

Nota Breve 19/09/2024

**España · El precio de la vivienda avanzó un 5,7% interanual en el 2T 2024****Dato**

- El valor de tasación de la vivienda libre avanzó un 1,6% intertrimestral en el 2T 2024 (1,3% en el 1T).
- En términos interanuales, el precio de la vivienda aumentó un 5,7% en el 2T 2024 (4,3% en el 1T).

**Valoración**

- **El valor de tasación de la vivienda libre volvió a crecer con fuerza en el 2T 2024**, con un aumento del 1,6% intertrimestral, por encima del también dinámico 1,3% en el 1T. En términos interanuales, el precio también se aceleró respecto al trimestre anterior (5,7% en el 2T 2024 frente al 4,3% del 1T). A pesar de esta tendencia alcista, cabe señalar que el valor de tasación, en términos nominales, aún se encuentra un 9,8% por debajo del máximo registrado en el 1T 2008. En términos reales (ajustando por la inflación), el valor tasado de la vivienda libre se encuentra un 34% por debajo del máximo.
- Otros indicadores del precio de la vivienda también han registrado un fuerte repunte en el 2T. Por un lado, el **índice del precio de la vivienda basado en ventas repetidas del Colegio de Registradores** aumentó un 4,0% intertrimestral en el 2T 2024 (3,0% en el 1T) y la variación interanual se aceleró, del 7,3% en el 1T 2024 al 9,4% en el 2T 2024. Similar señal alcista registraba el **índice del precio de la vivienda del INE**, basado en el precio de transacción, que repuntó un fortísimo 3,6% intertrimestral en el 2T (2,6% en el 1T) y su tasa interanual se aceleró al 7,8%. Según el INE, la vivienda nueva es la que crece con más vigor, un 11,2% interanual en el 2T, aunque el avance del precio de la vivienda de segunda mano también es muy dinámico (7,3% interanual en el 2T).
- **Todas las CC. AA. registraron un incremento interanual en el valor de tasación de la vivienda libre en el 2T 2024**, aunque el ritmo de avance sigue siendo muy heterogéneo. En la banda alta, destacan **Baleares y Aragón** (8,3% interanual), seguidos de Andalucía (7,5%). Por el contrario, La Rioja, Extremadura y Castilla y León presentaron los menores incrementos en el 2T 2024 (por debajo del 2,5% interanual).
- **La tendencia alcista del precio de la vivienda en los municipios de más de 25.000 habitantes se acentúa**. Cada vez hay más municipios que registran un incremento del precio de la vivienda superior al 5% interanual (67% de los municipios en el 2T 2024, frente al 61% en el 1T). Por otra parte, solamente un 6,5% de los municipios experimentaron un descenso del precio de la vivienda, cuando en el 1T era el 9,8%. Por otra parte, **el precio de la vivienda creció con más vigor en los municipios turísticos** de más de 25.000 habitantes (9,8% interanual) que en los no turísticos de más de 25.000 habitantes (6,0% interanual).
- **Las compraventas de vivienda continúan moderándose gradualmente, pero permanecen en niveles históricamente elevados**. En la primera mitad del año, se cerraron unas 299.200 transacciones de vivienda según el INE, lo que supone una caída del 4,5% interanual frente al mismo periodo del año pasado. No obstante, se trata de un nivel de actividad elevado, teniendo en cuenta que permanece un 30% por encima de los niveles de actividad prepandemia (230.500 en media en la primera mitad en el periodo 2015-19). Por tipo de vivienda, el ajuste en este comienzo de año se está concentrando en las compraventas de segunda mano (-6,3% interanual), ya que las de vivienda nueva están aumentando (+3,4% interanual). En cuanto a la nacionalidad del comprador, **las compraventas por parte de extranjeros supusieron el 14,8% del total en el 2T 2024** (unas 85.000 compraventas en el acumulado de 4 trimestres) según el Colegio de Registradores.
- **La oferta de vivienda está aumentando gradualmente, pero sigue mostrándose mucho más débil que la demanda**. El número de visados de obra nueva superó las 116.200 unidades en mayo (dato acumulado de 12 meses), un 3,5% por encima de los niveles del mismo periodo del año anterior. Detrás de esta debilidad destacan los problemas estructurales del sector (escasez de suelo urbanizable, falta de mano de obra, lentitud en la concesión de visados, cambios regulatorios, entre otros), pero también coyunturales, como los elevados costes de los materiales de construcción residencial (aunque

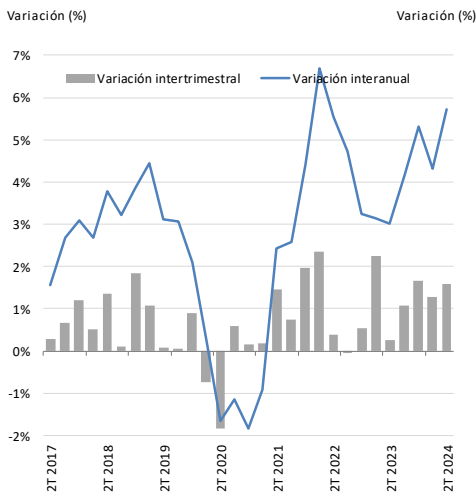
los incrementos actuales son moderados en términos interanuales, se encuentran un 30% por encima de los niveles de 2019).

### España: precio de la vivienda

	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	1T 2024	2T 2024	
						Dato	Previsión
Variación interanual (%)	3,1	3,0	4,2	5,3	4,3	5,7	5,0
Variación intertrimestral (%)	2,2	0,3	1,1	1,6	1,3	1,6	0,9

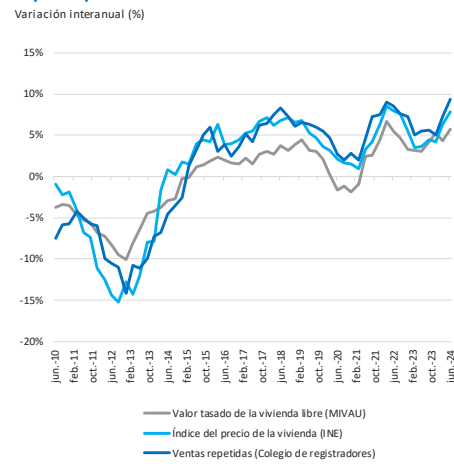
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU).

#### España: precio de la vivienda



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

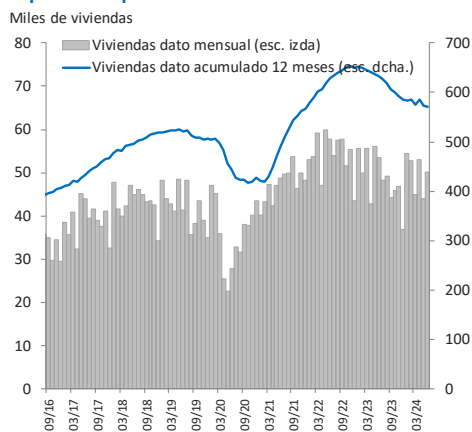
#### España: precio de la vivienda



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, Mitma y Colegio de Registradores.

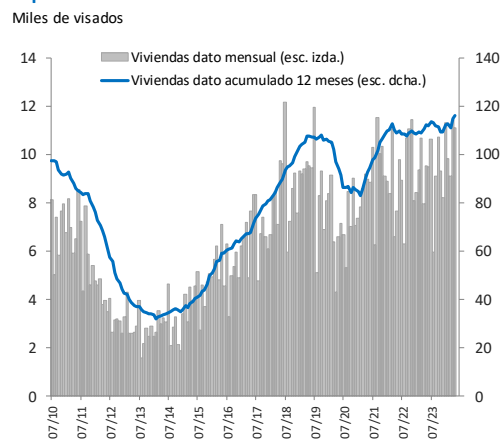
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, Mivau y Colegio de Registradores.

#### España: compraventa de vivienda



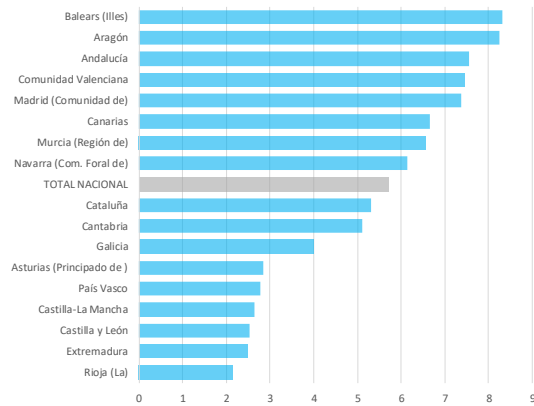
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

#### España: visados de inicio de obra



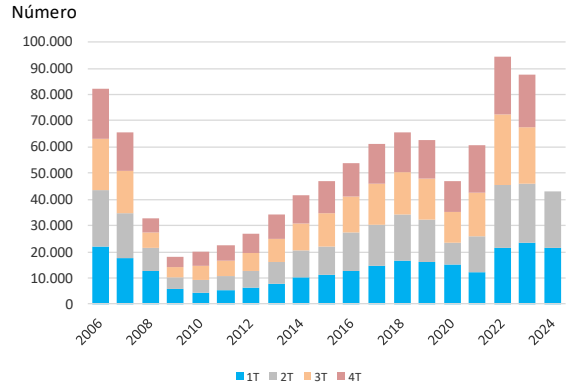
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

**Valor de tasación de la vivienda libre en el 2T 2024**  
Variación interanual (%)



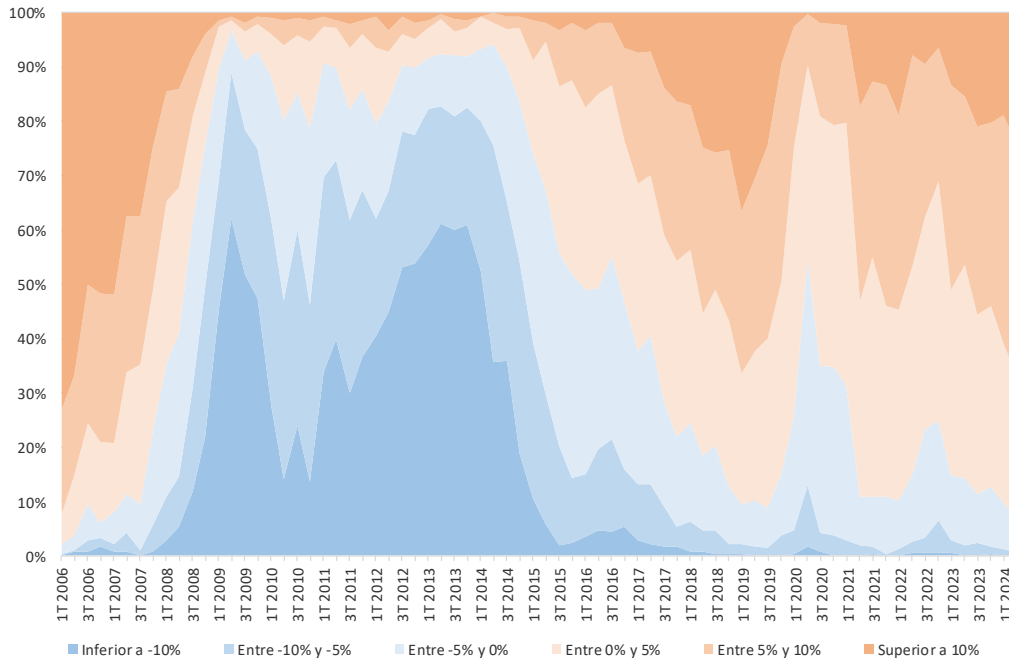
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de MIVAU.

**Compraventa de vivienda por parte de extranjeros**



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Colegio de Registradores.

**Distribución de los municipios según la variación interanual del precio de la vivienda**  
Porcentaje de municipios



Nota: En cada trimestre, se clasifican los municipios según si la variación interanual del precio de la vivienda es inferior al 10%, entre el -10% y el -5%, etc.  
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del MIVAU.

Pedro Álvarez y Judit Montoriol, CaixaBank Research, e-mail: [research@caixabank.com](mailto:research@caixabank.com)

**AVISO SOBRE LA PUBLICACIÓN "NOTA BREVE" DE CAIXABANK**

Las Notas Breves son una publicación elaborada de manera conjunta por CaixaBank Research y BPI Research (UEEF) que contiene informaciones y opiniones procedentes de fuentes que consideramos fiables. Este documento tiene un propósito meramente informativo, por lo cual CaixaBank y BPI no se responsabilizan en ningún caso del uso que se pueda hacer del mismo. Las opiniones y las estimaciones son propias de CaixaBank y BPI y pueden estar sujetas a cambios sin notificación previa.