

Nota Breve 19/02/2025

España · El precio de la vivienda avanzó un 5,8% en 2024**Dato**

- El valor de tasación de la vivienda libre presentó una variación intertrimestral del 2,7% en el 4T 2024 (1,3% en el 3T).
- En términos interanuales, el precio de la vivienda avanzó un 7,0% en el 4T 2024 (6,0% en el 3T).

Valoración

- **El valor de tasación de la vivienda libre siguió anotando crecimientos dinámicos en el 4T 2024**, y aceleró el paso respecto al trimestre precedente (avance del 2,7% intertrimestral frente al 1,3% del 3T). La variación interanual aumentó respecto al trimestre anterior, pasando de crecer a un ritmo del 6,0% en el 3T al 7,0% en el 4T. En el conjunto del año, el valor de tasación creció un 5,8% (3,9% en 2023).
- Otros indicadores de precio de la vivienda muestran un comportamiento similar. Así, el **índice del precio de la vivienda basado en ventas repetidas del Colegio de Registradores** también anotó un avance significativo, del 1,7% intertrimestral en el 4T 2024 (3,5% en el 3T) y la variación interanual se aceleró hasta el 12,3% en el 4T. Según este indicador, en el conjunto del año 2024 el precio de la vivienda creció un 10,4%, lo que supone una notable aceleración respecto al 5,1% en 2023.
- **Todas las comunidades autónomas muestran una tasa de variación interanual positiva del valor de tasación de la vivienda libre en el 4T 2024**, aunque el ritmo de avance sigue siendo muy heterogéneo. En la banda alta, destacan **Baleares** (12,2% interanual), Comunidad de Madrid (9,4%) y Asturias (9,3%). Por otra parte, Extremadura, País Vasco y Murcia presentan los menores incrementos de precio de la vivienda en el 4T 2024 (por debajo del 3,5% interanual).
- **El precio de la vivienda en los municipios de más de 25.000 habitantes muestra que la tendencia alcista se va extendiendo a cada vez más municipios**. En concreto, un 47,1% de los municipios registraron una variación interanual superior al 10% en el 4T 2024, 20 puntos más que en el trimestre anterior (27,1% en el 3T). Por otra parte, solamente un 2,3% de los municipios experimentaron un descenso del precio de la vivienda –véase el último gráfico de esta nota–. El **precio de la vivienda crece con más vigor en los municipios turísticos de más de 25.000 habitantes** (14,2% interanual), aunque el avance en los no turísticos también es muy significativo (8,7% interanual).
- 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.
- Por tipología de vivienda, el mayor incremento se concentra en las **compraventas de vivienda nueva** (20,5% interanual en el acumulado de enero a noviembre de 2024 frente a 5,3% de las compraventas de vivienda de segunda mano). En consecuencia, la compraventa de vivienda nueva va ganando peso en el total de compraventas: 20,9% en 2024 (hasta noviembre) frente a 18,8% en 2023. En cuanto a la nacionalidad del comprador, **las compraventas de extranjeros supusieron el 14,6% del total en 2024** (unas 93.000 compraventas) según el Colegio de Registradores, lo que supone un aumento del 6,4% respecto a 2023, y muy cerca del récord de compraventa de extranjeros en España de 2022 (94.500).
- **El número de hipotecas aumentó un 11,2% en 2024 hasta las 423.761 hipotecas según el INE**. De este modo, la ratio del número de hipotecas sobre el número de compraventas aumentó ligeramente, del 65,3% en 2023 al 66,2% en 2024 (hasta noviembre). Es decir, aproximadamente 1 de cada 3 compraventas no llevaron asociada la contratación de una hipoteca en 2024.

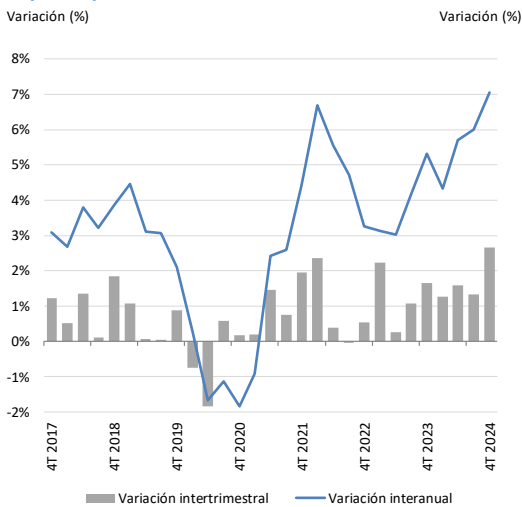
- El principal desequilibrio que presenta el mercado inmobiliario en la actualidad es la falta de oferta de vivienda.** Aunque se observa una cierta reactivación de los visados de obra nueva (126.761 visados en el acumulado de 12 meses hasta noviembre), la oferta de vivienda sigue mostrándose mucho más débil que la demanda. Este desajuste entre una demanda muy sólida y una oferta escasa es el principal factor que impulsa los precios de la vivienda al alza. En este sentido, la creación neta de hogares en 2024 ha sido más moderada que en años anteriores, con solo 112.000 nuevos hogares según la Estadística Continua de Población (136.000 según la EPA). Esta cifra contrasta con la evolución de la población española, que creció a un ritmo muy dinámico (0,9%) en 2024 y alcanzó los 49 millones (+458.000 personas en el último año debido principalmente a la inmigración). De esta forma, es importante señalar que el crecimiento de la población total siguió siendo muy significativo, apenas un poco menor que en 2022-2023.

España: precio de la vivienda

	4T 2024	1T 2024	2T 2024	3T 2024	4T 2024		2024	
					Dato	Previsión	Dato	Previsión
Variación interanual (%)	5,3	4,3	5,7	6,0	7,0	6,4	5,8	5,6
Variación intertrimestral (%)	1,6	1,3	1,6	1,3	2,7	2,0	-	-

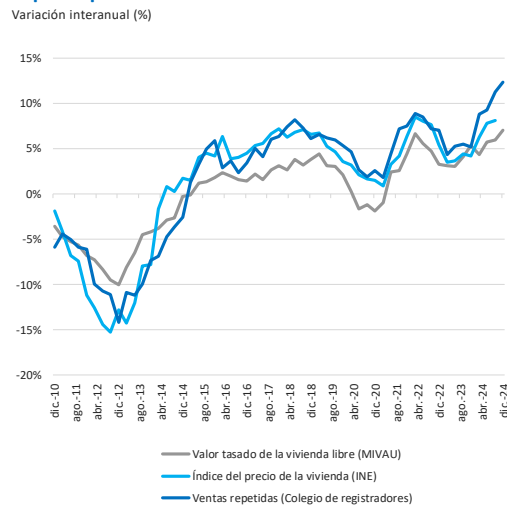
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU).

España: precio de la vivienda



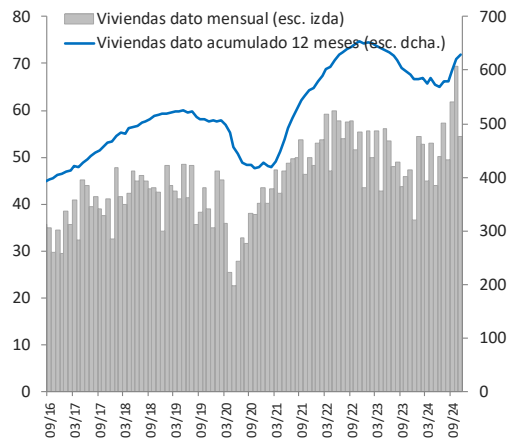
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

España: precio de la vivienda



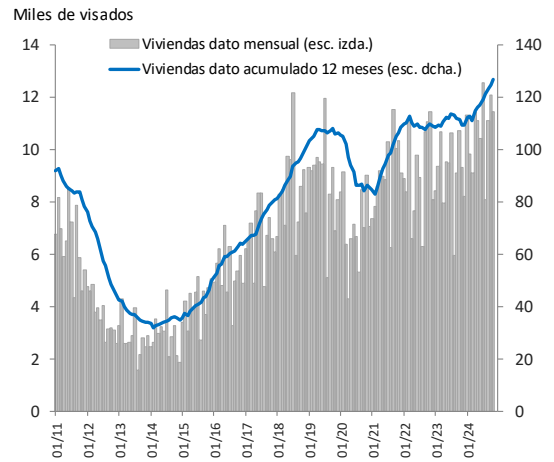
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, MIVAU y Colegio de Registradores.

España: compraventa de vivienda



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

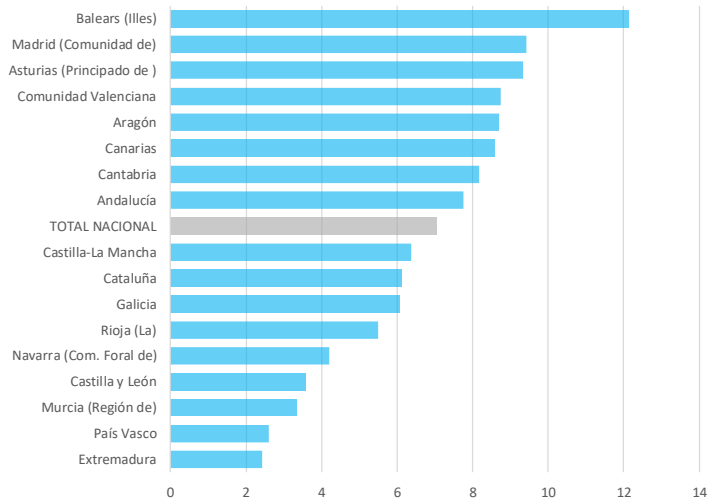
España: visados de inicio de obra



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

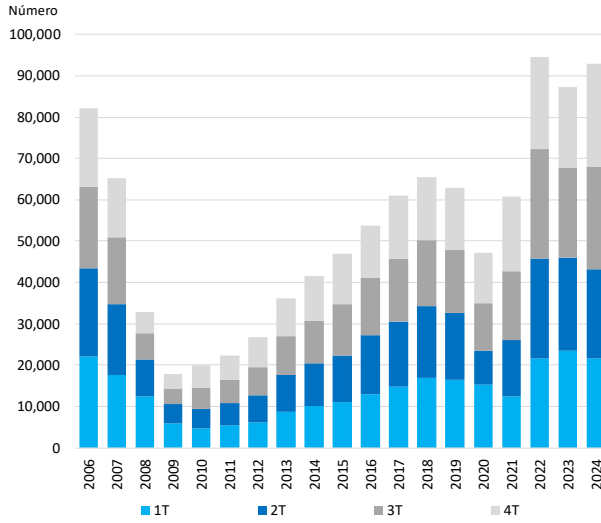
Valor de tasación de la vivienda libre en el 4T 2024

Variación interanual (%)



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

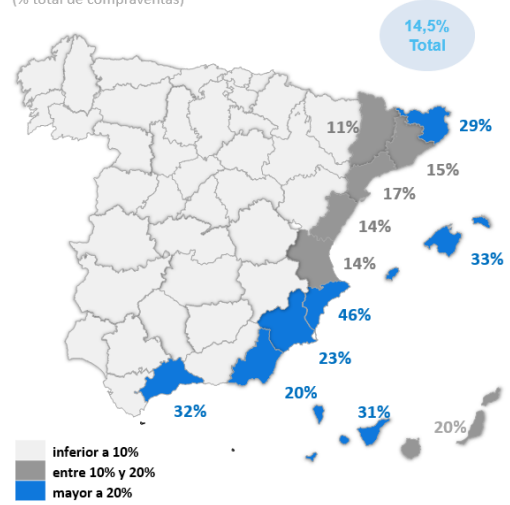
Compraventa de vivienda por parte de extranjeros



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

Compraventas de extranjeros

(% total de compraventas)

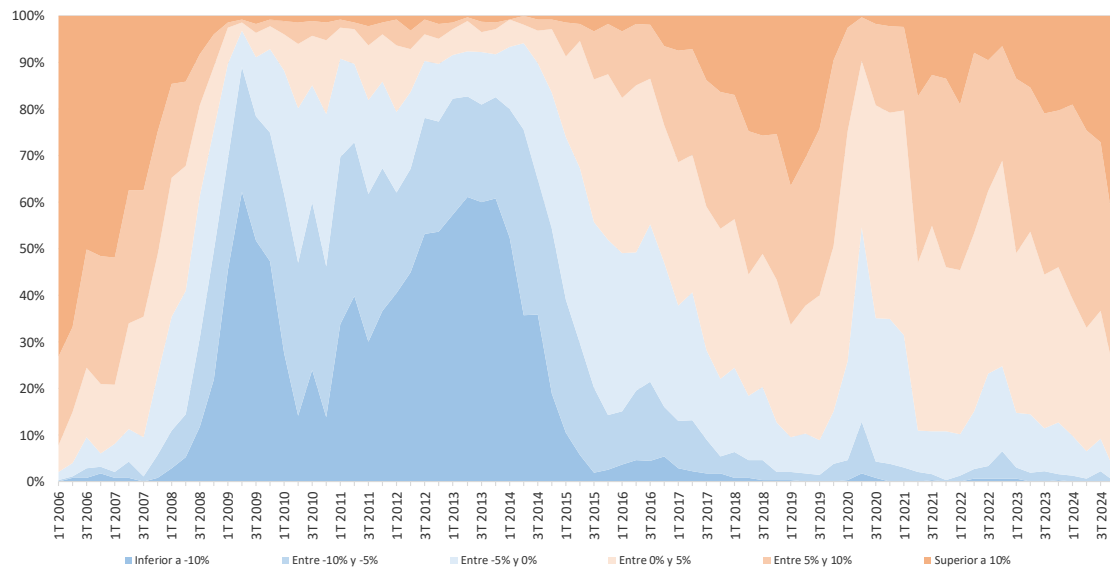


Nota. Datos del 4T 2024.

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.

Judit Montoriol, CaixaBank Research, e-mail: 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.