

A large white silhouette of a house with a gabled roof, centered on an orange background. The house is surrounded by white clouds and green hills at the bottom. The text is centered within the house's outline.

**IV Estudio “La demanda de
vivienda en España. Diez años
después del estallido de la crisis”**

casaktua
donde vive tu casa

- 🏠 Escenario de partida
- 🏠 ¿Por qué este estudio?
- 🏠 Percepción del mercado inmobiliario
- 🏠 Compra o alquiler, ¿cambio de tendencia?
- 🏠 Presupuesto compra vs alquiler
- 🏠 Capacidad financiera para la compra
- 🏠 Gastos de la vivienda actual
- 🏠 Inversión inmobiliaria



- 🏠 2017 se ha coronado como el mejor año para el sector:
 - 14,6% más de compraventas con respecto a 2016
 - Incremento del precio de la vivienda (+6,2 % interanual)
- 🏠 Las entidades financieras empiezan a flexibilizar sus condiciones a la hora de conceder hipotecas
- 🏠 Mejora del empleo y crecimiento de las rentas

Fuente: INE



¿Por qué este estudio?



- 🏠 Conocer cuál es la percepción de los españoles frente al mercado inmobiliario español.
- 🏠 Averiguar la tendencia de los españoles a la hora de adquirir una vivienda en propiedad u optar por el alquiler, y las razones para hacerlo.
- 🏠 Analizar el presupuesto de los españoles en la adquisición y alquiler.
- 🏠 Conocer cuál es la situación financiera de los futuros compradores a la hora de solicitar una hipoteca.
- 🏠 Situación actual de la vivienda en España: coste del alquiler y la hipoteca, así como de otros gastos asociados (energético, servicio del hogar, agua, basura, IBI, seguro del hogar...).
- 🏠 Saber cuál es la predisposición a invertir en vivienda y averiguar cuáles son, según los españoles, las mejores opciones para hacerlo.

Encuestas online

1.100 entrevistas

Mayores de 25 años

Con casa propia
En régimen de alquiler
En búsqueda de vivienda

Residentes en España
(desglose por CCAA)

Elegidos mediante
muestreo por cuotas
de sexo, edad y
regiones

Fecha de realización : 9-14 de marzo de 2018

Margen de confianza: 95,5%

Error muestral: +/- 3%

Percepción del mercado inmobiliario



Los españoles están de acuerdo o muy de acuerdo...

89%

El precio del alquiler de la vivienda se ha incrementado

86%

El precio de la vivienda ha aumentado en los dos últimos años

82%

Se están repitiendo los mismos errores en el mercado inmobiliario anteriores a la crisis

73%

Comprar es mejor opción que alquilar

60%

La oferta de vivienda nueva se ha reducido

49%

La oferta de vivienda de segunda mano se ha reducido



La mayoría de los españoles cree que es posible que se esté generando el mismo escenario anterior a la crisis.



Frente al *boom* del alquiler, se cree que, ahora mismo, es mejor comprar que alquilar.



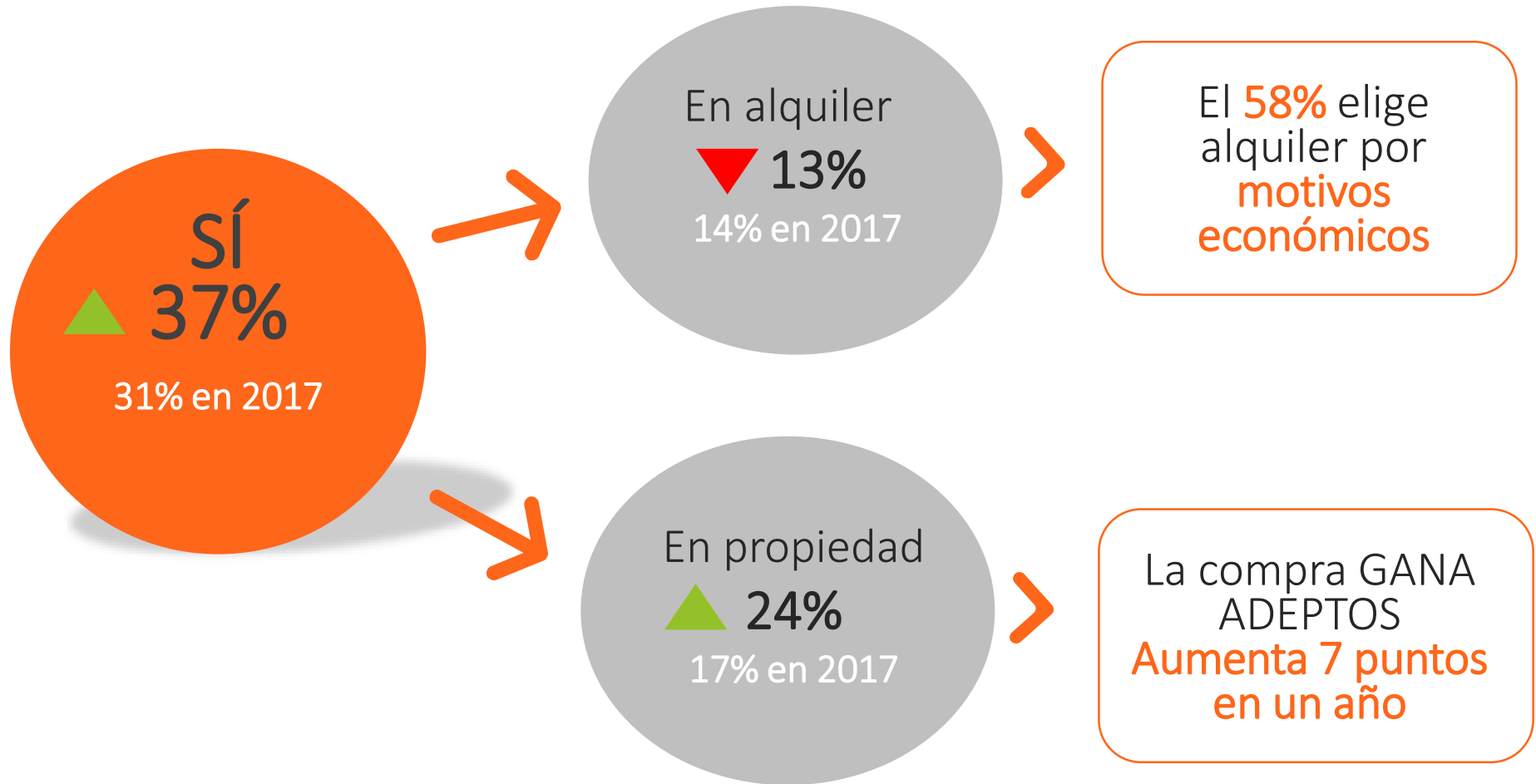
En la Comunidad de Madrid existe una mayor sensación de repetición de los errores del pasado.



Los individuos en la franja de edad 35-44 años y las familias tradicionales son los que más de acuerdo están con estas afirmaciones.

Compra o alquiler ¿cambio de tendencia?







¿Desde cuándo llevan buscando?

El **50%** ha empezado a buscar vivienda **este año**



En alquiler: **38%**



En propiedad: **62%**

El **26%** empezó en **2017** y el **22%** lleva **más de un año**



¿Compartirá la vivienda ?

No **30%**

Sí **70%**



85% con su pareja

5% con amigos

9% con familiares

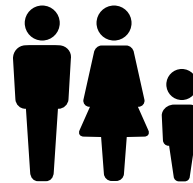
1% a un piso de estudiantes

Buscan en
propiedad



Hombre (53%)

Edad: 35-54 años (65%)



Familia tradicional (62%)

Ingresos netos familiares
1.801-2.400€

2017



Familia tradicional
o extensa



Próxima
emancipación

Edad: 35 a 49 años

Buscan
en
alquiler



Mujer (58%)

Edad: 25-34 años (39%)



Familia tradicional (47%)

Ingresos netos familiares
1.200-1.800€

2017



Viviendo con amigos y
compañeros



Soltero

Edad: 25 a 34 años

¿DÓNDE QUEREMOS RESIDIR?

56%



Piso

24%



Apartamento

23%



Chalet independiente

19%



Chalet adosado

Respuesta múltiple

- El **piso** sigue siendo la opción más demandada
- El **chalet independiente** deja de ser la segunda opción
- El **apartamento** gana adeptos

Obra
nueva
21%

Indiferente
56%

Segunda
mano
23%

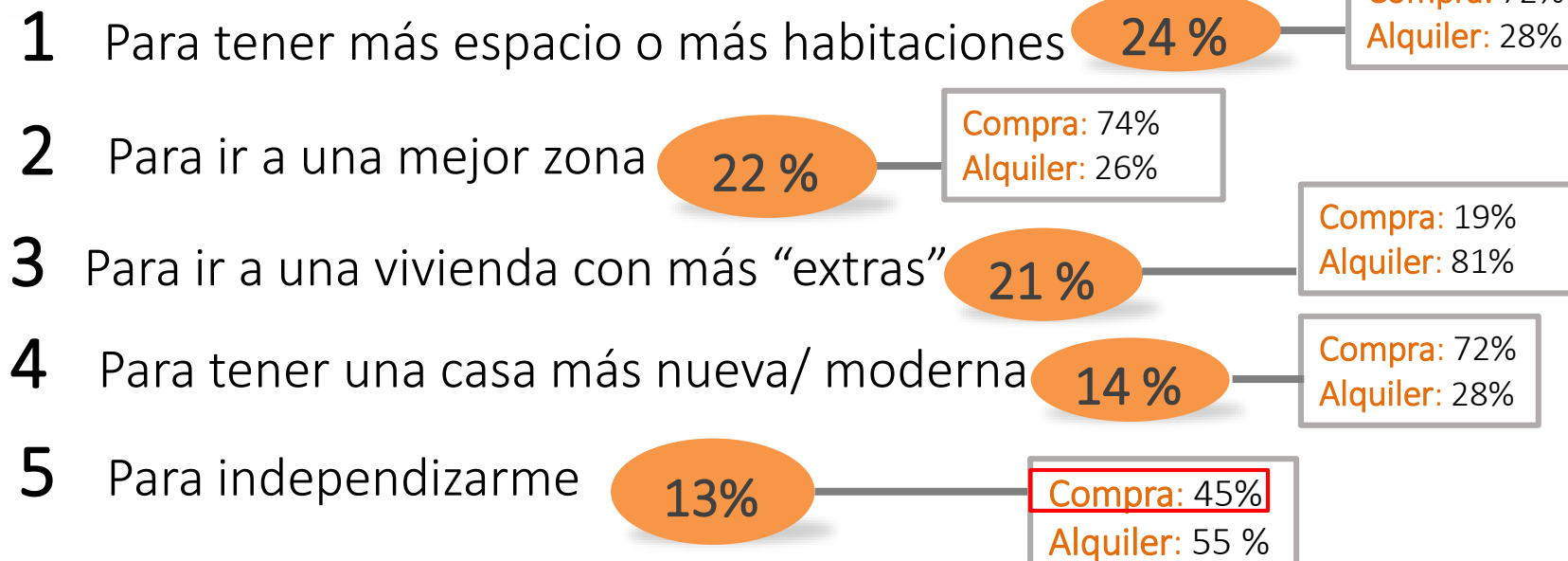
Propiedad 76% | Alquiler 24%

Propiedad 59% | Alquiler 41%

Propiedad 68% | Alquiler 32%

El 70% lo hace por
cuestiones económicas



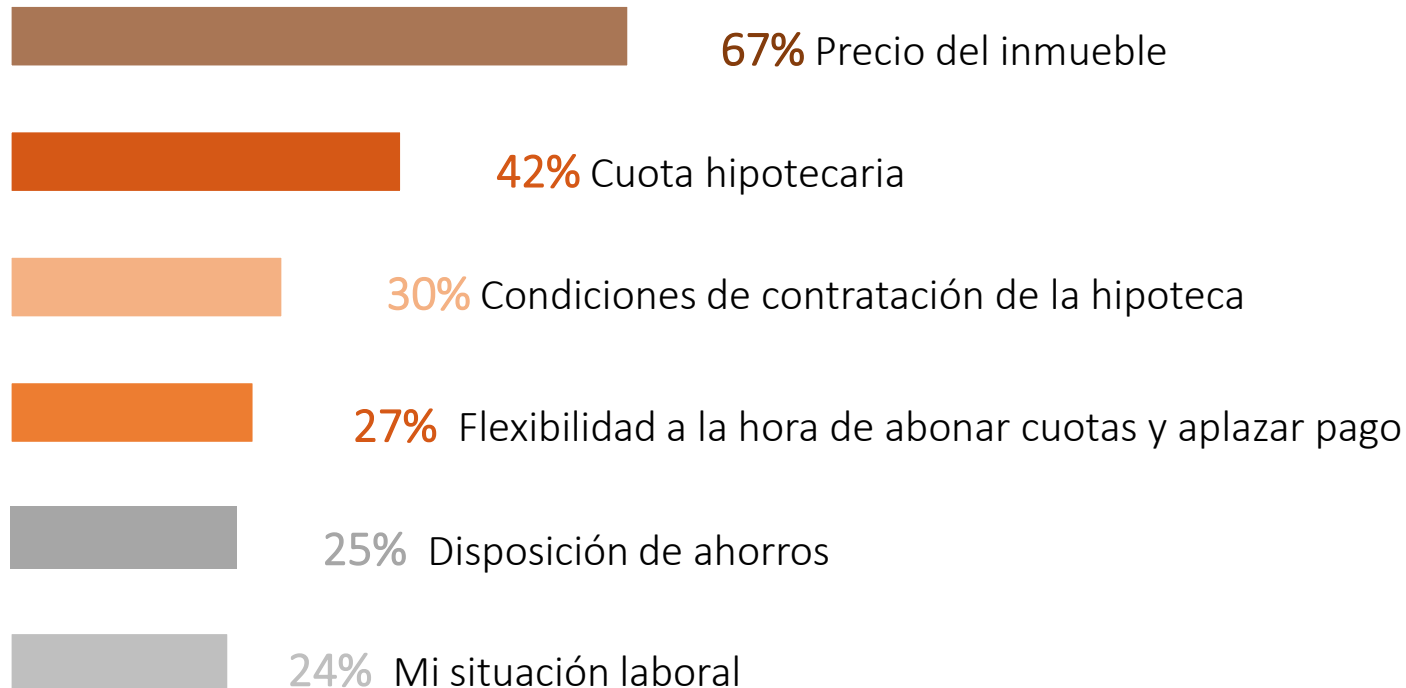


Respuesta múltiple

En comparación con 2017...

- 🏠 Irse a una vivienda con más extras deja de ser la razón principal.
- 🏠 Sube posiciones:
 - Intención de residir en una mejor zona (4º posición en 2017)
 - Independizarse de la familia (12º posición en 2017)

- Lo que menos influye en el proceso de decisión de compra de una vivienda es la situación personal a nivel laboral o disponibilidad de ahorros.
- El precio es lo que más importa.





El precio el mayor hándicap a la hora de buscar una vivienda en alquiler

No encuentro nada que se adapte a lo que busco **42%**

Cuesta encontrar una vivienda que pueda pagar **36%**

Compra: 45%
Alquiler: 55%

Sobrecoste de los impuestos y otros gastos **24%**

No sé si voy a encontrar financiación **17%**

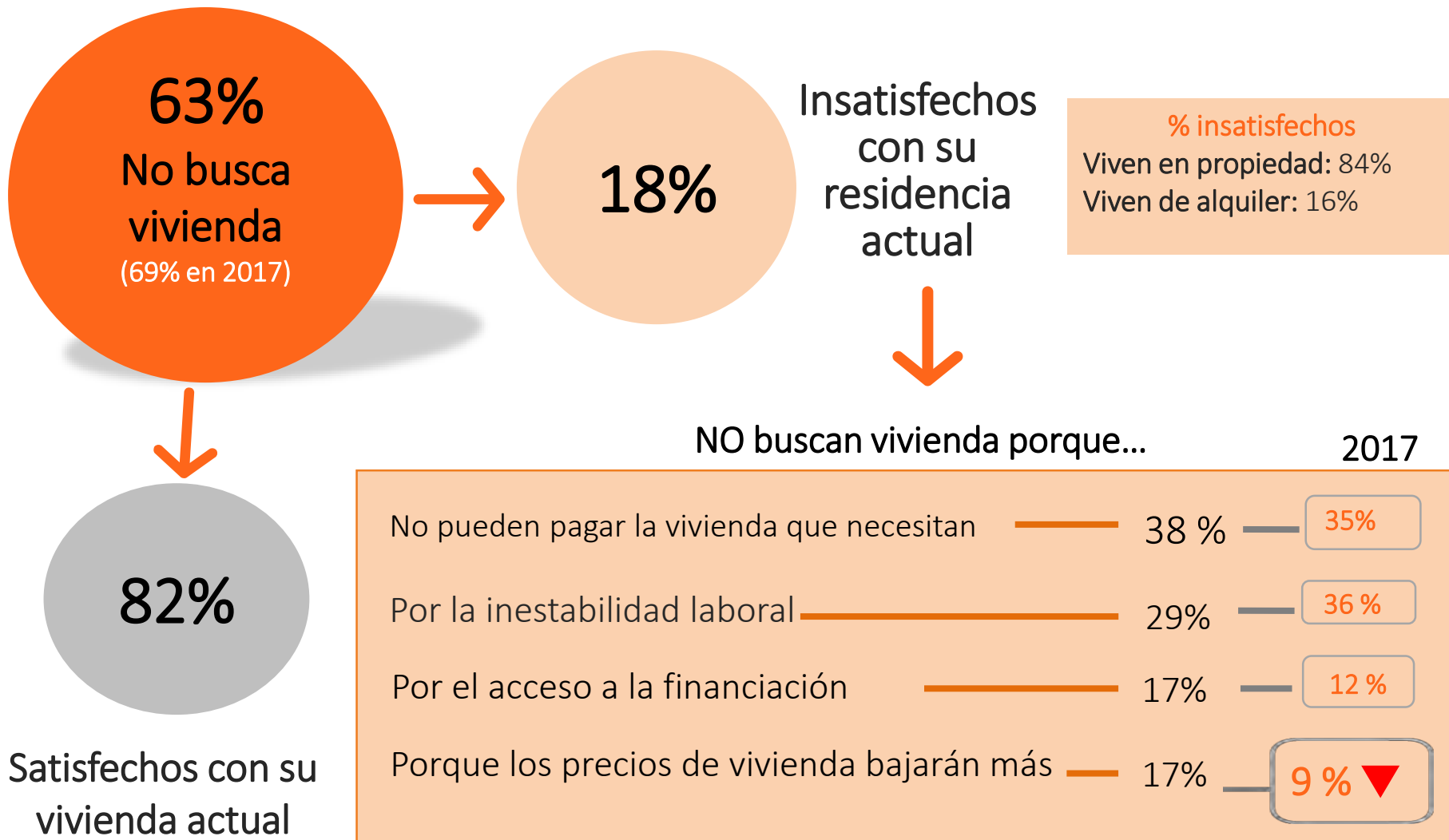
Compra: 68%
Alquiler: 32%

Creo que la vivienda seguirá bajando **12%**

8% en 2017

Compra: 64%
Alquiler: 77%

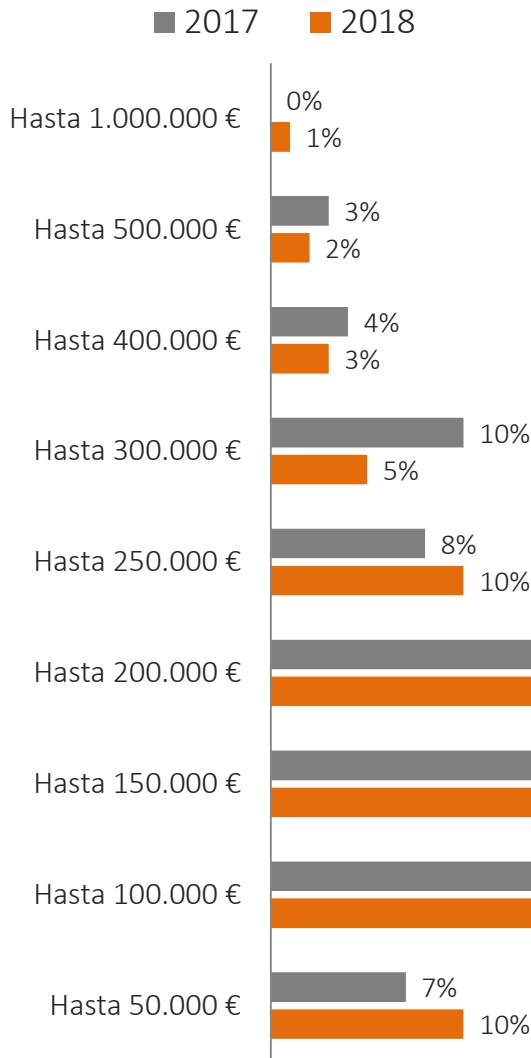
¿QUÉ PASA CON LOS QUE NO SE MUDAN?



Respuesta múltiple

Presupuesto para compra/alquiler





PRESUPUESTO MEDIO

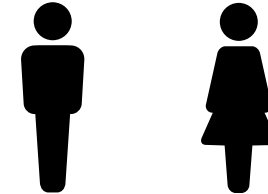
171.815 € ▼ 7%

2017: 185.372 €
2016: 209.705 €



¡Cae 5 puntos los que su presupuesto es de hasta 300.000€!

79%
pagará
menos de
200.000€
2017: 75%
2016: 70%



183.088 € 159.350 €

▼ ≠ de 23.738 €, un 13% menos
16% en 2017

Por edad...

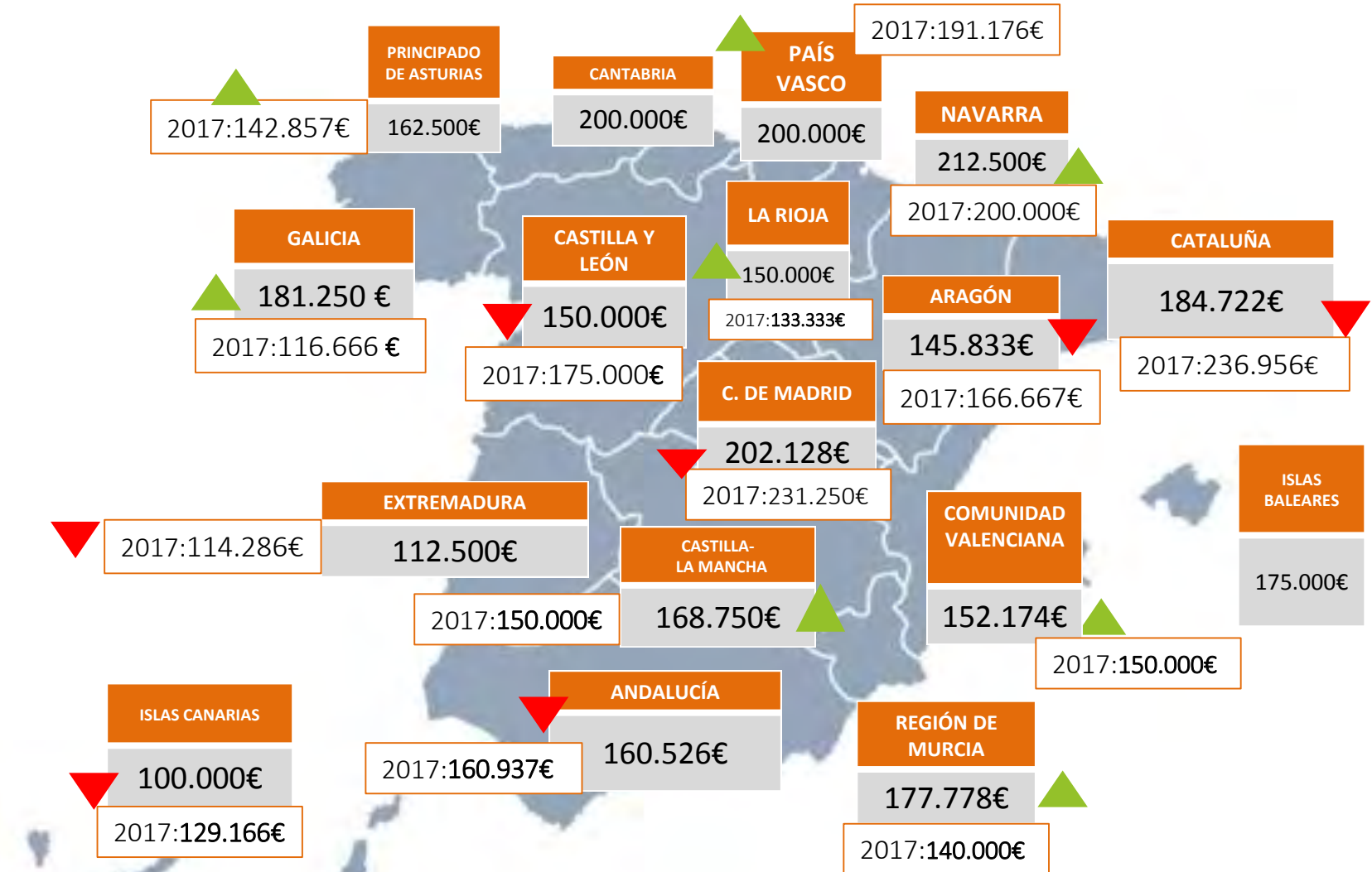
25 a 34 años 172.727 €

35 a 44 años 160.920 €

45 a 54 años 183.333 €

55 a 64 años 184.000 €

Más de 65 años 140.909 €



PRESUPUESTO MEDIO

513€ ▼ 6%

2017: 548€

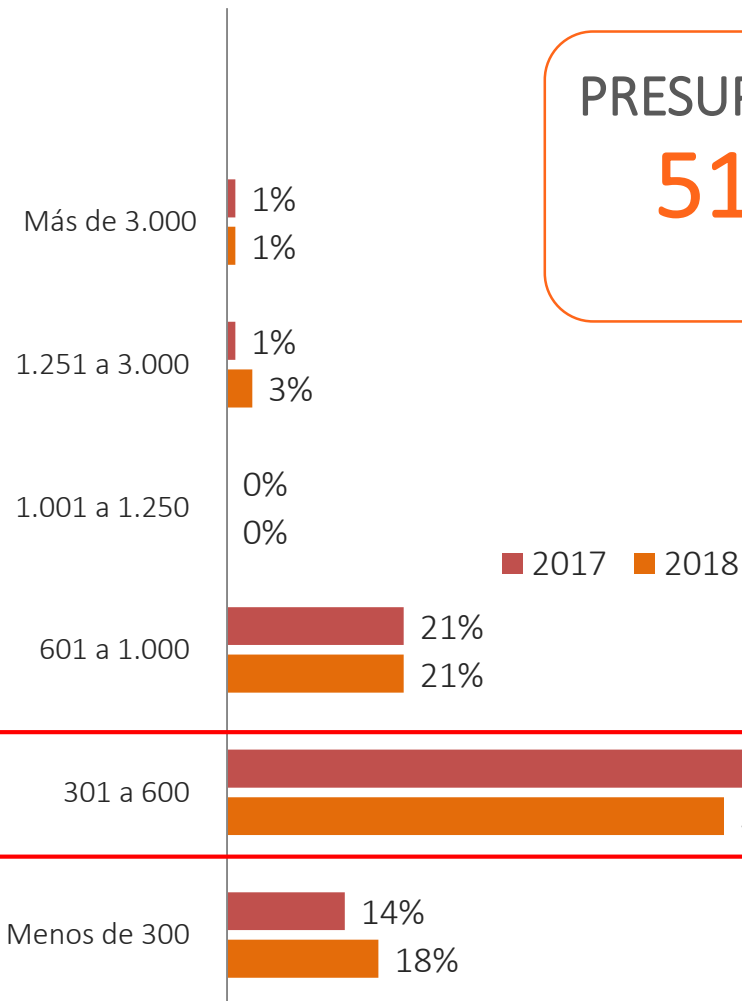


505 €



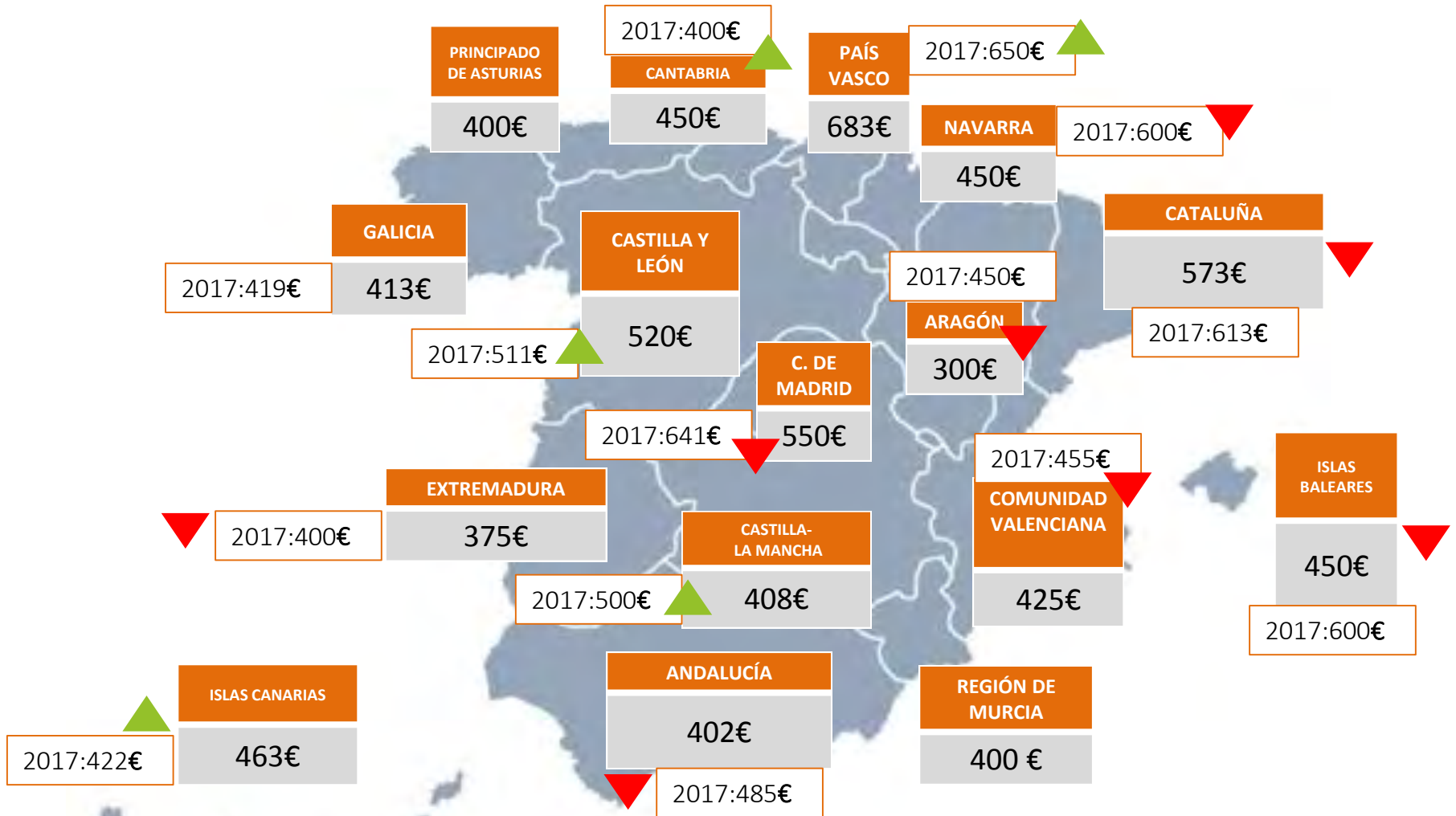
521 €

▼ ≠ de 16 €, un 3% menos



Por edad...

25 a 34 años	573 €
35 a 44 años	523 €
45 a 54 años	519 €
55 a 64 años	318 €
Más de 65 años	389 €

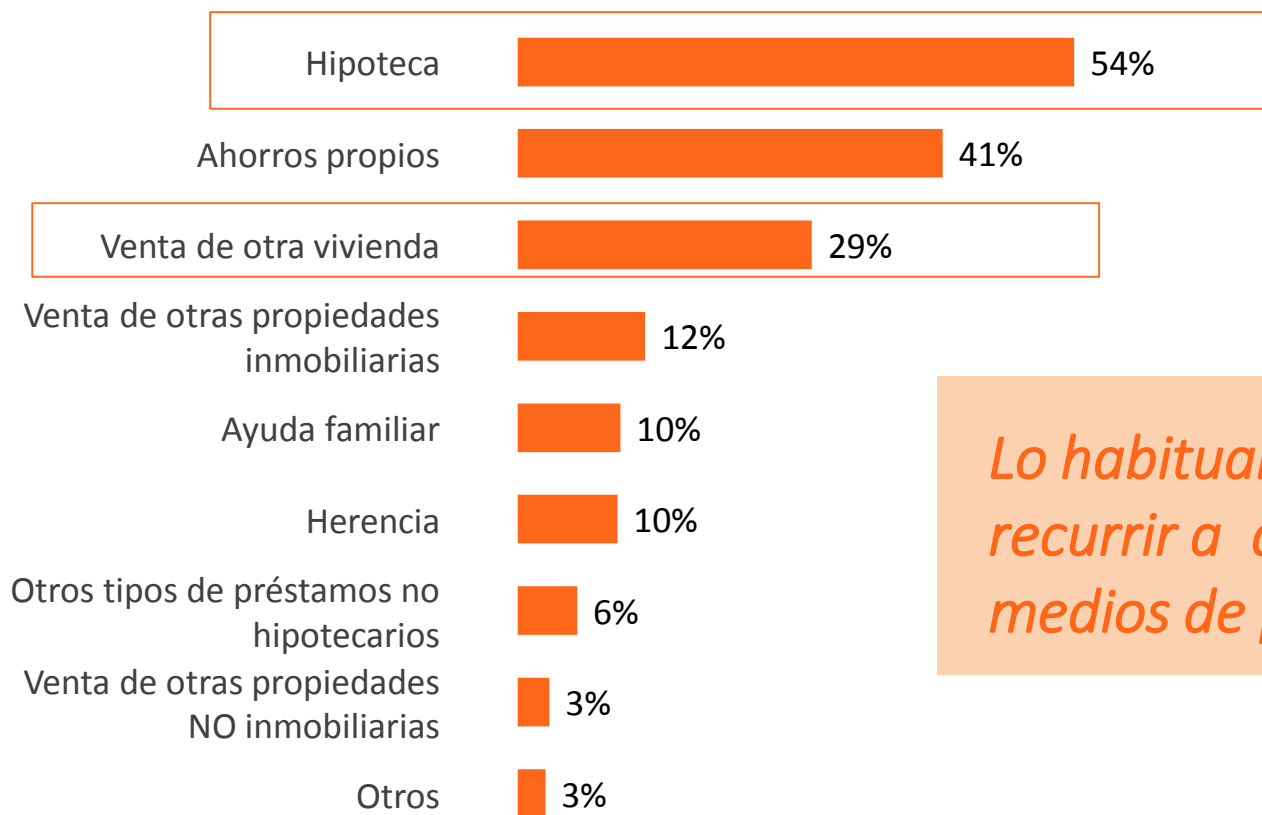


Capacidad financiera para la compra

Ahorros, conocimiento del proceso hipotecario y necesidad de aval

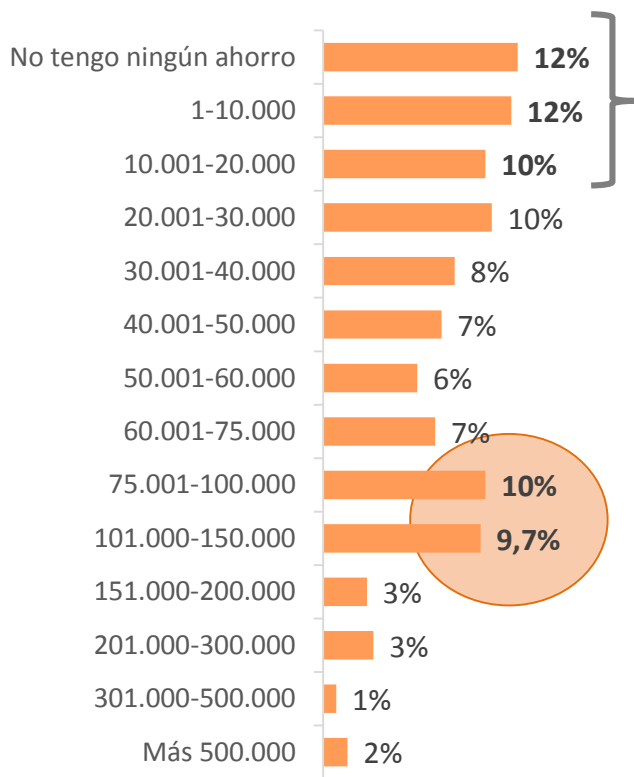


¿Cómo afrontarán el pago de la nueva de vivienda?



Lo habitual es recurrir a dos medios de pago

¿Con cuántos **ahorros** cuenta para la compra de vivienda?



El 44% dispone de menos de 30.000 € ahorrados

El 19,7% dispone de entre 75.000€ y 150.000€



¿Cuál es su nivel de conocimiento sobre hipotecas?

(Financiación, productos bancarios, gastos, intereses y diferenciales, comisiones bancarias)



5,7 en 2017

6,1 en 2016

¿Con qué probabilidad necesitará aval?

39% No. Nada o muy poco probable que lo pidan	→	44% en 2017	▼
28% Si. Seguro o muy probable que lo pidan	→	20% en 2017	▲
16 % Depende...50% de posibilidades de que lo pidan	→	12% en 2017	▲
18 % No lo sé	→	25% en 2017	▼

Gastos de la vivienda actual

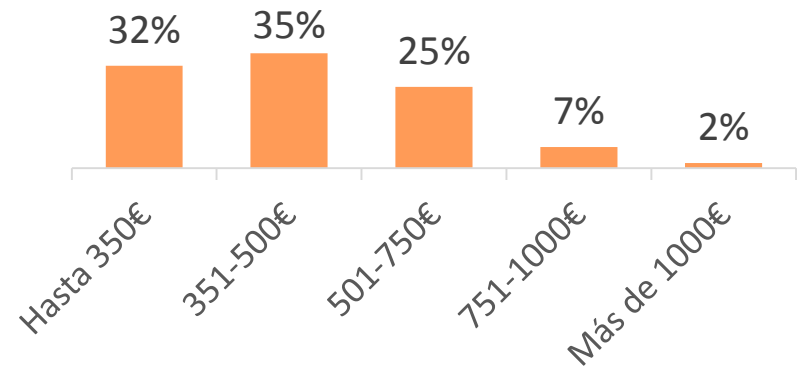


Al 18% de los alquilados acaban de subirles la cuantía:

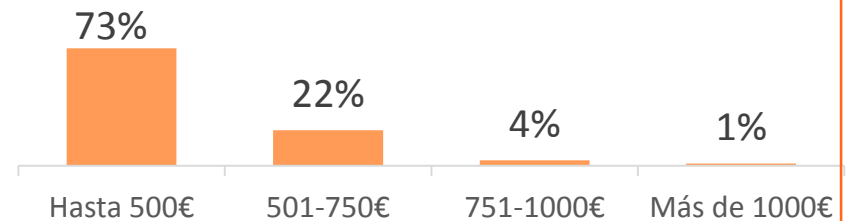
- 24%- 50€ adicionales
- 10%- más de 100€ adicionales

El 73% paga menos de 500€ de cuota mensual hipotecaria

469€/mes alquiler medio



442€/mes hipoteca media



- El alquiler promedio en la provincia de Barcelona es más elevado que en Madrid (630€ vs 562€)
- El gasto situado entre 501 y 750€ de hipoteca es mucho mayor en Cataluña y Madrid

		Hasta 500€	501-750€	751-1000€	Más de 1000€	Gasto medio
Hipoteca	Andalucía	77,8%	17,8%	3,3%	1,1%	400 €
	Comunidad de Madrid	60,6%	36,4%	1,5%	1,5%	494 €
	Comunidad Valenciana	76,1%	19,6%	2,2%	2,2%	437 €
	Cataluña	60,3%	32,2%	6,9%	0,0%	491 €

		Hasta 300€	301-500€	501-750€	751-1000€	Más de 1000€	Gasto medio
Alquiler	Andalucía	48,8%	34,1%	17,1%	0,0%	0,0%	366 €
	Comunidad de Madrid	18,4%	21,1%	47,4%	10,5%	2,6%	542 €
	Comunidad Valenciana	38,5%	46,2%	15,4%	0,0%	0,0%	405 €
	Cataluña	8,9%	35,6%	40,0%	11,1%	4,4%	580€

Vivienda en propiedad

819€/mes



Presupuesto mensual

Representa el 44% de los ingresos familiares



Vivienda en alquiler

734€/mes

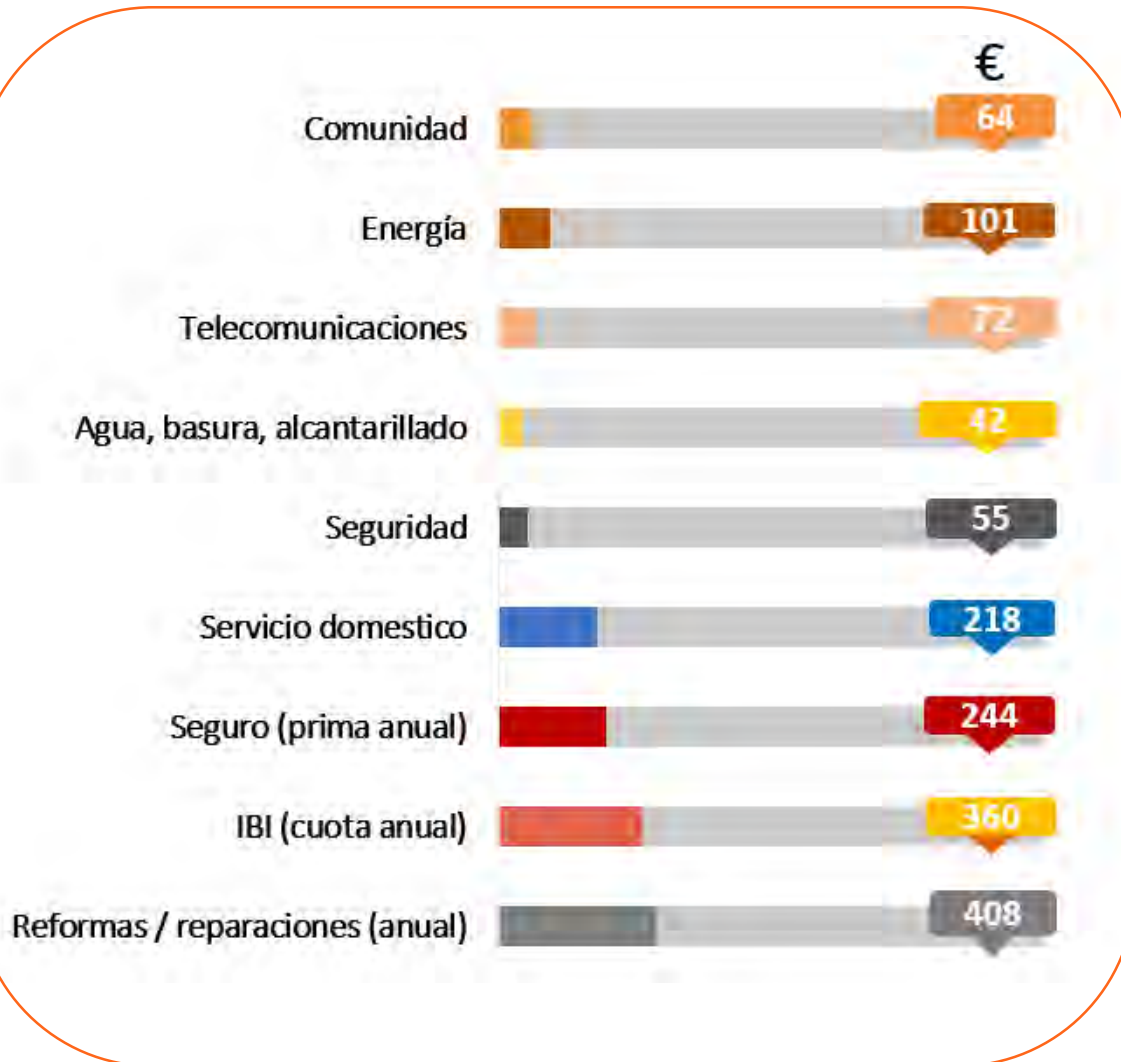
Gastos afrontados en propiedad		Gastos afrontados en alquiler	
Hipoteca	448,3	Alquiler	484,2
Energía (luz, gas)	103,6	Energía (luz, gas)	94€
Agua, basura	41,5	Agua, basura	39,1
Comunidad	66,5	Comunidad	46,8
Telecomunicaciones	72,4	Telecomunicaciones	69,9
Seguro	20,6		
Reformas	36		
IBI	30,3		
TOTAL	819,2€	TOTAL	734€



85€, la diferencia del gasto entre vivir en propiedad y en alquiler.

Gasto mensual

Hipoteca/alquiler más...



El **gasto energético** es el más elevado en suministros del hogar, seguido del **servicio doméstico**.



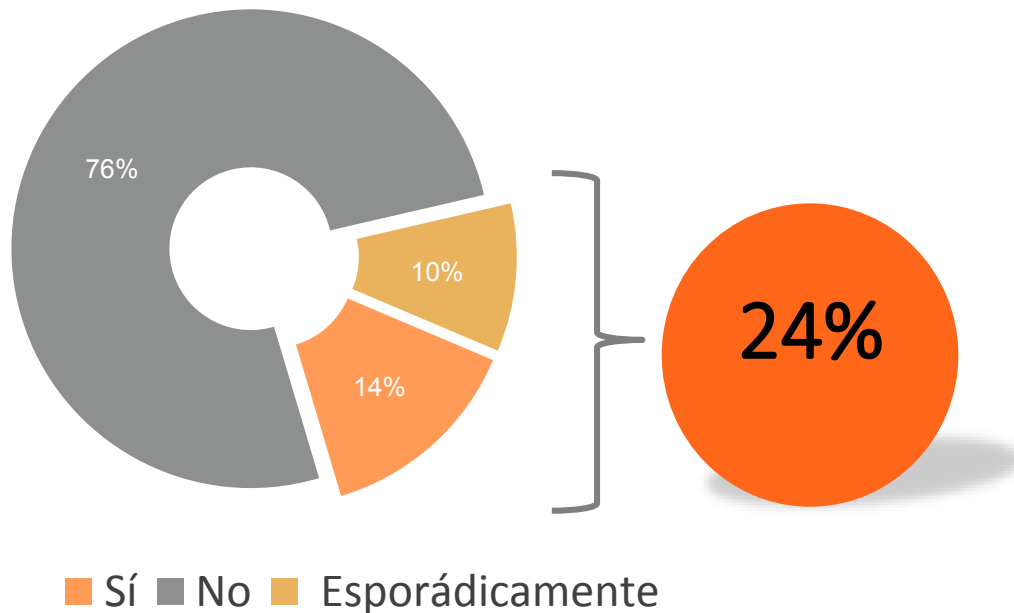
Gasto en **servicio doméstico**, mayor en **Barcelona** que en **Madrid**: 258€ vs 159€/mes.



Las provincias con mayor **IBI (declarado)** son **Barcelona, Tarragona, Baleares y Alicante**.

Trabajar desde casa es una **opción para 1 de cada 4 trabajadores**, práctica cada vez más extendida como medida de conciliación con la vida personal.

¿Utilizas tu vivienda para actividades laborales?



Perfil

Hombres y mujeres de 35 a 44 años con pareja sentimental e hijos.

Inversión inmobiliaria



Un **10%** de quienes está buscando una nueva vivienda lo hacen **motivados** por el atractivo del sector inmobiliario como inversión.

Viven en la **Comunidad de Madrid** o **Cataluña**

Opinan...

- ✓ El precio del alquiler se ha incrementado (95%)

Trabajadores **en activo** (97%)

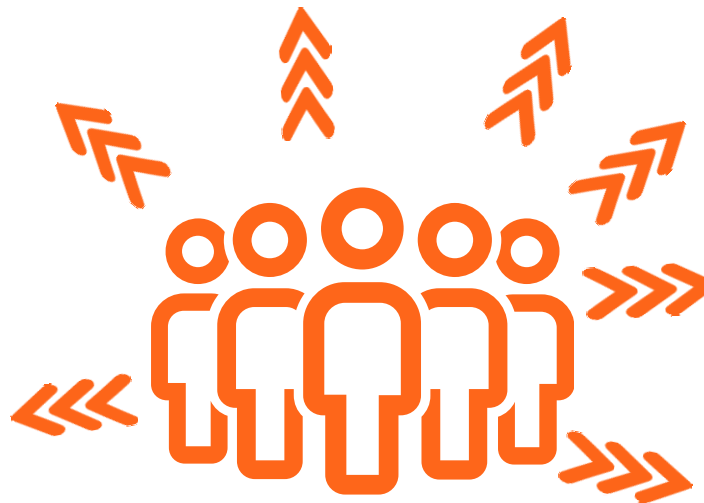
- 🏠 Cuenta ajena: 66%.
- 🏠 Cuenta propia: 34%.

Entre **45-54 años**

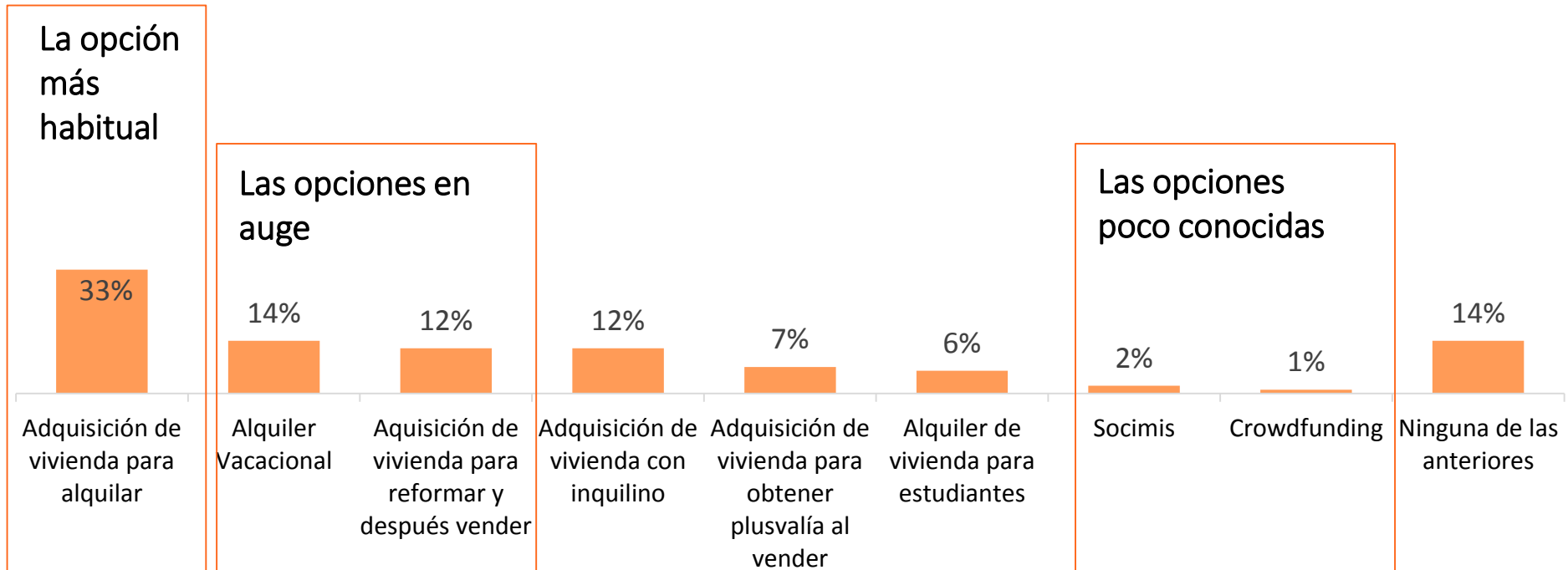
Ingresos netos familiares de **3.001-4.500€/mes**

Ahorros para la inversión: **100.000-150.000 €**

Límite de inversión max. **150.000€**



¿Qué opción es la más rentable a la hora de invertir en vivienda?



Según el estudio...

El 22% de los propietarios que tienen segunda vivienda la tiene alquilada por un largo periodo. El 8% se lo está pensando.

Conclusiones



Percepción del mercado inmobiliario

- 🏠 La mayoría de los españoles cree que es posible que se esté generando un escenario similar al de antes de la crisis.
- 🏠 Sube seis puntos la demanda de vivienda. Más de la mitad ha empezado a buscar en 2018.

Compra o alquiler, ¿cambio de tendencia?

- 🏠 La intención de compra de vivienda gana adeptos, sube 7 puntos. El alquiler baja un 1%.
- 🏠 El **53%** ha empezado a buscar vivienda **este año** y solo el 30% afrontará la adquisición en solitario.
- 🏠 Por tipología: el piso sigue siendo lo más demandado y el apartamento crece.
- 🏠 Razones para mudarse: tener más espacio e irse a una mejor zona.

- 🏠 Principales frenos: no encontrar una vivienda que se adapte a lo que buscan y que puedan pagar. El problema económico es más notable en aquellos que van a mudarse de alquiler.
- 🏠 El precio, el mayor hándicap a la hora de buscar un alquiler.

Presupuesto compra vs alquiler

- 🏠 Baja el presupuesto de compra un 7%
- 🏠 El precio medio mensual del alquiler es un 6% mayor al de la hipoteca.
- 🏠 1 de cada 5 inquilinos ya ha sufrido un incremento de la mensualidad.

Proceso hipotecario

- 🏠 Crece el nivel de conocimiento sobre hipotecas: de un 5,7 a un 6,5.
- 🏠 Aumenta 8 puntos las personas que están seguros de que necesitarán aval.

Gastos de la vivienda actual

- 🏠 El gasto en vivienda representa un 44% del total de ingresos familiares.
- 🏠 85€, la diferencia del gasto entre vivir en propiedad y en alquiler.
- 🏠 Los gastos energéticos y el servicio doméstico, los suministros más caros.
- 🏠 Trabajar desde casa se ha convertido en una opción para 1 de cada 4 personas.

Inversión

- 🏠 La adquisición de una vivienda con el objetivo de alquilarla constituye la mejor opción para invertir.
- 🏠 Perfil del inversor de vivienda. Trabajador por cuenta ajena de entre 45-55 años, con unos ingresos netos familiares de 3.001-4.500€/mes y con unos ahorros para la inversión de 100.000-150.000€.

¿Alguna pregunta?





Gracias.

casaktua
donde vive tu casa