

Nota Breve 21/11/2024

**España · El precio de la vivienda avanzó un 6,0% interanual en el 3T 2024****Dato**

- El valor de tasación de la vivienda libre avanzó un 1,3% intertrimestral en el 3T 2024 (1,6% en el 2T).
- En términos interanuales, el precio de la vivienda aumentó un 6,0% en el 3T 2024 (5,7% en el 2T).

**Valoración**

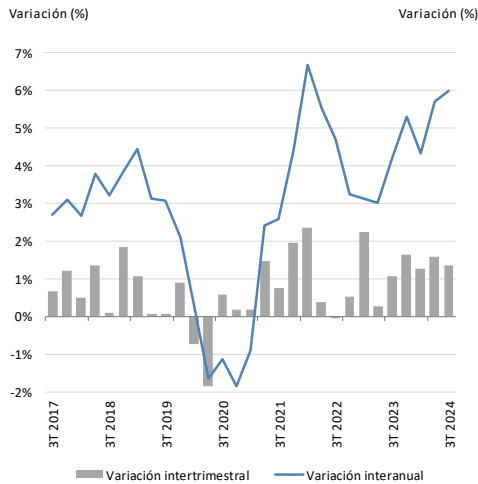
- **El valor de tasación de la vivienda libre volvió a crecer con fuerza en el 3T 2024**, con un aumento muy dinámico, del 1,3% intertrimestral. En términos interanuales, el precio se aceleró 3 décimas respecto al trimestre anterior (6,0% en el 3T 2024 frente al 5,7% del 2T). A pesar de esta tendencia alcista, cabe señalar que el valor de tasación, en términos nominales, aún se encuentra un 8,6% 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 33% por debajo del máximo.
- Otros indicadores del precio de la vivienda muestran un repunte todavía más pronunciado: el **índice del precio de la vivienda basado en ventas repetidas del Colegio de Registradores** aumentó un 3,8% intertrimestral en el 3T 2024 (3,2% en el 2T) y la variación interanual se aceleró, del 9,4% en el 2T 2024 al 11,6% en el 3T 2024. Este indicador no registraba tasas de doble dígito desde 2007.
- **Todas las CC. AA. registraron un incremento interanual en el valor de tasación de la vivienda libre en el 3T 2024**, aunque el ritmo de avance sigue siendo muy heterogéneo. En la banda alta, destacan **Baleares, Madrid y C. Valenciana** (tasas en el rango del 8%-10% interanual). Por el contrario, La Rioja, País Vasco, Castilla La Mancha y Navarra presentaron los menores incrementos en el 3T 2024 (por debajo del 3,5% interanual).
- **La tendencia alcista del precio de la vivienda en los municipios de más de 25.000 habitantes es clara.** Por un lado, sigue aumentando el porcentaje de municipios que registran un incremento del precio de la vivienda superior al 10% interanual (27% de los municipios en el 3T 2024, frente al 21% en el 3T 2023). Por el otro, solamente un 9,2% de los municipios experimentaron un descenso del precio de la vivienda, cuando en el 3T 2023 era el 11,4%. Por otra parte, **el precio de la vivienda creció con más vigor en los municipios turísticos** de más de 25.000 habitantes (10,9% interanual) que en los no turísticos de más de 25.000 habitantes (5,9% interanual).
- **Las compraventas de vivienda han crecido un 3,1% interanual en el acumulado del año hasta septiembre** y casi alcanzaron las 600.000 compraventas (acumulado de 12 meses), un nivel de transacciones elevado desde una perspectiva histórica (450.000 en el promedio 2015-2019). Por tipología de vivienda, se empieza a vislumbrar un cambio de patrón, caracterizado por un crecimiento significativo de las compraventas de vivienda nueva (+12,2% interanual en el acumulado de enero a septiembre) frente a un avance más moderado de las compraventas de segunda mano (1,0%). Con todo, las transacciones de vivienda nueva apenas representan un 20,3% del total (+1,5 p. p. respecto a 2023). En cuanto a la nacionalidad del comprador, **las compraventas por parte de extranjeros supusieron el 14,9% del total en el 3T 2024** (unas 87.600 compraventas en el acumulado de 4 trimestres) según el Colegio de Registradores.
- **El principal desequilibrio que presenta el mercado inmobiliario en la actualidad es la falta de oferta de vivienda.** Aunque se observa una cierta reactivación de los visados de obra nueva (121.000 visados en el acumulado de 12 meses hasta agosto), la oferta de vivienda sigue mostrándose mucho más débil que la demanda. Detrás de esta debilidad se encuentran varios factores que están limitando la producción de vivienda, entre los que destacan la escasez de suelo finalista, la falta de mano de obra, los elevados costes de construcción (aunque los incrementos actuales son moderados en términos interanuales, se encuentran un 30% por encima de los niveles de 2019), los cambios regulatorios y la baja productividad del sector de la construcción (mientras que el PIB real por hora trabajada ha crecido un 19,4% entre 1995 y 2023 para el conjunto de la economía, en la construcción ha descendido un 27,7%).

España: precio de la vivienda

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

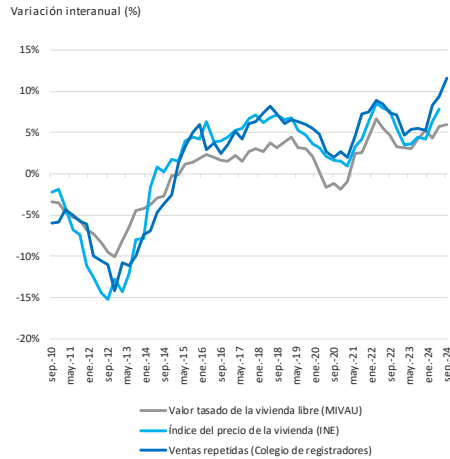
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU).

España: precio de la vivienda



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

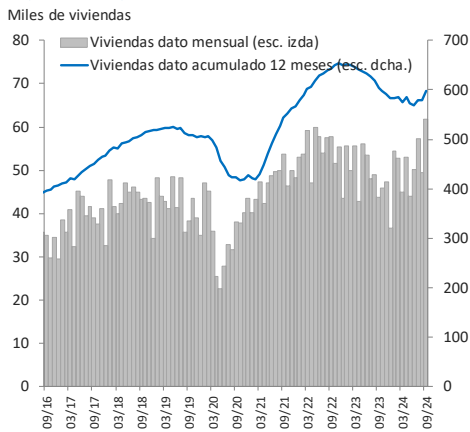
España: precio de la vivienda



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

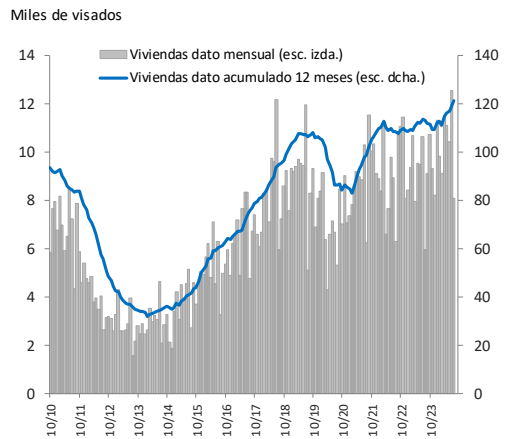
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, Mivau y Colegio de Registradores.

España: compraventa de vivienda



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

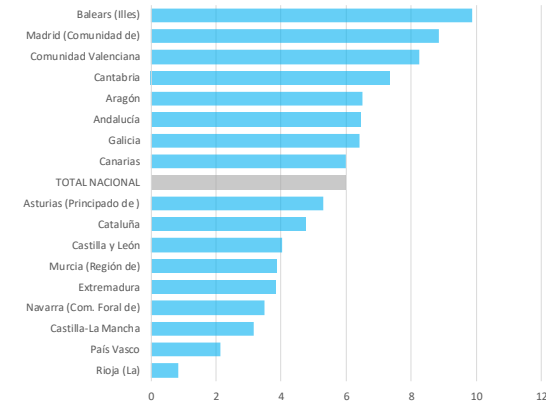
España: visados de inicio de obra



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

**Valor de tasación de la vivienda libre en el 3T 2024**

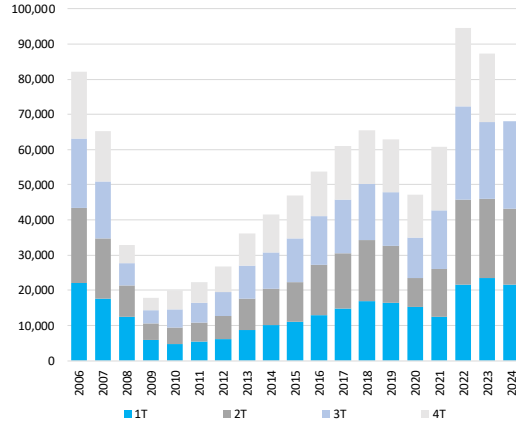
Variación interanual (%)



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

**Compraventa de vivienda por parte de extranjeros**

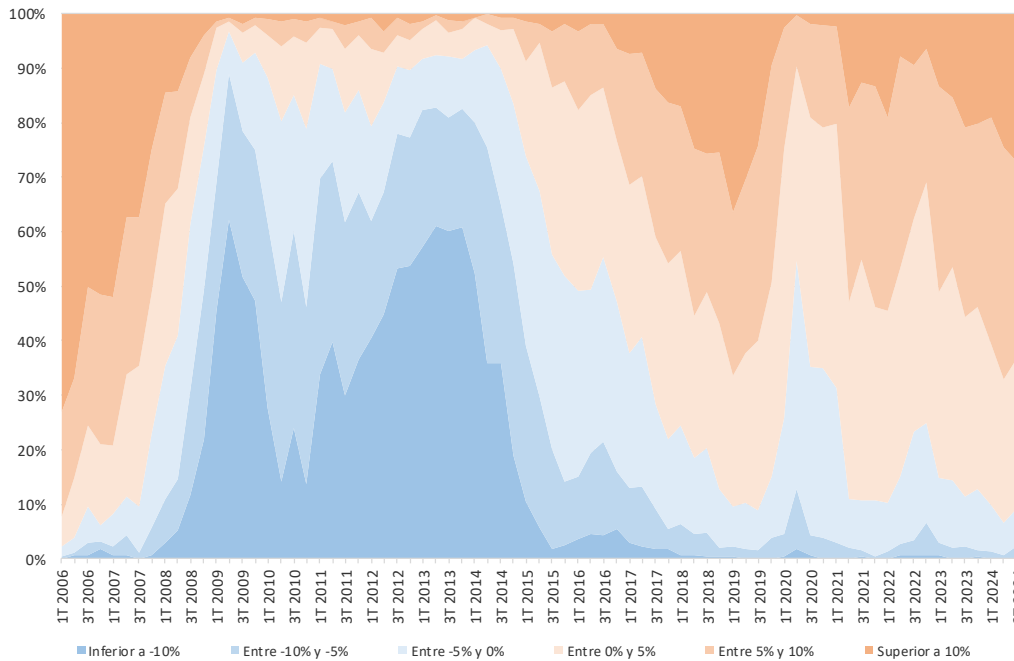
Número



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.