

Nuevas previsiones para el sector inmobiliario español: el ciclo alcista se afianza en 2025

El mercado de la vivienda entró en modo expansivo en 2024

El año 2024 se caracterizó por un cambio de tendencia en el mercado inmobiliario. Si en 2023 el aumento de los tipos de interés propició que el precio de la vivienda se ralentizara y que disminuyera la demanda (las compraventas cayeron un 10,2%), en 2024 el precio se aceleró de forma notable. Así, el precio de la vivienda pasó de crecer un 3,9% en 2023 a un 6,0% interanual en el 3T 2024 según el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), basado en valor de tasación. La aceleración es todavía más evidente en el índice del INE, basado en precios de transacción: del 4,0% en 2023 al 8,2% interanual en el 3T 2024.

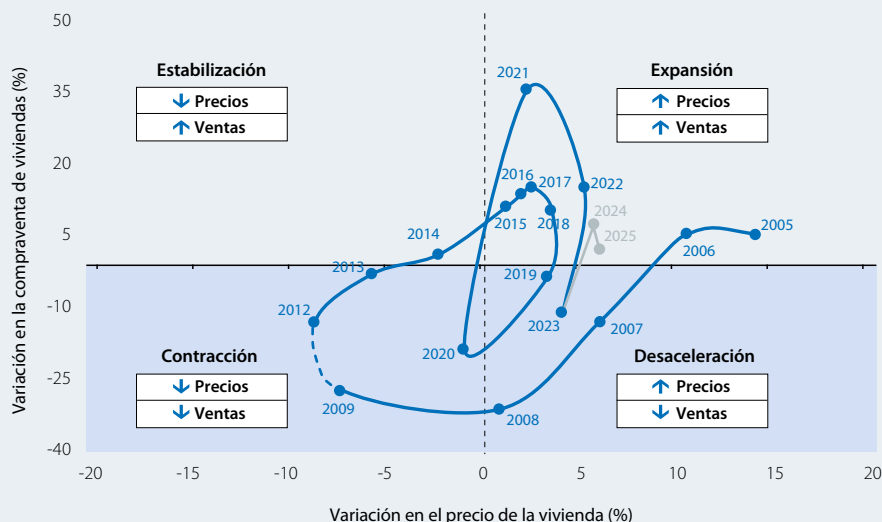
Esta aceleración de los precios se ha producido en un contexto en el que la demanda de vivienda se ha mantenido muy dinámica. El número de compraventas aumentó un 8,1% interanual en enero-noviembre de 2024 (628.000 unidades en el acumulado de 12 meses hasta noviembre, un 24% más que en 2019), a causa de un conjunto de factores que están impulsando la demanda: crecimiento de la renta bruta disponible, pujanza de la demanda extranjera, flujos migratorios positivos, situación financiera favorable de los hogares, reducción de los tipos de interés y expectativa de que los precios de la vivienda seguirán aumentando.

El reloj inmobiliario de CaixaBank Research muestra este movimiento: el sector abandonó la zona de desaceleración en la que se hallaba en 2023 (descenso de ventas, pero no de precios) para entrar en la zona expansiva en 2024 (incremento de ventas y del precio).¹

La tendencia alcista tendrá continuidad en 2025

Para 2025, consideramos que el mercado de la vivienda se mantendrá en esta zona expansiva. Por un lado, los distintos factores que han impulsado la demanda seguirán presentes. El BCE seguirá reduciendo los tipos de interés, la renta de las familias se espera que siga recuperando poder adquisitivo y la población también se prevé que siga creciendo. Así, prevemos que el número de transacciones se sitúe alrededor de 650.000, igualando el registro de 2022. Por el otro, esperamos que la oferta de vivienda continúe creciendo gradualmente: elevamos la previsión de visados de obra nueva de 125.000 a 135.000 en 2025, tras ir ganando tracción en 2024 (+16,5% interanual en enero-octubre de 2024, unos 125.000 en el acumulado de 12 meses). Sin embargo, la nueva oferta de vivienda es probable que se mantenga por debajo de los nuevos hogares que se creen, lo que mantendrá el crecimiento de los precios de la vivienda en cifras similares a las observadas en 2024. En concreto, esperamos que el indicador de precios

Reloj inmobiliario de CaixaBank Research



Nota: Se excluye el periodo 2010-2011 debido al efecto provocado por incentivos fiscales.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, del MIVAU y de previsiones propias.

1. Para una descripción del movimiento del reloj inmobiliario en los últimos años, véase el Focus «El reloj inmobiliario de CaixaBank Research: desaceleración a la vista» publicado en el IM09/2022. La última actualización del reloj se publicó en el IM03/2024: «El reloj inmobiliario de CaixaBank Research: de la desaceleración a la expansión».

MIVAU (valor de tasación) crezca un 5,6% y un 5,9% en 2024 y 2025, respectivamente (+0,5 p. p. y +2,3 p. p. con respecto a la previsión anterior). Para el índice del INE (precio de transacción), la revisión al alza es de +1,3 p. p. y +3,1 p. p., respectivamente, hasta el 8,5% en 2024 y el 7,2% en 2025.

Con estas nuevas previsiones, el crecimiento del precio de la vivienda sería ligeramente superior al de la renta disponible por hogar, de modo que la ratio de accesibilidad² aumentaría ligeramente a nivel agregado, del 7,2 en 2024 al 7,5 en 2025, alcanzando una cota similar a la de 2022, si bien muy inferior al máximo del 9,4 que se alcanzó en 2007. De este modo, el buen comportamiento de las rentas de los hogares evitaría a corto plazo la aparición de desequilibrios destacados en los precios a nivel agregado, aunque en las grandes ciudades existe un problema obvio de accesibilidad. En todo caso, el comportamiento del precio de la vivienda seguirá condicionado en gran medida por el desajuste entre la oferta y la demanda. En este sentido, una reactivación de la oferta menor de lo prevista podría presionar más de lo esperado a los precios de la vivienda y, en función de la reacción de la demanda, agravar los problemas de accesibilidad.³

Judit Montoriol Garriga

Previsiones de CaixaBank Research para el sector inmobiliario español (enero de 2025)

	2021	2022	2023	2024	2025
Compraventas (Miles)	566	650	584	630 (572)	650 (578)
Visados de obra nueva (Miles)	108	109	109	125 (115)	135 (125)
Precio vivienda (MIVAU) (Variación anual, %)	2,1	5,0	3,9	5,6 (5,1)	5,9 (3,6)
Precio vivienda (INE) (Variación anual, %)	3,7	7,4	4,0	8,5 (7,1)	7,2 (4,1)

Nota: Entre paréntesis, previsión de octubre de 2024.

Fuente: CaixaBank Research.

2. La ratio de accesibilidad se calcula dividiendo el precio de una vivienda representativa y la renta bruta disponible del hogar mediano, e indica el número de años de renta íntegra que el hogar español mediano debe dedicar para comprar una vivienda promedio.

3. Para más detalle sobre la situación y perspectivas del sector, véase el [Informe Sectorial Inmobiliario 1S 2025](http://www.caixabank-research.com), disponible en www.caixabank-research.com a finales de febrero de 2025.