



Perspectivas

El ciclo expansivo del mercado inmobiliario se extiende por la geografía española

El precio de la vivienda y el número de compraventas han repuntado con fuerza desde mediados del año pasado de forma generalizada en España, si bien las diferencias geográficas son notables. En 2024, el precio de la vivienda creció de forma más vigorosa en las zonas más caras, lo que acrecienta la brecha de precios entre municipios y regiones, algo que está empezando a desplazar parte de la demanda hacia zonas más asequibles. A nivel provincial, se observa que la temperatura podría ser un factor relevante: las compraventas crecen de forma más vigorosa en la «España fresca», en el noroeste peninsular, mientras que las zonas turísticas tradicionales registran un avance más suave de la demanda. Además, el fuerte aumento del precio de la vivienda en las grandes urbes está provocando un desplazamiento de la demanda de vivienda hacia zonas periféricas más asequibles, unos municipios en los que se prevé que el precio de la vivienda crezca de forma vigorosa en 2025.

¿Dónde crecen más el precio de la vivienda y las compraventas en España?

El precio de la vivienda creció en todas las comunidades autónomas (CC. AA.) en 2024, aunque el ritmo de avance fue muy heterogéneo.⁵ El mayor avance se registró en las Islas Baleares (12,1% interanual en el 4T 2024) y en la Comunidad de Madrid (9,4%), las comunidades con el precio medio más elevado (por encima de 3.000 €/m²). Por el contrario, Extremadura, País Vasco, Murcia y Castilla y León presentaron los menores incrementos de precio de la vivienda (por debajo del 4% interanual en el 4T 2024) y parten de un precio medio inferior al promedio nacional, con la excepción del País Vasco. Como consecuencia de este crecimiento a distintas velocidades, los precios entre regiones divergen y **se está acentuando la brecha entre las regiones más caras y las más baratas**.⁶

Este fuerte aumento del precio de la vivienda en las regiones más caras está provocando un cierto agotamiento de la demanda, a la par que el *boom* comprador se va extendiendo hacia zonas más asequibles. Así, el mayor incremento de compraventas por CC. AA. en 2024 se registró en Galicia (22,3%), La Rioja (20,0%), Castilla-La Mancha (19,4%), Asturias (18,6%), Cantabria (16,4%), Navarra (15,0%) y País Vasco (13,8%), la mayoría de ellas en el noroeste peninsular. Baleares fue la única que experimentó un descenso en el número de

⁵ En este artículo, nos basamos en el valor tasado de la vivienda libre publicado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), puesto que se publica con desagregación provincial y para los municipios de más de 25.000 habitantes.

⁶ La desviación estándar del precio de la vivienda entre CC. AA., provincias y municipios se encuentra en máximos históricos, al igual que la ratio entre el precio máximo y el mínimo en cada nivel geográfico.

compraventas (-2,8% en 2024), y otras comunidades turísticas, como Canarias, Andalucía, Cataluña y la Comunidad Valenciana, anotaron un aumento de compraventas modesto, inferior al promedio nacional, si bien es cierto que estas regiones representan más de la mitad de las compraventas del conjunto de España.

Precio de la vivienda y compraventas en 2024 por comunidades autónomas

	Precio de la vivienda			Compraventas		
	Euros por m ² (4T 2024)	Variación interanual en el 4T 2024	Variación entre el 4T 2019 y 4T 2024	Número de transacciones en 2024	(% sobre el total)	Variación en 2024
TOTAL NACIONAL	1.972	7,0	19,3	641.919	100,0	10,0
Baleares	3.317	12,1	36,8	13.642	2,1	-3,8
Canarias	1.891	8,6	23,5	24.860	3,9	4,6
Andalucía	1.646	7,8	25,1	126.039	19,6	6,8
Cataluña	2.370	6,1	16,3	99.592	15,5	8,4
Com. Valenciana	1.560	8,8	26,6	104.773	16,3	9,0
Murcia	1.132	3,3	16,2	23.604	3,7	9,7
Aragón	1.450	8,7	18,3	16.699	2,6	10,2
Madrid	3.371	9,4	26,2	77.229	12,0	10,4
Extremadura	905	2,4	5,4	11.012	1,7	12,4
Castilla y León	1.111	3,6	6,9	30.613	4,8	13,6
País Vasco	2.632	2,6	8,6	23.173	3,6	13,8
Navarra	1.673	4,2	14,0	7.273	1,1	15,0
Cantabria	1.701	8,2	17,5	9.155	1,4	16,4
Asturias	1.473	9,3	16,0	14.316	2,2	18,6
Castilla-La Mancha	1.003	6,4	12,9	30.303	4,7	19,4
La Rioja	1.262	5,5	13,9	4.858	0,8	20,0
Galicia	1.392	6,1	15,5	23.642	3,7	22,3

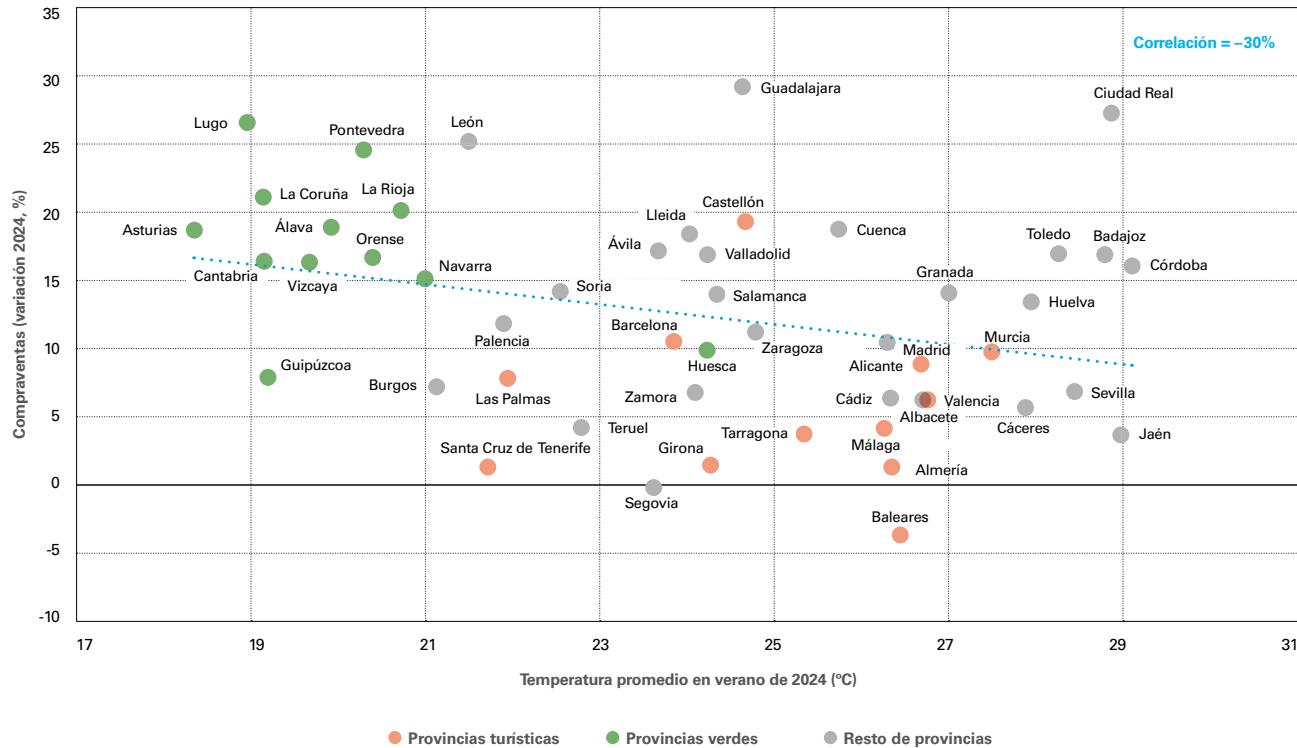
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE y del MIVAU.

Recientemente, se observa que la temperatura media anual así como el auge del turismo verde y del turismo activo desde la pospandemia son factores que están alimentando también las compraventas en determinadas regiones. Para ilustrar estas tendencias, el gráfico de la siguiente página sitúa las provincias según su temperatura promedio en verano de 2024 (escala horizontal) y el crecimiento de las compraventas en 2024 (escala vertical). Se puede observar que las zonas más frescas de España, señaladas con un círculo verde, están experimentando un crecimiento de las compraventas más elevado que las provincias tradicionalmente más turísticas y calurosas (círculo rojo) o que el resto. Esta evolución muestra el gran atractivo que está cobrando el noroeste peninsular como destino turístico, consecuencia del aumento de las temperaturas y de las olas de calor de los últimos veranos. Un análisis del gasto turístico, a partir de los pagos con tarjetas en TPV de CaixaBank, muestra que los municipios más frescos de España tuvieron un crecimiento del gasto turístico más rápido entre las temporadas altas de 2019 y 2023, lo que pone de relieve el auge del turismo verde y activo en las zonas menos cálidas.⁷

⁷Véase «El impacto del cambio climático en el turismo en España: análisis y perspectivas» del Informe Sectorial Turismo del IS 2024.



Las compraventas de vivienda crecen más en las provincias de la «España fresca»



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

Esta tendencia se está trasladando en un mayor interés por comprar una vivienda en estas regiones, también entre los compradores extranjeros. Según datos del Colegio de Registradores, la compraventa de vivienda por parte de extranjeros en el conjunto de Galicia, Asturias, Cantabria y País Vasco, que solo era del 1,8% del total de compraventas en el 4T 2020, alcanzó el 3,9% en el 4T 2024. Entre estas cuatro comunidades, el mayor interés internacional lo suscita el Principado de Asturias, donde las compraventas por parte de extranjeros representan un 5,8% del total, seguido de País Vasco (3,7%), Cantabria (3,6%) y Galicia (2,2%). Cabe señalar que, a pesar de este creciente interés, los porcentajes de compraventas por parte de extranjeros en esta zona son muy inferiores al promedio nacional (14,6% en 2024).

El auge del turismo verde y activo en los municipios menos cálidos de España pone de relieve el atractivo que están cobrando este tipo de destinos entre los compradores de vivienda nacionales y extranjeros



El crecimiento del precio de la vivienda se extiende a las zonas periféricas de las grandes ciudades españolas

Si analizamos la evolución del precio de la vivienda en los municipios de más de 25.000 habitantes, se observa 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, lo que representa 20 puntos más que en el trimestre anterior (27,1%). Por otra parte, solamente un 2,3% de los municipios experimentaron un descenso del precio de la vivienda.

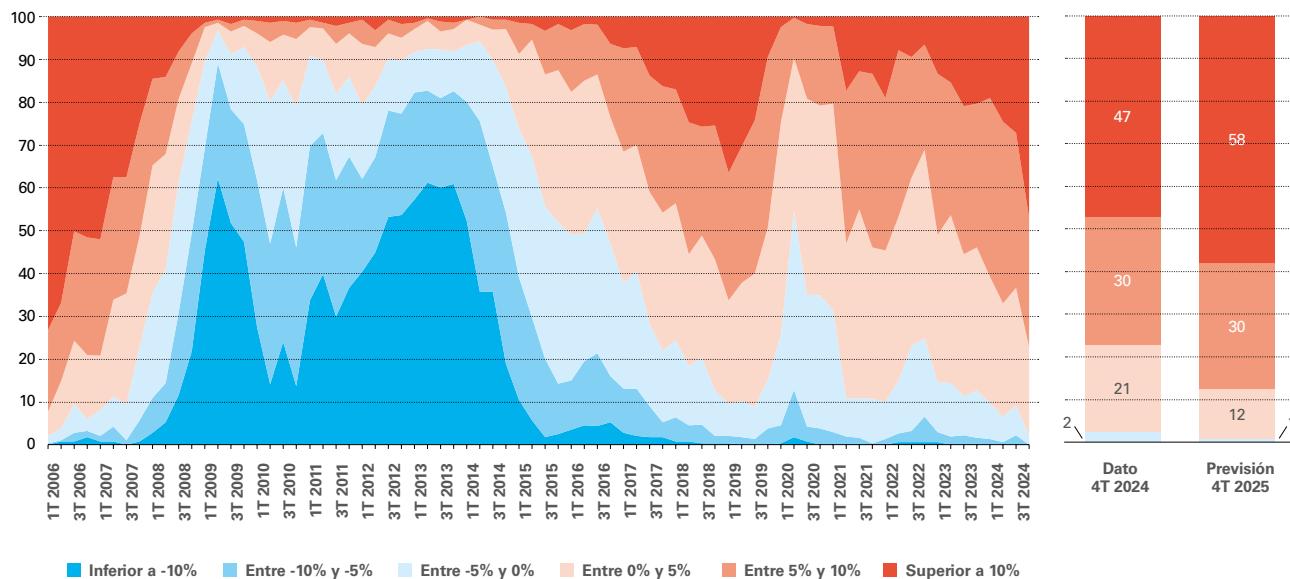
Los modelos de previsión del precio de la vivienda de CaixaBank Research, que usan grandes cantidades de información (*big data*) y se basan en técnicas de *machine learning*,⁸ apuntan a que este año se incrementará el número de municipios que registren crecimientos de doble dígito. En concreto, según nuestros modelos, se espera una apreciación de la vivienda superior al 10% en el 58% de los municipios españoles de más de 25.000 habitantes (frente al 47% actual). También cabe destacar que no se espera un descenso del precio de la vivienda para prácticamente ningún municipio (véase la última columna del gráfico de la siguiente página).

⁸ Estos modelos usan previsiones del PIB por comunidades autónomas como el principal factor macroeconómico, y gran cantidad de indicadores sociodemográficos y del sector inmobiliario (basados en datos internos de CaixaBank y datos externos de fuentes contrastadas) para capturar la evolución diferencial del mercado inmobiliario en cada localización.



Inmobiliario

Distribución de los municipios según la variación interanual del precio de la vivienda (% de municipios)



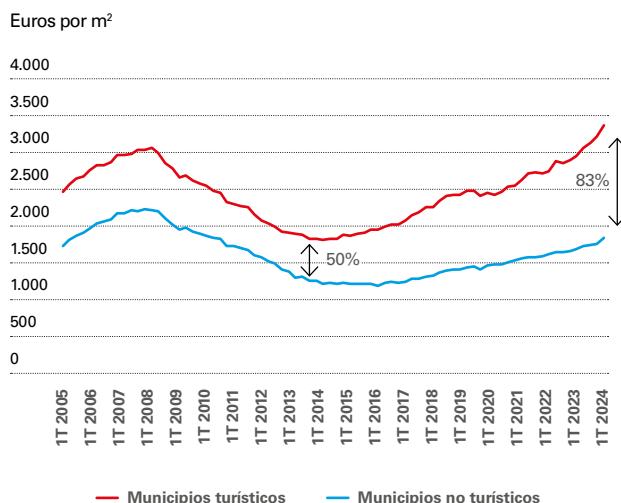
Nota: En cada trimestre, se clasifican los municipios de más de 25.000 habitantes según si la variación interanual del precio de la vivienda es inferior al 10%, entre el -10% y el -5%, etc.

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

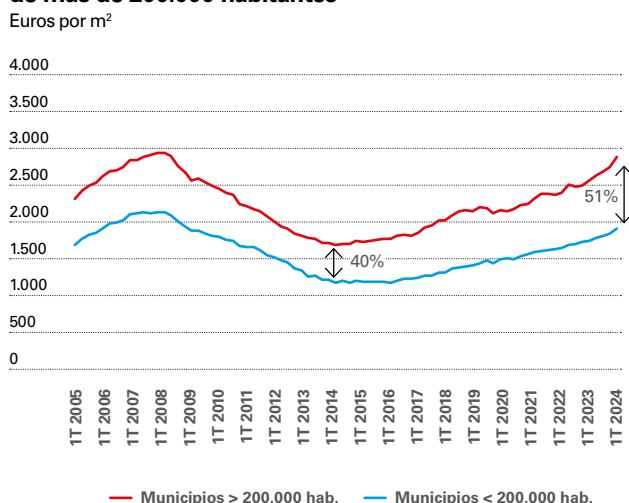
Las previsiones por municipios de más de 25.000 habitantes apuntan a un crecimiento generalizado del precio de la vivienda en 2025

En 2024, los mayores incrementos del precio de la vivienda se registraron en los municipios más grandes y en los más turísticos. En concreto, el precio de la vivienda creció un 9,1% en promedio en los municipios españoles de más de 200.000 habitantes (7,4% en el resto) y un 10,3% en los turísticos (6,5% en los no turísticos). Los modelos de previsión sugieren que en 2025 el precio de la vivienda seguirá creciendo de forma más vigorosa en los municipios turísticos que en los no turísticos. En cambio, las diferencias entre los municipios de más y de menos de 200.000 habitantes tenderán a reducirse: los modelos predicen incrementos de precios similares en ambos casos, en torno al 10%.

Precio de la vivienda en municipios turísticos



Precio de la vivienda en municipios de más de 200.000 habitantes



Notas: Municipios de más de 25.000 habitantes. Un municipio se clasifica como turístico si el porcentaje de gasto en TPV de CaixaBank con tarjetas extranjeras es superior al 10%.

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

Los modelos de previsión también reflejan un cierto agotamiento de la demanda en los centros de las grandes ciudades y su desplazamiento desde los municipios más caros hacia zonas más asequibles. Esta tendencia es especialmente acusada en las dos grandes urbes españolas, Madrid y Barcelona, que han registrado incrementos de precios muy significativos en los últimos años y en las que más se observa el fenómeno de la «mancha de aceite», que se extiende de la capital hacia las ciudades colindantes y periféricas.

En los gráficos de la página siguiente, mostramos el último dato del crecimiento del precio de la vivienda, correspondiente al 4T 2024, y la previsión para finales de este año para las ciudades de Barcelona y Madrid y los municipios de las respectivas provincias, ordenados según la distancia hasta el centro de la capital en cada caso.

El fuerte aumento del precio de la vivienda en las grandes ciudades españolas está provocando un cierto desplazamiento de la demanda de vivienda hacia zonas periféricas más asequibles



Inmobiliario

En la ciudad de Barcelona, el precio de la vivienda creció un 10,1% interanual en el 4T 2024. Los municipios más cercanos (a menos de 17 kilómetros del centro de la capital) registraron un crecimiento promedio del 6,4%; un 6,7% los de distancia intermedia (17-24 kilómetros) y un notable 8,1% los más alejados (más de 24 kilómetros). En este último grupo, se encuentran algunos de los municipios que anotaron los mayores incrementos de precio en la provincia, como Martorell (un 15,2% interanual en el 4T 2024), Vilafranca del Penedès (12,4%), Manresa (12,4%) e Igualada (10,4%). A pesar del fuerte aumento del precio de la vivienda en estos municipios, su precio medio es aproximadamente la mitad que el de la Ciudad Condal (1.942 €/m² frente a 4.034 en Barcelona). Los modelos de previsión apuntan a que estos municipios más alejados y de precio medio más bajo seguirán experimentando un crecimiento del precio superior al promedio.

En la Comunidad de Madrid se observa un fenómeno similar, pero quizá menos marcado. En el grupo de municipios más alejados de la Puerta del Sol encontramos algunos que han registrado crecimientos de precio muy considerables en el último año, como Galapagar (14,3% interanual en el 4T 2024), Collado Villalba (13,0%), Torrejón de Ardoz (11,9%) y Alcalá de Henares (10,2%). Sin embargo, otros municipios más cercanos también presentan tasas de crecimiento por encima del 10%, entre los cuales destacan Parla (15,8%) y Alcobendas (14,7%). En todo caso, las previsiones para los municipios madrileños también apuntan a que el ritmo de crecimiento, en promedio, podría ser algo más vigoroso en aquellos más alejados de la Puerta del Sol, aunque no superaría el crecimiento previsto en la capital.

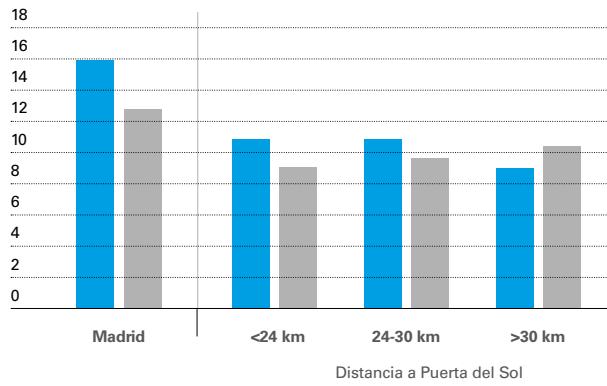
Crecimiento del precio de la vivienda en los municipios de la provincia de Barcelona según distancia a plaza Catalunya

Variación anual (%)



Crecimiento del precio de la vivienda en los municipios de la Comunidad de Madrid según distancia a la Puerta del Sol

Variación anual (%)



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