



# fotocasa

## Radiografía del mercado de la vivienda 2016-2017

# ¿Por qué este estudio?

Fotocasa realizará una investigación anual para profundizar en su conocimiento del mercado inmobiliario con los siguientes objetivos



**OBTENER** información relevante y continua sobre el mercado inmobiliario español.



**DIMENSIONAR** el mercado de la vivienda y profundizar las necesidades de los principales actores: compradores, vendedores, arrendatarios e inquilinos



**ANALIZAR** la relación de los españoles con la vivienda, y su visión sobre el futuro de este mercado



**DETECTAR** movimientos y cambios de tendencias en el mercado de la vivienda, tanto en lo referente a la compra-venta como al alquiler.

# Metodología



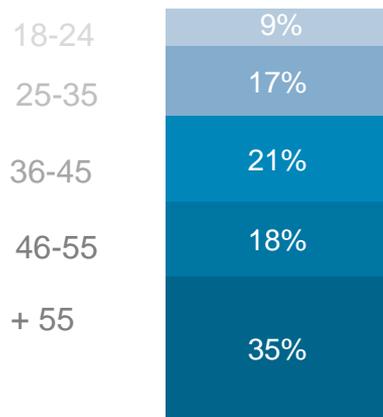
# Muestra

Muestra representativa de la población española considerando las principales variables sociodemográficas

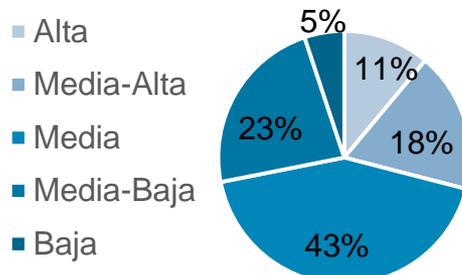
## Género



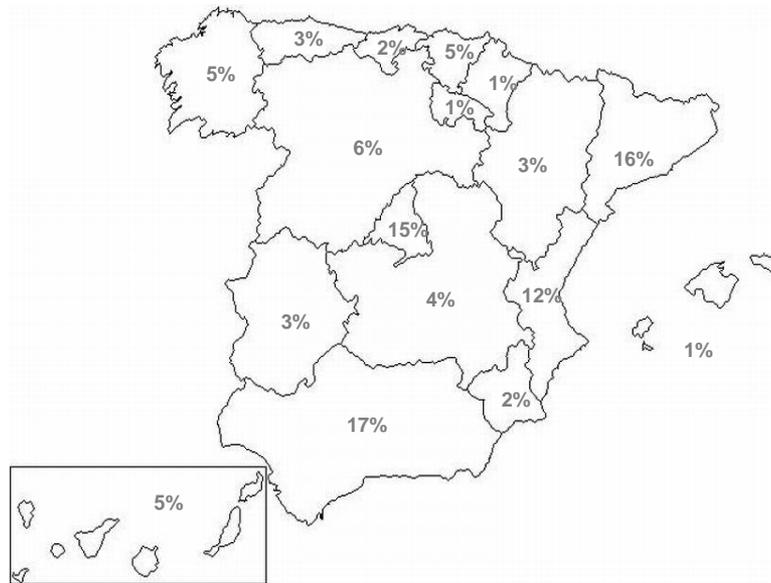
## Edad



## Clase Social



## Zona



# ÍNDICE

1. EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN EL ÚLTIMO AÑO
2. LA PROPIEDAD EN ESPAÑA
3. VISIÓN DE LOS ESPAÑOLES SOBRE LA VIVIENDA

# 1. EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN EL ULTIMO AÑO

1.1 ¿Quién hizo qué en el mercado de la vivienda?

1.2. Mercado de compra versus alquiler

1.3. Los que no consiguen su objetivo

1.4 Intención de compra de los españoles

1.5. Comportamiento de la compraventa y el alquiler por CCAA



# 1.1 ¿Quién hizo qué en el mercado inmobiliario?



Porcentaje de la población española que ha realizado cada una de las acciones

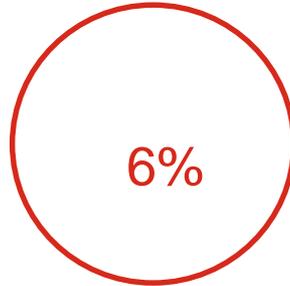
- Un **4%** de los españoles compró
- Un **2%** logró vender una vivienda
- Un **7%** alquiló una vivienda
- Un **4%** alquiló una vivienda como propietario

# 1.1 ¿Quién hizo qué en el mercado de la vivienda?

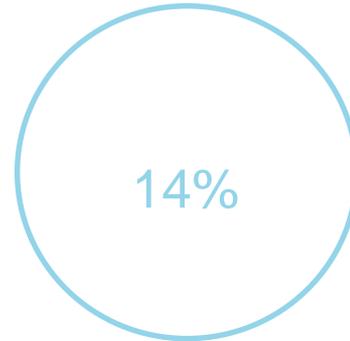
Peso de cada mercado en la población española



Compra



Venta



Alquiler  
(demanda)

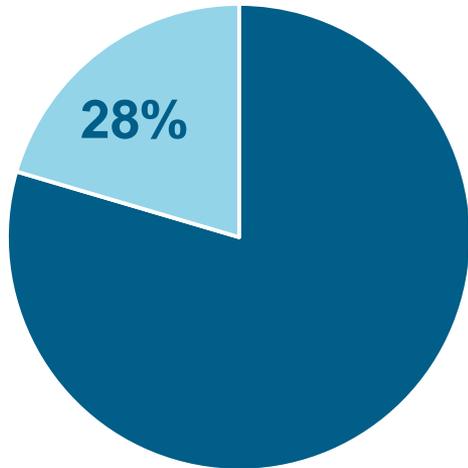


Alquiler  
(oferta)

Un **28%** de los españoles tuvo relación con el mercado de la vivienda

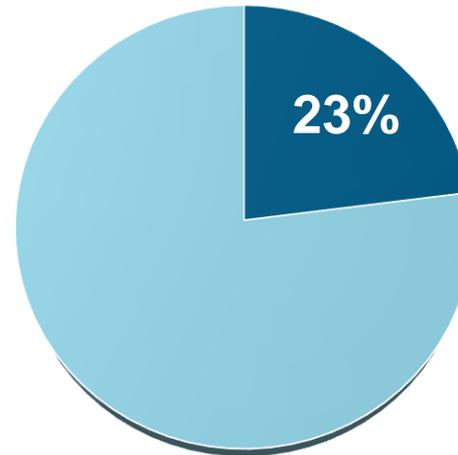
# 1.1 Dos mercados muy relacionados entre sí

Compraventa



Un **28%** de los individuos del mercado de compraventa han interactuado también con el mercado del alquiler de vivienda.

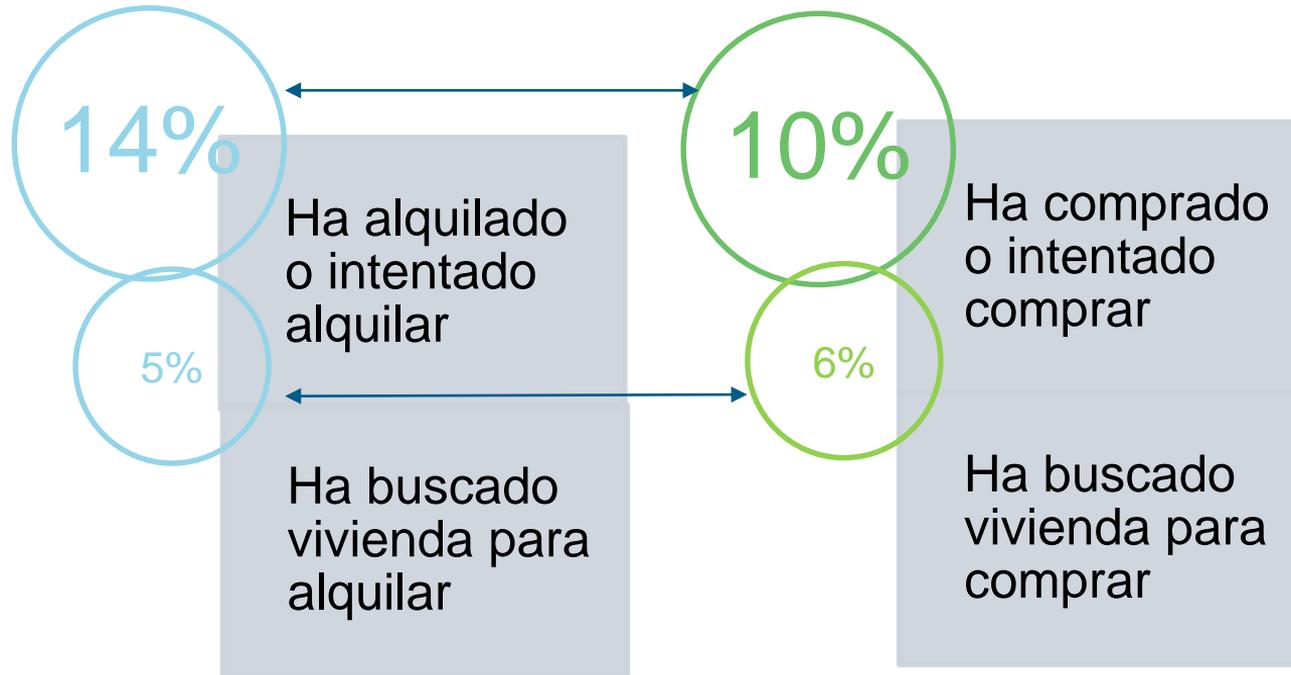
Alquiler



Un **23%** de los que han participado en el mercado del alquiler de vivienda lo ha hecho también en el mercado de compraventa.

## 1.2. Compra versus alquiler

La demanda de alquiler supera al de la compra



## 1.2. Compra versus alquiler: más gente consigue alquilar

7%

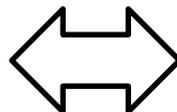
Población española alquila

**56%** del total que busca alquilar, lo logra

4%

Población española compra

Un **40%** del total que intenta comprar, lo logra



4%

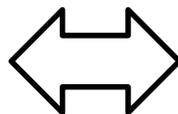
Ha alquilado (propietario)

**80%** del total de propietarios que pusieron una vivienda en alquiler, lo logra

2%

Población española vendió (propietario)

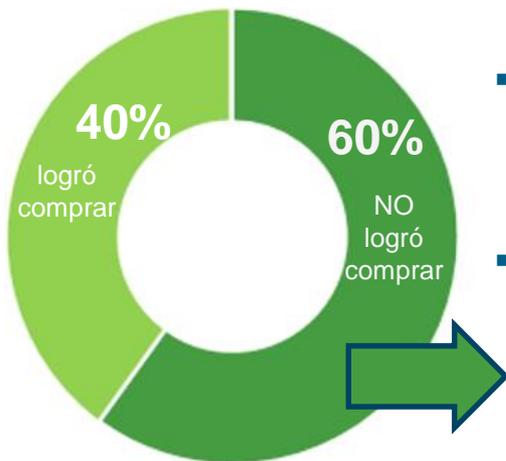
**33%** del total de propietarios que intentó vender, lo consiguió



## 1.3 Los que no consiguen su objetivo

¿Qué hacen?

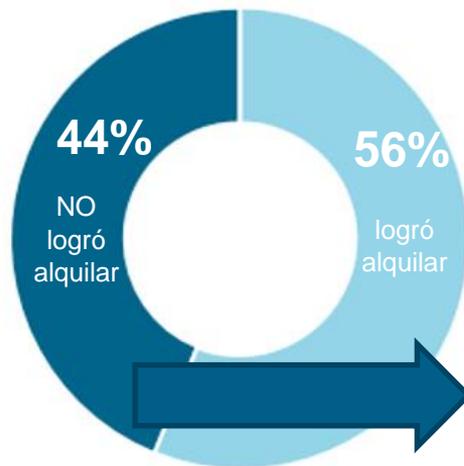
### COMPRADORES



- Logró comprar
- NO consiguió comprar

- El 71% sigue buscando vivienda para comprar
- El 13% alquila o busca una vivienda o habitación

### INQUILINOS



- NO Consigue alquilar
- Consigue alquilar

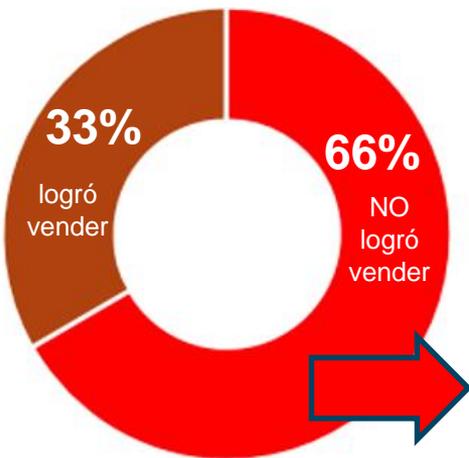
- El 62% sigue buscando una vivienda o habitación para alquilar
- El 14% comienza a buscar vivienda para comprar.

# 1.3 Dos mercados muy relacionados: los que no consiguen su objetivo

¿Qué hacen?

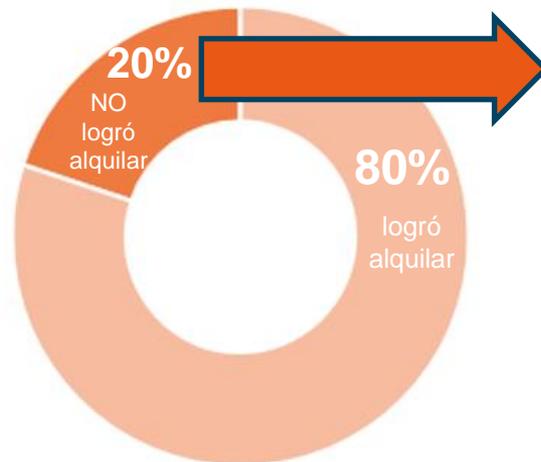
VENEDORES

ARRENDADORES



- Logró vender
- NO consiguió vender

- El 74% sigue intentando vender la vivienda.
- El 11% opta por el alquiler de la vivienda



- Consigue alquilar
- NO Consigue alquilar

- El 52% sigue tratando de alquilar su piso o casa
- El 17% decide poner el piso a la venta

## 1.4 Intención de compra

Entre los que no han comprado este último año se aprecia un interés por la compra a corto medio plazo, sobre todo entre los que estuvieron más activos en el último año.



- Un **7%** de los que no compraron en el último año, quiere hacerlo a corto plazo (2 años)
- Un **12%** se plantea la compra a medio plazo: de 2 a 5 años y un **34%** dice que no descarta comprar a largo plazo
- Un **48%** de los que no compraron, asegura que no entra en sus planes ni a medio ni a largo plazo

# 1.4 Intención de compra: perfiles

A CORTO PLAZO  
(EN LOS PRÓXIMOS 2 AÑOS)



EDAD

25-44 años: **47%**  
Media: 43 años

VIVEN CON...

SU PAREJA  
30%

CLASE SOCIAL

Media: **39%**  
Media-alta: **28%**

**3 de cada 10** españoles que se plantea comprar vivienda a corto plazo vive en pareja, con edades comprendidas entre los 25 y 44 años y de clase media o media alta

A MEDIO PLAZO  
(2-5 AÑOS)



EDAD

18-24 años: **18%**

VIVEN CON...  
SUS PADRES  
27%

CLASE SOCIAL

Media o  
media baja

Entre los que quieren comprar a medio plazo, el 27% vive con sus padres. De hecho, el **18%** son jóvenes de entre 18 y 24 años

# 1.4 Intención de compra: perfiles

A LARGO PLAZO



EDAD

18-24 años: **13%**

VIVEN CON...  
SUS PADRES  
27%

CLASE SOCIAL

Entre los que no descartan comprar a largo plazo, un **13%** son jóvenes de entre 18 y 24 años

NO TENGO PREVISTO  
COMPRAR NI A MEDIO NI A  
LARGO PLAZO



EDAD

+ 55 años: **49%**  
Media: 51 años

VIVEN CON...  
PAREJA E HIJOS  
37%

CLASE SOCIAL  
Media: **48%**

**4 de cada 10** españoles que se descarta comprar vivienda, viven con su pareja e hijos, con una edad media de 51 años y son de clase social media

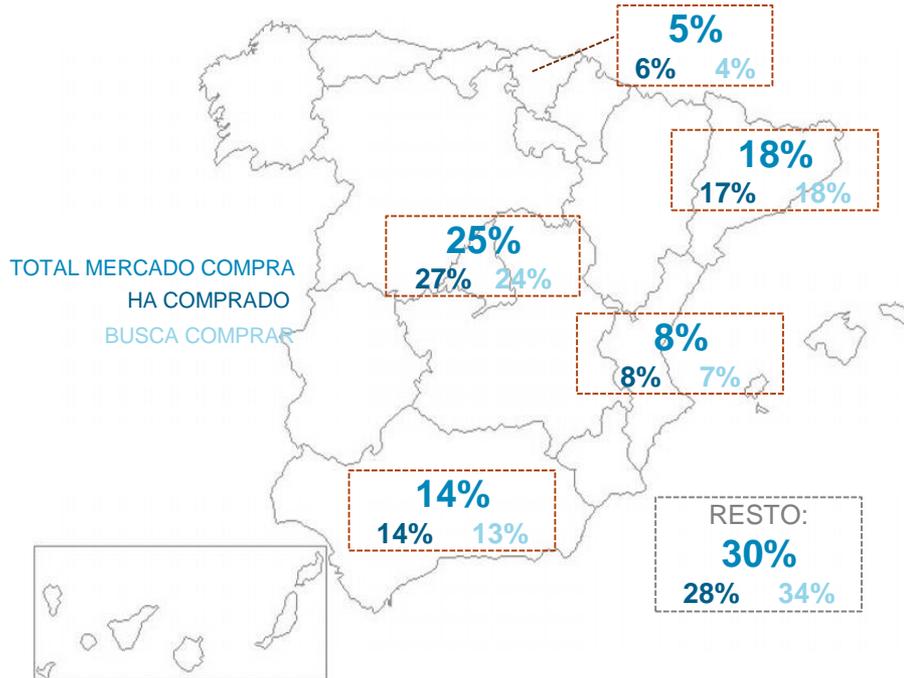
# Conclusiones: el mercado en los últimos 12 meses

- **Un 28% de los españoles participó en el mercado de la vivienda en el último año**
- **La demanda de alquiler fue superior al de la compra**
  - Un 14% de la población española alquiló o buscó vivienda/habitación para alquilar frente a un 10% que buscó o compró vivienda.
- **El alquiler es un mercado más dinámico y con mayor porcentaje de éxito**
  - Un 80% de los propietarios que han puesto una vivienda en alquiler en el último año, logró alquilarla frente a un 33% del total de vendedores que consiguió vender.
  - Un 56% de los inquilinos logró alquilar una vivienda frente a un 40% del total de compradores que logró su objetivo.
- **Son dos mercados muy interrelacionados**
  - Un 28% de los individuos del mercado de compraventa han interactuado también con el mercado del alquiler de vivienda en el último año y un 23% que participó en el alquiler, lo hizo también en la compraventa

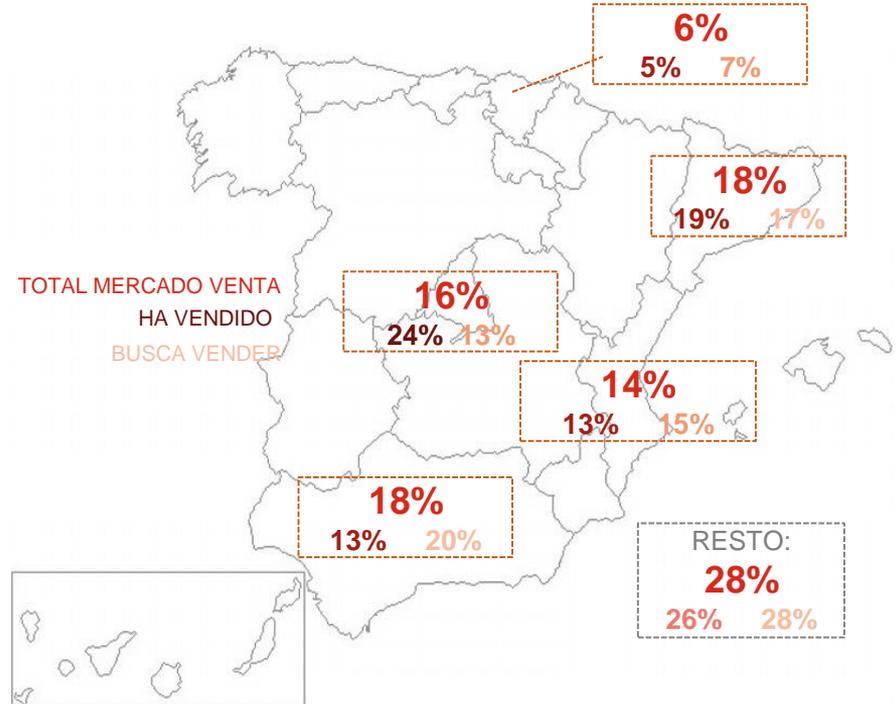
- **Un 7% de quienes no lograron comprar en el último año, quieren hacerlo en los próximos dos años**
  - Es un porcentaje muy similar al de personas que buscaban vivienda para comprar en el último año (6%).
  - Un 12% se lo plantea a medio plazo y un 34% dice que no descarta comprar a largo plazo
- **Futuros compradores: a corto plazo se plantean la compra sobre todo personas de edad media (41 años) y clase social media o media-alta que viven en pareja.**
- **Los jóvenes que aún viven con sus padres se plantean la compra a medio o largo plazo.**
- **Entre los que descartan la compra de vivienda (48%) predomina el perfil de cabeza de familia, con una media de edad media de 51 años**

# 1.5. Actividad en el mercado compraventa por CCAA

## Mercado de la compra

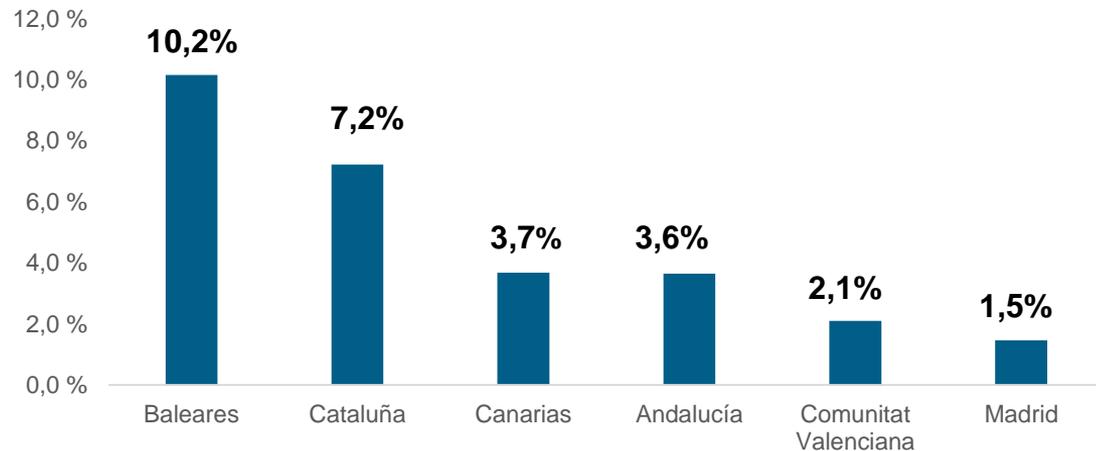


## Mercado de la venta



# Las zonas con mayor actividad lo notan en los precios

Variación anual del precio vivienda de segunda mano (abril 2017)

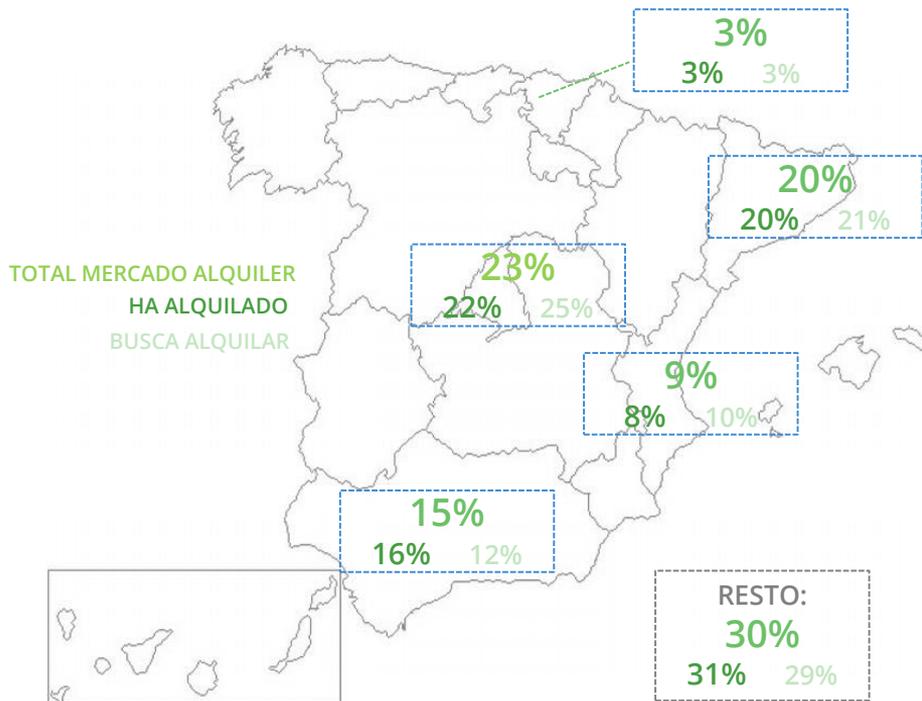


Índice Inmobiliario fotocasa

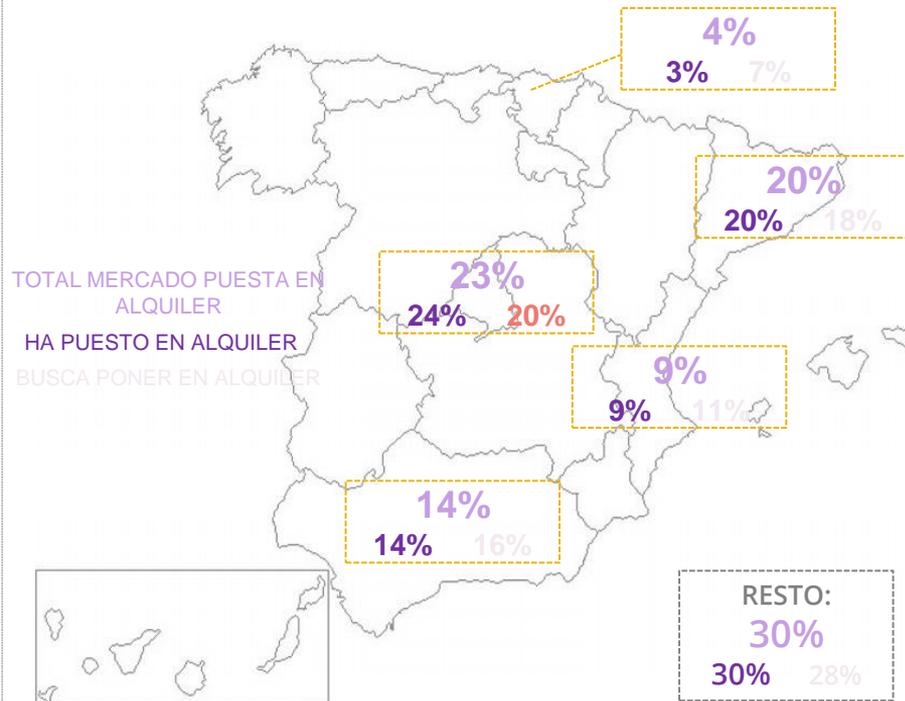
CCAA	Precio €/m <sup>2</sup>
País Vasco	2.709 €
Madrid	2.263 €
Cataluña	2.191 €
Baleares	2.084 €
Cantabria	1.659 €
Galicia	1.659 €
Navarra	1.605 €
Asturias	1.558 €
Andalucía	1.494 €

# 1.4 Actividad en el mercado del alquiler por CCAA

## Mercado del alquiler (demanda)

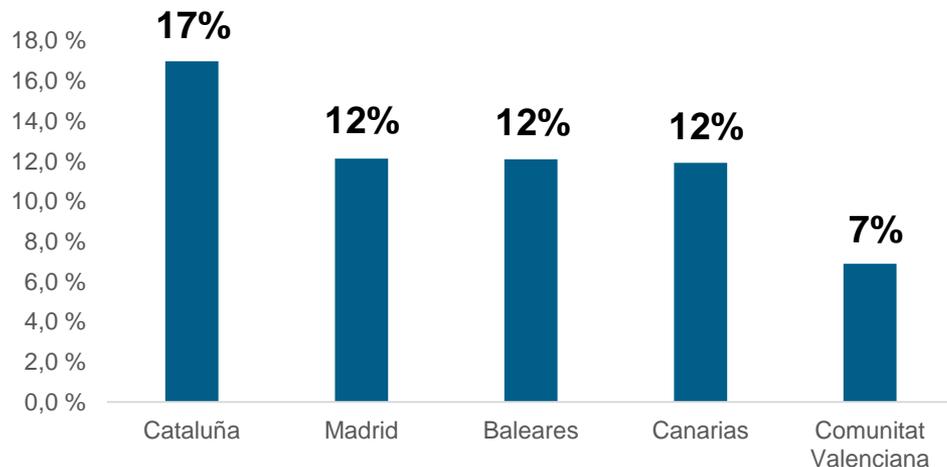


## Mercado de la oferta en alquiler



# La mayor actividad se nota en los precios del alquiler

Variación anual del precio del alquiler (abril 2017)



CCAA	Precio €/m2
Cataluña	11,85
Madrid	11,22
País Vasco	10,58
Baleares	9,96
Navarra	7,22

Índice Inmobiliario Fotocasa

# Conclusiones: actividad del mercado por CCAA

- **La Comunidad de Madrid, Cataluña y Andalucía son las zonas más activas en el mercado de la compraventa**
  - Copan el 57% de la actividad relacionada con la demanda de vivienda de toda España y el 52% de la actividad ligada a la oferta de vivienda en venta por parte de particulares
- **La Comunidad de Madrid destaca con diferencia como la región con mayor nivel de demanda (25%), tanto entre quienes ya han comprado (27%) como entre quienes buscan (24%)**
- **Cataluña y Andalucía son las comunidades que registran una mayor actividad en el mercado de venta (18%)**
- **La Comunidad de Madrid y Cataluña concentran la mayor actividad del mercado del alquiler, a una distancia considerable del resto de regiones**
  - El 43% de toda la actividad relacionada con la demanda de alquiler se concentra en estas dos comunidades
  - Al igual que en el caso de la compraventa, en Madrid se concentra el mayor porcentaje de propietarios que consiguen alquilar (24%) frente al 20% de Cataluña.

## ■ El mercado de la oferta y la demanda de vivienda de alquiler entre particulares está más equilibrado que en el de la compraventa

- Solo en Andalucía la actividad de la demanda es sensiblemente superior a la oferta de particulares

## ■ Las zonas con más actividad en compraventa y alquiler registran subidas de precio

- Madrid y Andalucía el precio de la vivienda de segunda mano en venta lleva casi dos años registrando subidas interanuales consecutivas, según el Índice Inmobiliario de fotocasa. En Cataluña y la Comunidad Valenciana, por su parte, llevan 7 meses consecutivos aumentando el precio interanual.
- El precio del alquiler crece en Cataluña y Madrid de forma continuada desde hace 34 meses y en Andalucía y la Comunidad Valenciana lo hace desde hace 27 meses seguidos.

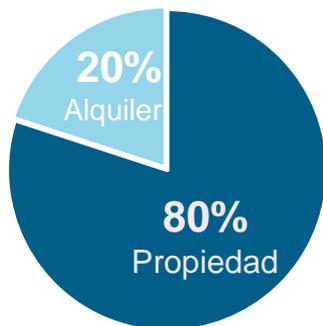
# 2. LA PROPIEDAD EN ESPAÑA

2.1 Población española que vive en propiedad y en alquiler

2.2. ¿Cuántas propiedades tienen los españoles?

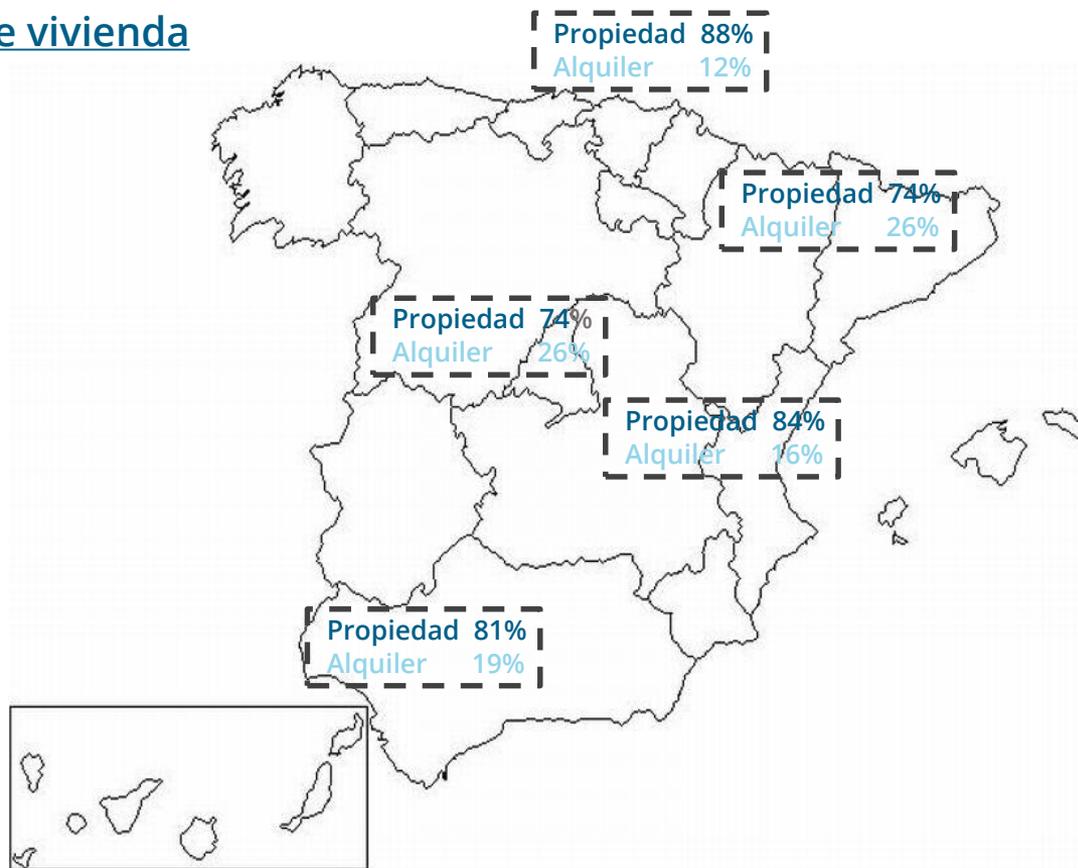
2.3 Uso de la propiedad en España

## 2.1 Un 80% de los españoles vive en propiedad



### Tipo de vivienda

*En la Comunidad de Madrid y Cataluña el nivel de propiedad está por debajo de la media nacional y en cambio son las más activas en el alquiler como tipo de residencia*



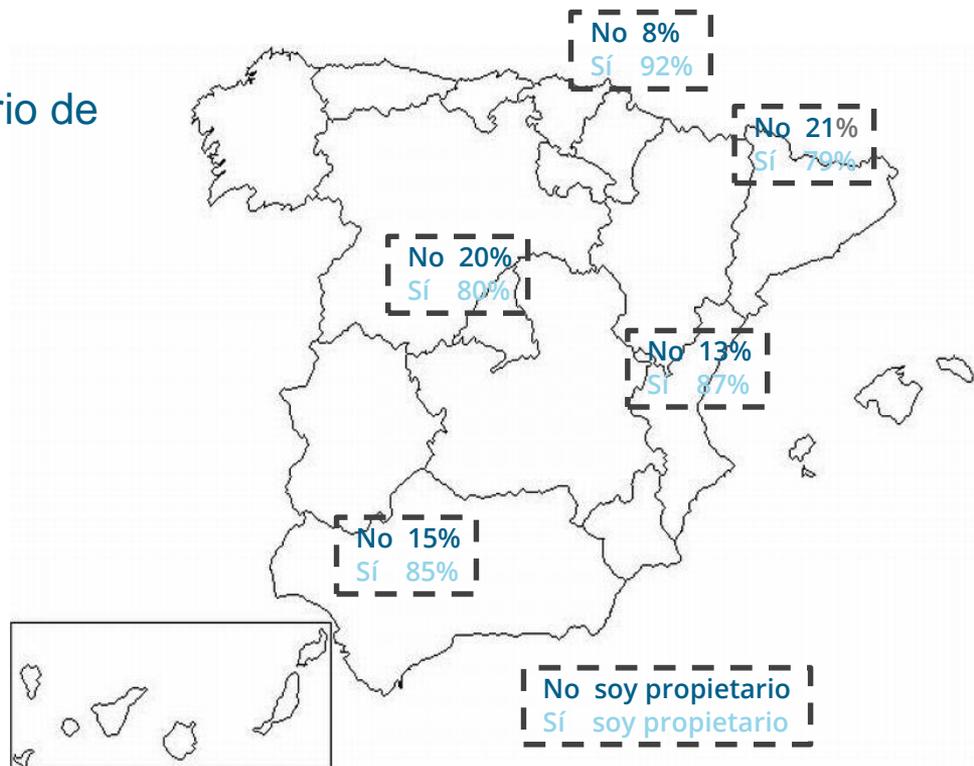
## 2.2 ¿Cuántas propiedades tienen los españoles?

Un **84%** de los españoles es propietario de al menos una vivienda

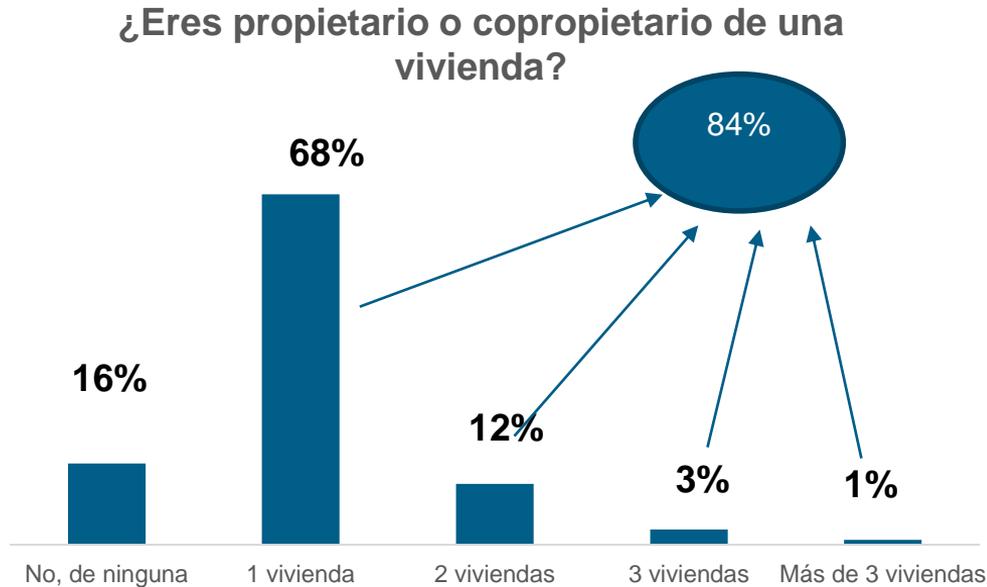
Cada propietario tiene de media

**1,04** viviendas

Índice propietarios por zonas

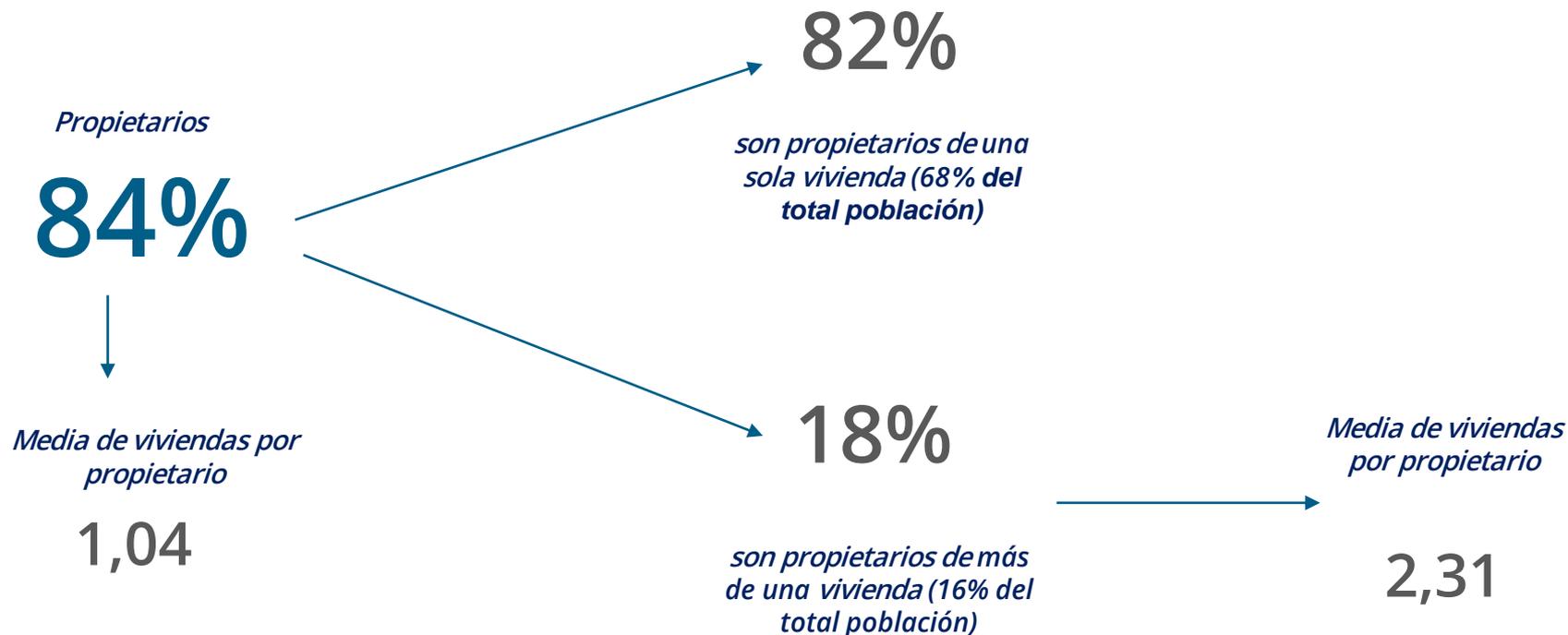


## 2.2 ¿Cuántas propiedades tienen los españoles?



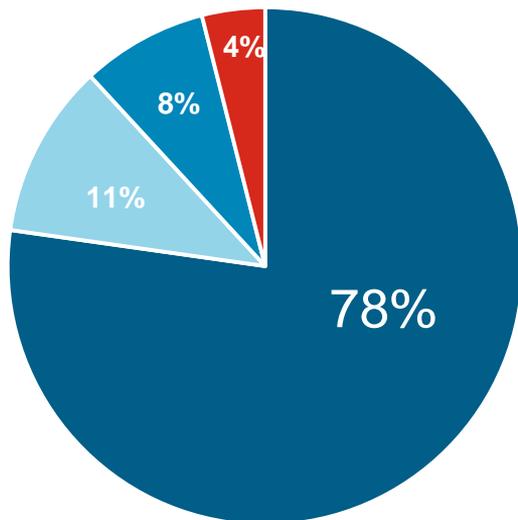
- Un 16% de los españoles tiene dos o más viviendas
- Un 16% de la población no es propietario de ninguna vivienda

# El 18% de los propietarios tiene una media de 2,3 viviendas



## 2.3 ¿Qué uso se le da a la vivienda en propiedad?

Uso viviendas en manos de particulares



- Residencia habitual
- Segunda residencia
- Alquiler
- Ni la uso ni la alquilo

### RESIDENCIA HABITUAL

- Casi 8 de cada 10 viviendas en manos de particulares se destina a residencia habitual

78% se destina a residencia habitual

11% a segunda residencia

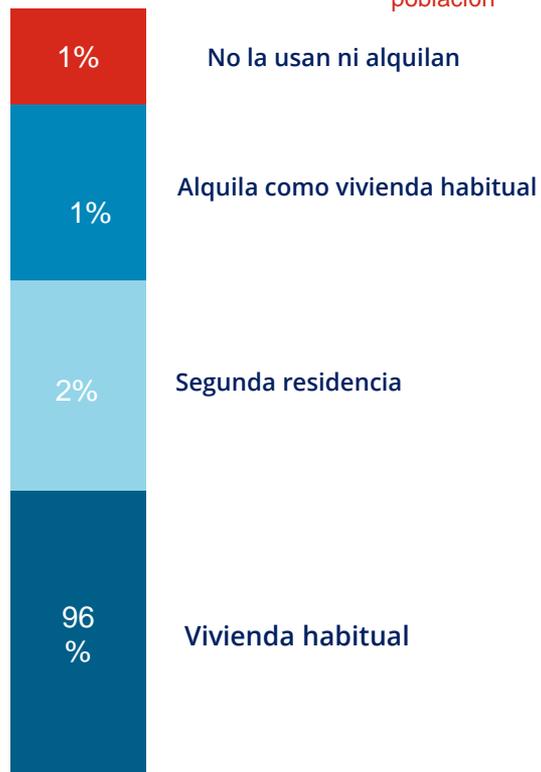
7% a alquiler

### VIVIENDA VACÍA

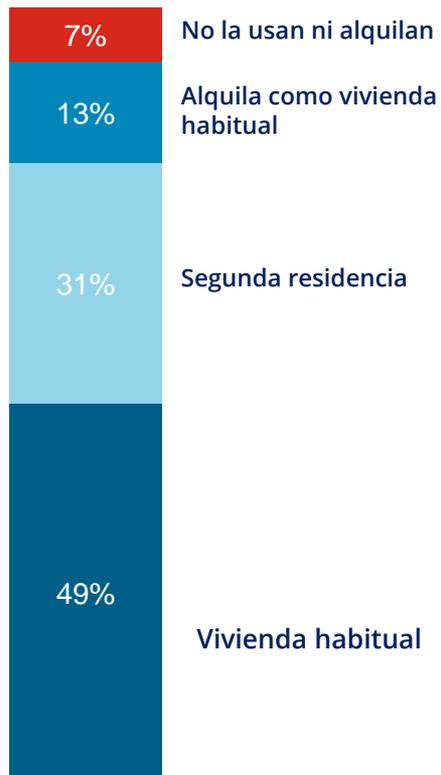
- Un 4% de las viviendas en manos de particulares están vacías, no se les da uso

# Uso según el número de propiedades

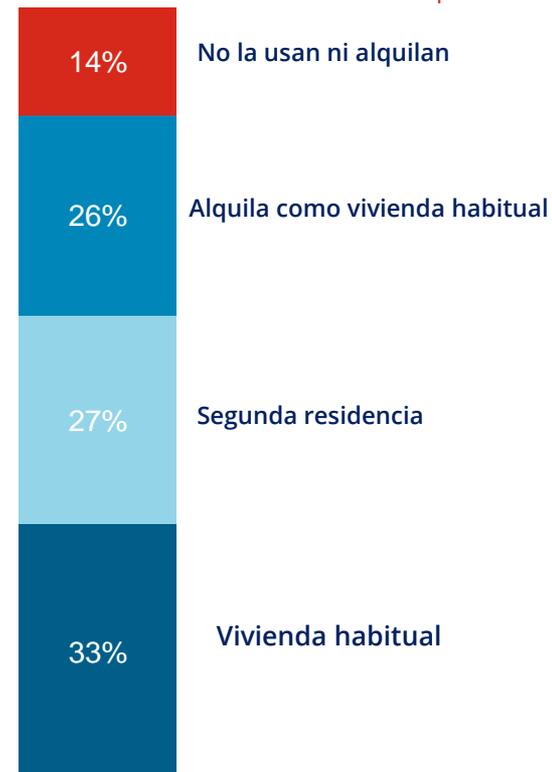
Propietarios de una vivienda **68%**  
población



Propietarios de dos viviendas **12%**  
población



Propietarios de tres viviendas **3%**  
población



# Conclusiones: la propiedad en España

- **España es un país de propietarios: 8 de cada 10 españoles viven en propiedad**
  - 2 de cada 10 residen en una vivienda de alquiler
- **Madrid y Cataluña despuntan sobre el resto de zonas en alquiler como tipo de residencia (26% frente a 16% de C. Valenciana o 12% del País Vasco)**
- **El 84% de los españoles es propietario o copropietario de una o más viviendas y de media tienen 1,04 viviendas**
  - Un El 69% tiene una propiedad frente al 16% que tiene dos o más
- **El porcentaje de españoles sin vivienda (16%) es el mismo que el de propietarios con 2 o más viviendas**
- **El 18% de los propietarios españoles tiene más de una vivienda y de media tienen 2,3 viviendas**

- **El País Vasco, Andalucía y Comunidad Valenciana son las zonas con los mayores porcentajes de propietarios**
- **En la Comunidad de Madrid y Cataluña, en torno a un 20% de la población no tiene vivienda de su propiedad**
- **Los propietarios destinan la vivienda principalmente a residencia habitual**
  - Un 11% se dedican a segunda residencia y un 7% a alquiler
- **El 4% de las viviendas en manos de propietarios particulares están vacías**
- **A medida que aumenta el número de propiedades, los que tienen dos destinan una a vivienda habitual y otra a segunda residencia habitual**
  - Solo un 13% de los pisos/casas en manos de propietarios de dos viviendas se destinan a alquiler
- **El porcentaje de viviendas vacías se eleva al 14% en el caso de propietarios con tres viviendas**

# 3. VISIÓN DEL MERCADO



# 3. VISIÓN SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA



# Sobre la propiedad.....

## ■ El sentimiento de la propiedad sigue muy arraigado pese a la crisis

- Un 68% de los españoles lo cree firmemente frente a un 6% que no comparte esta visión

## ■ La vivienda se sigue viendo como un gran patrimonio y una buena inversión

- El 39% de la población considera que un piso es la mejor herencia que puede dejar a sus hijos y un 44% defiende que la adquisición de un piso o casa es una buena inversión
- Solo el 15% rechaza que comprar sea rentable.

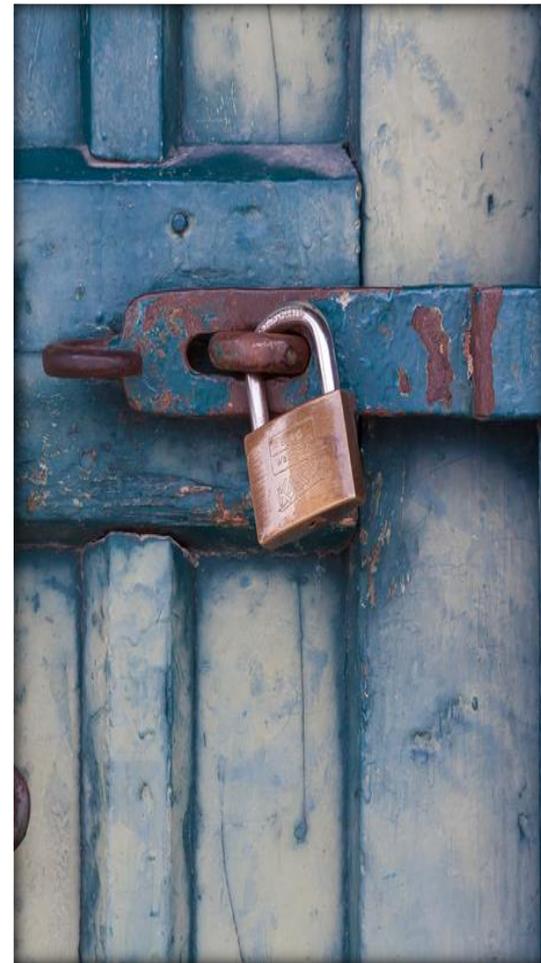
## ■ Un 58% de los españoles cree que la compra de una vivienda es uno de los momentos más importantes de la vida

***4 de cada 10  
españoles cree  
que un piso es  
la mejor  
herencia que  
puede dejar a  
tus hijos***

# Sobre el alquiler.....

- **La idea de que vivir de alquiler es tirar el dinero pierde fuerza**
  - Solo un 35% de la población defiende firmemente esta idea frente al 29% que la rechaza.
- **Se extiende la visión de que la crisis ha traído un cambio de tendencia a favor del alquiler**
  - Un 39% de los españoles cree que a partir de ahora se alquilará más y se comprará menos frente a un 15% que cree lo contrario.
  - Solo 3 de cada 10 españoles cree que la vuelta del crédito hipotecario vaya a suponer un repunte de la compra

***Solo 3 de cada 10  
españoles considera que  
alquilar suponga tirar el  
dinero***



# Precios, burbuja y crisis.....

## ■ El precio vivienda no alcanzará los niveles previos a la crisis

- 4 de cada 10 españoles cree que el precio de la vivienda nunca alcanzará los niveles de los años del boom frente a 2 de cada 10 que sí lo cree

## ■ División sobre la posibilidad de una nueva burbuja inmobiliaria

- Un 23% cree firmemente que sí está próxima frente a un 29% que rechaza esta idea

## ■ Un 67% de los españoles no cree que la crisis haya terminado

- Solo un 8% defiende que sí lo ha hecho

***Un 67% de los españoles cree que la crisis no ha terminado***

**GRACIAS!**

**fotocasa**