



El impacto de la COVID-19 en la demanda de vivienda

Cómo ha afectado la pandemia en la decisión de compra y alquiler, la ubicación y el diseño de la vivienda del futuro

Junio de 2020

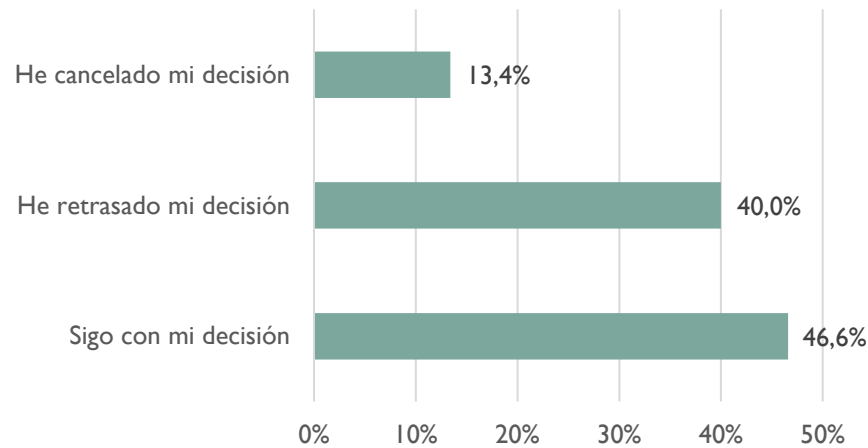
básico
real estate

- ▶ En Básico, estamos convencidos de que los cambios que está experimentando nuestra sociedad como consecuencia de la pandemia generada por la COVID-19, van a influir en los deseos y necesidades de los futuros demandantes de vivienda.
- ▶ Son varias las informaciones que se han ido vertiendo estas semanas en los medios de comunicación a este respecto, muchas de ellas procedentes de las tendencias de búsqueda que se producen en los portales inmobiliarios, que parecen indicar ciertos cambios en las pautas detectadas respecto a meses anteriores.

Para poder arrojar algo más de luz a esta cuestión, hemos decidido realizar una encuesta a nuestra **base de datos de buscadores de vivienda, tanto en compra como en alquiler**. Está formada por más de 25.000 hogares que se han interesado por comprar o alquilar una vivienda entre los meses **de enero a abril**. Además de tratarse de una base de datos actualizada, cabe destacar que, todas las respuestas corresponden a hogares que están o han estado en proceso de compra o alquiler de una vivienda. Abarca todo el territorio nacional, incluyendo ambos archipiélagos.

- ▶ Mediante sus respuestas se pretende analizar como ha afectado la situación de confinamiento en cuanto a las decisiones de compra y alquiler y como se han modificado o no sus búsquedas y en qué aspectos.
- ▶ Dado que Básico gestiona además cerca de 4.000 viviendas en alquiler, también se ha lanzado una encuesta a este conjunto de hogares con el objetivo de complementar el análisis en el segmento de alquiler, dada la creciente relevancia de este segmento de mercado en la actualidad. En este caso, se trata de estudiar si el estado de alarma ha cambiado las preferencias que los arrendatarios tenían cuando buscaron su vivienda y en qué atributos.

Efectos de la COVID-19 en la decisión de compra y alquiler



El 46,6% de los entrevistados ha mantenido su búsqueda de vivienda a pesar del confinamiento y la COVID-19.

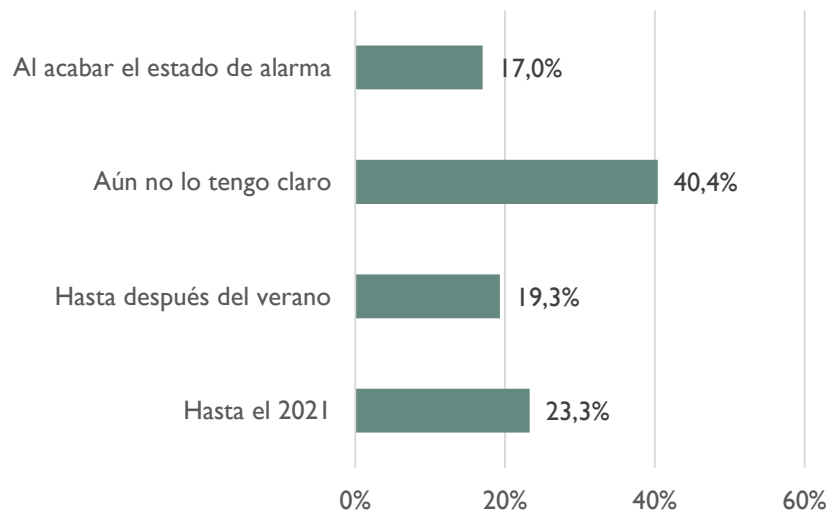
Un 13,4% canceló su decisión de compra o alquiler.

Estos **resultados** son prácticamente **idénticos en los dos grupos de buscadores de vivienda**. Solo es ligeramente superior el porcentaje de cancelaciones en compra (13,7%) que en alquiler (12,5%).

Se producen **diferencias significativas teniendo en cuenta el tipo de vivienda buscado**. Mientras que el 50,2% de los buscadores de un piso mantuvieron su búsqueda, solo lo hicieron el 39,0% de los que pretenden una vivienda unifamiliar.

Los hogares compuestos por “un adulto con hijos” o “varios adultos independientes”, presentan una mayor indecisión a la hora de continuar su compra o alquiler. El porcentaje que mantiene su decisión es del 43,1% y 43,2%, ligeramente inferior a la media.

¿Cuándo retomarán la búsqueda los hogares que han aplazado su decisión



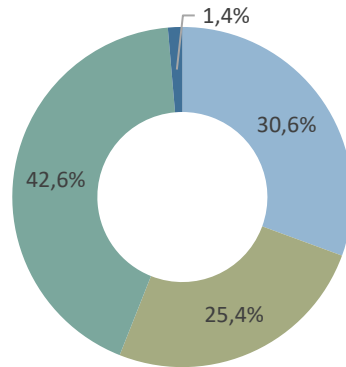
El 23,3% de los hogares que han aplazado su decisión de búsqueda piensa esperar hasta 2021, el 12,4% del total de entrevistados.

El 40% de ellos no tiene claro cuando la retomará.

La **indecisión y el aplazamiento** son **más acusados en el segmento de compra**, con un **43,5%** de indecisos sobre el momento en que volverá a buscar vivienda por el **33,0%** en el alquiler.

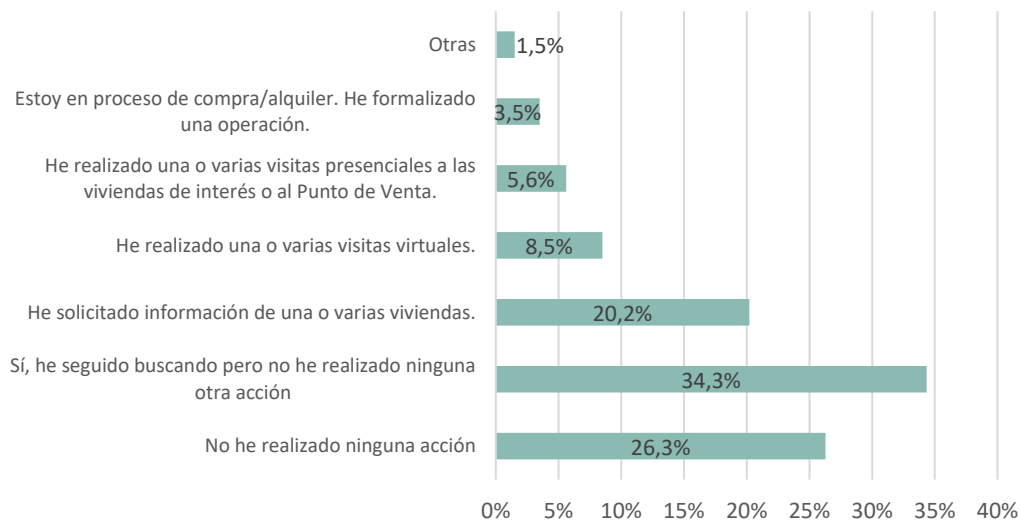
El 28,3% de los buscadores de piso piensa aplazar su búsqueda a 2021, con un 34,4% que no tiene claro cuando lo hará. En el caso de vivienda unifamiliar los porcentajes son del 15,2% y 50,4%.

Motivos por los cuales se postpone la búsqueda



- Una reducción de mis ingresos anuales que afectan mi capacidad de compra o alquiler.
- Pienso que puedo conseguir un precio más bajo de la vivienda en un futuro.
- Incertidumbre ante la situación actual.
- Otro.

¿Qué acciones del proceso han realizado los buscadores durante el confinamiento?



La incertidumbre y el descenso en los ingresos son las dos causas fundamentales que motivan postponer decisiones de compra o alquiler.

Si bien la **incertidumbre es el motivo principal (43,2%)**, para el **28,4% de los compradores** de vivienda, una posible **bajada futura de precios se convierte en el segundo motivo** por el que han aplazado su búsqueda.

En el caso del **alquiler**, la **incertidumbre tiene el mayor peso (41,3%)**, seguido de un **descenso significativo en el nivel de ingresos (39,4%)**. Pensar en una futura **bajada de precios** solo es el principal motivo para el **18,3% de los futuros arrendatarios**.

Casi el 75% de los entrevistados ha seguido realizando alguna acción de búsqueda de vivienda durante el confinamiento.

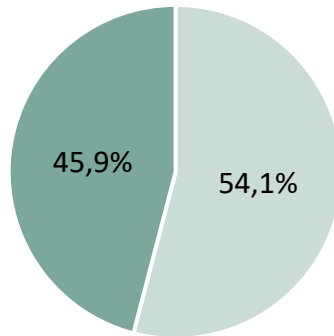
El **39,4%** realizó acciones directas de toma de contacto, desde la solicitud de información hasta la formalización de operaciones.

Los porcentajes son muy similares para compra y alquiler.

Cabe destacar que en ambos casos **más del 8%** de ellos **ha realizado visitas virtuales**. Las **visitas presenciales** ascienden a un **6,1% en la compra** y al **4,6% en el alquiler**.

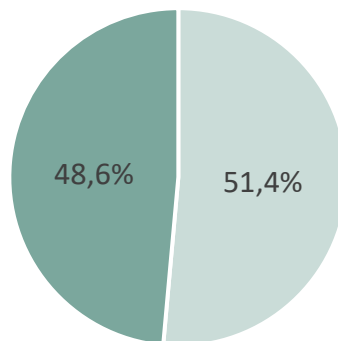
La formalización de operaciones ha sido algo más alta en la compra, **4,3%** de los entrevistados, que en el alquiler **1,5%**.

¿Están las páginas web de los portales inmobiliarios preparadas y dan toda la información necesaria para la toma de decisiones?



- No
- Sí

¿Está la atención de inmobiliarias y promotoras preparada para este tipo de situaciones?



- No
- Sí

Siendo la principal fuente de toma de contacto e información a la hora de comprar o alquilar una vivienda, la opinión, de más de la mitad de los buscadores, es que no ofrecen la información necesaria

Esta opinión se ve más acentuada en el colectivo que busca adquirir una vivienda, en la que el 55,6% tiene una opinión negativa, frente al 50,4% de los que buscan alquilar.

La composición del hogar o su número de miembros no influye en esta opinión, que siempre se decanta hacia la necesidad de aportar más información de la que se reporta actualmente.

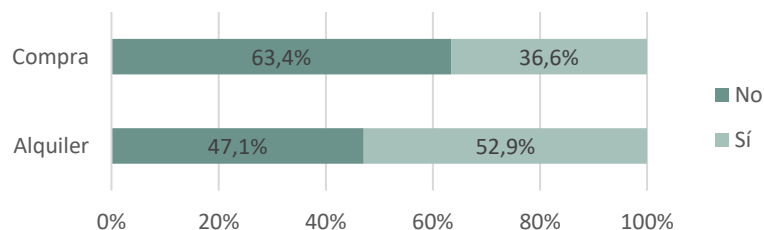
Posiblemente un mayor volumen de visitas virtuales o la posibilidad de realizar un número mayor de trámites y consultas online de modo directo, podría mejorar esta opinión.

Ante una situación tan excepcional como la que se ha producido, parece que inmobiliarias y promotoras han reaccionado relativamente bien, de modo que casi la mitad de los buscadores opinó que estaban preparadas para abordarla

En este caso si hay diferencias entre compra y alquiler. Mientras que la **opinión positiva** en el caso de buscadores **en compra** asciende al **46,1%**, en el caso de **alquiler** ésta supera la mitad de los entrevistados con un **54,5%**.

De nuevo, la composición del hogar o su número de miembros se alinea con la opinión general, no existiendo diferencias significativas en los diferentes grupos.

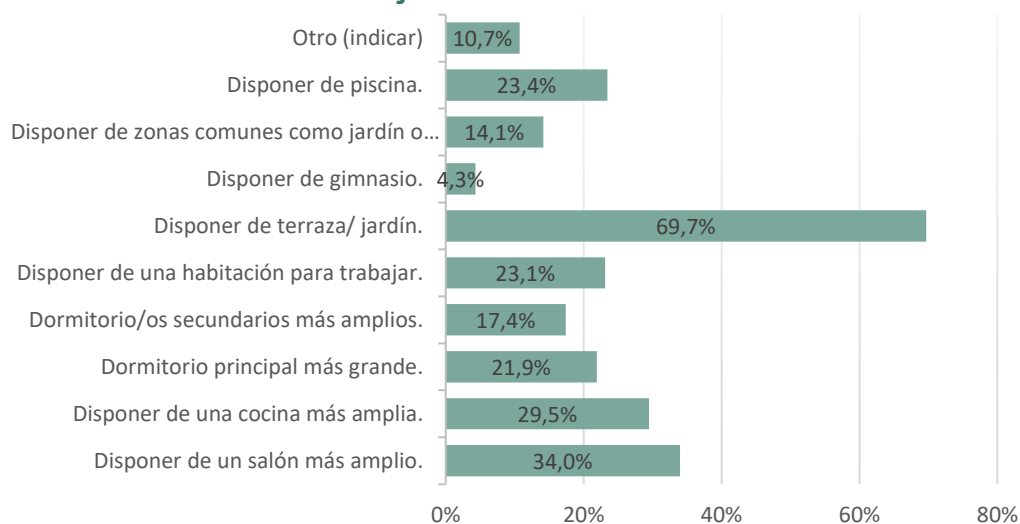
¿Han cambiado los atributos que se buscan en la futura vivienda como consecuencia de la situación de confinamiento?



Cambio en los atributos de la vivienda vs cambio de ubicación de búsqueda

	No buscaría en otra zona diferente	Sí buscaría en otra zona diferente
No han cambiado los atributos de vivienda que busco	68,4%	41,1%
Sí han cambiado los atributos de vivienda que busco	31,6%	58,9%
Total	100%	100%

Valoración de los atributos de una vivienda por parte del conjunto de buscadores



El 41,4% de los buscadores ha cambiado los parámetros y atributos que tenía decididos para su vivienda a raíz del confinamiento.

El comportamiento de la demanda si presenta diferencias significativas en este caso. Mientras que el **36,6% de los compradores ha pensado cambiar sus preferencias respecto al inmueble** que buscan, este porcentaje supera la mitad de los **futuros arrendatarios, 52,9%**.

El cambio de estos parámetros de búsqueda es algo menos acusado entre las parejas, con y sin hijos, que en el resto de composiciones del hogar.

Aquellos hogares que han pensado cambiar la ubicación de búsqueda a consecuencia del confinamiento, tienen mayor propensión a cambiar también sus preferencias respecto a la vivienda (58,9%). Entre los que no buscarían en otra zona, solo el 31,6% cambiaría también los atributos deseados para su vivienda.

La situación de confinamiento ha provocado un repunte en la valoración de las terrazas y jardines: más del 70% de los demandantes lo señalan como característica que les gustaría encontrar en su nueva vivienda

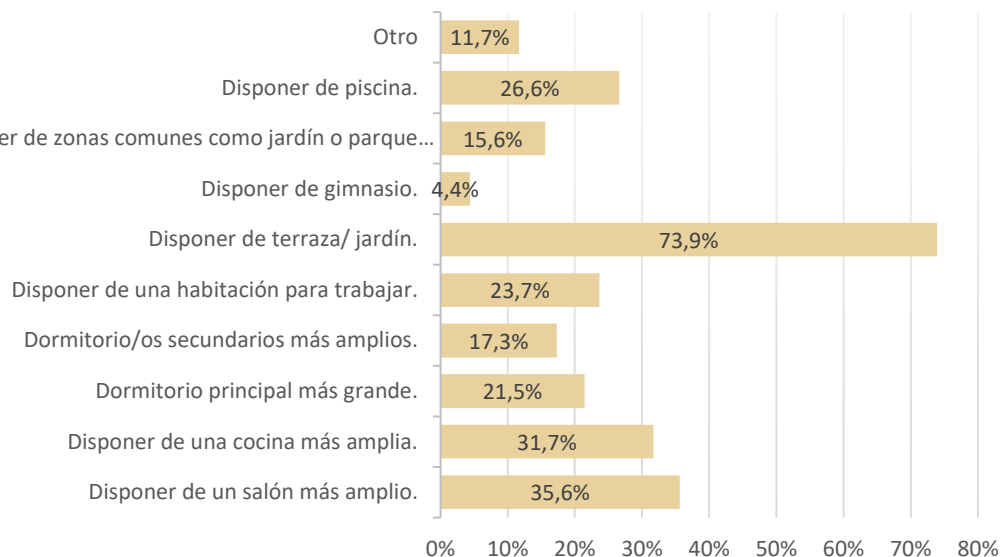
Curiosamente el porcentaje de entrevistados que ha dado mayor relevancia a este equipamiento **disminuye** de forma progresiva **a medida que aumenta el número de miembros del hogar: 34% en hogares de 1 miembro, 18% en los de 5 o más.**

Se observa una **tendencia a desear mayores espacios**, plasmados sobre todo en el **salón y la cocina**, así como disponer de una **habitación para trabajar**.

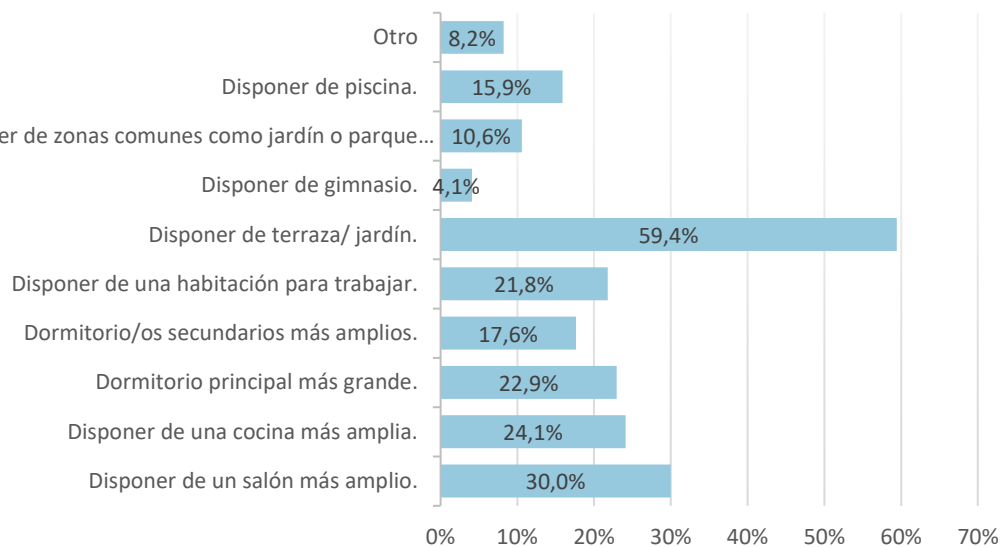
En este sentido, se produce una ligera tendencia a desear mayor tamaño de cocina y salón en los hogares compuestos por varios adultos independientes, así como en el salón en los hogares con mayor número de miembros.

El deseo de una piscina está más relacionado con los hogares que tienen hijos entre sus miembros.

Buscadores en compra: valoración de los atributos de una vivienda



Buscadores en alquiler: valoración de los atributos de una vivienda



El deseo de disponer de terraza o jardín es más acusado en los demandantes en compra (73,9%), que en alquiler (59,4%)

Lo mismo sucede con la amplitud de salón y cocina, con mayor proporción de demandantes en compra que han expresado ese deseo. La piscina es otro de los equipamientos que también ha sido mencionado en un mayor número de ocasiones por los futuros propietarios, con un diferencial de casi 10 puntos porcentuales.

La necesidad de disponer de un dormitorio principal más amplio es el único atributo en el que la demanda de alquiler se coloca por encima de la compra y el diferencial es de solo 1,5 puntos.

Otras preferencias por orden de importancia:

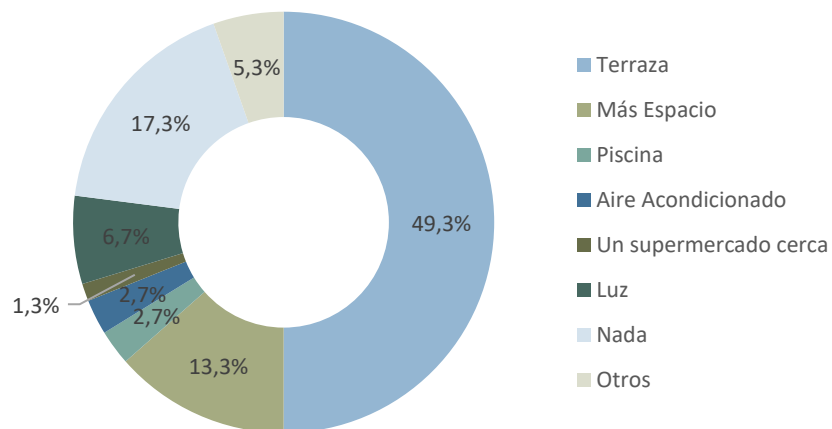
- **Demanda compra:** Salón amplio, cocina amplia, piscina, habitación de trabajo.
- **Demanda alquiler:** Salón amplio, cocina amplia, dormitorio principal más grande, habitación de trabajo.

Como cabe esperar, el número de atributos que se enumeran por parte de aquellos que afirmaron haber cambiado sus preferencias respecto a las que tenían antes del confinamiento es más elevado que entre los que no lo han hecho. Concretamente, aquellos que no han modificado sus preferencias no mencionan en ningún caso que la vivienda disponga de piscina o parques infantiles y solo un 2,4% mencionó el gimnasio.

Entre las opciones señaladas en el apartado "otros" por parte de los buscadores en compra, cabe mencionar como aquellas que más se repiten: disponer de garaje y trastero, buena eficiencia energética, luminosidad, amplios espacios en el entorno del edificio.

En el caso de la demanda de alquiler, cabe destacar: disponer de garaje, luminosidad de la vivienda, disponer de ascensor, buenas y fluidas comunicaciones con transporte público.

Después de estas semanas de confinamiento y teletrabajo, ¿qué es lo que más has echado en falta en tu vivienda?



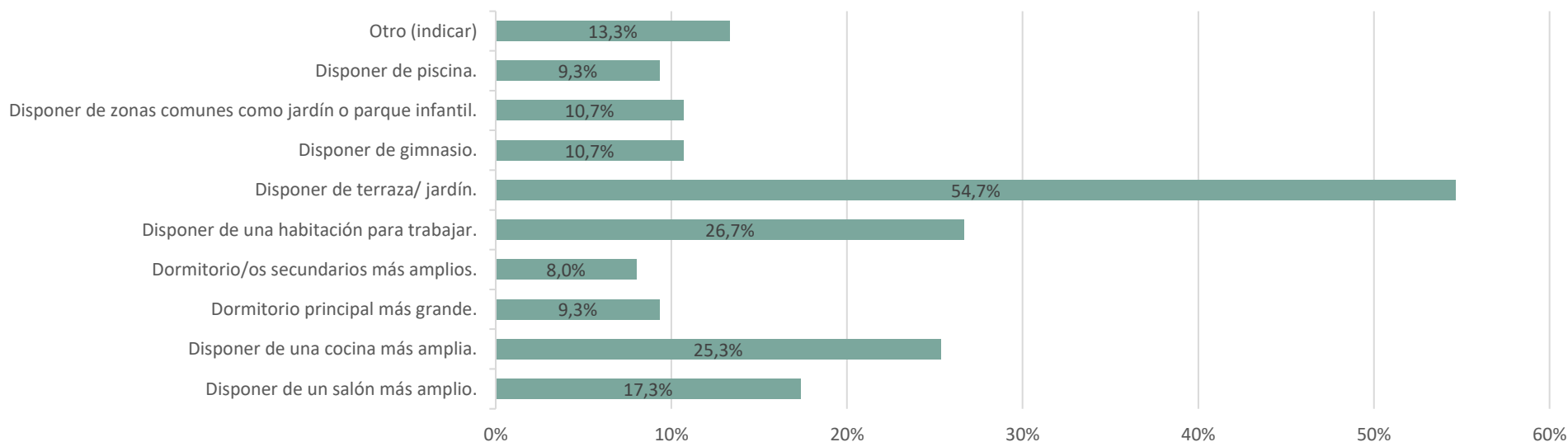
Los inquilinos entrevistados también valoran mayoritariamente una terraza como el aspecto que más les hubiese gustado tener en su vivienda

A pesar de que un buen número de **inquilinos** presentan un alto grado de conformidad con su vivienda (17,3%), casi el **50% preferiría haber podido disfrutar de una terraza** en el confinamiento. La disposición de mayor espacio, así como la luminosidad, son otros dos factores a tener en cuenta.

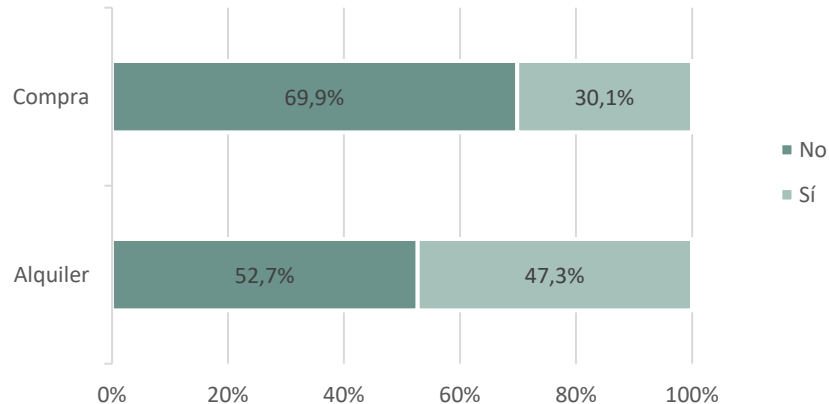
A este respecto, puntuando de **1 a 5 el grado de conformidad** con la vivienda en la que residen, el resultado ha sido **una media del 3,75**. De hecho, solo el 10,5% de los entrevistados darían un suspenso a la vivienda en la que residen.

Disponer de terraza o jardín, una habitación para trabajar y una cocina y salón más amplios, son los principales aspectos que mejorarían los inquilinos en sus viviendas actuales.

Aspectos que mejorarían los inquilinos respecto a su elección inicial



¿Ha cambiado la zona de búsqueda como consecuencia del confinamiento?

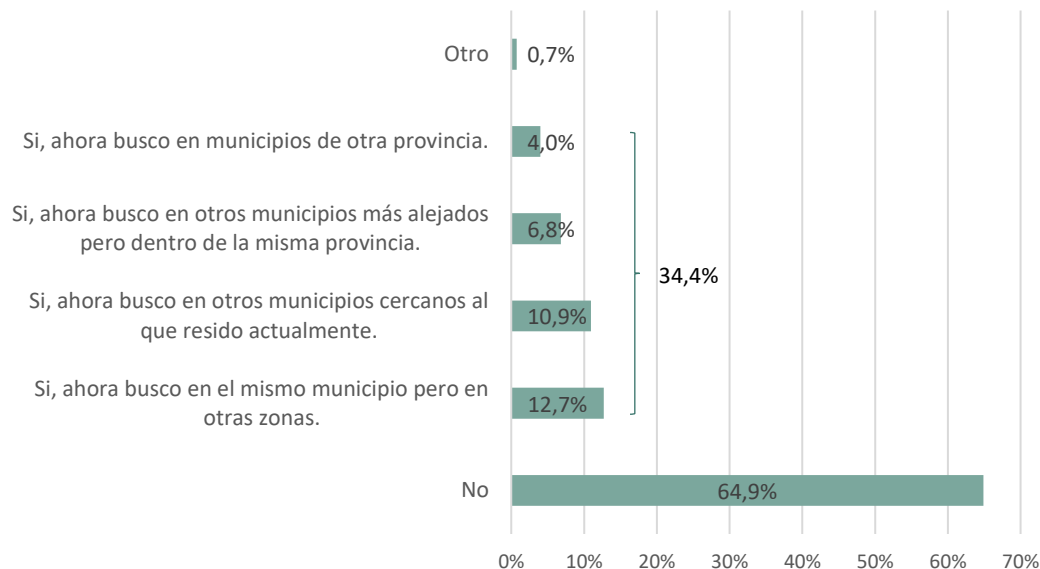


El 35,1% de los demandantes de vivienda se ha planteado modificar su zona de búsqueda a raíz de la situación de confinamiento (30,1% compra y 47,3% alquiler).

Esta tendencia es superior en el caso de los buscadores de alquiler, de los que casi la mitad ha modificado la ubicación deseada.

También es **más acusada** entre aquellos que **tienen como objetivo una vivienda unifamiliar**, especialmente en la demanda de compra, en la que el 36,1% de los buscadores han cambiado su preferencia.

¿Ha cambiado la zona de búsqueda como consecuencia del confinamiento?



El 21,7% de la demanda ha modificado su búsqueda a un municipio diferente del que tenía pensado como consecuencia del confinamiento.

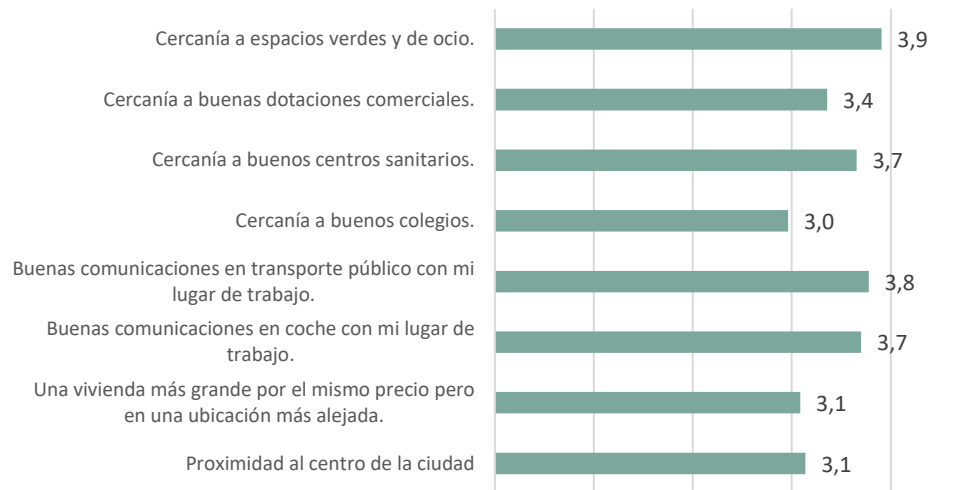
Un 10,7% busca ahora en municipios lejanos a su decisión primaria, incluso en otra provincia.

La tendencia a la **búsqueda en municipios diferentes al original** es **mayor en los demandantes de alquiler** que en los de compra. Mientras que el 19,9% de los que buscan adquirir una vivienda han modificado el municipio de búsqueda, en el caso del alquiler este porcentaje asciende al **26,2%**.

Lo mismo sucede con aquellos hogares que buscan ahora su vivienda en municipios alejados del original. Mientras que en los compradores suponen el 9,4% del total, en los futuros arrendatarios el porcentaje se eleva al 14,1%.

Respecto a otras opciones planteadas por los encuestados, estas tienen que ver con la cercanía a la familia o al lugar de trabajo.

Valoración de los atributos de una ubicación para la vivienda (1 Muy poco importante – 5 Imprescindible)



La cercanía a espacios verdes y de ocio, al lugar de trabajo y a centros sanitarios, son los atributos mejor valorados respecto a la ubicación de la futura vivienda

La valoración media de todos los aspectos relacionados con la ubicación que se ha consultado con los entrevistados es elevada. Analizada con un poco más de detalle se puede observar que:

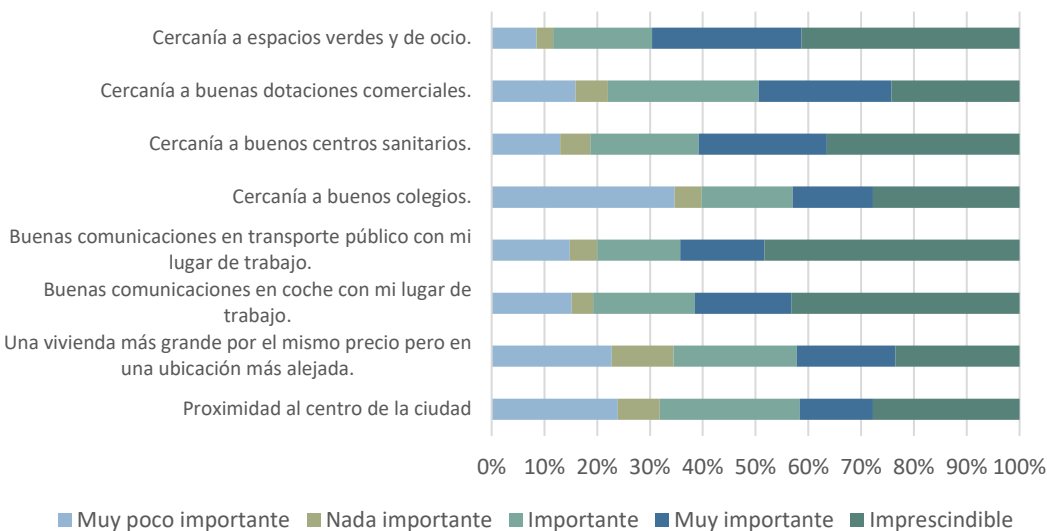
- Para el **88,3%** de los entrevistados es, al menos, importante que la vivienda se sitúe **cerca de zonas verdes y de ocio**.
- A pesar de que su valoración media se sitúa en tercer lugar, el **81,3%** otorga esa **importancia alta a estar cerca de un centro sanitario**.
- Respecto a las **comunicaciones con el lugar de trabajo**, la valoración como importante o superior se da en el **80,7%** de los casos **mediante transporte público** y el **80,0%** en su **vehículo propio**.
- Las dotaciones comerciales se sitúan a continuación con el 78% de los entrevistados que las han valorado, al menos, como importantes.

La decisión del cambio de ubicación está muy ligada a conseguir una vivienda más grande en una ubicación más alejada. El 52,9% de los que han cambiado su zona de búsqueda valoran como muy importante o imprescindible (32,3%) esta opción.

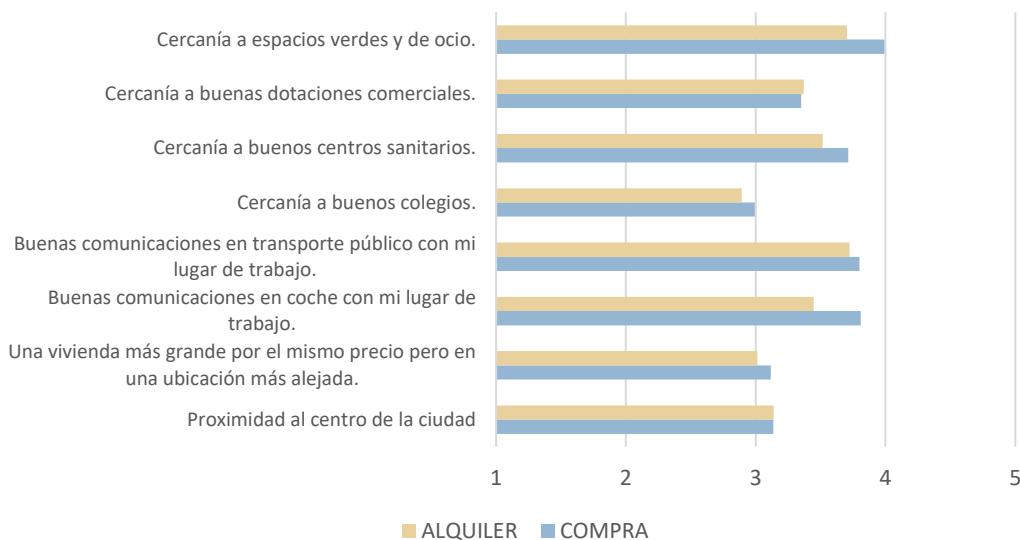
Por el contrario, entre los que no han pensado buscar su vivienda en otra ubicación, el 40,7% valoran esta opción como poco o nada importante.

La cercanía a zonas comerciales es más valorada también entre aquellos que no han cambiado su localización de búsqueda, quizá porque aquellos que toman como opción alejarse de las zonas iniciales presuponen que van a perder parte de estas dotaciones.

Valoración de los atributos de una ubicación para la vivienda



Valoración de los atributos de una ubicación para la vivienda (1 Muy poco importante – 5 Imprescindible)

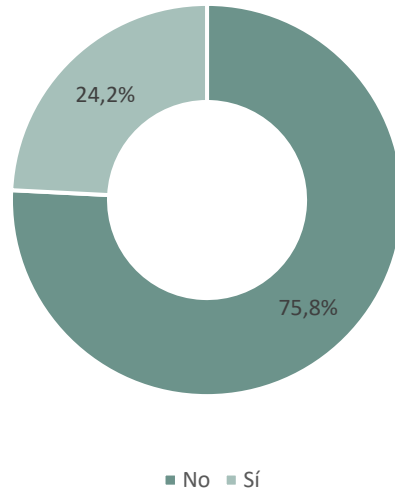


La valoración media de los aspectos referidos a la ubicación por los que se ha preguntado es, en general, mayor en los compradores que en los futuros arrendatarios.

Los aspectos más destacables en este sentido son:

- El 73,5% de los compradores valora al menos como muy importante la cercanía a espacios verdes y de ocio, frente al 60,4% de los buscadores en alquiler. El 5,5% de los primeros lo considera muy poco importante, siendo este porcentaje de algo más del 15% de los segundos.
- El **30,8% de los buscadores en alquiler** considera **imprescindible estar cerca del centro de la ciudad**, frente a un 18,7% de los compradores.
- Es **más relevante para los demandantes en compra contar con buenas comunicaciones en coche con el lugar de trabajo**, diez puntos porcentuales por encima de la demanda en alquiler. De hecho, el 24,5% de estos últimos hogares valora este aspecto como muy poco importante.
- Las diferencias respecto a la valoración de las comunicaciones mediante transporte público con el lugar de trabajo entre compradores y arrendatarios no son significativas.
- La cercanía a centros sanitarios es también menos valorada por los demandantes en alquiler.

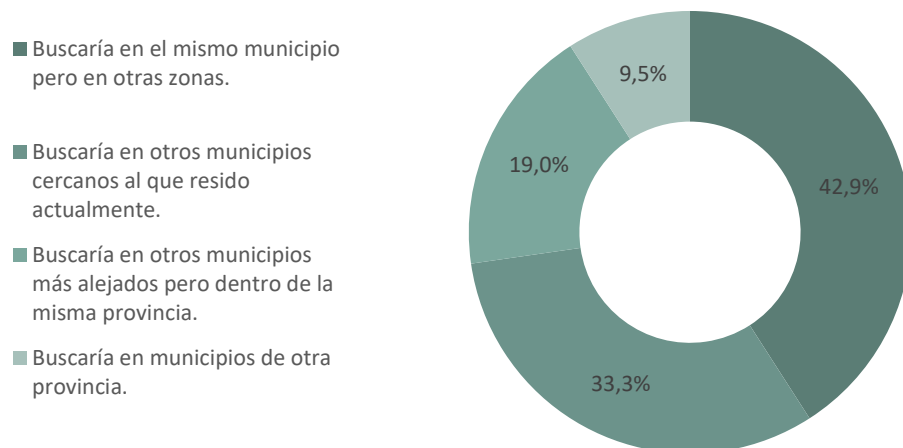
¿A raíz del confinamiento o por causa del teletrabajo, buscarías ahora en otra zona?



Aproximadamente el 25% de los inquilinos buscaría ahora su vivienda en una ubicación diferente a la que reside actualmente.

La propensión al cambio es mayor en las parejas con y sin hijos, especialmente en las primeras, de modo que más del 45% de ellas buscaría ahora en una localización distinta. Solo algo más del 15% de los adultos que viven solos o con hijos se plantearía ahora residir en una zona diferente.

Si buscaras en otra zona ¿Cuál es el cambio que realizarías?

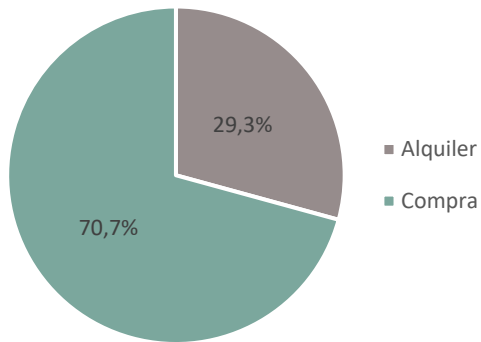


El 14,9% de los inquilinos buscaría ahora en un municipio diferente del que reside.

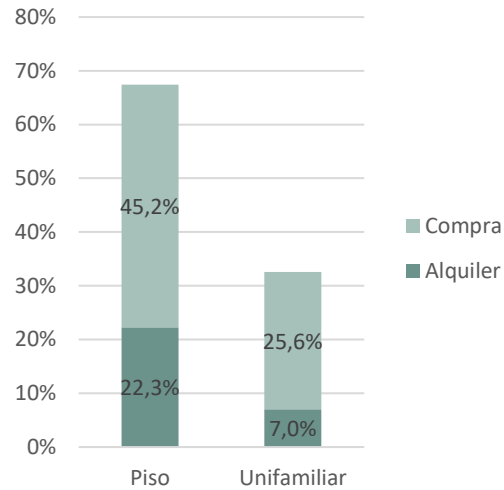
El 6,9% lo haría en municipios alejados del de su actual residencia.

Buscadores

Motivo de búsqueda



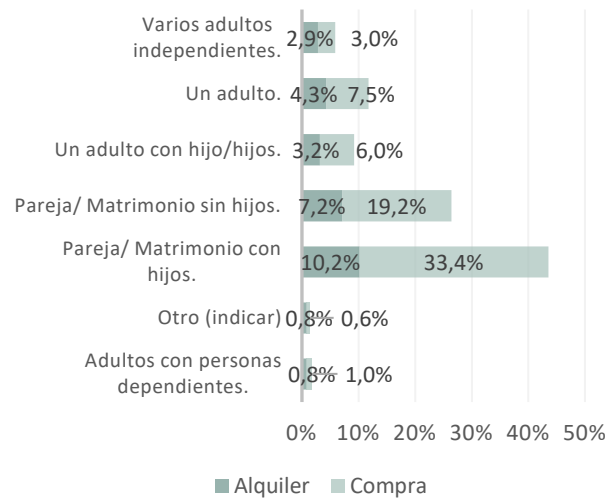
Tipo de vivienda buscado



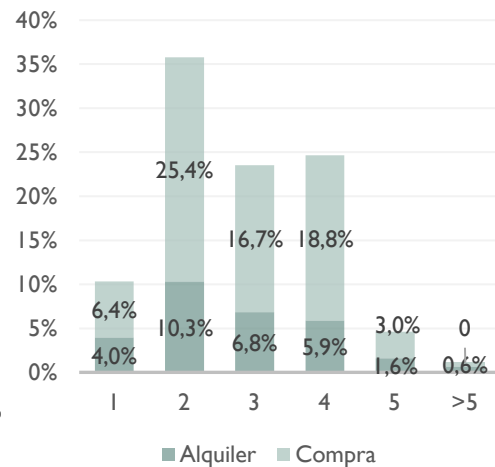
Composición de la vivienda

Dormitorios	1 Baño	2 Baños	3 Baños	Total
1	30			30
2	38	36	2	76
3	8	32	2	42
4		2	2	4
Total	76	70	6	152

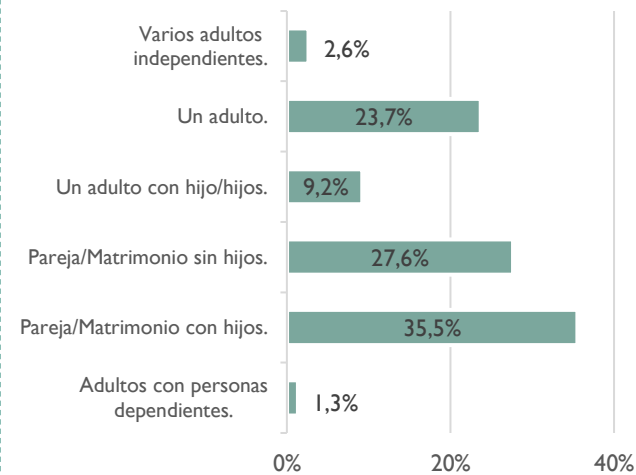
Composición del hogar



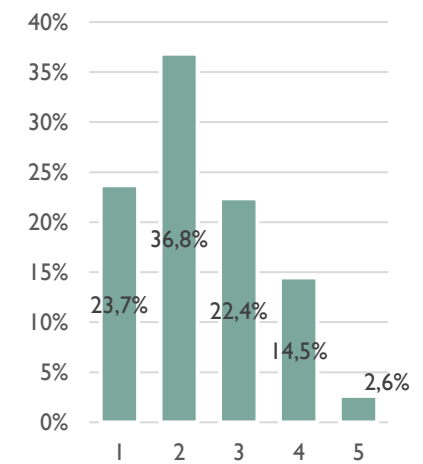
N° de personas que van a vivir en la vivienda



Composición del hogar



N° de personas que viven en la vivienda





Casi el 50% de la demanda ha mantenido su búsqueda de vivienda a pesar del confinamiento y la COVID-19

- ▷ No obstante hay un **40% que ha retrasado su decisión** y un **13% que la ha cancelado**.
- ▷ De los que retrasaron su decisión, el 18% la habrá retomado, el 40% no sabe cuando lo hará, el 19% lo hará después de verano y el 23% lo hará el año próximo.
- ▷ La búsqueda de una vivienda unifamiliar provoca un mayor aplazamiento en la toma de decisiones.
- ▷ Dentro de los indecisos, la **demanda por compra** también presenta **más incertidumbre que el alquiler**.



La incertidumbre y el descenso en los ingresos del hogar explican casi el 75% de los aplazamientos de la decisión de compra o alquiler

- ▷ Para los **compradores** de vivienda la **incertidumbre** se convierte en el principal motivo de aplazamiento (**43%**). Una posible **bajada** futura de **precios** se convierte en el segundo motivo (**28%**).
- ▷ Los **futuros arrendatarios no ven**, en general, **que los precios del alquiler vayan a descender**. Solo para el 18% de los que han aplazado su decisión es el principal motivo de hacerlo.
- ▷ El 75% de los entrevistados ha realizando alguna acción de búsqueda de vivienda durante el confinamiento, con un 40% que realizó acciones directas de toma de contacto, desde la solicitud de información hasta la formalización de operaciones de compra o alquiler.



La información a la que puede acceder la demanda no se percibe como suficiente para la toma de decisiones de compra o alquiler

- ▷ Mas de la mitad de los buscadores de vivienda considera que los portales no ofrecen información suficiente para la toma de decisiones: 55,6% de los compradores, 50,4% de los futuros arrendatarios.
- ▷ Situación parecida se produce respecto a las inmobiliarias o promotoras y su preparación para afrontar una situación como la que hemos vivido. En este caso, la demanda por alquiler tiene una opinión positiva en el 54,5% de los casos, frente al 46,1% de los compradores.



Más del 40% ha cambiado los atributos que tenía decididos para su vivienda a raíz del confinamiento y teletrabajo

- ▷ Esta tendencia es **más acusada en los que buscan alquilar (52,9%), que** en los que buscan **comprar (36,6%)**.
- ▷ La inclinación a buscar ahora otros atributos en la vivienda es mayor entre los que piensan cambiar también la ubicación de búsqueda (58,9%)%, frente a los que la mantienen (31,6%)



Poder disponer de terraza o jardín se ha convertido en el gran objeto de deseo para el 70% de los demandantes.

- ▷ Además, existe una **clara tendencia a desear mayores espacios**, reflejada sobre todo en el salón y la cocina, así como disponer de una habitación para trabajar.
- ▷ El deseo de **disponer de terraza o jardín** es 14 puntos porcentuales **superior en los demandantes en compra**, que en alquiler.
- ▷ Disponer de piscina es un deseo menos acusado en la demanda por alquiler que por compra.



El 35% de los demandantes de vivienda se ha planteado modificar su zona de búsqueda a raíz de la situación de confinamiento

- ▷ El **cambio de ubicación** se produce con mayor **relevancia en la demanda de alquiler (47,3%)**, que de compra (30,1%).
- ▷ Un 25% de los inquilinos entrevistados cambiaría la ubicación de la vivienda en la que reside.
- ▷ El 21,7% de la demanda ha modificado su búsqueda a un municipio diferente del que tenía pensado como consecuencia del confinamiento.
- ▷ Casi el 11% piensa buscar en municipios bastante alejados del inicial o incluso en otra provincia.
- ▷ Conseguir una **vivienda más grande y a menor precio es muy relevante** para más de la mitad de los que han considerado **modificar su zona de búsqueda a raíz del confinamiento**.



Para el 88,3% de los entrevistados es, al menos, importante que la vivienda se sitúe cerca de zonas verdes y de ocio.

- ▷ La cercanía a un centro sanitario es ahora la segunda opción más valorada, considerándose importante por más del 81% de los encuestados.
- ▷ Las buenas comunicaciones con el lugar de trabajo siguen resultando muy relevantes a la hora de elegir la ubicación de la vivienda. Más del 80% las considera con una importancia alta, tanto en transporte público como privado.



Metodología

- ▷ La encuesta se ha realizado mediante un cuestionario estructurado diseñado al efecto que los hogares han respondido por vía presencial y telemática de forma individual. Este cuestionario se ha adaptado en cada caso a buscadores e inquilinos, si bien se ha diseñado para obtener respuestas que se puedan complementar en el análisis realizado.
- ▷ En total se han obtenido 629 respuestas válidas correspondientes a buscadores de vivienda y 152 correspondientes a inquilinos. Total hogares entrevistados: 771.

básico
real estate

www.basico.es

+34 900 373 569 | comercial@basico.es
Camino Fuente la Mora,5 Edif. 1 3ª planta. 28050 Madrid, ESPAÑA

Para mas información:

Raúl García García
rgarcia@basico.es