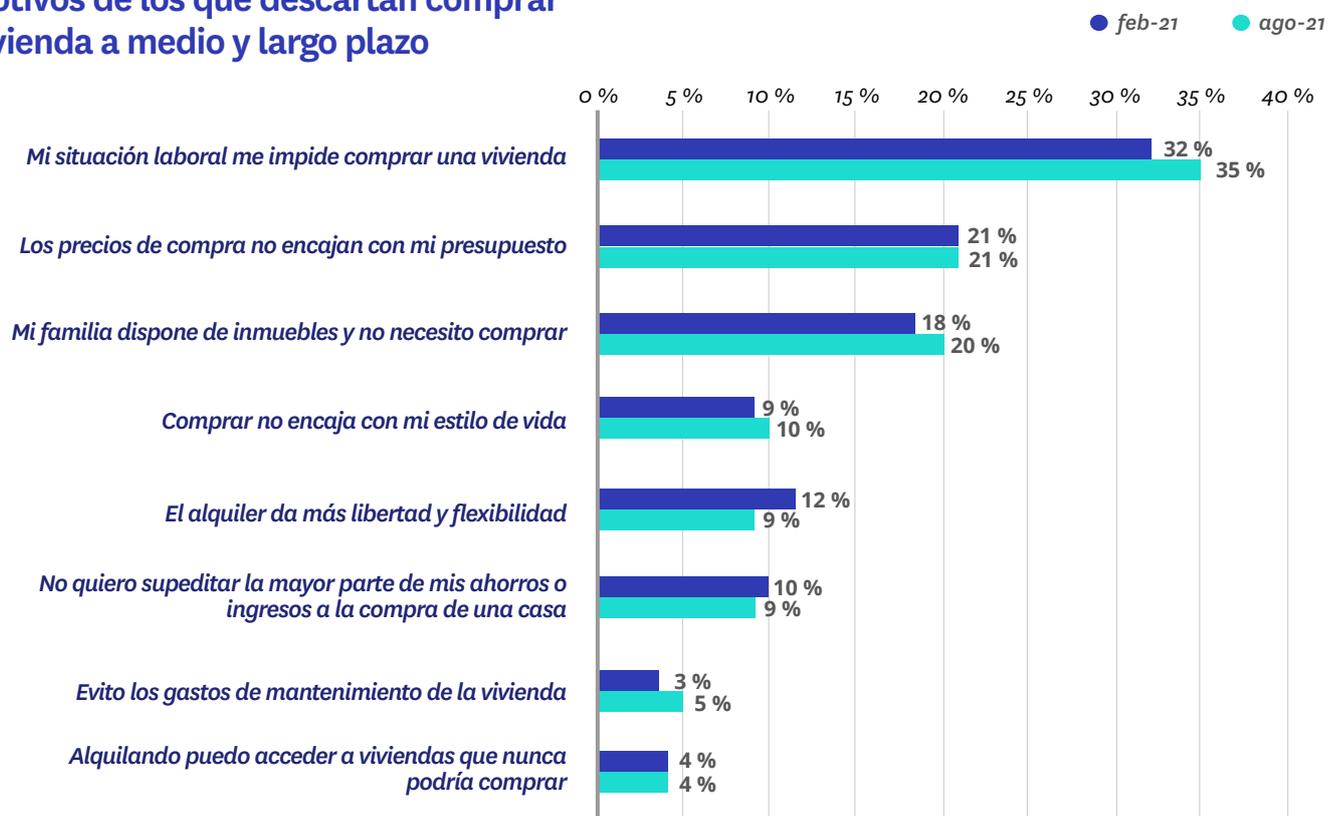


13 %
Madrid

Base: 3350

Quienes no contemplan la posibilidad de comprar una vivienda lo hacen, principalmente, porque su situación laboral se lo impide. Concretamente, el 35 % apunta este motivo. Pero no es la única razón para descartar la compra de una vivienda: que los precios no encajen con el presupuesto (21 %), que la familia disponga de inmuebles y no necesite comprar (20 %) y que la propiedad no encaje con su estilo de vida (10 %) son los motivos más señalados.

Motivos de los que descartan comprar vivienda a medio y largo plazo



Base febrero 2021: 573 / Base agosto 2021: 487

5 La opinión sobre el mercado

La solidez de la fe en la propiedad



Además de cuánto y cómo se relacionan con el mercado de la vivienda, las personas también van desarrollando su propia perspectiva sobre el sector inmobiliario y sobre su evolución.

En este sentido, hay un argumento que, como reflejan repetidamente los *estudios de Fotocasa Research* de los últimos años, se mantiene con fuerza a lo largo del tiempo: nueve de cada diez particulares mayores de 18 años activo en el mercado de vivienda valora de forma positiva o neutral la idea de que el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles. Su grado de acuerdo sobre esta idea es, de media, de 7,6 puntos sobre 10.

Y, con esta **buena predisposición hacia la vivienda de propiedad**, es lógico que también sean favorables (7,2 puntos) a la idea de que **el precio del alquiler hace que compense pagar más una hipoteca**.

Este marco favorable a la compraventa incluso se consolida cuando se les pregunta si la tendencia del mercado es **a alquilar más y comprar menos**: hace seis meses, un 45 % se mostraba a favor de esta idea y ahora son el 37 %.

Por el contrario, aunque de forma ligera, la tendencia de los argumentos que sustentan la imagen de la vivienda en términos patrimoniales ha cambiado de sentido y ha comenzado a descender. Así, la consideración de la compra de vivienda como una buena inversión concitaba un

apoyo de 7,1 puntos en febrero y en agosto ha descendido a 6,9. También ha perdido respaldo (*de 6,3 puntos en febrero de 2021 a 6 puntos en agosto del mismo año*) el argumento de que una casa es la mejor herencia que se puede dar a los hijos.

Puede ser un efecto derivado de las expectativas sobre los precios que trajo inicialmente la pandemia y que se han podido ver frustradas por el encarecimiento del mercado que se viene registrando en los últimos meses.

Parece corroborarlo la opinión sobre **la proximidad de una burbuja inmobiliaria**: desde el comienzo de la pandemia se había moderado la percepción de un escenario de este tipo, pero entre febrero y agosto ha cambiado la tendencia y **ha vuelto a repuntar**. Ha pasado de una nota media de 5,7 puntos (*febrero 2021*) a una de 6,1 (*agosto 2021*).

Que aumente esta sensación de proximidad a una nueva burbuja inmobiliaria, los particulares lo achacan a diversos motivos: los principales son los elevados precios del alquiler (53 %) y de compra (48 %).

En relación con los cambios en el mercado a raíz de la pandemia, también se ha deshinchado ligeramente la percepción de que muchos inmuebles de alquiler vacacional pasarían a alquiler de larga duración: en febrero, un 51 % de particulares se mostraba favorable a esta idea. En septiembre son el 44 %, siete puntos menos.

Pierden apoyo los argumentos a favor de la propiedad por cuestiones patrimoniales y vuelve a repuntar la idea de que nos aproximamos a una burbuja inmobiliaria

	Febrero 2021	Septiembre 2021
Pese a la crisis el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	7,5	7,6
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	7,2	7,2
Comprar una vivienda es una buena inversión	7,1	6,9 ▼
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	5,7	6,1 ▲
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6,3	6 ▼
Vivir de alquiler es tirar el dinero	5,9	5,8
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	6,1	5,7 ▼
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	5,1	5,1
Los bancos vuelven a conceder créditos hipotecarios y esto supone un repunte de la compra de vivienda	5,2	5,5 ▲
A raíz de la covid muchos inmuebles de alquiler vacacional se convertirán en alquiler residencial/de larga duración	6,3	6,1 ▼

Base: 1681

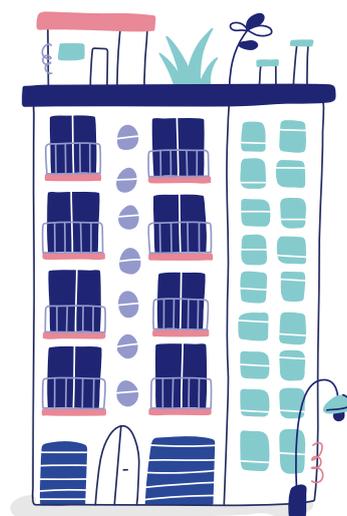


Los jóvenes valoran mejor el alquiler

Todas estas cuestiones no son percibidas de la misma forma por todos los particulares. **La vivienda está muy vinculada al ciclo vital de las personas.** En función de la edad nos relacionamos de una forma diferente con el mercado y, por ello, también la percepción cambia.

Por ejemplo, el arraigo del sentimiento de propiedad entre los españoles es algo mucho más asentado entre los estratos de más edad. Igual que sucede con la idea de que comprar una vivienda es una buena inversión.

En estos segmentos también suele considerarse menos una tendencia del mercado favorable al alquiler. Algo que, entre los jóvenes tiene más fuerza: por ejemplo, entre los jóvenes de 18 a 24 años se valora esta tendencia con 6,2 puntos, mientras que los que tienen entre 45 y 75 años le dan una puntuación de 5,6.



	18-24 años	25-34 años	35-44 años	45-54 años	55-75 años
Pese a la crisis el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	6,8	7,1	7,6	7,8	8
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	6,7	7,3	7,1	6,9	7,1
Comprar una vivienda es una buena inversión	6,7	6,7	6,6	6,8	7
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6,1	6,1	6,1	5,9	5,9
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6,1	5,9	5,8	6	6,3
Vivir de alquiler es tirar el dinero	5,5	6,1	6	5,8	6
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	6,2	5,7	5,3	5,6	5,6
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	5,6	5,4	5,1	4,8	4,9
Los bancos vuelven a conceder créditos hipotecarios y esto supone un repunte de la compra de vivienda	5,3	5,3	5,5	5,4	5,8
A raíz de la covid muchos inmuebles de alquiler vacacional se convertirán en alquiler residencial/de larga duración	6	6	5,9	5,9	6

Base 18-24 años: 450 / Base 25-34 años: 850 / Base 35-44 años: 1050 / Base 45-54 años: 900 / Base 55-75 años: 1750

6 Conclusiones



A lo largo de las últimas páginas hemos realizado una exhaustiva radiografía del mercado de la vivienda: en un entorno tan cambiante como el que ha traído la pandemia, el análisis constante depara interesantes conclusiones.

La primera y principal es que la recuperación de la actividad, entendida en términos de participación de particulares, es incuestionable y supera incluso los niveles anteriores.

Sube la participación en todas las comunidades, en todos los tramos de edad y en todos los mercados. Pero en unos más que en otros: **sube más la compraventa** y, para ser más precisos, la adquisición efectiva de inmuebles; **sube más en la Comunidad Valenciana y en Cataluña**; y **sube más entre los jóvenes**.

En cierta forma, la imagen que da la evolución del año y medio de pandemia es que, tras el parón inicial han ido reincorporándose al mercado de la vivienda cada vez más segmentos y territorios, cada vez más mercados, cada vez más ofertantes. Y así se ha llegado a esta situación en la que, aunque aún quedan capas pendientes de reincorporarse, los niveles de actividad ya son superiores a los de febrero de 2020.

También los datos parecen indicar una **creciente separación social**: aumenta, entre los niveles socioeco-

nómicos inferiores, la renuncia a comprar (*en el presente o en el futuro*) una vivienda —*aunque quisieran hacerlo*—, lo cual implica un mayor peso en el mercado de quienes tienen un estatus más alto.

Por último, y en relación con las opiniones de los particulares que intervienen (*en la oferta o en la demanda; en el alquiler o en la compra*) en el mercado de la vivienda, hay una **evidente sensación de que los precios siguen al alza**: pierden importancia los argumentos patrimoniales o de inversión como ventaja de la compra y se percibe un cambio de tendencia al alza respecto a la proximidad de una burbuja inmobiliaria.

Pero eso no significa que la vivienda en propiedad pierda interés: la única verdad inmutable para estas personas que participan en el mercado de la vivienda es que **la propiedad está muy arraigada y que es una opción más ventajosa que el alquiler**. Debe de ser una de las pocas cosas que no ha cambiado ni siquiera con el paso de una pandemia.



➔ Un 34 % de particulares ha realizado alguna acción en el mercado de vivienda en el último año. Ese porcentaje, en febrero, era del 28 %

➔ Un 15 % de particulares (frente al 12 % de febrero) ha comprado o intentado comprar una vivienda

➔ El porcentaje de personas que efectivamente han comprado una vivienda ha crecido del 3 % de febrero al 5 % de agosto

➔ Quienes están entre los 25 y los 44 años son los que más han incrementado la compra de una vivienda

➔ La participación en el mercado de la vivienda sube en todas las comunidades autónomas, al menos, siete puntos porcentuales

➔ Destaca el crecimiento de la participación durante el último semestre en la Comunidad Valenciana (del 24 % al 34 %) y en Cataluña (del 27 % al 36 %)

➔ En los últimos seis meses ha decrecido la percepción de los particulares activos en el mercado de que la pandemia está provocando que muchos alquileres vacacionales se pasen al mercado residencial

➔ Un 23 % (frente al 18 % registrado en febrero) de los que no han comprado ni intentado comprar pretende hacerlo en los próximos 5 años

➔ La falta de ahorros (34 %) y la situación económica o laboral (33 %) son los principales motivos para postergar la decisión de compra



7 Metodología



Dando continuidad a los informes presentados en 2017, 2018, 2019 y 2021, el portal inmobiliario Fotocasa, ha lanzado una nueva ola del informe “Radiografía del mercado de la vivienda en el segundo semestre de 2021” para analizar a fondo los cambios que está viviendo el sector inmobiliario durante este año. El pasado mes de mayo se sacó un primer informe llamado “Radiografía del mercado de la vivienda en 2021: un año de pandemia”.



Base

Basado en un exhaustivo análisis del equipo de **Business Analytics de Adevinta**, en colaboración con el instituto de investigación **The Cocktail Analysis**.



Datos

Los datos explotados son representativos de la población española en términos de **zona, edad, género y clase social**.



Muestra

Muestra de **5000** personas de **18 a 75 años** representativas de la población española.

Error muestral: +-1,4%



Ámbito



Campo

El estudio se ha realizado a través de encuestas online que se efectuaron entre **finales de agosto y principios de septiembre de 2021**





Anaïs López García

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

InformeFotocasa

🐦 @fotocasa

📘 [Facebook.com/fotocasa](https://www.facebook.com/fotocasa)

🌐 <https://research.fotocasa.es/>