

Radiografía del mercado de la vivienda 2018-2019



fotocasa

Índice

- 1 El mercado de la vivienda en el último año
- 2 Diferencias territoriales
- 3 La edad, cuestión clave
- 4 La propiedad y el uso
- 5 La intención de compra
- 6 La opinión sobre el mercado
- 7 Conclusiones
- 8 Metodología

Prólogo

Los principales indicadores del mercado de la vivienda mantienen en 2019 la tendencia positiva de los últimos años, aunque su evolución se está moderando. El Índice de Precios de Fotocasa señala que, a finales del primer trimestre, el precio medio de oferta de la vivienda de segunda mano en España se había incrementado un 8,4% respecto al mismo periodo de 2018, aunque hemos empezado a registrar las primeras caídas mensuales después de 27 meses consecutivos de subidas. Y las operaciones de compraventa siguen creciendo con respecto al año pasado, según los datos del INE y Ministerio de Fomento, pero también registran caídas interanuales y mensuales propias de la estabilización a la que tiende el mercado.

Es decir: están subiendo los precios y también están incrementándose las operaciones de compraventa, aunque se aprecia cierta moderación. La evolución positiva de la economía en los últimos años, con la consiguiente generación de empleo, y las posibilidades de acceder a financiación para las operaciones explican esta tendencia. La primera conclusión, por tanto, es que hay interés por la compra de vivienda y que la demanda durmiente de los años difíciles de la crisis ha aflorado a medida que la situación económica lo ha ido permitiendo.

Pero si entramos en la letra pequeña —y el presente informe lo hace hasta el detalle—, se descubren ciertos desajustes que conviene tener muy presentes. El primero de ellos apunta a un desequilibrio entre la oferta y la demanda que, salvando las distancias, recuerda problemas ya sufridos en el pasado. Así, el interés por la compra que citábamos permite que haya más demandantes en el mercado que en 2018, pero tras este dato hay dos realidades muy distintas: lo que crece es el porcentaje de particulares que han buscado sin encontrar, mientras que el de quienes efectivamente han adquirido un inmueble se mantiene al mismo nivel que el año anterior.

Aunque, como se ha dicho, la mejora de la economía en los últimos años es evidente como constatan todos los grandes indicadores, no lo es menos que la pérdida de poder adquisitivo para muchas capas sociales dificulta su acceso a una vivienda en propiedad. Esa sería una de las causas de que no haya más compradores de vivienda aunque sí que aumente el porcentaje que busca casa en propiedad.

Si pasamos al mercado del alquiler, el informe de este año constata una recuperación de la demanda después del retroceso registrado en 2018. Pero los datos indican que no es una opción valorada por los particulares, sino que, en cierta forma, se ha producido un efecto rebote: ante la subida de precios de la vivienda en alquiler durante los últimos años, muchos demandantes de vivienda, sobre todo jóvenes, buscan en el mercado de la propiedad y al constatar que no pueden comprar vuelven al mercado de alquiler.

Sucede además que el incremento de la demanda de vivienda en alquiler tiene mucho que ver con los segmentos más jóvenes, y este es un grupo especialmente relevante para el mercado inmobiliario. Pero al analizar su comportamiento y, sobre todo, su

percepción sobre la vivienda es cuando descubrimos el segundo desequilibrio al que hacíamos mención: un año más se refuerzan, en la mentalidad de los jóvenes, los argumentos a favor de la compra y en detrimento del alquiler, cuando el alquiler debería ser, por razones de evolución vital, su primera vía de acceso a la vivienda.

Lógicamente eso tiene que ver con la subida de precios de los últimos años, una cuestión sobre la que las administraciones deberían actuar para corregir la situación. Porque el Estado también se juega mucho en esto: una emancipación más tardía también retrasa la edad para tener el primer hijo (España, con 30 años, comparte con Italia la media de edad más alta de la UE para el primer hijo), con el consiguiente envejecimiento de la población y los problemas socioeconómicos (el debate de las pensiones sigue abierto) que eso supone.

También al mercado de la vivienda le interesa que la experiencia de alquiler se adelante y se generalice. En primer lugar, porque, aunque el sector inmobiliario siempre se fije en la compraventa, el mercado del alquiler, con su dinamismo y rotación, es un complemento esencial para el sector y que puede protegernos de cara a futuros vaivenes económicos. Los datos de este informe apuntan a que, en comparación con el informe anterior, hay muchos más jóvenes que se interesan por la compra, incluso en el tramo de 18 a 24 años cuando el alquiler debería ser su primera opción. Y en segundo lugar, porque un retraso en la emancipación también conduce a que la decisión de compra vinculada a momentos claves de la vida (como tener un hijo) también se posponga.

Así las cosas, de momento, habrá que conformarse con la moderación de precios que, con la salvedad de grandes ciudades como Madrid, se está viendo en 2019 en el mercado de alquiler y confiar en que sirva de estímulo para que los jóvenes vuelvan a recuperar la confianza en esta opción residencial. También la compraventa ha comenzado el año con una paulatina desaceleración, como reflejan los citados datos del Índice de Precios Fotocasa. Todo apunta a un 2019 más moderado en actividad y en precios en el mercado inmobiliario. Solo el tiempo dirá si eso basta para corregir los dos desequilibrios (el de la oferta y la demanda en compraventa y el del acceso de los jóvenes) que cada vez con más claridad se vislumbran en el mercado.



1

El mercado de la vivienda en el último año

La demanda vuelve al mercado

En 2019 hay más particulares participando en el mercado de la vivienda de los que había en 2018. Hasta un 28% de los mayores de 18 años que viven en España ha realizado alguna acción relacionada con la compra o alquiler de un inmueble en los últimos doce meses. Este porcentaje es cinco puntos superior al que había en 2018 (23%) y se sitúa en el mismo porcentaje que en 2017 (28%).

La demanda de vivienda es la responsable de este aumento en el último año. Hay más particulares comprando o intentando comprar (el porcentaje ha subido del 9% en 2018 al 12% en 2019). Hay también más particulares alquilando o intentando alquilar un piso para vivir en él (del 9% de 2018 al 14% en 2019). En ambos casos estos cambios nos llevan a situarnos en niveles similares a los de 2017.

Un 28% de particulares ha realizado en los últimos 12 meses alguna acción relacionada con la compra de una vivienda. En 2018 eran el 23%.

La demanda de compra ha crecido del 9% de 2018 al 12% en 2019. En el alquiler, la demanda ha subido incluso más: del 9% al 14%. (Volviendo a niveles de 2017)

Base 2018: 5042 / Base 2019: 5061



Base 2017: 5027 / Base 2018: 5042 / Base 2019: 5061

Si sumamos los resultados de ambos mercados (*el de alquiler y el de compraventa*), el panorama que se vislumbra confirma que es la demanda la que ha sostenido el repunte del último año: hay un 22% de demandantes buscando vivienda (*en alquiler o en propiedad*) frente al 16% que había en 2018. La oferta, sin embargo, es menor: un 11% de particulares ofrecían algún inmueble en el mercado en 2018 y ahora son el 8%. Se constata así un desequilibrio en el mercado que tiende a agudizarse: la demanda es muy superior a la oferta particular.

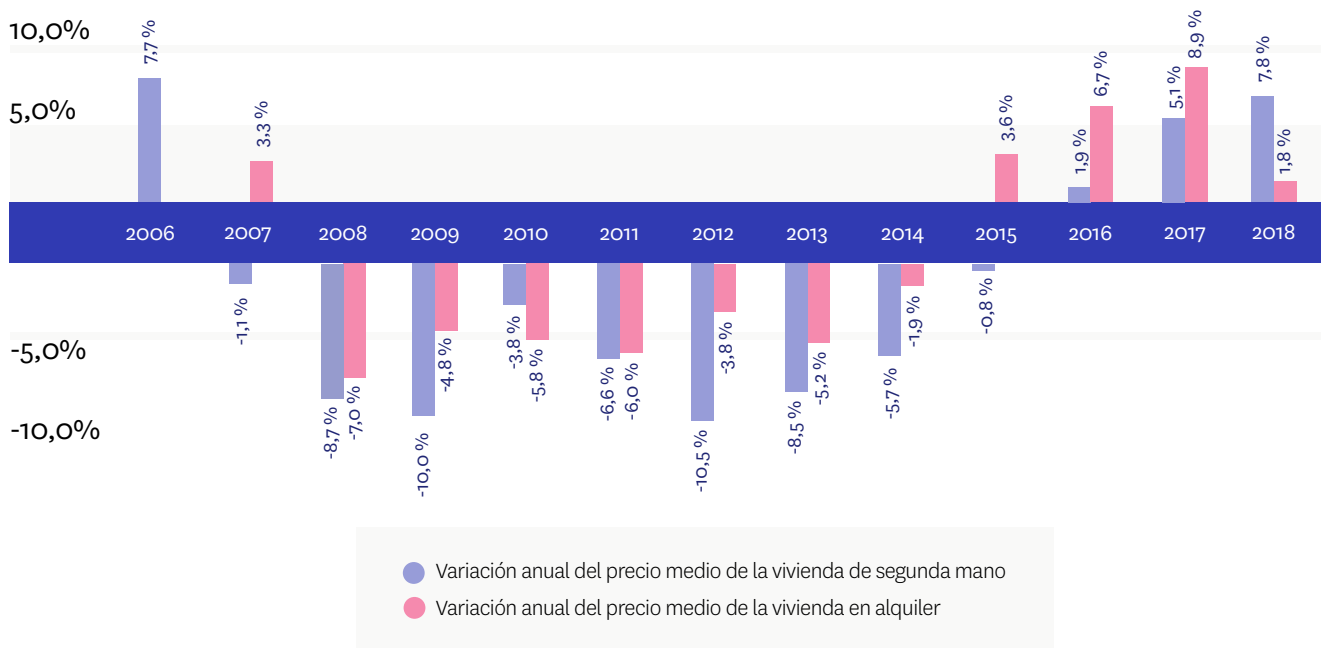
Pero este incremento de la demanda tiene más que ver con la intención que con operaciones efectivamente cerradas: crece mucho más el porcentaje de los que lo están intentando (*comprar o alquilar*) pero aún no lo han conseguido, que los que realmente han adquirido o alquilado una casa. Esto significa que aunque el mercado tiene a más personas participando, el porcentaje de los que efectivamente han comprado o alquilado es muy similar al que había en 2018.

Respecto a los que han logrado alquilar, sí que el porcentaje aumenta con respecto a 2018 y se sitúa en niveles similares a los de 2017.

Este panorama hay que ponerlo en contexto también con los datos históricos: tras el bache de 2018 (*principalmente vinculado a la subida de los precios en el alquiler*), en 2019 se ha recuperado la demanda de vivienda hasta superar la que había en 2017.

Es difícil explicar este cambio de tendencia si nos fijamos en los precios. La vivienda subió, de media, un 7,8% durante el año 2018 de acuerdo con los datos del Índice Inmobiliario fotocasa. Sumaba así tres años consecutivos de encarecimiento desde que en 2016 iniciase la recuperación tras nueve ejercicios con caídas que habían llegado hasta el 10%. En el alquiler, la subida de 2018 fue bastante más moderada (*un 1,8%*) que la de los años precedentes.

Evolución del precio de la vivienda



El mercado por sí mismo no ofrece la respuesta a este aumento de la demanda, pero si ampliamos el foco a la evolución de la economía y, en concreto, a los indicadores de empleo sí que encontramos una de las claves.

Los jóvenes han sido uno de los colectivos más afectados por la crisis económica y su nivel de desempleo había alcanzado tasas muy preocupantes. Pero la recuperación de la actividad ha permitido que progresivamente estén también reincorporándose al mercado laboral. Los datos de la EPA así lo constatan: la tasa de paro entre los 16 y los 19 años ha bajado del 54,2% a finales de 2017 al 46,9%

un año después, un descenso de más de 7 puntos porcentuales. Una evolución similar, aunque menos intensa, se puede constatar en las franjas de edad de 20 a 24 años (3 puntos de bajada) y de 25 a 29 años (2,5 puntos).

La positiva evolución de la economía y, sobre todo, del empleo, ha tardado más en llegar hasta estos segmentos de edad, pero cuando lo ha hecho ha provocado los jóvenes se hayan reactivado en la búsqueda de vivienda, sobre todo de alquiler. Más adelante en este mismo informe encontraremos algunas otras claves que refuerzan esta tesis.

Particulares ante la compra, la venta y el alquiler

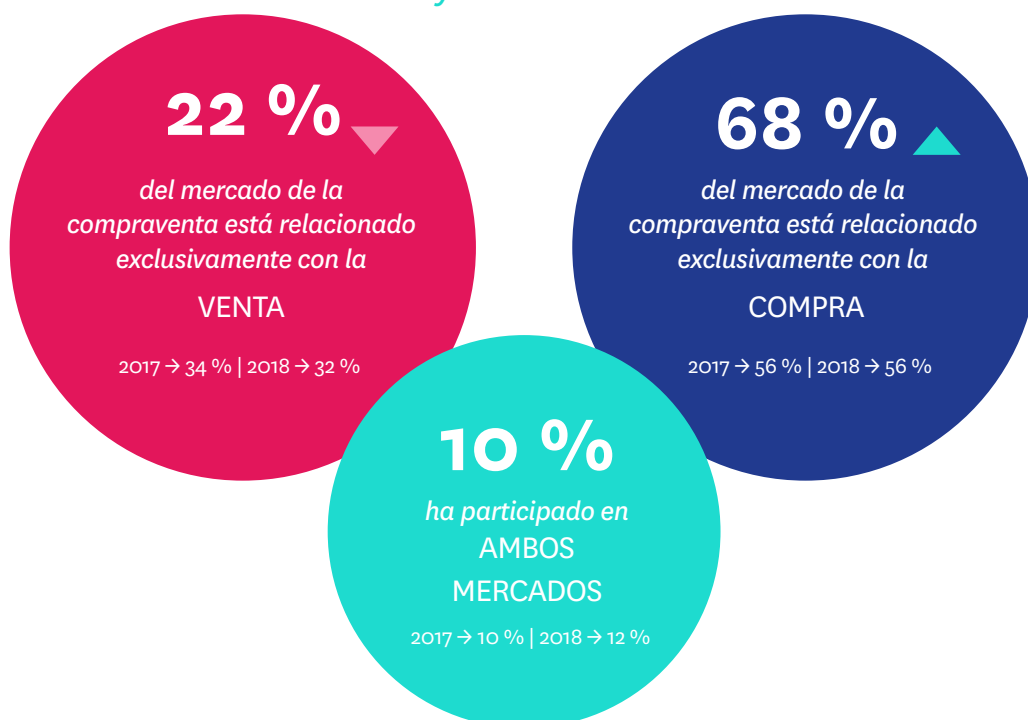
Aunque, para poder entenderlo y analizarlo mejor, tendamos a simplificar las acciones de los particulares considerando que compran o venden o alquilan, lo cierto es que existe un pequeño pero relevante porcentaje de personas que realiza más de una acción en el mercado de la vivienda.

Así, si consideramos a los individuos del mercado de compraventa como un solo grupo, encontramos que un 10% de estos individuos han participado tanto en

la compra como en la venta particular en el último año. Son los que han vendido o intentado vender para comprarse otra vivienda.

Además, en relación con los años precedentes, vemos que el conjunto de los que sólo han participado como demandantes de vivienda en propiedad gana peso, reforzando lo que ya se ha indicado sobre el creciente desequilibrio entre oferta y demanda de particulares.

Particulares actuando en la compra y en la venta



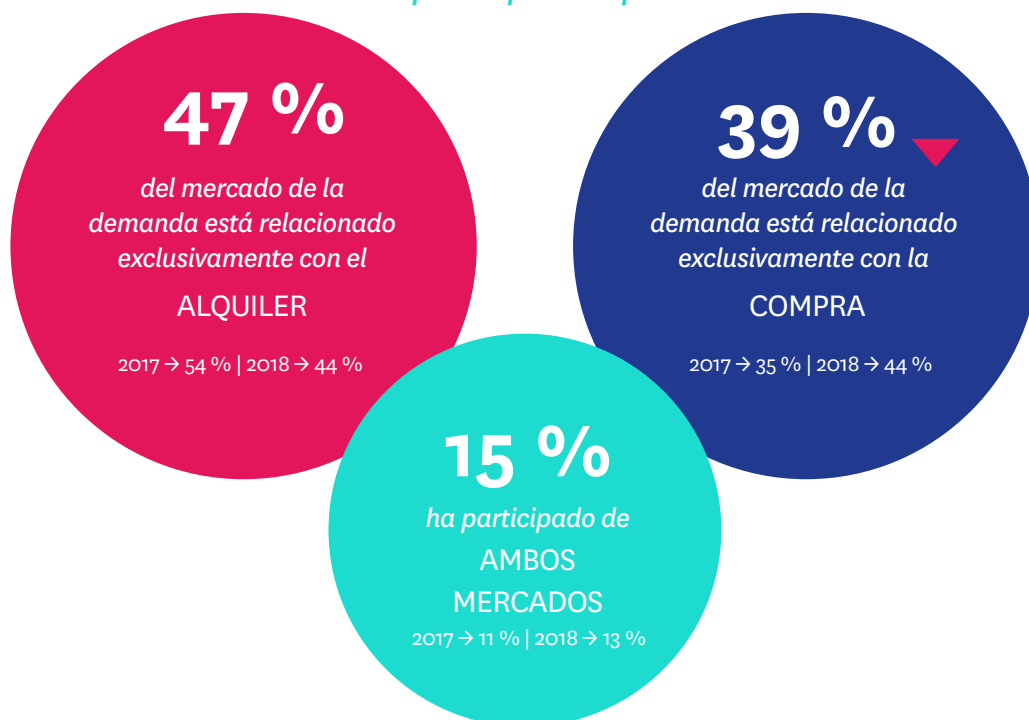
Base 2017: 719 / Base 2018: 659 / Base 2019: 766

Pero hay otra intersección de conjuntos que también resulta interesante: el 15% de particulares demandantes de vivienda (*en 2018 eran el 13%*) que han buscado casa lo han hecho tanto en el mercado de compraventa como en el de alquiler.

Este análisis cruzado de ambos mercados nos depara además una relevante conclusión: los particulares que buscan exclusivamente en el mercado de alquiler vuelven a superar ampliamente (*47% frente a 39%*) a los que exploran el mercado de compraventa.

En 2018, el retroceso de la demanda en arrendamiento había equiparado ambos mercados, pero las cifras de 2019 nos devuelven al escenario más habitual, con el alquiler protagonizando las acciones de demanda. Este resultado es la consecuencia lógica del ya citado mayor incremento de la demanda de alquiler (*crecen los que han alquilado como inquilinos y los que han buscado para alquilar*) que de compra (*aumenta el porcentaje de los que buscan, pero no el de quienes efectivamente han adquirido una casa*).

Particulares demandando vivienda para comprar o para alquilar



Base 2017: 1033 / Base 2018: 795 / Base 2019: 1113

Cuando se pone el foco en los jóvenes para hacer esta misma comparación, la de los particulares que en los últimos 12 meses han actuado en la demanda de alquiler (*los que han alquilado o intentado alquilar*) frente a los que han actuado en la demanda de compra (*los que han comprado o intentado comprar*), se perciben diferencias relevantes respecto al panorama general. Entre los menores de 34 años tiene, como era previsible, mucho más peso la opción del arrendamiento.

Así, entre los demandantes de vivienda menores de 34 años, el 56% —en el conjunto de los demandantes ese porcentaje es, como hemos visto, del 47%— ha buscado vivienda únicamente en el mercado del alquiler y otro 20% —frente al 15% general— ha buscado en ambos mercados.

Por tanto, el mercado del alquiler sigue teniendo más peso entre los jóvenes demandantes de vivienda, por razones de ciclo vital (*antes de comprar es habitual pasar por una o varias experiencias de alquiler*) o, sencillamente, por condicionantes económicos como veremos más adelante.

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

28 % de los mayores de 18 años ha realizado alguna acción en el mercado de la vivienda

15 % actuó en la compraventa

17 % participó en el mercado del alquiler

12 % de los particulares compró o intentó comprar un inmueble

14 % alquiló o pretendió alquilar una vivienda como inquilino

Claves principales

El aumento de la actividad en el mercado de la vivienda del que venimos hablando a lo largo del presente informe tiene, sin embargo, ciertas particularidades territoriales. Si el retroceso de los dos grandes mercados, Madrid y Cataluña, fueron los que en 2018 provocaron el descenso a nivel nacional, en este 2019 vuelven a ser los causantes del repunte, aunque la tendencia a un aumento de la demanda es generalizada.

Madrid es la comunidad autónoma en la que hay más particulares realizando alguna acción en el mercado de vivienda: un 31% de los mayores de 18 años participó de algún modo en el mercado en los últimos 12 meses,

frente al 24% que lo hizo en 2018. Cataluña, por su parte, tiene a un 27% (*idéntico porcentaje al de 2017 y ligeramente superior al 23% de 2018*) de particulares comprando, vendiendo, alquilando o intentando realizar alguna de estas acciones.

Andalucía (30% frente al 27% de 2018) y País Vasco (29%, tras un incremento interanual de trece puntos) también tienen unos altos porcentajes de participación en el mercado de la vivienda. Por el contrario, la Comunidad Valenciana se queda por debajo de la media nacional con un 26% de particulares mayores de 18 años participando en el mercado.

Porcentaje de particulares participando en el mercado de vivienda



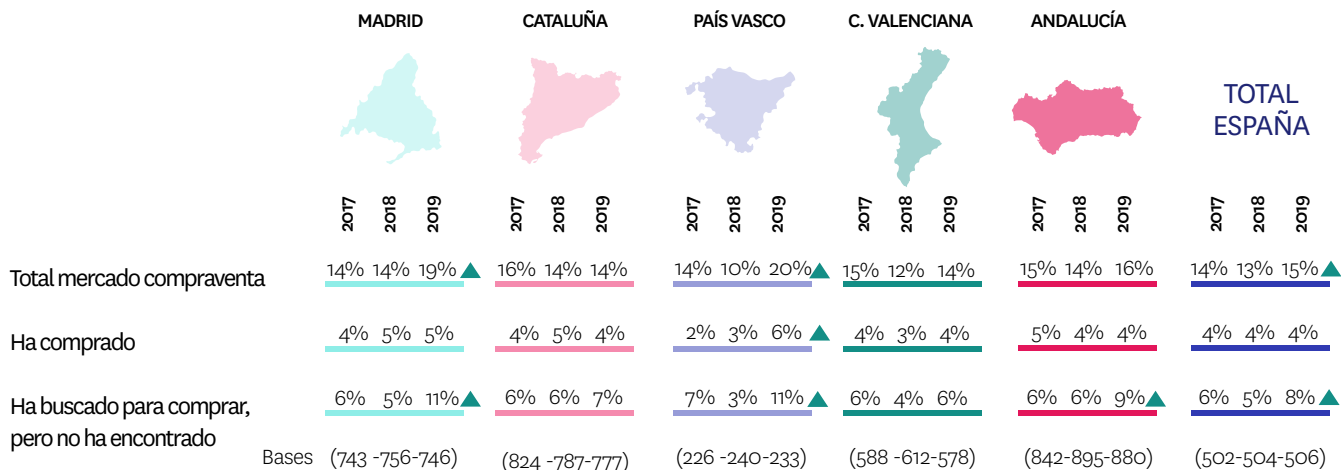
Base Madrid: 746 / Base Cataluña: 777 / Base Andalucía: 880 / Base Comunidad Valenciana: 578 / Base País Vasco: 233

El mercado de compraventa

Merece la pena profundizar un poco en cómo ha funcionado la demanda de cada mercado en estas comunidades autónomas. Así, podemos descubrir que las mayores subidas respecto a 2018 en la participación de particulares en el mercado de compraventa se han producido en Madrid (*del 14% de 2018 al 19% en 2019*) y País Vasco, que ha duplicado (*del 10% al 20%*) la participación. Pero, como ya se ha dicho y constatan nuevamente estos datos territoriales, en ambos casos tiene más que ver con la pretensión de compra que con la verdadera adquisición de un inmueble.

Lo que se ha incrementado de forma notable tanto en el País Vasco como en Madrid o Andalucía es el porcentaje de quienes han buscado para comprar pero todavía no lo han conseguido. Y eso es lo que ha provocado el incremento general de la participación en el mercado de compraventa.

De hecho, si en la siguiente tabla se observa el porcentaje de los que han adquirido un inmueble se percibe claramente que, en general, se mantiene estable y solamente en el País Vasco tiene una cierta tendencia al alza.



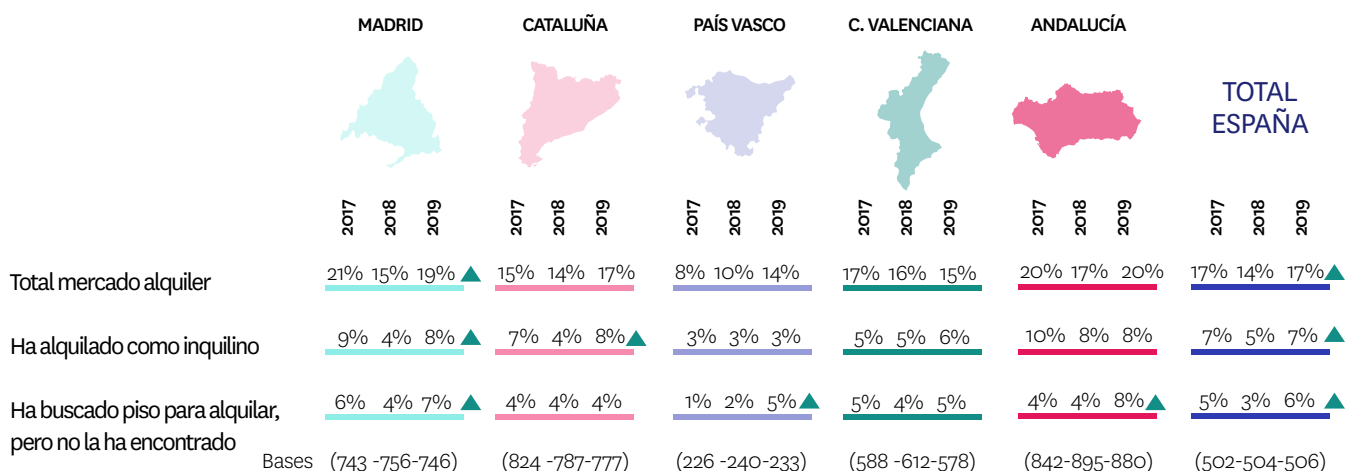
El mercado del alquiler

En el mercado del alquiler, sin embargo, se producen ambos fenómenos, sobre todo en la Comunidad de Madrid: aumenta el porcentaje de particulares mayores de 18 años que han alquilado como inquilinos algún inmueble, pero también el de quienes han buscado para alquilar pero todavía no lo han conseguido.

En Cataluña, sin embargo, el incremento se ha producido entre quienes efectivamente han alquilado, mientras que la búsqueda infructuosa se ha mantenido estable. En Andalucía ha ocurrido lo contrario: el porcentaje de particulares que han alquilado es el mismo que en 2018, pero el porcentaje de quienes han buscado una vivienda en alquiler y no la han encontrado es significativamente superior (era el 4% en 2018 y es el 8% en 2019).

La estabilización de los precios del arrendamiento registrada en 2018 en Cataluña y Madrid, las comunidades donde más se había encarecido el alquiler en los años precedentes, es un factor que hay que tener en cuenta a la hora de explicar este aumento de la demanda que se ha registrado en 2019.

En el País Vasco y la Comunidad Valenciana no se han producido cambios significativos respecto a 2018 en la participación en el mercado de alquiler, que en ambas autonomías es inferior a la media nacional.



Las necesidades de cada instante

La relación con el mercado de la vivienda va cambiando a lo largo de la vida de las personas. Es cierto que se puede heredar un inmueble con 20 años e irse a vivir de alquiler con 60, pero es más previsible que suceda al revés. Todo ello se refleja en los datos de la participación de los particulares en el mercado inmobiliario.

Así, entre los particulares de 18 a 24 años hay un 33% que en los últimos doce meses realizaron alguna acción (*de compra o de venta, aunque no se cerrase la operación*) en el mercado de la vivienda. Ese porcentaje es del 43% en el siguiente tramo de edad, de 25 a 34 años y a partir de ahí comienza a descender de forma progresiva hasta situarse en el 19% de los que tienen entre 55 y 75 años.

Lógicamente, el tipo de acciones que se realizan también es diferente para cada tramo de edad para responder a las necesidades de ese momento vital en concreto. Por ejemplo, entre los 25 y los 34 años hay un 16% de particulares que han alquilado una vivienda para vivir en ella y otro 13% ha buscado alquiler pero todavía no ha encontrado; mientras que entre los 55 y los 75 años, lo más habitual entre los activos en el mercado es que busquen para comprar aunque no lo hayan conseguido (*un 5% de los que están en esa franja de edad*) o que estén intentando vender un piso del que son propietarios (*otro 5%*).

Por lo tanto, las necesidades en relación con la vivienda cambian con la edad y eso supone que los jóvenes estén más activos en el mercado, razón más que suficiente para que se les dedique un capítulo exclusivo.

Los jóvenes buscan en todos los mercados

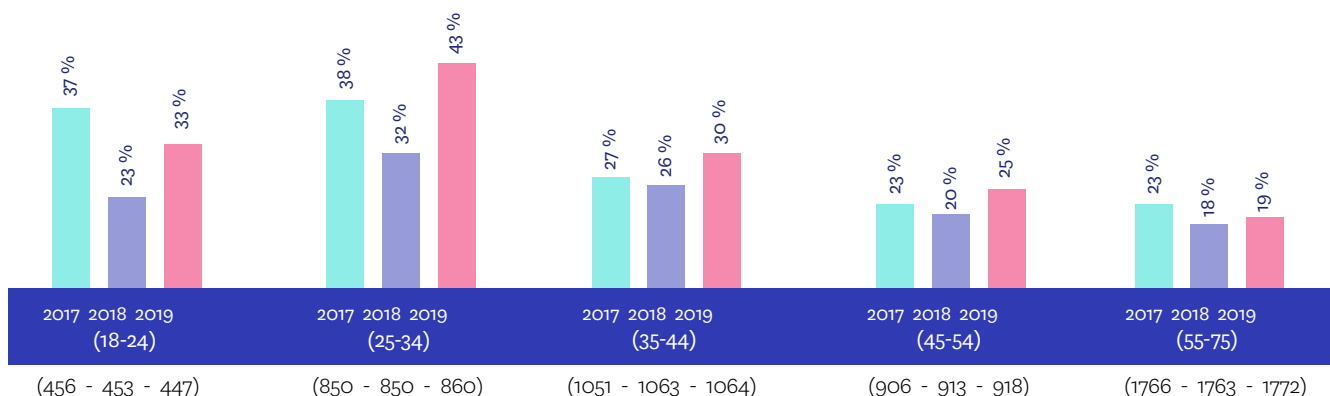
Como se ha dicho al principio, en 2019 hay más particulares participando en el mercado de la vivienda y este incremento viene provocado, principalmente, por los segmentos más jóvenes. Así, en 2018, un 23% de las personas entre 18 y 24 años habían realizado en los últimos 12 meses alguna acción en el mercado, mientras que en 2019 ese porcentaje sube 10 puntos hasta el 33%. En el siguiente tramo de edad, de 25 a 34 años, sucede parecido: la participación ha crecido desde el 32% al 43%, en este tramo incluso supera el 38% registrado en 2017.

Aunque hay algunas pequeñas diferencias entre estos dos grupos de edad en su relación con el mercado de la vivienda, lo cierto es que su comportamiento en el último año ha sido muy similar.

En el mercado de compraventa los datos indican que no hay muchos más jóvenes comprando casa (*de hecho, entre los 25 y los 34 años se observa un ligero descenso respecto a 2018*), pero sí que se ha incrementado significativamente el porcentaje de quienes, en los últimos doce meses, han buscado vivienda para comprar aunque no la hayan encontrado.

Además, es en este ejercicio donde se observa la mayor diferencia respecto a la situación de 2017.

Porcentaje de participantes en el mercado de la vivienda en cada tramo de edad



En el mercado del alquiler hay más operaciones efectivas: en ambos tramos de edad sube de forma notorio el porcentaje de quienes han alquilado una vivienda, pero también el de quienes han buscado (*una casa o una habitación en un piso compartido*) y no lo han conseguido.



Base 18-24 años 2018: 453 / Base 18-24 años 2019: 447 / Base 25-34 años 2018: 850 / Base 25-34 años 2019: 860

Para interpretar estos datos hay que recurrir, como se ha dicho, al contexto económico: el paro juvenil está descendiendo y por eso hay más personas en esta franja de edad participando en el mercado. Pero también resulta significativo que crezca de forma tan notable la búsqueda insatisfecha de vivienda en propiedad: estos jóvenes pretenden comprar, pero no lo están haciendo más que en años precedentes.

En cambio, en el alquiler se incrementa tanto la búsqueda como la firma efectiva de contratos de arrendamiento. Y lo hace forma notable si se tiene en cuenta la evolución de los precios en este mercado que, como se

ha dicho, ha registrado varios años de intensas subidas aunque en 2018 haya alcanzado una cierta estabilidad.

Una lectura que abarca a ambos mercados es que los jóvenes están considerando ambas opciones a la hora de buscar vivienda, pero ante la imposibilidad de cerrar una compra (*inestabilidad laboral, altos precios, escasos ahorros, etc.*) optan por la alternativa del alquiler, que es la que sí que está haciendo efectiva esta demanda juvenil. Cuando, más adelante en este mismo informe, analicemos su opinión sobre el mercado esta cuestión quedará más patente.

4 La propiedad y el uso

Más gente viviendo de alquiler

El 79% de los mayores de 18 años viven en una vivienda de propiedad frente al 21% que residen en una casa de alquiler. Esta distribución es ligeramente diferente a la de 2018: el alquiler ha ganado cierto protagonismo fruto de un trasvase de tres puntos desde el lado de los que viven en un inmueble de propiedad al de los que viven de alquiler.

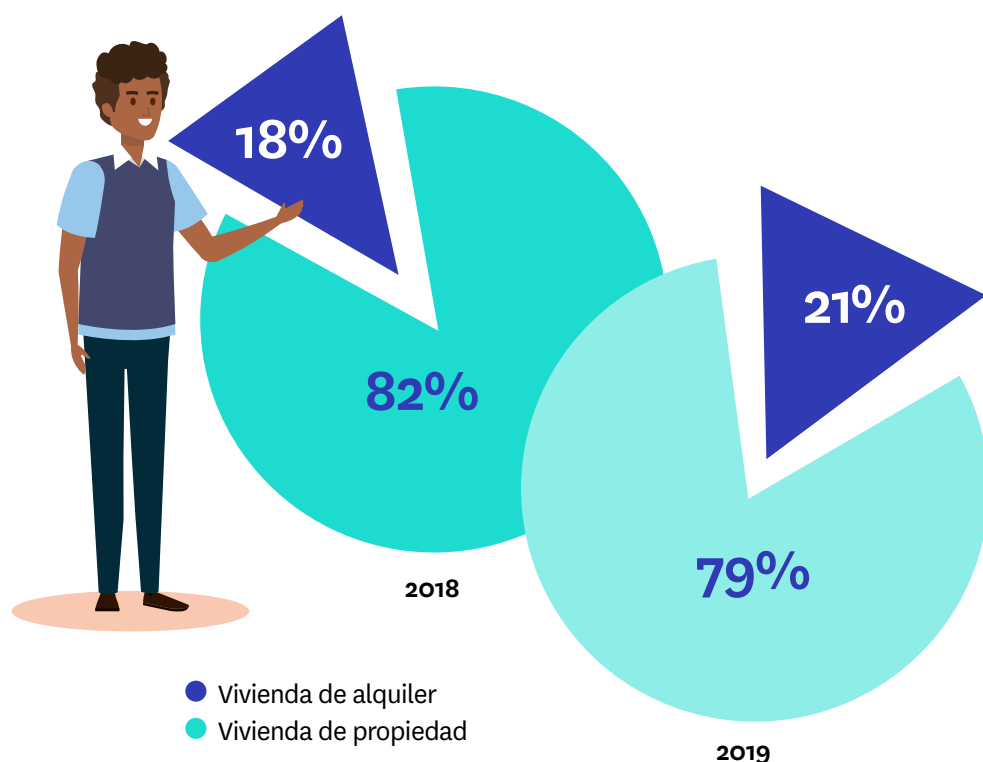
Obviamente, la composición de la estructura residencial no va a registrar cambios bruscos de un año al siguiente, pero esos tres puntos de trasvase ya suponen un reflejo de la mayor participación de particulares en el mercado de alquiler de la que venimos hablando a lo largo de todo el informe. De hecho, ese movimiento se ha producido principalmente en el tramo de edad que, como hemos visto, se está demostrando clave para entender los cambios del último año: los jóvenes.

Así, entre los 18 y los 24 años ha habido un desplazamiento de tres puntos de la residencia en una vivienda de propiedad a una de alquiler, mientras que entre los 25 y los 34 años es aún más acentuado: en 2019 hay un 37% de particulares viviendo en una casa de alquiler y un 63% en una de propiedad, cuando hace un año estos porcentajes eran del 30% y el 70% respectivamente.

Hay otro tramo de edad (45-54 años) en el que también se ha producido un desplazamiento similar (de cinco puntos) desde la residencia de propiedad a la de alquiler pasando del 13% en 2018 a un 18% en 2019, aunque sigue siendo de los tramos con mayor peso de los que viven en propiedad.

También resulta coherente con lo que hemos visto hasta ahora que este desplazamiento residencial de la propiedad al alquiler se haya producido en las comunidades autónomas donde más ha crecido la demanda de vivienda en arrendamiento respecto a 2018: en Cataluña ha sido de siete puntos y en Madrid de cinco.

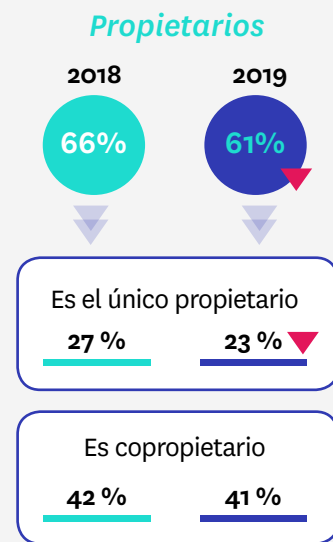
Estas dos autonomías son además las que registran unos porcentajes más altos de particulares viviendo de alquiler: un 28% en Cataluña y un 25% en Madrid. Por su parte, el País Vasco es, como viene siendo tradicional, donde más arraigada está la propiedad: hasta un 88% de sus habitantes residen en una casa comprada y sólo un 12% vive en un inmueble alquilado.



Baja el porcentaje de propietarios

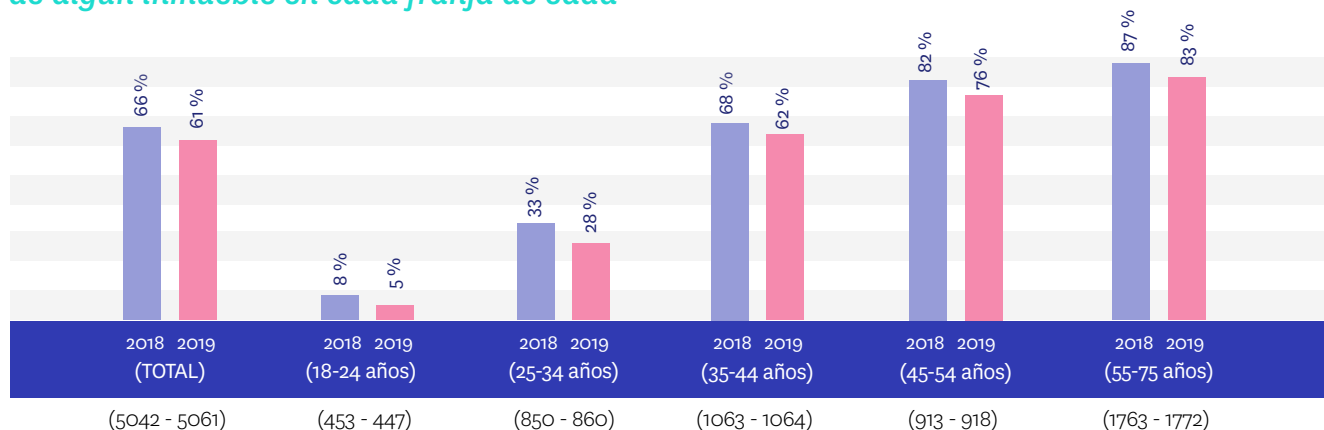
Pero una cosa es vivir en una casa de propiedad y otra distinta ser el propietario. El porcentaje de mayores de 18 años que tiene alguna vivienda en propiedad en 2019 es del 61%, frente al 66% de 2018. Si, como hemos visto en relación con las acciones que se realizan en el mercado y con el reparto en las opciones residenciales, el alquiler ha ganado protagonismo respecto a 2018, es lógico que el porcentaje propietarios haya descendido.

Como es lógico, estos datos varían mucho en función de la edad. Gracias a eso podemos deducir cuál es el momento más habitual de compra. Entre los 35 y los 44 años hay un 62% de propietarios o copropietarios de algún inmueble, mientras que en el segmento justo anterior el porcentaje es del 28%. Este enorme salto en el porcentaje de particulares propietarios indica claramente un punto de inflexión en relación con la vivienda.



Base 2018: 5042 / Base 2019: 5061

Porcentaje de propietarios y copropietarios de algún inmueble en cada franja de edad



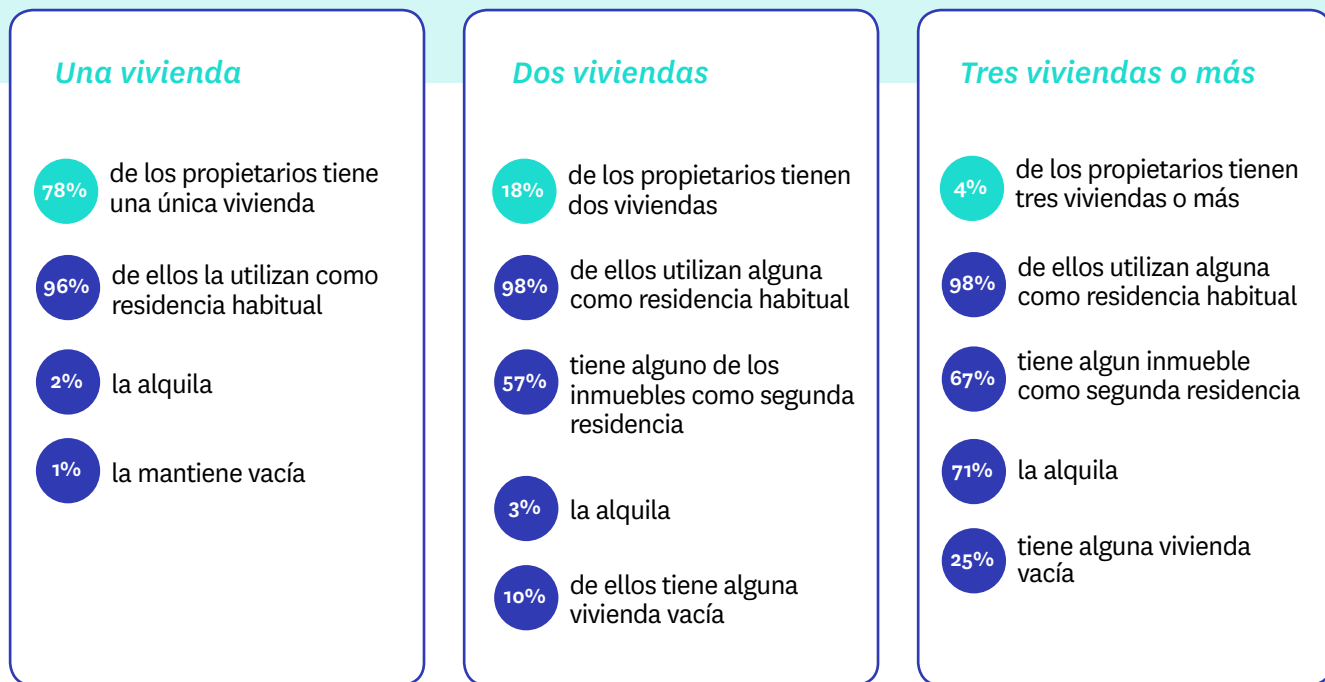
El uso de la vivienda

El 96% de los propietarios de alguna vivienda destinan una de ellas (*en caso de tener más de una*) a utilizarla como residencia habitual. Le siguen el de segunda residencia (*el 14% de los propietarios*) y el alquiler a terceros (9%). Sólo el 4% de los propietarios asegura que mantiene algún inmueble vacío sin darle ningún uso.

Si hacemos el análisis en función de los inmuebles, el 77% de las viviendas en propiedad de particulares se utilizan como residencia habitual, el 12% como segunda residencia y el 9% se alquilan. Sólo un 3% de las viviendas en manos de particulares no tienen ningún uso.

Estos datos sobre las viviendas vacías arrojan algo de luz sobre una cuestión que genera mucha controversia. Los porcentajes aquí reflejados (*el 4% de los propietarios que tienen algún inmueble sin ningún uso y el 3% de viviendas en esta situación*) nos indican que se trata de un hecho poco habitual, pero hay que tener en cuenta que en todo momento nos estamos refiriendo a propiedades en manos de particulares y que, por lo tanto, no abarca el conjunto del mercado.

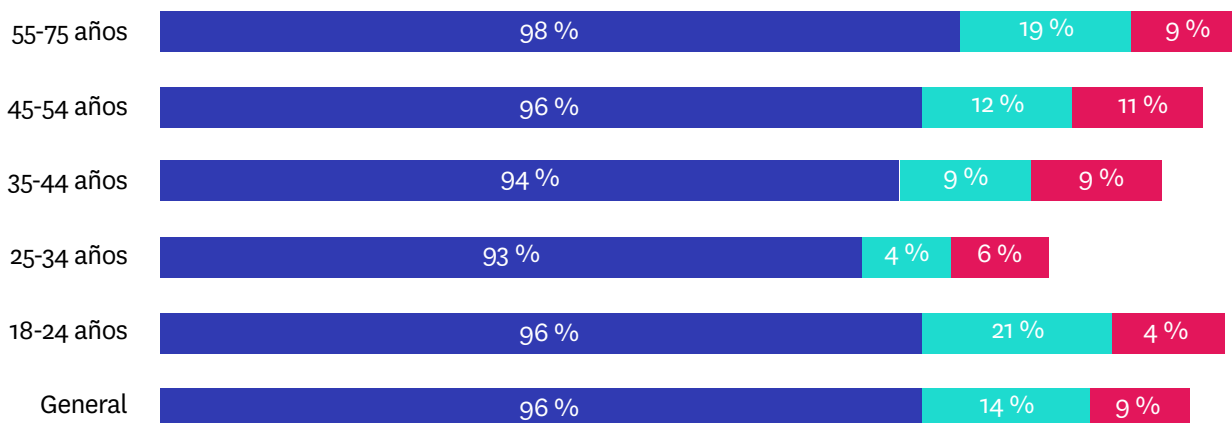
Resulta también interesante analizar cuántos inmuebles tienen los particulares propietarios y cómo cambia su uso a medida que se incrementa el número de posesiones:



Base una vivienda: 2413 / Base dos viviendas: 558 / Base tres o más viviendas: 126

Si se analiza en función de la edad encontramos una respuesta previsible: cuanto más mayores son las personas más propiedades acumulan y, en consecuencia, más usos distintos dan a sus viviendas. Así, por ejemplo, sólo

el 4% de los particulares entre 25 y 34 años tienen un inmueble de su propiedad para utilizarlo como segunda residencia, mientras que entre los 55 y los 75 años ese porcentaje asciende hasta el 19%.



Base 18-24: 34 / Base 25-34: 238 / Base 35-44: 662 / Base 45-54: 700 / Base 55-75: 1473

- Vivienda habitual
- Segunda residencia
- Alquiler

5 La intención de compra

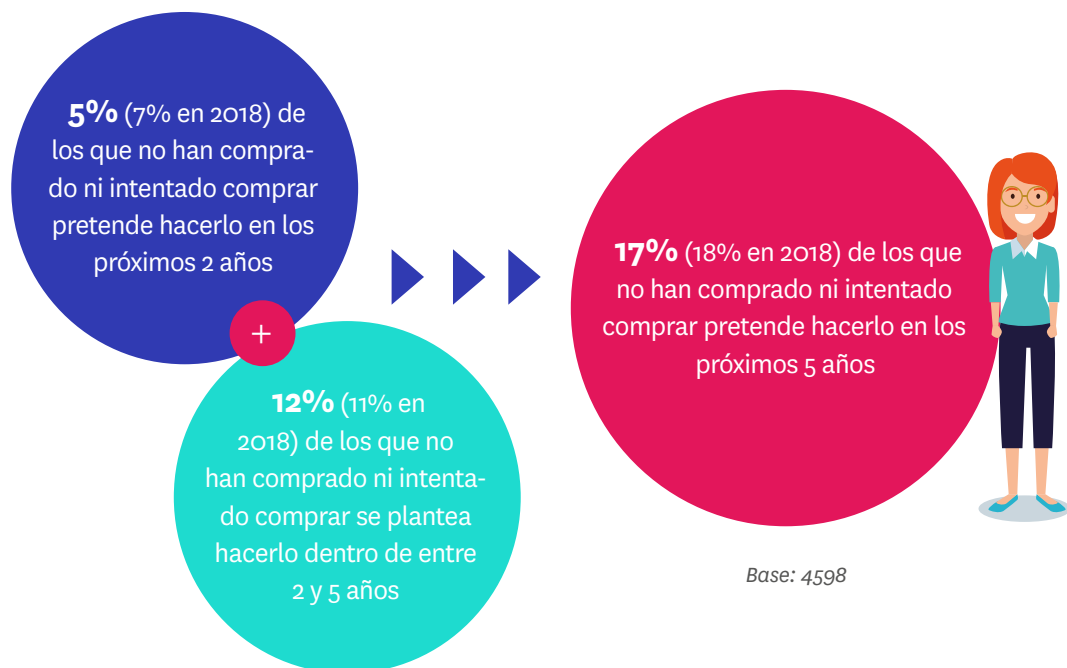
Se aplaza la intención de compra

Como se ha dicho al comienzo de este informe, hay un 4% de particulares que ha comprado una vivienda en el último año y otro 8% ha estado buscando una casa para comprar. Hay, por tanto, una gran mayoría, que no se plantean la compra en este momento, pero eso no significa que lo descarten. De hecho, un 17% (en 2017 y 2018 eran el 18%) de los particulares mayores de 18 años que no han realizado ninguna acción de compra en los últimos 12 meses se plantean comprar vivienda en los próximos 5 años.

La mayor diferencia respecto a 2018 está en los plazos que manejan estos aspirantes a futuros propietarios: el

5% de ellos (frente al 7% de 2017 y 2018) se plantea adquirir una vivienda en los próximos 2 años y el 12% en un plazo de entre 2 y 5 años (idéntico porcentaje al 12% de 2017 y al 11% de 2018).

El porcentaje de los que ni han comprado ni buscado para comprar en los últimos doce meses y que tampoco tienen intención de hacerlo en el futuro ha descendido ligeramente (del 49% en 2018 al 47% en 2019. Por el contrario, crece ligeramente (del 34% de 2018 al 36% de 2019) el porcentaje de quienes no tienen en sus planes adquirir ningún inmueble, pero no descartan hacerlo en el futuro.



Todas estas cifras dibujan un panorama en el que la vivienda en propiedad mantiene su atractivo entre buena parte de los particulares españoles, pero la coyuntura hace que la decisión de compra se esté atrasando: hay incertidumbre sobre la evolución del mercado pero también sobre la situación personal de cara a afrontar una decisión tan importante, como veremos cuando analicemos los motivos que han dado estos mismos particulares.

Especial atención merecen en este capítulo los que están entre 25 y 34 años porque, como ya hemos dicho, están en el momento clave para la compra y registran las mayores diferencias respecto a 2018 en el aplazamiento del que venimos hablando. Ahora son más (un 33% frente al 29% de 2017) los que, dentro de esta franja de edad, no han comprado ni buscado hacerlo, pero tienen en sus planes hacerse con una vivienda en los próximos

cinco años. Y, sin embargo, los que se fijan un plazo inferior a dos años han retrocedido a favor de quienes se marcan un horizonte de entre 2 y 5 años. Si pensamos en la necesidad de ahorrar para la entrada en una coyuntura de precios al alza estas decisiones se explican por sí mismas.

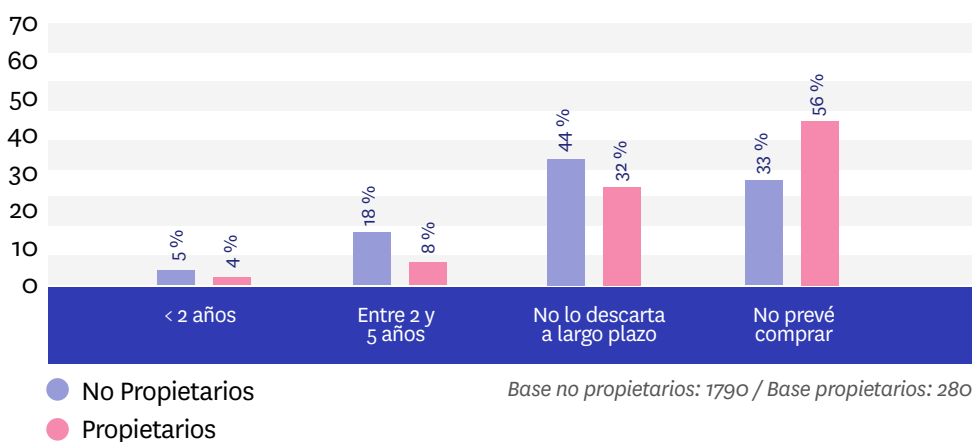
Dos universos diferentes

Lógicamente, cuando se pregunta por los planes de compra de vivienda en el futuro hay un factor que determina en gran medida la respuesta: si ya se tiene o no alguna vivienda en propiedad.

Así, hasta un 56% de los que ya son propietarios y no han realizado ninguna acción dirigida a la compra en los últimos 12 meses descarta completamente comprar vivienda en el futuro. Pero resulta significativo que incluso en este colectivo hay un ligero cambio respecto a 2017 en línea con lo que ya se ha apuntado: se está aplazando la decisión de compra.

Entre los que no son propietarios, hay un 23% que tienen la pretensión de comprar en los próximos cinco años, en línea con los datos de 2018. Pero también ellos están retrasando sus planes: hay menos que quieran comprar en los próximos dos años y más que barajan un plazo de entre dos y cinco años.

Pretensión futura de los que no han comprado ni buscado comprar en los últimos 12 meses



El potencial comprador

Conviene acercar la lupa un poco para conocer mejor quiénes son ese 17% de particulares que no ha comprado ni buscado para comprar pero que prevé hacerlo en los próximos 5 años.

Se trata principalmente de mujeres; en un rango de edad entre 25 y 34 años (el 31% están ese tramo aunque la edad media es de 40 años); se trata principalmente de mujeres; en un rango de edad entre 25 y 34 años (el 31% están ese tramo aunque la edad media es de 40 años), que vive con su pareja e hijos (32); de Andalucía o de Madrid

(ambas comunidades con un 19%) y que en un 65% de las ocasiones vive en un inmueble de propiedad.; que vive con su pareja e hijos (32); de Andalucía o de Madrid (ambas comunidades con un 19%) y que en un 65% de las ocasiones vive en un inmueble de propiedad.

Estos rasgos definen a una persona más joven, con mejor posición socioeconómica y con más posibilidades de vivir con sus padres o de alquiler que los que, como se verá después, conforman el grupo de los que no se plantean comprar.

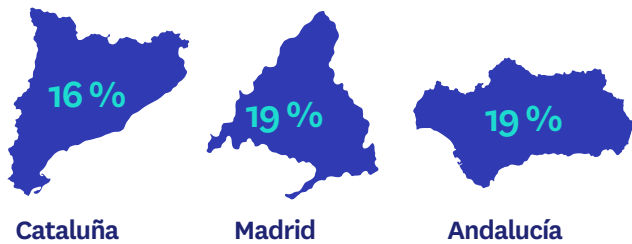
Pero tan importante como saber quiénes son es conocer por qué no están buscando vivienda ahora mismo si tienen tomada la decisión de comprar en un futuro inmediato. Porque de estas respuestas se pueden deducir algunas de las claves que venimos buscando desde que dedujimos que el incremento de la demanda de alquiler proviene de los jóvenes.



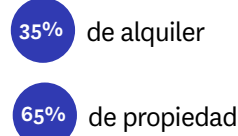
SEXO



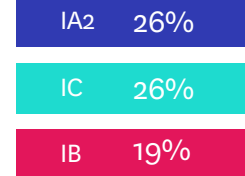
COMUNIDADES AUTÓNOMAS



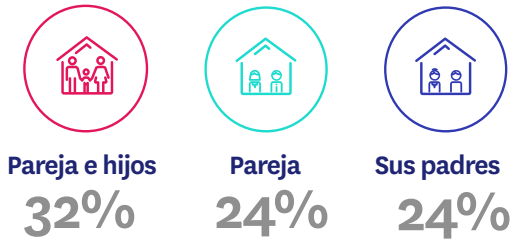
VIVIENDA ACTUAL



Nivel socioeconómico y cultural



VIVE CON



Base: 768

Motivos para no comprar todavía vivienda para los que prevén hacerlo en los próximos 5 años

Como ya habíamos apuntado, la falta de ahorros es el principal motivo para postergar la compra entre quienes prevén adquirir vivienda en los próximos 5 años. Hasta un 32% de ellos citan este argumento. Idéntico porcentaje vinculan esta decisión con su situación económica o laboral, pero ese 32% significa un descenso de nueve puntos respecto al 41% que lo citaban hace un año.

Estos datos parecen confirmar lo que ya apuntábamos: la mejoría económica general favorece la situación de las finanzas de las personas que quieren comprar en los próximos años, pero la subida de precios en el mercado de vivienda hace más difícil disponer de los ahorros necesarios para lanzarse ya a la compra.

Por eso se alargan los plazos y por eso los jóvenes están demandando más casas en alquiler mientras reúnen lo suficiente para adquirir una vivienda en propiedad, que siguen siendo su objetivo como veremos más adelante. De hecho, entre los jóvenes (*los segmentos de 18 a 24 años y de 25 a 34 años*) que no han buscado para comprar en los últimos 12 meses pero prevén hacerlo en los próximos 5 años son los más coincidentes con estos argumentos del ahorro y la situación laboral como limitadores para comprar actualmente.

Mi situación económica y/o laboral no me lo permite



No tengo suficiente dinero ahorrado



Ahora tengo otras prioridades o gastos



Ya soy propietaria/o y no tengo prisa



Los precios de compra no encajan con mi presupuesto



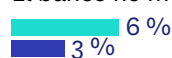
Los precios están muy altos. Creo que los mercados se normalizarán en los próximos años



Actualmente resido en una ciudad distinta a donde me gustaría comprar



El banco no me concede la hipoteca



Otro



● 2019 ● 2018

Base 2018: 511 / Base 2019: 433



Quienes descartan comprar y por qué

Los que no tienen intención de comprar en el futuro suponen, como hemos dicho, un 47% del total de particulares que no han comprado ni buscado para hacerlo en los últimos 12 meses. Son un grupo más equilibrado en cuanto a sexos y más mayor (51 años de media) que el que sí que contempla la compra. Además, entre ellos hay una proporción mucho mayor de residentes en viviendas de propiedad (85%).

Pero los que no se plantean comprar vivienda ni a medio ni a largo plazo también tienen sus motivos para esta decisión. El más importante de ellos, citado por el 26%, es su

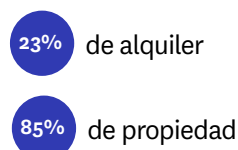
situación laboral y, a diferencia de los que sí que pretenden comprar, no ha habido mejoría respecto a 2018.

El segundo motivo tiene más que ver con la gestión de las finanzas personales: un 19% asegura no querer supeditar la mayor parte de sus ahorros o ingresos a la compra de vivienda. También resultan relevantes para muchas de estas personas la disponibilidad de inmuebles familiares (16%) y la diferencia entre su presupuesto y los precios de compra (16%).

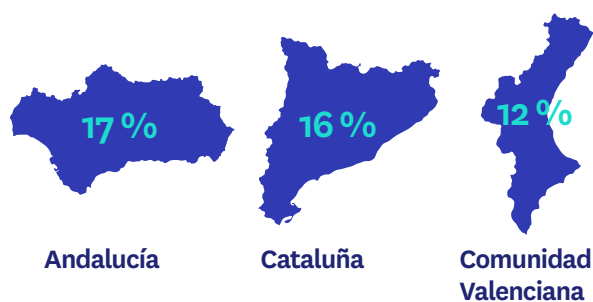
SEXO



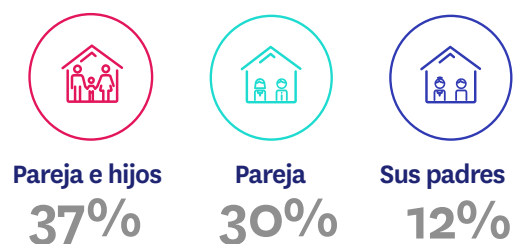
VIVIENDA ACTUAL



COMUNIDADES AUTÓNOMAS



VIVE CON



Base: 2157

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

Mi situación laboral me impide comprar una vivienda



No quiero supeditar la mayor parte de mis ahorros o ingresos a la compra de una casa



Mi familia dispone de inmuebles y no necesito comprar



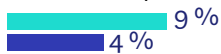
Los precios de compra no encajan con mi presupuesto



Ya soy propietario/a



No necesito / no me interesa



Comprar no encaja con mi estilo de vida



El alquiler da más libertad y flexibilidad



Evito los gastos de mantenimiento de la vivienda



Alquilando puedo acceder a viviendas que nunca podría comprar



● 2019 ● 2018

Base 2018: 4688 / Base 2019: 4598

Pasado, presente y futuro

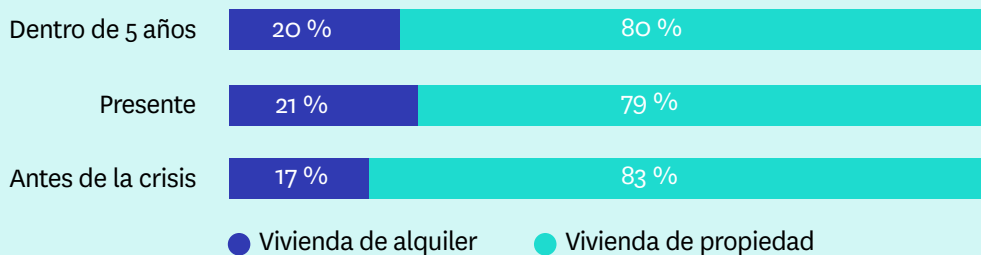
Hay una pregunta que sobrevuela el mercado inmobiliario desde hace unos cuantos años y que tiene que ver con ese mantra que citábamos anteriormente en este informe: *¿es España un país de propietarios?* Este punto de partida tiene muchas otras cuestiones vinculadas: *¿no nos gusta el alquiler o es que los precios están por encima de lo que se espera de este mercado? ¿Ha habido un cambio de mentalidad sobre el arrendamiento? ¿Vivimos más o menos de alquiler? ¿Cómo será la distribución entre ambos mercados en el futuro?*

No son preguntas fáciles de responder ni siquiera con toda la batería de datos que hemos puesto encima de la mesa. Pero se puede hacer una aproximación a cómo estaba el reparto entre propiedad y alquiler antes de la crisis, en la actualidad y cómo prevén los particulares mayores de 18 años que estaremos dentro de cinco años.

Los datos parecen indicar que en la actualidad hay más gente viviendo de alquiler que antes de la crisis y que la tendencia es transversal a todas las edades. Entre los jóvenes es aún más acentuada, pero en este caso no hay posibilidad de establecer una comparación válida por cuanto que entonces vivían en casa de sus padres. También es más acentuado en las comunidades autónomas de Madrid y Valenciana.

Con todo, que cuatro de cada cinco españoles consideren que dentro de cinco años residirán en una vivienda de propiedad parece indicar que la compra sigue siendo la primera opción residencial como veremos a continuación en el capítulo dedicado a la opinión de los particulares sobre el mercado de vivienda.

Relación con la vivienda en que se reside



● Vivienda de alquiler ● Vivienda de propiedad

Base: 5061

6 La opinión sobre el mercado

La preocupación por la burbuja

Hasta un 74% de los particulares mayores de 18 años se muestra de acuerdo en que ese sentimiento de propiedad del que tanto hemos hablado en este informe sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles. Lejos de retroceder, esta opinión incluso gana algo de terreno en 2019 respecto a 2018.

En esta misma línea, también alcanza un alto grado de consenso la opinión de que el precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler: hasta un 63% (*ocho puntos más que en 2018*) está de acuerdo con esta afirmación. El tercer argumento con mayor respaldo es el que asegura que comprar una vivienda es una buena inversión (*56% a favor, frente al 53% de 2018*).

Es decir, las tres opiniones que más apoyo obtienen por parte de los particulares tienen en común su apuesta por la propiedad inmobiliaria en detrimento del alquiler. De hecho, la afirmación de que la crisis ha traído un cambio de tendencia y que se alquilará más y se comprará menos

ha vuelto a perder respaldo en 2019: lo ha hecho de forma muy moderada, pero desde que en 2017 se hiciera el primer informe de Radiografía del Mercado de Fotocasa con esta pregunta, su apoyo no ha dejado de retroceder.

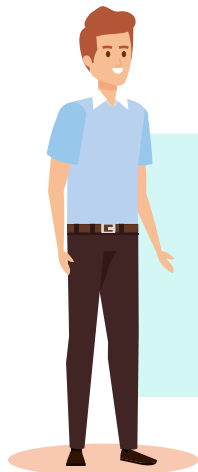
Todas estas ideas no pueden separarse de lo que sucede en el mercado: las fuertes subidas de precio de los últimos años en el arrendamiento son un poderoso argumento que tienen a su favor quienes defienden la conveniencia de la compra. Pero también generan una sensación de preocupación por la evolución del mercado inmobiliario que se plasma en sus opiniones: un 48% de los particulares considera que estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria.

De hecho, este argumento es el que más respaldo ha ganado respecto a 2018. Si echamos la vista un poco más atrás, en 2017 sólo un 23% estaba de acuerdo con esta afirmación.



		0-3	4-5-6	7-10
Pese a la crisis el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	2017	6%	26%	68%
	2018	5%	23%	72%
	2019	4%	22%	74% ▲
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	2017			
	2018	11%	35%	54%
	2019	9%	28%	63% ▲
Comprar una vivienda es una buena inversión	2017	15%	41%	44%
	2018	12%	36%	53%
	2019	10% ▼	34%	56% ▲
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	2017	29%	48%	23%
	2018	19%	45%	36%
	2019	12% ▼	40% ▼	48% ▲
La crisis ha traído un cambio de tendencia, se alquilará más y se comprará menos	2017	11%	40%	49%
	2018	11%	43%	46%
	2019	12%	43%	45%
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	2017	22%	39%	39%
	2018	18%	35%	47%
	2019	17%	34%	49% ▲
Vivir de alquiler es tirar el dinero	2017	29%	36%	35%
	2018	25%	35%	40%
	2019	23%	35%	42% ▲
Los bancos vuelven a conceder hipotecas y eso supone un repunte de la compra de vivienda	2017	22%	49%	29%
	2018	17%	46%	37%
	2019	16%	46%	38%

Base 2017: 5027 / Base 2018: 5042 / Base 2019: 5061



En resumen, de estas opiniones se pueden sacar dos conclusiones claras. La primera, que aumenta el respaldo a los argumentos a favor de la compra y en contra del alquiler (*“es tirar el dinero”, por ejemplo*). La segunda y más preocupante, que crece la sensación de que el mercado inmobiliario español se dirige a una nueva burbuja.

Los jóvenes piensan en la compra

En líneas generales, esas dos tendencias son incluso más acentuadas entre los jóvenes: en la franja de edad de 25 a 34 años sólo un 10% está en desacuerdo con que nos estemos aproximando a una nueva burbuja inmobiliaria, mientras que hay un 55% que la respalda.

Otro ejemplo: en este mismo colectivo, la afirmación de que compensa más pagar una hipoteca que un alquiler obtiene un respaldo del 68% frente al 62% de media.

El segmento más joven de todos (*de 18 a 24 años*) mantiene una percepción diferente sobre muchas de estas cuestiones, una discrepancia que muy probablemente se explica por su falta de experiencia real en el mercado inmobiliario.

7 Conclusiones

El mercado de vivienda en 2019 ha vuelto a atraer participantes. Lo ha hecho en la compraventa y en el alquiler, aunque con desigual resultado: **la demanda en el mercado de propiedad ha crecido en búsqueda pero no en compradores efectivos**, mientras que en el alquiler ha aumentado la proporción de personas que buscan sin encontrar pero también la cifra de quienes han cerrado un contrato de arrendamiento.

Dos factores han incidido para que esto suceda. Por un lado la **estabilización de los precios de alquiler durante 2018** después de varios años de intensas subidas. Por otro, la bajada en la tasa de desempleo entre los jóvenes, que ha permitido su incorporación al mercado laboral y, como consecuencia, muchos han dado el paso de la emancipación: entre los 18 y los 24 años la participación en el mercado de vivienda ha pasado en un año del 23% al 33%; entre los 25 y los 34 años ha crecido aún más *(del 32% al 43%)*.

Estos jóvenes buscan en los dos mercados, pero, por el momento, su presencia sólo se concreta en un **aumento de las operaciones cerradas en el alquiler**. Y no se trata de que prefieran el arrendamiento, sino que muchos de

ellos **no pueden comprar por carecer de los ahorros necesarios** y están aplazando a un horizonte de los próximos cinco años la compra de vivienda.

En términos territoriales, son **Madrid y Cataluña** las comunidades autónomas donde, con más intensidad, se está percibiendo esa entrada de jóvenes particulares dispuestos a alquilar hasta que llegue el momento de poder comprar. Porque de que **prefieren comprar** parecen convencidos todos los que están activos en el mercado de vivienda, tanto los jóvenes como los que no lo son tanto.

Las opiniones de los particulares sobre el mercado de vivienda ponen de manifiesto que los argumentos a favor de la compra —como que se trata de una buena inversión o que compensa más una hipoteca que un alquiler— y en contra del alquiler —como que es tirar el dinero— vuelven a ganar terreno. Pero **al argumento que hay que seguir de cerca es el que asegura que estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria**: ya casi la mitad de los particulares *(un 48% frente al 36% de 2018)* está de acuerdo con esta afirmación.



- ➔ *Un 28% de particulares (23% en 2018) ha realizado alguna acción en el mercado de vivienda en los últimos 12 meses.*
- ➔ *El repunte se ha producido principalmente gracias a la demanda de vivienda: del 16% de 2018 se ha pasado a un 22% en 2019.*
- ➔ *En la compraventa, la demanda ha crecido entre los que han buscado sin encontrar. El porcentaje de particulares que han comprado no cambia.*
- ➔ *La demanda de alquiler ha pasado del 9% en 2018 al 14% en 2019. Ha crecido el porcentaje de los que alquilan y de los que buscan para alquilar.*
- ➔ *Madrid y Cataluña es donde más ha crecido el porcentaje de los que han alquilado una vivienda para vivir en ella: del 4% de 2018 al 8% en 2019.*
- ➔ *Los particulares entre 25 y 34 años que buscan vivienda para comprar eran un 8% en 2018 son un 13% en 2019. En alquiler han pasado del 6% al 13%.*
- ➔ *En el tramo de edad de 25 a 34 años hay un 28% de particulares que son propietarios o copropietarios de algún inmueble. Entre los 35 y los 44 años ese porcentaje es del 62%. Entre una y otra franja de edad es cuando se produce de forma generalizada la compra de vivienda.*
- ➔ *Sólo el 4% de los propietarios tiene algún inmueble vacío sin darle uso. Sólo un 3% de viviendas en manos particulares está en la misma situación.*
- ➔ *La pretensión de compra se reduce y atrasa: muchos que se plantean comprar piensan ahora más en un plazo de cinco años que en una más corto de dos.*
- ➔ *El 32% de los que no compran todavía pero prevén hacerlo en los próximos 5 años asegura hacerlo por carecer de ahorro.*
- ➔ *Un 48% de los particulares considera que estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria.*



8 Metodología

Dando continuidad a los informes presentados en 2017 y 2018, el portal inmobiliario fotocasa, ha lanzado una nueva ola del informe “Radiografía del mercado de la vivienda en 2018-2019”



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



Muestra

Muestra de **5061** personas de **18 a 75 años** representativas de la población española
Error muestral: **+/-1,4%**

Muestra de los estudios de 2018 y 2017, usada en la comparativas:
2018 **5042** → error muestral: **+/-1,4%**
2019 **5029** → error muestral: **+/-1,4%**



Ámbito



España



Campo

El estudio se ha realizado a través de encuestas online que se efectuaron **entre el 28 de febrero y el 19 de marzo**.



fotocasa



Anaïs López García

 anais.lopez@scmspan.com

 620 66 29 26

 [InformeFotocasa](#)

 [@fotocasa](#)

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

 <https://research.fotocasa.es/>