

Radiografía del mercado de la vivienda 2019

(Marzo-Septiembre)



¿Por qué este estudio?

Fotocasa realiza dos investigaciones anuales para profundizar en su conocimiento del mercado inmobiliario. Esta es la segunda parte del informe de 2018 y 2019 que complementa, con datos actualizados, la realizada el paso mes de marzo. Este estudio tiene 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, arrendadores 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 compraventa como al alquiler.

Metodología

Dando continuidad a los informes presentados en 2017, 2018 y el pasado mes de marzo de este mismo 2019, el portal inmobiliario Fotocasa ha lanzado en septiembre 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 el instituto de investigación The Cocktail Analysis.



Datos

Los datos trabajados son representativos de la población española en términos territoriales, de edad, género y clase social.



Ámbito

España



Muestra

Muestra de 5011 personas de 18 a 75 años representativas de la población española.
Error muestral: +- 1,4%

Muestras de estudios de 2017, 2018 y marzo de 2019 usadas en las comparativas:

2017 → 5029 (Error muestral: +-1,4%)
2018 → 5041 (Error muestral: +-1,4%)
Marzo 2019 → 5061 (Error muestral +-1,4%)



Campo

El estudio se ha realizado a través de encuestas online que se efectuaron entre el 28 de agosto y el 6 de septiembre de 2019.

Índice

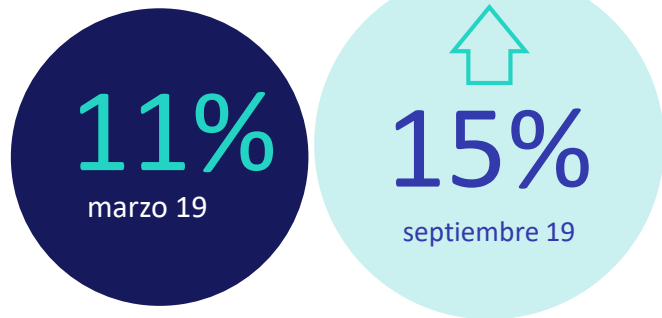
- 1 El mercado de la vivienda
- 2 Diferencias territoriales
- 3 Un mercado diferente para cada tramo de edad
- 4 Intención de compra
- 5 Opinión sobre el mercado
- 6 Evolución de los precios en Cataluña



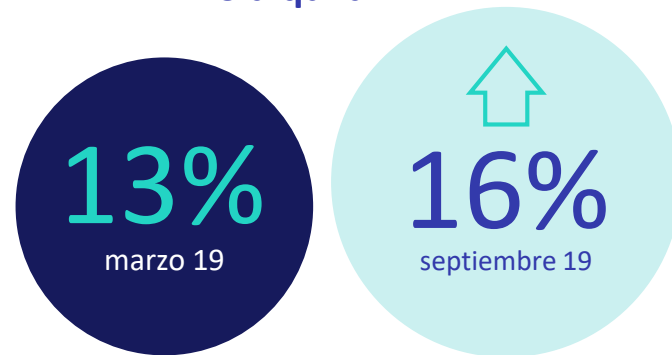
1 El mercado de la vivienda

Aumenta la demanda de vivienda, pero muchas veces no consigue su objetivo (ya sea comprar o alquilar)

Consigue comprar
o alquilar



No consigue comprar
o alquilar



Base marzo: 5061 / Base septiembre: 5011

Compraventa: aumenta la demanda

Crece más la demanda que la oferta de vivienda en propiedad

El incremento es mayor entre los demandantes que no consiguen comprar que los que sí lo logran



Base marzo: 5061 / Base septiembre: 5011

Alquiler: un crecimiento moderado

La demanda de alquiler **crece moderadamente** ante la estabilización de los precios

También **aumenta ligeramente el porcentaje de particulares que alquilan** inmuebles de su propiedad (oferta)

Inquilino

Han alquilado como inquilinos →

Marzo
2019

7 %

Septiembre
2019

8 %

Han intentado alquilar casa sin conseguirlo →

6 %

6 %

Han alquilado habitación en un piso compartido →

2 %

2 %

Han intentado alquilar habitación sin conseguirlo →

2 %

2 %

Arrendador

Han alquilado a otros una vivienda de su propiedad →

Marzo
2019

4 %

Septiembre
2019

5 %

Han intentado alquilar a otros una vivienda sin conseguirlo →

1 %

1 %

Base marzo: 5061

Base septiembre: 5011

2 Diferencias territoriales

Cataluña: el alquiler sigue avanzando

En el mercado del alquiler ha aumentado tanto la **oferta** (del 4 % al 6 %) como la **demanda** (del 13 % al 16%)

Suben más la demanda de habitación en **piso compartido**

Inquilino

Han alquilado como inquilinos →

Marzo
2019

8 %

Septiembre
2019

8 %

Han intentado alquilar casa sin conseguirlo →

4 %

5 %

Han alquilado habitación en un piso compartido →

1 %

2 %

Han intentado alquilar habitación sin conseguirlo →

1 %

2 %

Arrendador

Han alquilado a otros una vivienda de su propiedad →

Marzo
2019

3 %

Septiembre
2019

5 %

Han intentado alquilar a otros una vivienda sin conseguirlo →

1 %

1 %

Base Cataluña marzo: 777
Base Cataluña septiembre: 794

Cataluña: la compraventa, tendencia al alza

A lo largo de 2019 no ha habido **cambios significativos** en el mercado de compraventa en Cataluña

Pero se observa **un ligero aumento** tanto del porcentaje de catalanes que ha logrado comprar en el último año, como de los que lo han intentado pero no lo han conseguido

Aumentan los propietarios que han intentado **vender**, pero no lo han conseguido



Compra

Han comprado →

Han intentado comprar sin conseguirlo →

Marzo
2019

4 %

7 %

Septiembre
2019

5 %

8 %

Venta

Han vendido →

Han intentado vender sin conseguirlo →

Marzo
2019

3 %

2 %

Septiembre
2019

3 %

4 %

Base Cataluña marzo: 777 / Base Cataluña septiembre: 794

Resto de territorios:

Crece moderadamente la demanda que no consigue su objetivo

COMPRA

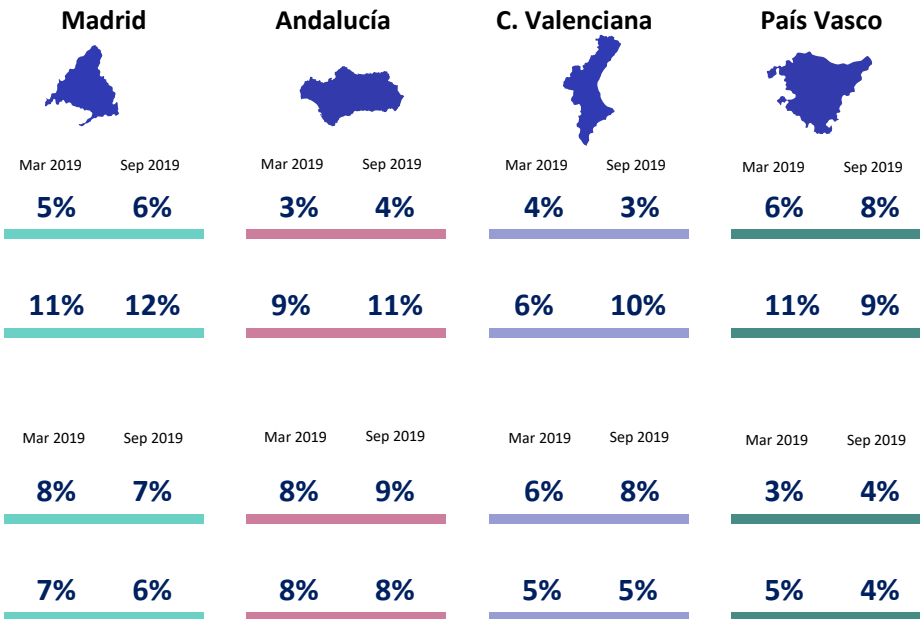
Han comprado

Han intentado comprar
sin conseguirlo

ALQUILER

Han alquilado vivienda

Han intentado alquilar
sin conseguirlo



Base Madrid marzo: 746 / Base Madrid septiembre: 726 / Base Andalucía marzo: 880 / Base Andalucía septiembre: 871 / Base C. Valenciana marzo: 578 / Base C. Valenciana septiembre: 584 / Base País Vasco marzo: 233 / Base País Vasco septiembre: 229

Hay un patrón común al resto de CCAA: **crece la búsqueda de vivienda en propiedad**, pero no tanto la adquisición real de vivienda

En **Madrid** se estabiliza la demanda, con un leve desplazamiento del mercado de alquiler al de compraventa

En **Andalucía** y, sobre todo, en la **Comunidad Valenciana** ese desplazamiento es más acentuado, replicando así un comportamiento que ya se venía viendo en Madrid y Cataluña

3 Un mercado inmobiliario diferente para cada tramo de edad

Aumenta la demanda en todos los tramos de edad, pero...

En los últimos meses se ha acentuado el interés por el mercado inmobiliario y esa tendencia es común a todos los tramos de edad

Los jóvenes (menores de 35 años) siguen siendo los más activos: casi la mitad (47%) de los que están entre 25 y 34 años ha realizado alguna acción de búsqueda de vivienda ya sea en alquiler o en compra. Entre los de 18-24, ese porcentaje es del 43%.

Es decir, casi la mitad de los jóvenes de 18 a 34 años está demandando vivienda, ya sea en compra o en alquiler.



Demanda de compra →

Demanda de alquiler →

18-24 años

Mar 2019 Sep 2019

10% 11%

25-34 años

Mar 2019 Sep 2019

20% 23%

35-44 años

Mar 2019 Sep 2019

16% 22%

45-54 años

Mar 2019 Sep 2019

10% 13%

55-75 años

Mar 2019 Sep 2019

7% 9%

26% 35%

30% 33%

12% 14%

10% 11%

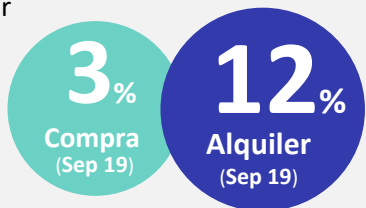
5% 7%

Base 18-24 marzo: 447 / Base 18-24 septiembre: 449 / Base 25-34 marzo: 860 / Base 25-34 septiembre: 840 / Base 35-44 marzo: 1064 / Base 35-44 septiembre: 1038 / Base 45-54 marzo: 918 / Base 45-54 septiembre: 900 / Base 55-75 marzo: 1772 / Base 55-75 septiembre: 1784

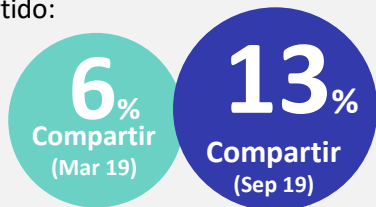
... los jóvenes buscan más pero cierran menos operaciones

18-24 años

Se mantiene el porcentaje de jóvenes menores de 25 años que ha logrado alquilar o comprar

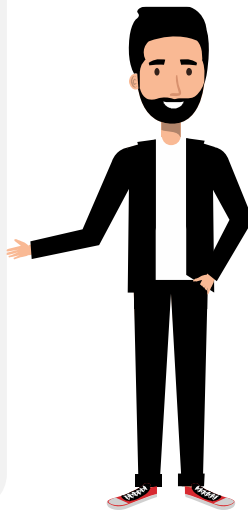


El aumento de la demanda en alquiler se debe, principalmente, al alquiler de habitación en piso compartido:



25-34 años

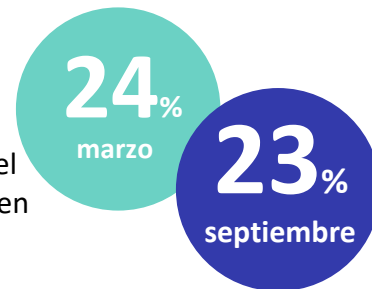
Es el único tramo de edad que el que se reduce el porcentaje de los que logran comprar o alquilar en el último año



La demanda tiende a desplazarse a la vivienda en propiedad, pero no se concreta:

Han buscado vivienda para comprar pero no lo han conseguido →

Han comprado vivienda →



Mar 2019 Sep 2019

14% 18%

6% 5%

Base 18-24 marzo: 447 / Base 18-24 septiembre: 449 / Base 25-34 marzo: 860 / Base 25-34 septiembre: 840

Compradores más adultos

En los tramos a partir de los **45 años** sí que se ha incrementado los que sí logran comprar una vivienda.

Son un grupo menos activo en el mercado, pero gracias a su poder adquisitivo son los que pueden acceder a inmuebles de propiedad.



Han comprado una vivienda:

45-54 años

3%

Mar 19

5%

Sep 19

55-75 años

2%

Mar 19

4%

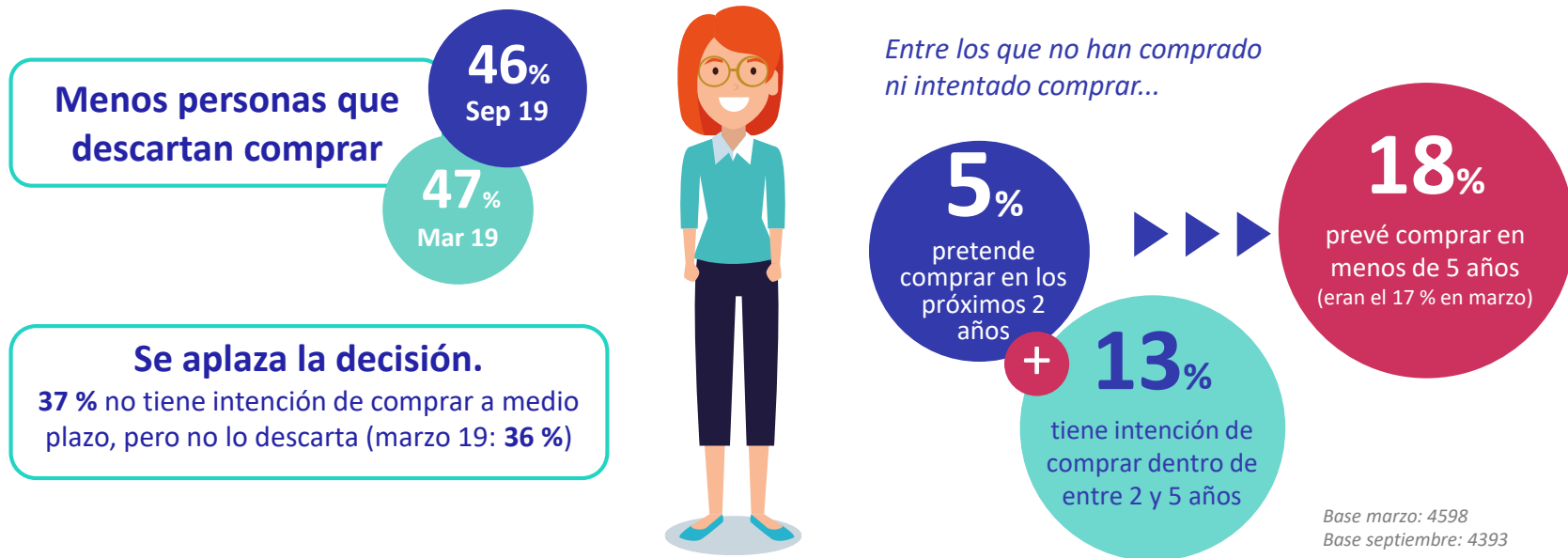
Sep 19

Base 45-54 marzo: 918 / Base 45-54 septiembre: 900 / Base 55-75 marzo: 1772 / Base 55-75 septiembre: 1784

4 Intención de compra

La intención de compra sigue creciendo y aplazándose

No hay cambios significativos respecto a marzo en la Intención de compra de quienes no han comprado ni intentado comprar

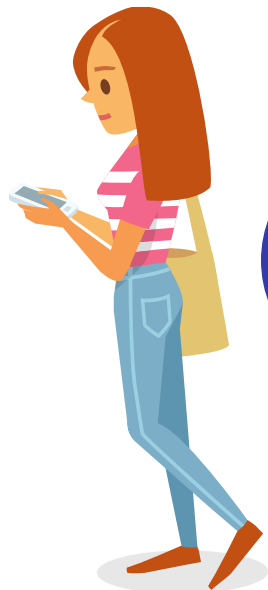


Cataluña: misma tendencia, pero más acentuada

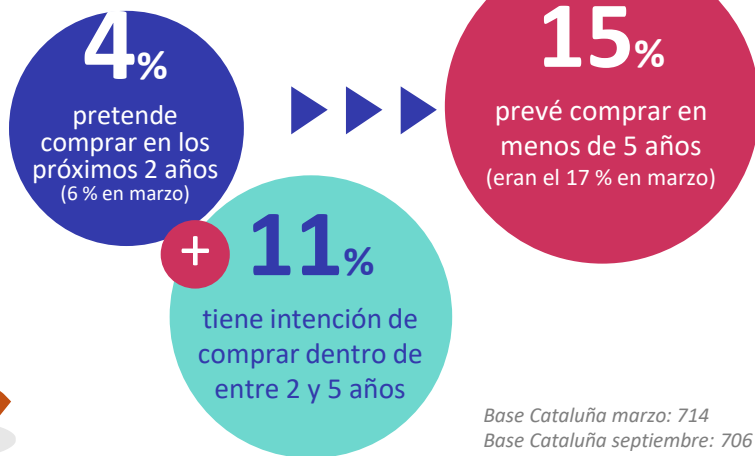
Los catalanes que no han intentado comprar en el último año, pero que no descartan hacerlo en el futuro aplazan esta decisión algo más en el tiempo que la media nacional

Más personas que la media nacional descartan comprar:
50 % en septiembre
(55% en 2018)

Se aplaza la decisión.
35 % no tiene intención de comprar a medio plazo, pero no descarta hacerlo en el futuro
(marzo 19: 34 %)



Entre los que no han comprado ni intentado comprar...



Base Cataluña marzo: 714
Base Cataluña septiembre: 706

La falta de ahorros, gana peso en el aplazar la compra

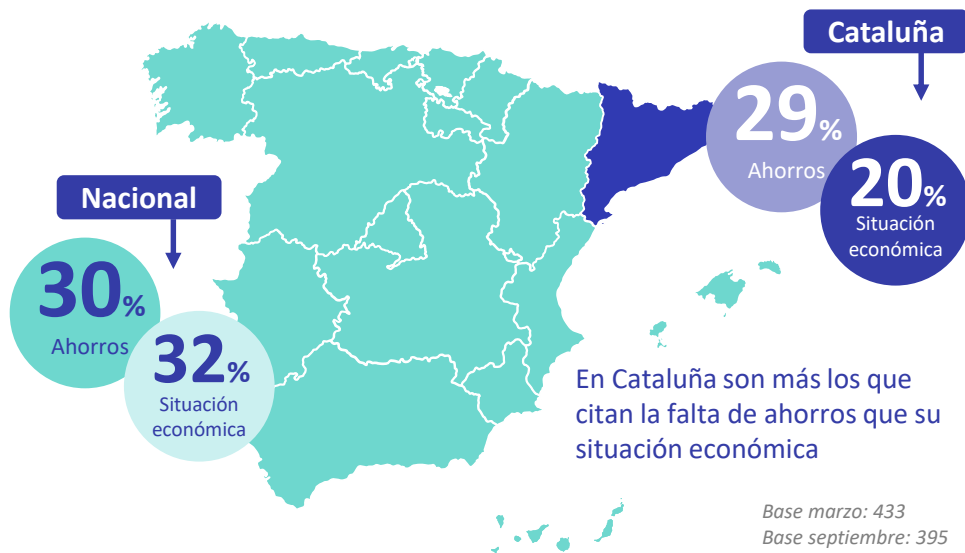
Entre los inactivos en el mercado que no prevén comprar en los próximos 5 años, el **motivo más habitual históricamente ha sido su situación económica y/o laboral**. Pero va perdiendo peso:



En cambio **aumenta al 30%** los que señalan la falta de ahorros como motivo para para aplazar la compra

30%

de los inactivos en el mercado citan este problema



5 Opinión sobre el mercado

Los argumentos a favor de la compra

Como es lógico, no se han producido cambios significativos en las opiniones de los activos en el mercado inmobiliario en los últimos seis meses

Los argumentos a favor de la compra siguen siendo los que más respaldo reciben

Cataluña: tiene una mayor consideración de los inmuebles como una forma de hacer patrimonio familiar que la media nacional

Fuerte sentimiento de propiedad

Pese a la crisis, el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles

MEDIA NACIONAL

7,6

MAR
19

7,6

SEP
19

7,6

CATALUÑA
SEP 19



Rentabilidad inmobiliaria

Comprar una vivienda es una buena inversión

MEDIA NACIONAL

6,8

MAR
19

6,9

SEP
19

6,7

CATALUÑA
SEP 19



Patrimonio familiar

Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos

MEDIA NACIONAL

6

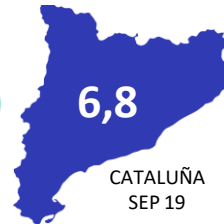
MAR
19

6,2

SEP
19

6,8

CATALUÑA
SEP 19



Base media marzo: 1399 / Base media septiembre: 1772 / Base Cataluña: 794

La consideración del alquiler

Las opiniones sobre el mercado del alquiler no alcanzan tanto respaldo como las relacionadas con la compra. En Cataluña, 6 de cada 10 ciudadanos piensa que alquilar es tirar el dinero.

Tendencia del mercado de arrendamiento

La crisis ha traído un cambio de tendencia: se alquilará más y se comprará menos

MEDIA NACIONAL

6,1

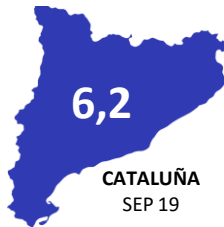
MAR
19

6,3

SEP
19

6,2

CATALUÑA
SEP 19



Gasto o inversión

Vivir de alquiler es tirar el dinero

MEDIA NACIONAL

5,7

MAR
19

5,7

SEP
19

5,9

CATALUÑA
SEP 19



Base media marzo: 1399 / Base media septiembre: 1772 / Base Cataluña: 794

La preocupación por una nueva burbuja se mantiene

La posibilidad de que el mercado se esté aproximando a una nueva burbuja inmobiliaria no ha dejado de crecer en los últimos años. Los datos de septiembre siguen en esta misma línea.



En Cataluña, esa percepción es incluso ligeramente superior a la de la media nacional

La cuestión de la burbuja

El papel de los bancos

Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria

Los bancos vuelven a conceder hipotecas y eso supone un repunte de la compra de vivienda



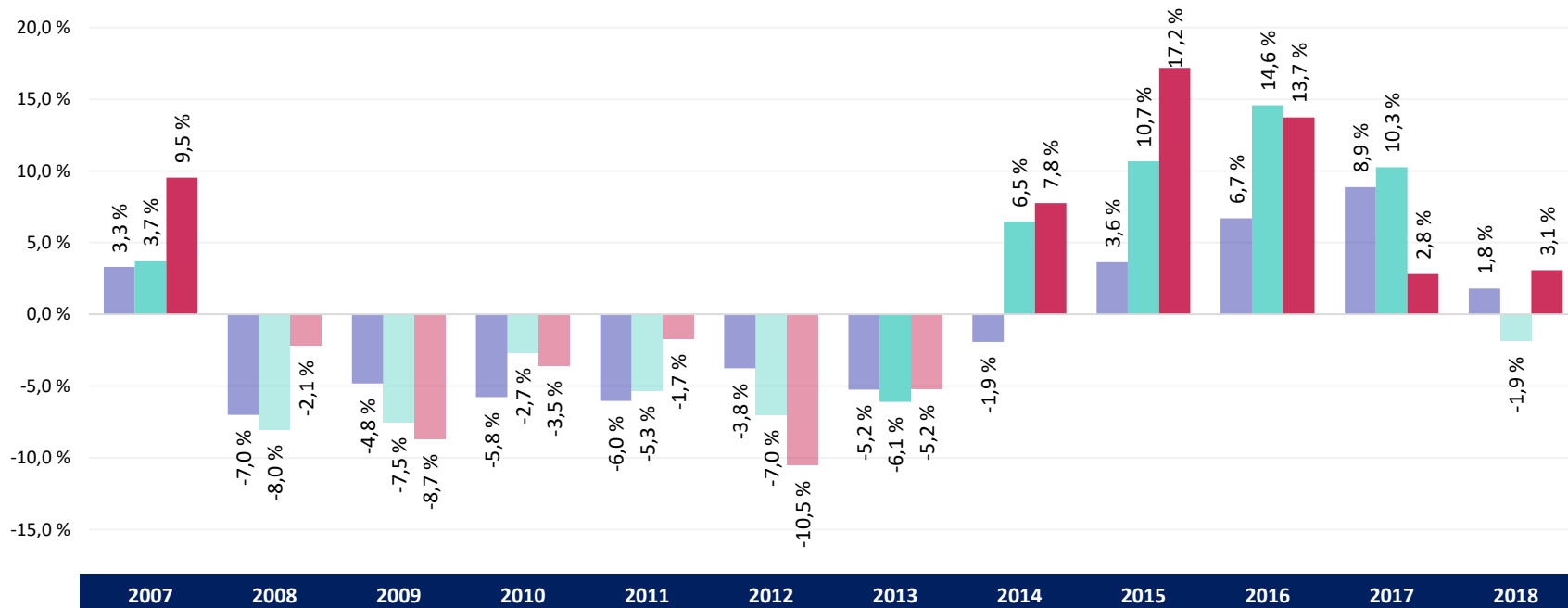
Base media marzo: 1399 / Base media septiembre: 1772 / Base Cataluña: 794

6 Evolución de los precios del alquiler y venta en Cataluña

Variación interanual del alquiler

(Nacional, Cataluña y Barcelona capital)

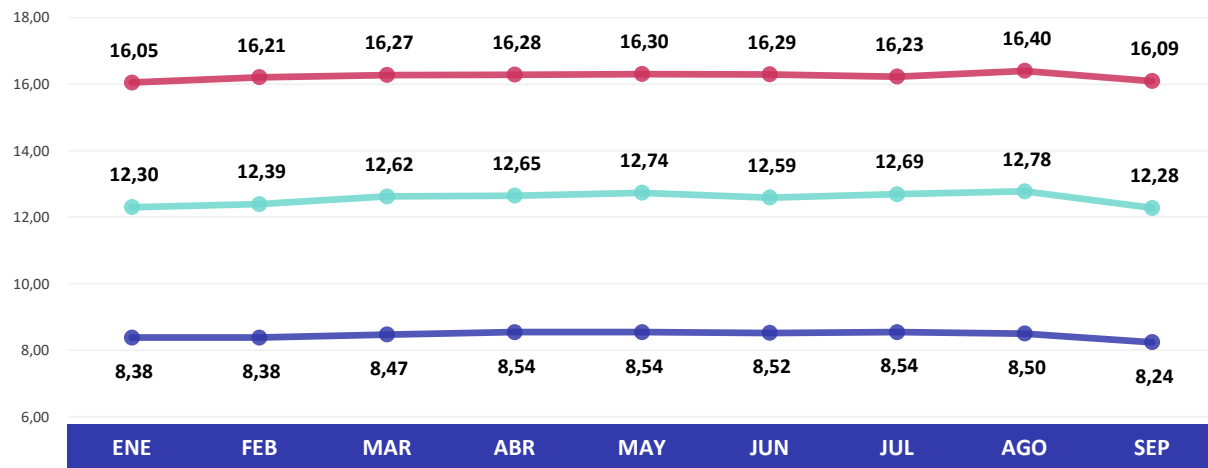
- Variación España
- Variación Cataluña
- Variación Barcelona Capital



Fuente: Índice de Precios Alquiler Fotocasa

Evolución precio medio del alquiler

(enero-septiembre 2019)



Fuente: Índice de Precios Alquiler Fotocasa (€/m2)

- Evolución de España
- Evolución de Cataluña
- Evolución Barcelona Capital

Precio máximo en
2007-2008

España → **10,12**

-18,6 %
descenso acumulado

Cataluña → **12,44**

-1,3 %
descenso acumulado

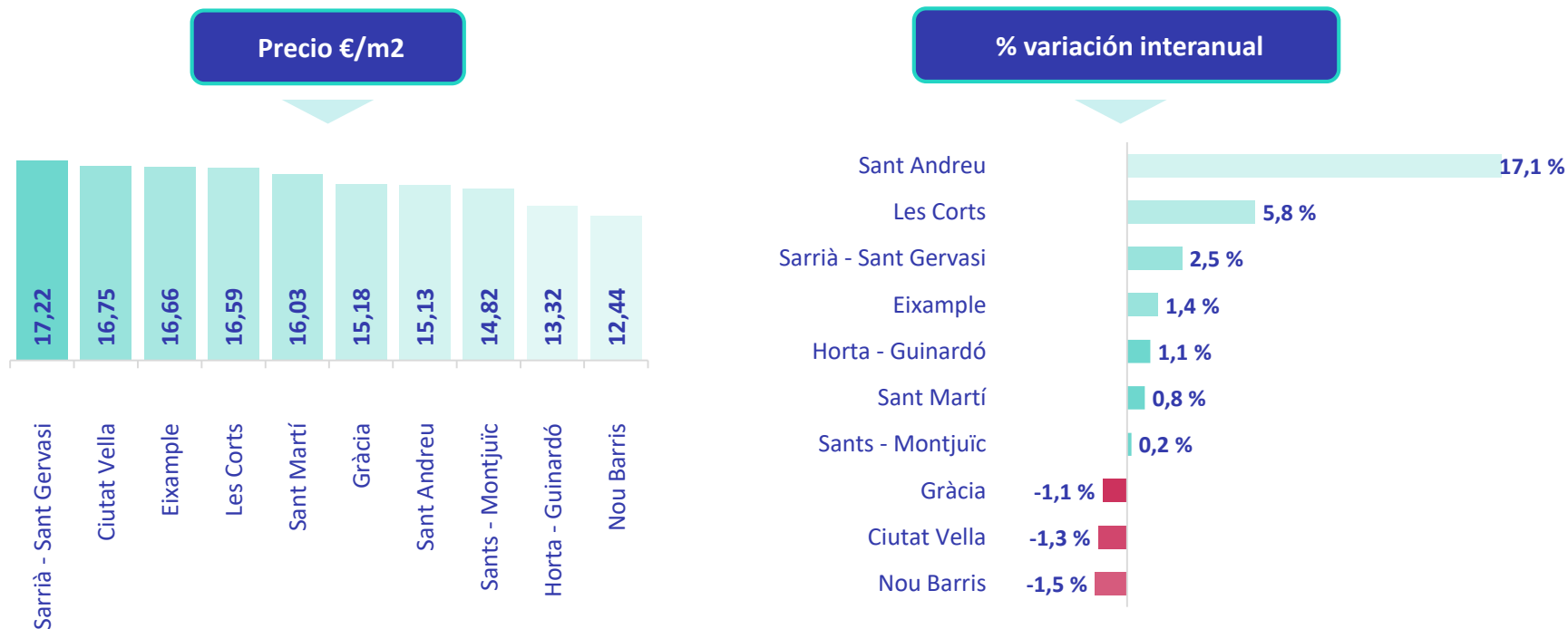
Barcelona capital →

14,97

7,3 %
descenso acumulado

Alquiler. Ranking por distritos en Barcelona

(septiembre 2019)



Fuente: Índice de Precios Alquiler Fotocasa

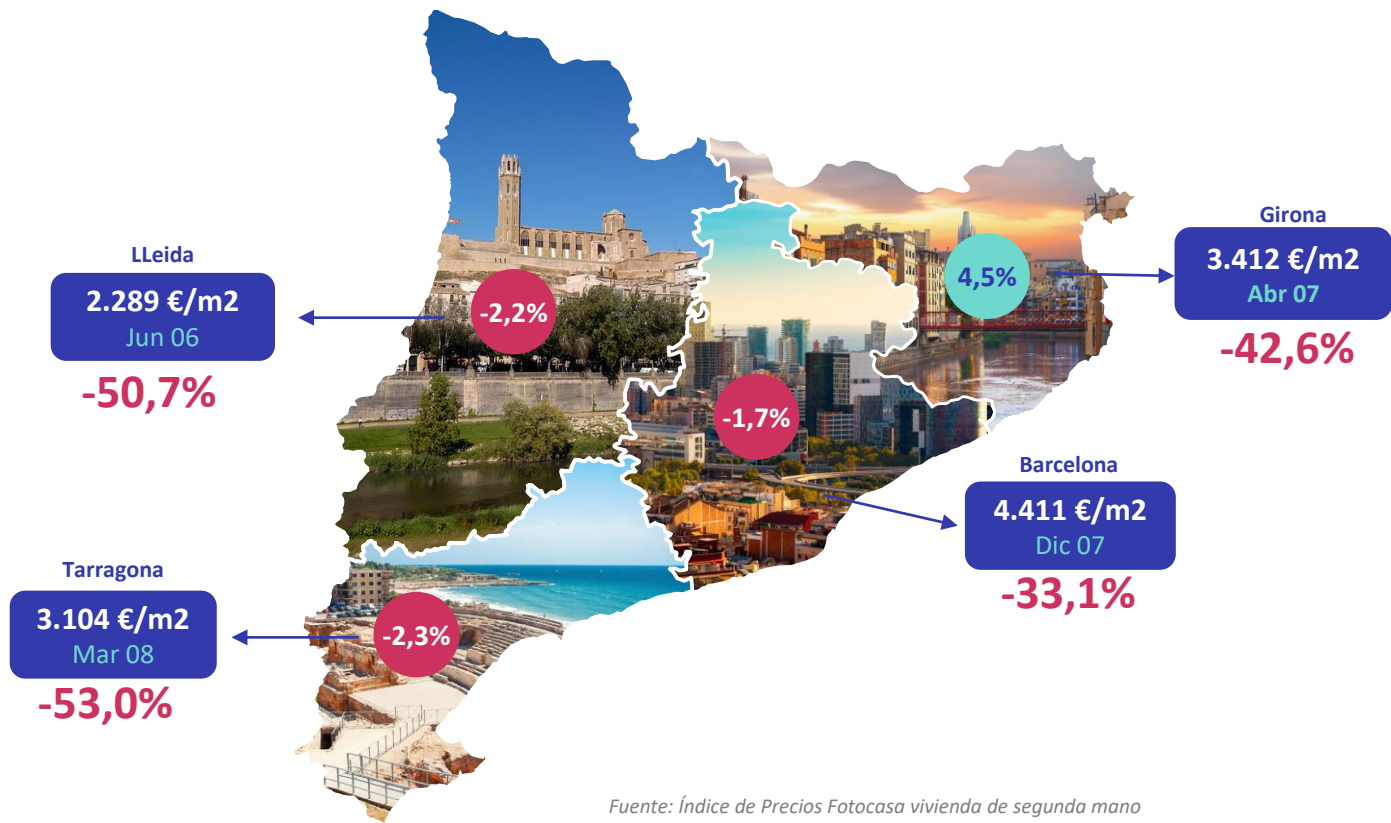
Alquiler. Ranking por municipios

(septiembre 2019)



Fuente: Índice de Precios Alquiler Fotocasa

Venta: Variación interanual y máximos en Cataluña

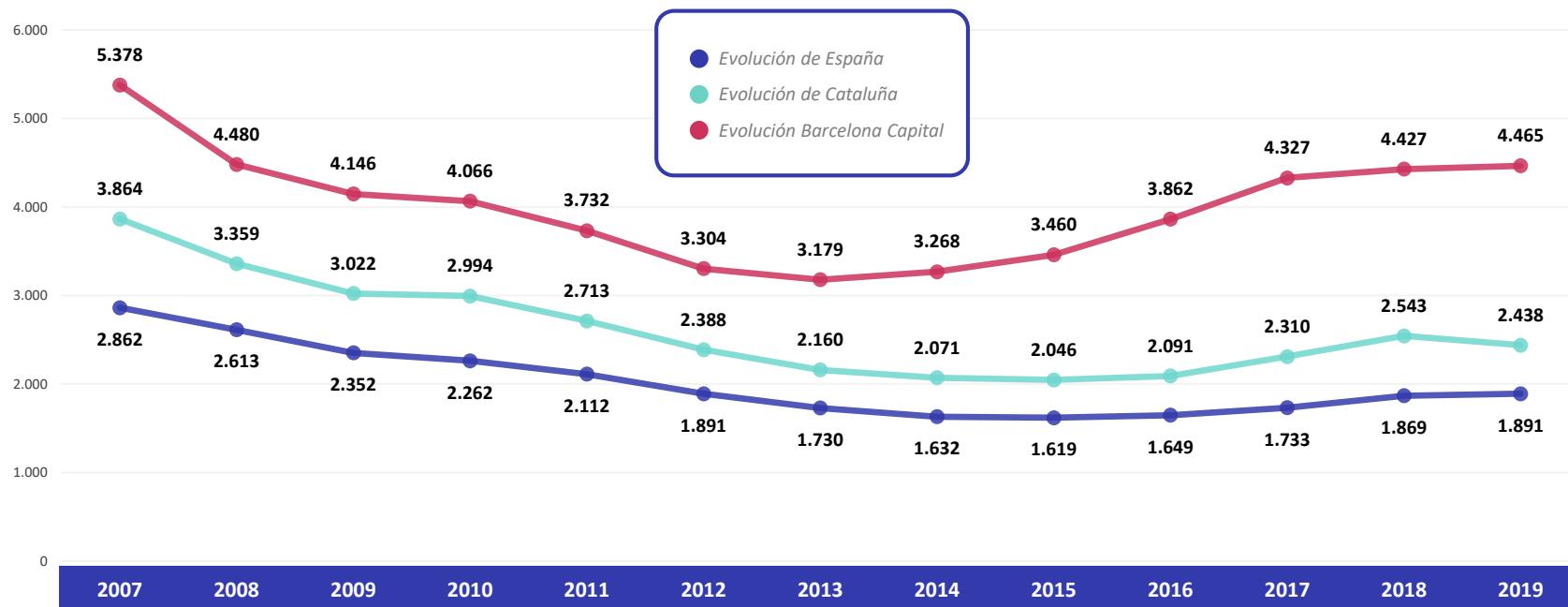


Fuente: Índice de Precios Fotocasa vivienda de segunda mano



Evolución del precio de venta

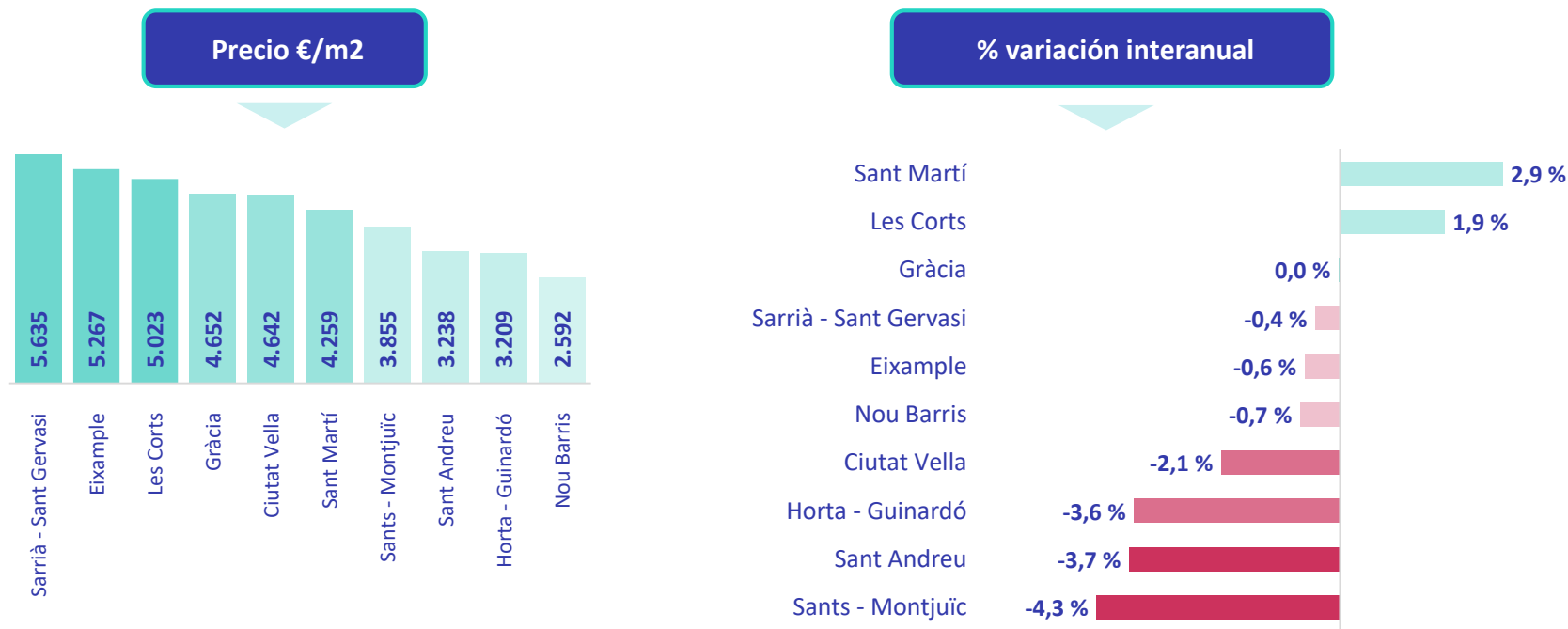
(Precio medio en Cataluña, Barcelona Capital y Nacional)



Fuente: Índice de Precios Fotocasa vivienda de segunda mano (€/m²)

Venta. Ranking por distritos Barcelona

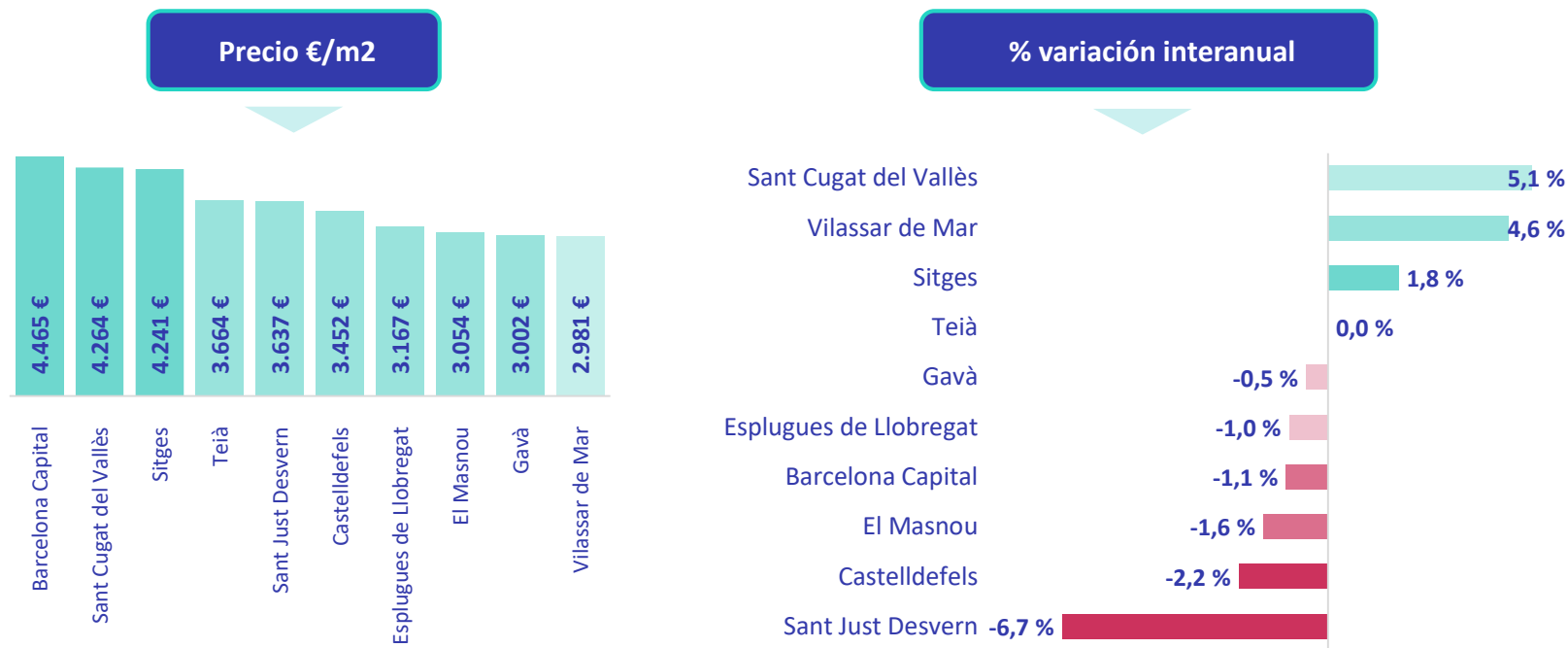
(septiembre 2019)



Fuente: Índice de Precios Fotocasa vivienda de segunda mano

Venta. Ranking por municipios

(septiembre 2019)



Fuente: Índice de Precios Fotocasa vivienda de segunda mano

¡Gracias!

Beatriz Toribio

Directora de Estudios y Asuntos Públicos de Fotocasa



fotocasa

@toribiobea

<https://www.linkedin.com/in/beatriztoribio/>