

El Mercado Residencial en España y Previsiones para 2025



valmesa
te valoramos





El Mercado Residencial Español Actual y Previsiones para 2025

Este informe trata de dar una visión sencilla y divulgativa de la situación del mercado residencial en España en el momento actual, lo que ha pasado en este pasado año de 2024 y lo que, desde Valmesa, prevemos que ocurra en este ejercicio de 2025.

1. Contexto económico

El mercado inmobiliario es un mercado autorregulado por la oferta y la demanda, que está en plena evolución y que se comporta de manera cíclica con sus periodos de estabilización.

El sector, después de unos años marcados por circunstancias excepcionales, sigue en la tendencia al camino previo a la pandemia de 2020-21 y, por otro lado, la situación que se deriva de la situación política a nivel nacional tanto como europeo o mundial y los conflictos existentes con sus repercusiones laterales.

En este periodo también veníamos de un incremento del nivel de ahorro familiar fruto de la pandemia, pero al que los conflictos han afectado en sus subidas en tiempos recientes a niveles de inflación desconocidos en los últimos años.

En 2023 la compraventa de viviendas creció de un modo moderado con el descenso de hipotecas, tendencia que se ha cambiado en este último ejercicio de 2024.

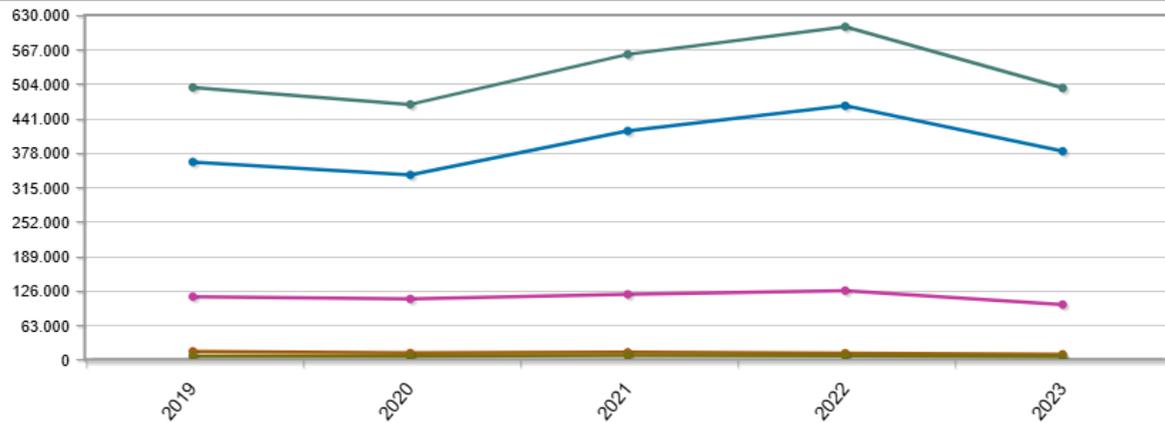
En cuanto a los tipos de interés que gravan dichas hipotecas, a lo largo del ejercicio 2024 se ha reducido más de un punto el interés medio bajando del 3%, aunque se prevé que siga durante un tiempo sobre dicha cifra.

El mercado de compra por parte de compradores extranjeros parece que vuelve a significar un pilar relativamente importante y en ascenso, consolidándose.

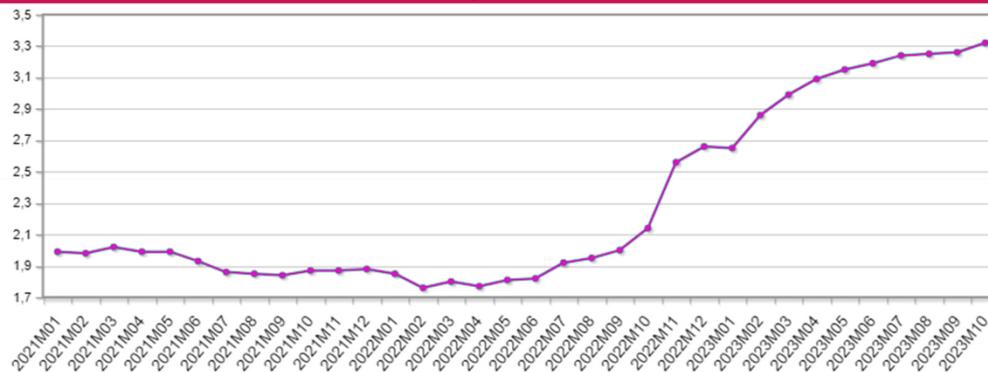
Los precios de las viviendas han seguido incrementándose en todo el territorio nacional, aunque como siempre de manera desigual tanto en el punto de partida como en los porcentajes de subidas. Las islas, comunidad Valenciana, Málaga o Madrid siguen con subidas muy importantes y por encima de las medias.



Estadística de Hipotecas, Total Nacional, Naturaleza de la finca, Número de hipotecas



Estadística de Hipotecas. Total vivienda.



Viviendas. Número de hipotecas. Total Nacional. Base nueva. Mensual.

Serie HPT34618
Periodicidad Mensual
Unidad Hipotecas

PERIODO	VALOR	TIPO DATO
2024M10	51.535	Provisional
2024M09	41.306	Provisional
2024M08	30.676	Provisional
2024M07	36.260	Provisional
2024M06	31.526	Provisional
2024M05	27.435	Provisional
2024M04	34.264	Provisional
2024M03	29.653	Provisional
2024M02	37.232	Provisional
2024M01	33.128	Provisional
2023M12	24.807	Definitivo
2023M11	33.009	Definitivo
2023M10	32.057	Definitivo
2023M09	30.837	Definitivo
2023M08	28.190	Definitivo

Datos de 2024 (provisionales)

Aun con datos provisionales por el INE, podemos comprobar que en el último trimestre (agosto-octubre) publicado, las hipotecas aumentaron un 35 % sobre el ejercicio 2023.



Como consecuencia:

En el primer trimestre de 2022, batimos récords históricos, tanto en los precios como en el número de compraventas y alcanzamos cifras que no se recordaban desde 2008, datos que hemos vuelto a rebasar a últimos de este ejercicio pasado 2024.



Pero, el hecho de vivir en un mundo globalizado e hiperconectado provoca que cualquier conflicto que pueda darse en un país, pueda generar un nuevo tsunami de consecuencias impredecibles. Si en 2020 el virus del Covid transformó el panorama mundial. La invasión rusa de Ucrania a finales de febrero de 2022 iba a provocar un nuevo terremoto económico que se mantiene, así como el conflicto actual en Gaza.

Los altos tipos de interés, la subida de precios de la cesta de alimentos y energéticos que hemos sufrido y los temas internacionales hicieron que el ajuste de ventas de viviendas del segundo semestre de 2023 haya pasado a un ejercicio de 2024 con ventas en altibajos, pero con tendencia continua al crecimiento de operaciones de transmisiones.



¿Qué consecuencias económicas hemos sufrido?

El primero de ellos, fue desatar una crisis energética mundial: esta afectó no solo al consumo energético de los hogares que en su gran mayoría no están adecuados para consumir energías verdes; sino también a la producción y transporte de la mayoría de los productos que se comercializan, con un sector logístico dependiente de los combustibles.

El segundo fue la tasa de inflación: el incremento de la demanda de productos y servicios, consecuencia del post confinamiento provocó que determinadas industrias no tuvieran capacidad de abastecer la demanda mundial ya desde finales de 2021, provocando una crisis de suministros y de materias primas. En ese contexto, la invasión de Ucrania provocó el incremento de productos básicos, como cereales o la energía que ha disparado, mes a mes, la tasa de inflación de todos los países de la UE.

A finales de 2020 el precio de la electricidad en España estaba sobre los 55-60 Eur/KW-hora. Fue subiendo hasta finales de 2021 al doble, sobre los 120 y sobre 130 en 2022, para a partir del último trimestre de 2022 ajustarse y volver al precio origen de 2020. Dichos precios se han mantenido con valores medios entorno los 85-100 Eur/KW en 2023, retomando a final de 2024 dichos valores después de un primer semestre de bajadas muy importantes de los precios.

El IPC general ha sufrido en España un incremento desde el último trimestre de 2021 con ascensos interanuales mes a mes anotados por encima del 3% hasta máximos por encima del 10 % a mediados de 2022 e ir ajustándose hasta aproximadamente la segunda mitad de 2023 en el que se está manteniendo aproximadamente con el límite del 3% de nuevo (cierre del 2024 con el 2,8 %).

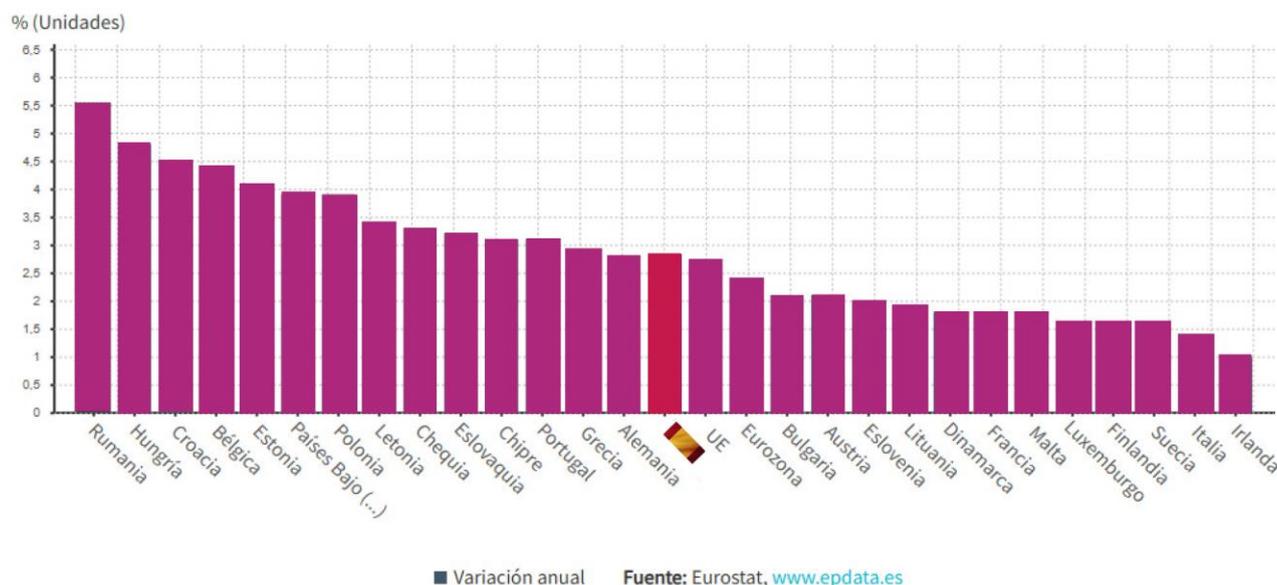
Esto ha repercutido desde dos puntos de vista directamente en el mercado inmobiliario:

- Subidas de los alquileres actualizados en dichas fechas con subidas muy por encima de las subidas salariales.
- Menor renta de pago en alquiler o cuota de hipoteca, debido al encarecimiento de la cesta de la compra y recibos de energía.



Inflación interanual por países de la UE en diciembre 2024

Países con información disponible



¿A qué nos ha llevado todo esto?

- Reducción del poder adquisitivo de las familias.
- Reducción de su capacidad de ahorro.

¿Qué se ha hecho para compensar los niveles de inflación?

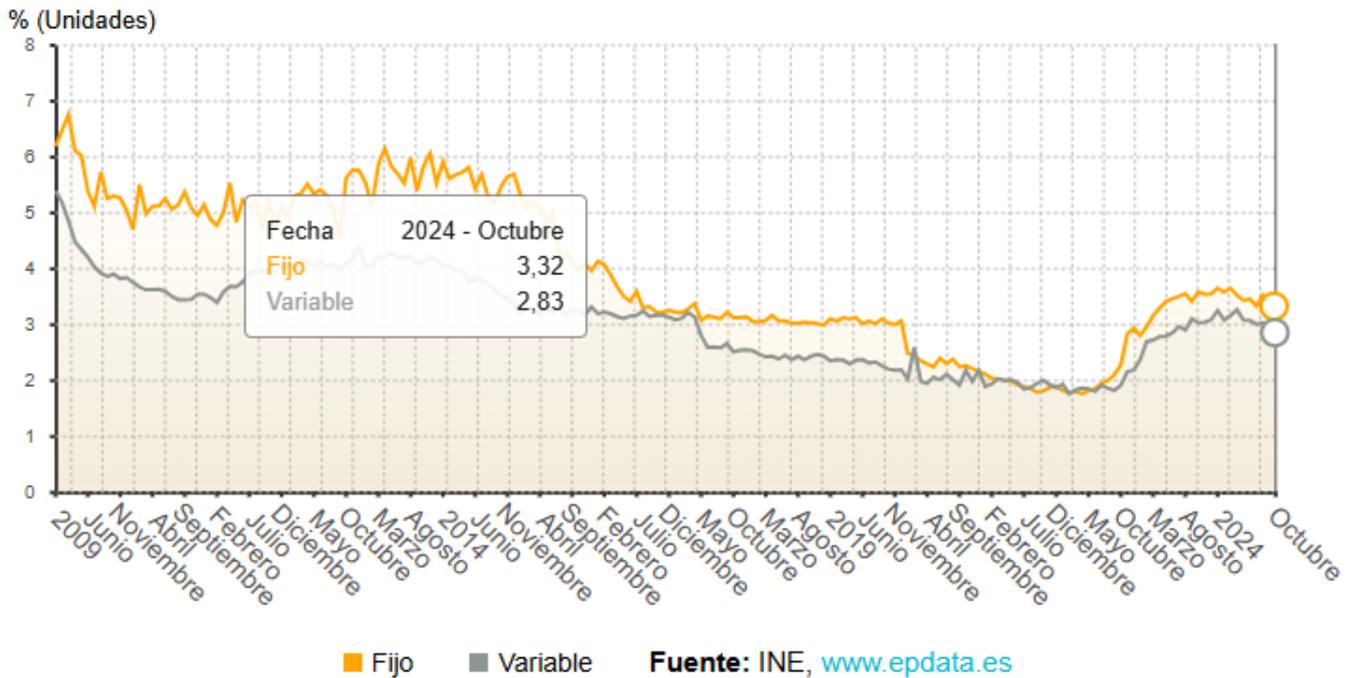
Tanto la Reserva Federal Americana como el Banco Central Europeo optaron por encarecer el precio del dinero con la subida de los tipos de interés para frenar el gasto por las altas tasas de inflación. En este ejercicio último con la contención en Europa de las altas inflaciones pasadas, el Euribor ha ido ajustándose desde últimos de 2023 hasta la actualidad, reduciéndose en más de un punto porcentual.



Dato: BBVA

Este último ejercicio con los créditos más baratos se ha visto como ha crecido como ya hemos visto el número de transacciones y de hipotecas.

Evolución del tipo medio al inicio de las hipotecas constituidas sobre viviendas en España





- **El encarecimiento del coste de la vida** reduce notablemente la capacidad de ahorro de las familias, lo cual limita el acceso de las familias a la vivienda.
- **El encarecimiento del coste de las materias primas de la construcción** ha sido un factor fundamental en los pasados ejercicios cuando desde los índices de 2020 al 2022 se han incrementado de manera vertiginosa (por condicionantes externos como ya hemos visto anteriormente que encarecieron materiales y energía, así como costes laborales debido a los incrementos de salarios mínimos). Todo ello ha hecho que en un periodo desde la pandemia del Covid al año 2023 los costes subieran sobre un 35 % respecto unos costes que se mantenían más o menos constantes en los ejercicios 2011 a 2016.



Elaboración a cargo del Servicio de Estudios de ANCI, a partir de 'Índice de costes del sector de la construcción, CNAE 2009. Base 2015. Índice de costes basado en el consumo de materiales para el conjunto del sector sin incluir el coste de la mano de obra' que publica el MITMA.

Como se puede comprobar en los últimos datos las evoluciones en precios desde 2022 se han estabilizado prácticamente frente a la fuerte subida de los dos ejercicios previos.



PERIODO	PONDERADO: MANO DE OBRA Y CONSUMO MATERIALES (1)						MANO DE OBRA(1)	PONDERADO: CONSUMO MATERIALES (2)					
	EDIFICACIÓN					TOTAL CONSTRUCCIÓN		EDIFICACIÓN					TOTAL CONSTRUCCIÓN
	TOTAL EDIFICACIÓN	RESIDENCIAL	NO RESIDENCIAL	REHABILITACIÓN	INGENIERÍA CIVIL			TOTAL EDIFICACIÓN	RESIDENCIAL	NO RESIDENCIAL	REHABILITACIÓN	INGENIERÍA CIVIL	
V.anual (1)	-0,54	-0,04	-0,89	-0,68	-0,09	-0,41	-2,16	0,52	1,35	-0,12	0,15	0,44	0,46
V.acumulado (1)	1,45	2,23	0,54	1,26	1,21	1,36	4,54	0,05	0,85	-1,62	-0,40	-0,17	-0,12
V.interanual (1)	1,61	2,41	0,48	1,44	1,40	1,51	4,69	0,25	1,03	-1,80	-0,22	-0,02	0,04
2024 Oct	117,00	118,19	114,99	116,75	117,62	117,03	114,95	118,44	120,44	115,02	117,77	118,25	118,29
2023 Dic	117,51	118,25	115,93	117,40	117,39	117,37	117,49	117,37	118,83	114,99	117,35	117,56	117,52
2022 Dic	114,65	114,43	115,23	114,67	114,46	114,65	111,47	115,60	116,47	117,47	116,47	116,54	116,35
2021 Dic	105,56	105,13	107,47	105,52	105,89	105,83	105,77	106,08	104,70	108,49	105,40	105,45	105,58
2020 Dic	98,02	99,00	94,57	98,03	95,01	96,96	106,07	91,20	94,27	87,72	93,51	93,28	92,85
2019 Dic	96,87	97,69	93,52	96,92	93,86	95,81	104,75	90,09	92,99	86,82	92,52	92,23	91,78
2018 Dic	96,43	96,86	94,74	96,45	95,00	95,92	102,34	92,46	93,22	90,21	93,14	92,94	92,84
2017 Dic	94,94	95,42	93,06	94,97	93,37	94,38	100,29	90,93	92,17	88,75	91,98	91,79	91,61
2016 Dic	93,43	94,21	90,07	93,49	90,64	92,41	100,49	87,17	90,02	83,86	89,56	89,26	88,83
2015 Dic	92,71	93,94	88,04	92,75	89,12	91,39	101,93	84,63	88,61	79,77	87,60	87,28	86,74
2014 Dic	94,35	95,38	90,88	94,34	91,84	93,42	104,07	87,52	89,57	83,01	88,88	88,63	88,40
2013 Dic	94,62	95,61	91,43	94,60	92,13	93,73	104,33	87,87	89,78	83,74	89,15	88,91	88,70
2012 Dic	94,59	95,49	92,13	94,53	92,54	93,88	103,59	88,59	90,07	85,30	89,44	89,30	89,15
2011 Dic	94,42	95,20	92,79	94,31	92,54	93,84	103,54	88,67	89,64	86,39	89,13	89,06	88,98

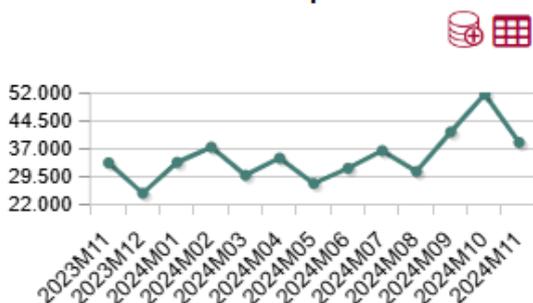
- **El encarecimiento del coste de las hipotecas** puede ser determinante, tanto en la evolución de los precios de la vivienda, como en la cantidad de compraventas.



Hipotecas constituidas sobre viviendas - Noviembre 2024

	Valor	Variación mensual	Variación anual
Número de viviendas hipotecadas	38.497 	-25,3 	16,6 
Importe medio (euros)	153.190 	1,7 	6,4 
Tipo de interés medio	3,28 	5,0 	0,5 

Número de viviendas hipotecadas. Valor



Según el INE, el **número de hipotecas** sobre viviendas inscritas en los registros de la propiedad es de 38.497, un 16,6% mayor en tasa anual para el último dato publicado de octubre de 2024. El importe medio de dichas hipotecas aumenta un 6,4% y se sitúa en 153.190 euros. El tipo de interés medio en las nuevas hipotecas sobre viviendas en el interanual prácticamente se ha mantenido con una subida de 0,5, respecto al año anterior, hasta el 3,28%.

En cuanto a los **precios** los datos que arroja el ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a partir de las valoraciones realizadas en todo el territorio nacional siguen arrojando medias de incrementos de precios.

En los últimos datos publicados (actualizados al 3º trimestre de 2024), podemos comprobar que la subida interanual sigue creciendo y llega hasta el 6 % a nivel nacional. Comunidades autónomas que están sobre esta media nacional serían Andalucía, Aragón, Asturias, Canarias, Cantabria, Cataluña y Galicia. Hay 3 comunidades que tienen subidas por encima de esta media, sobre el 10 %, como son de nuevo Baleares, Com. Valenciana y Madrid. El resto prácticamente tienen todas incrementos entre el 2 y 4 %, salvo La Rioja sin movimiento prácticamente del valor.



2. Ventas.

¿Cómo está reaccionando el mercado hipotecario a la situación actual?

La subida de los tipos de interés, sumada al incremento de la cesta de la compra y los combustibles, hacía prever un repunte de la morosidad en los hogares españoles.

Respecto los máximos de los años 2012-2015 (por encima del 10 %). la tasa mensual de la **morosidad** ha ido ajustándose año a año estabilizándose entorno al 3,5 % en los últimos tres ejercicios, en mínimos respecto los efectos de la crisis inmobiliaria de 2007-2008.

Crédito y Caución

Atradius

Créditos dudosos

Volumen en miles de millones de euros y tasa / Banco de España

Noviembre 2024



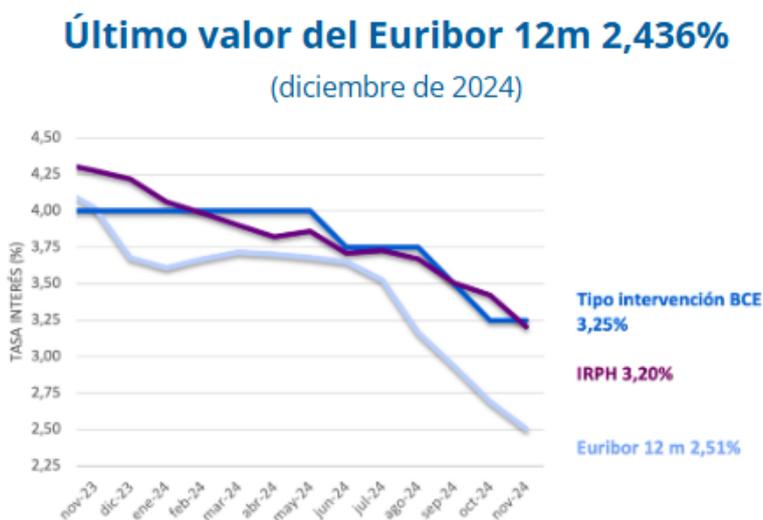
En parte, gracias a medidas de alivio por la crisis como al mantenimiento de niveles de empleo, se ha contenido los impagos y fueron mejorando los ratios de morosidad, aunque en el momento actual se ha acumulado un mayor volumen de préstamos que se encuentran en máxima observación ante las dudas de los clientes cumplan sus obligaciones de pago. En la bolsa de los créditos clasificados como "en vigilancia especial" no hayan sufrido impagos, las EEFF si han observado un incremento significativo de riesgos desde el momento de la concesión.



2.1 Evolución de las hipotecas.

Aunque ya desde principios de 2023 el mercado hipotecario empezó a dar señales de moderación sobre los dos últimos años previos, si bien el descenso se pudo considerar como moderado. Los principales motivos fueron las continuas subidas de tipos de interés por el BCE y como consecuencia, los incrementos del euríbor, llegando a superar el 4%. En el ejercicio pasado de 2024 la tendencia ha sido a la contra, los tipos de interés bajaron hasta tipos del 2,5 % aproximadamente. Las hipotecas subieron en porcentaje muy importante sobre 2023.

De hecho, los últimos datos de hipotecas mensuales se encuentran por encima de los datos previos a la pandemia del 2020.



Fuente: AHE (datos BDE)

No obstante, el ajuste de los tipos de interés a lo largo de 2023 aumentó las de tipo mixto pasando de un 15 a un 30 % de las nuevas hipotecas y cuando en este ejercicio pasado de 2024 han sido las de tipo fijo las que acaparan más del 60 % de las nuevas contrataciones. Se siguen ajustando a la baja las concertadas con tipos variables (suponiendo apenas un 10 % de todo el conjunto de nuevas hipotecas), buscando los compradores cada vez más estabilidad a medio-largo plazo.

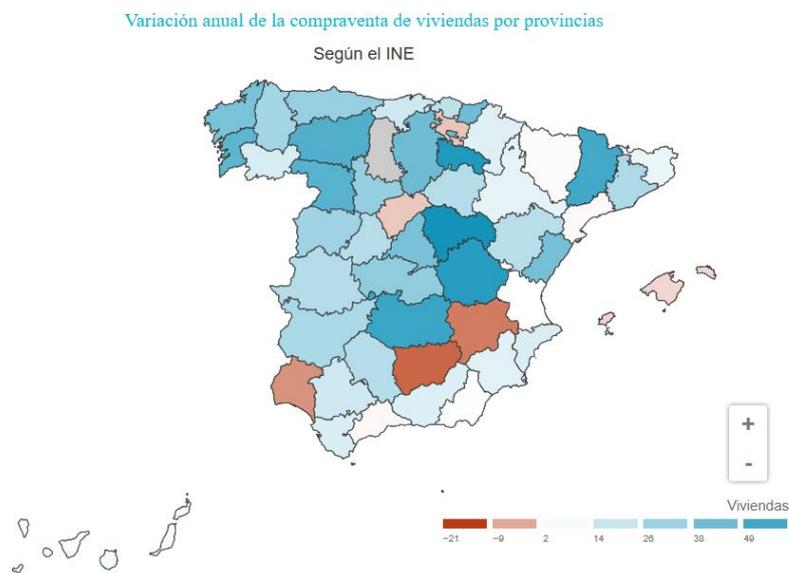
El mercado hipotecario, **por tanto, se está incrementando por encima de datos previos a 2020.**



2.2. Últimos datos publicados: noviembre 2024

Según los últimos datos del *Consejo General del Notariado*, la compraventa de viviendas en noviembre de 2024 **ha subido un 12,5% interanual, y la concesión de hipotecas se ha incrementado un 16,6%**.

El porcentaje de compras de viviendas financiadas mediante un préstamo hipotecario se situó en el 52% para datos de agosto con una media de financiación del 73,3% del valor.



2.3. Conclusiones.

El mercado refleja un cambio al alza en cuanto actividad, según los datos actuales al tercer trimestre de 2024, sobre el ejercicio anterior.

La compraventa de viviendas ha subido un 12,5% interanual, así como **la concesión de hipotecas un 16,5%**.

Sólo el 52% de los compradores pidieron financiación. la cuantía de estos préstamos supuso en media el 73,3% del precio.

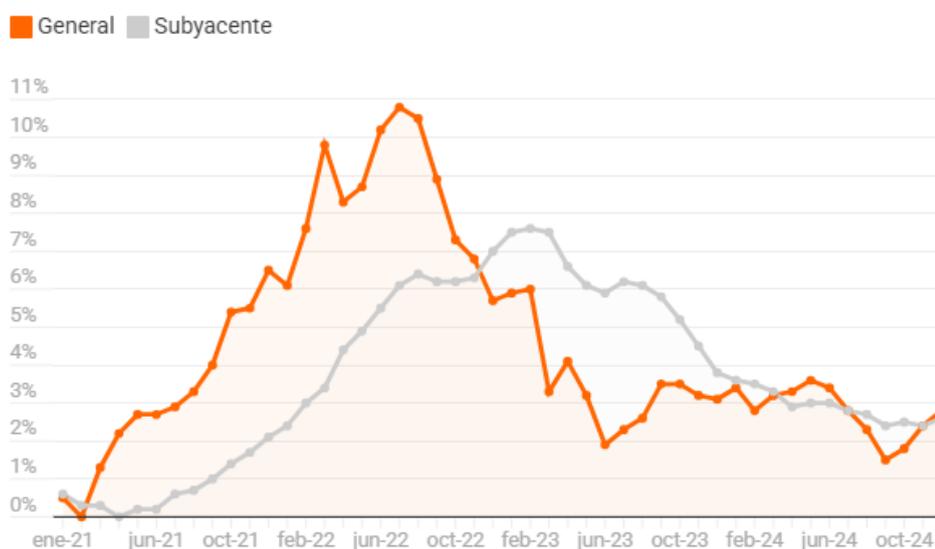


3. Precios.

¿Cómo afecta la coyuntura económica al precio de las viviendas?

La evolución del precio de la vivienda continua al alza. Con el aumento del número de operaciones de compraventa, los precios mantienen subidas para la totalidad de España de un 6 % de evolución positiva a tercer trimestre de 2024, según publicaciones del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

1. **Inflación e Incremento del coste de los materiales.** El efecto inflacionista llevó a superar el 3% en la segunda mitad de 2021 con incrementos constantes hasta alcanzar datos por encima del 10% en los meses de julio y agosto de 2022. A partir de ahí hubo un ajuste paulatino hasta alcanzar otra vez datos inferiores al 3% interanuales para el segundo semestre de este año 2024 (2,8%), con un ligero repunte este último trimestre.



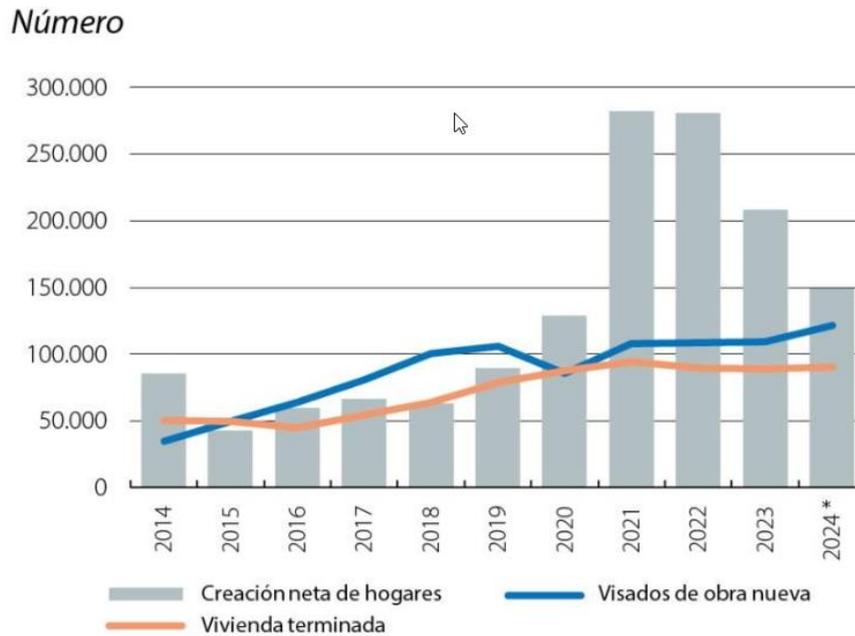
(Fuente INE)

2. El incremento de la demanda de viviendas, junto a los problemas de distribución y encarecimiento de la energía llevó a un incremento notable de los costes de construcción en estos años, que ha supuesto en la vivienda de obra nueva un mantenimiento y alza de precios debido a dicha componente, que aún detectamos en el 2024.



3. **Oferta y demanda.** Cuando la economía está en expansión, suele haber un aumento en el empleo, los ingresos y la confianza del consumidor. Esto genera una mayor demanda de viviendas, lo que impulsa los precios. Los compradores tienen más capacidad adquisitiva y, por lo tanto, están dispuestos a pagar más por una propiedad.

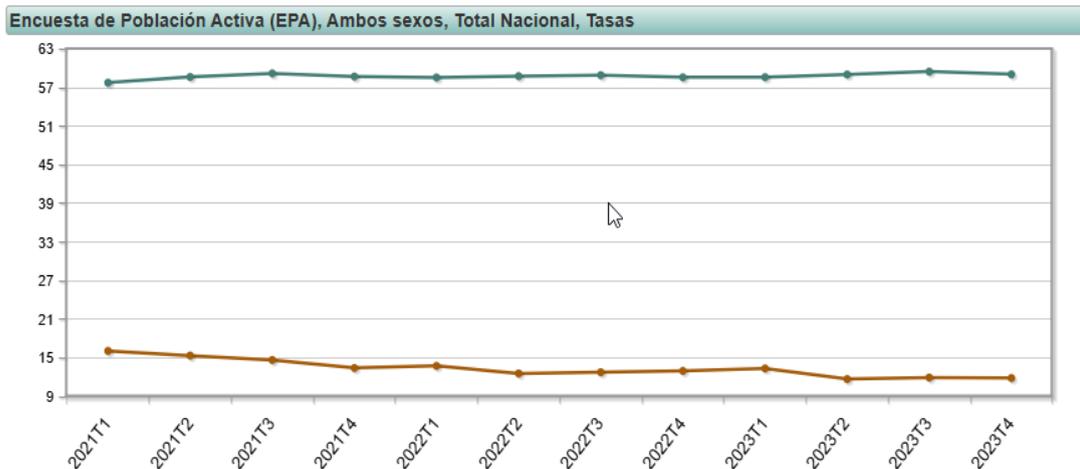
Oferta de viviendas y creación de hogares



Notas: Los datos históricos de creación neta de hogares provienen de la EPA (hasta 2013), la ECH en 2014-2020 y la ECP en 2021-2024. *Datos de 2024 acumulados de 12 meses hasta el último disponible.

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

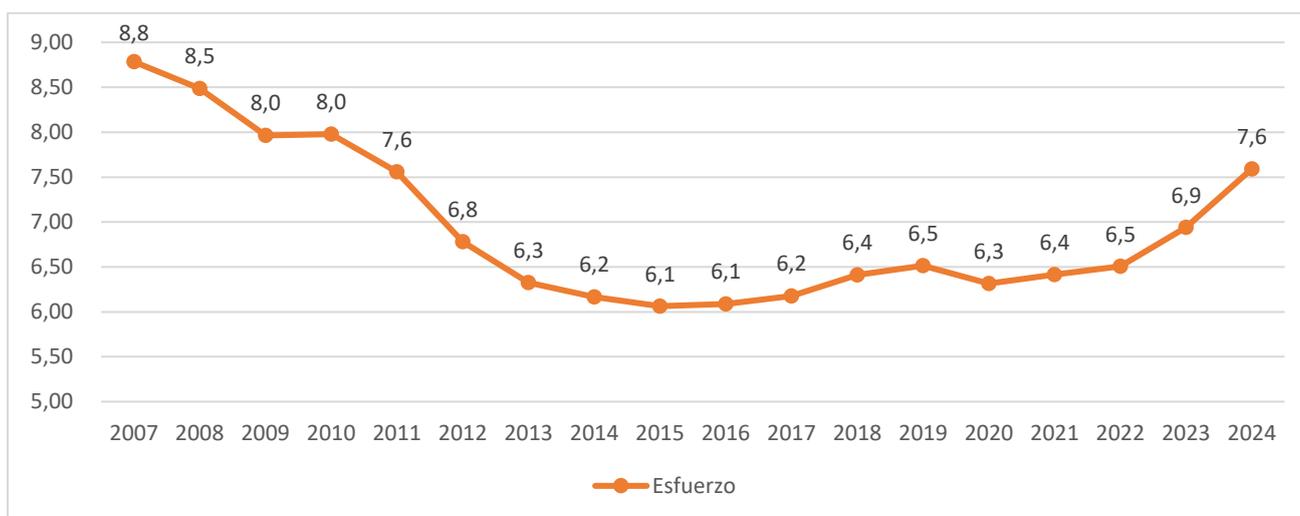
4. **Indicadores de grados de actividad y paro,** con evolución positiva en la **actividad** y con descenso el **paro**





5. **Esfuerzo.** Contando con el esfuerzo en la compra de una casa, en la actualidad necesitaríamos 7,6 años para comprar una casa, cuando en 2015 era el mínimo de 6 años y en la época de la burbuja casi 9 años.

Gráfico del esfuerzo en años dedicados a pagar una vivienda



Conclusiones

El mercado inmobiliario residencial en España mantiene elevadas tasas de actividad que no se está traduciendo en aumentos exagerados de precios (crecen alrededor del 6% nominal y 4.4% real en la media nacional).

La subida de actividad todavía no está generando presión importante en el sector de la construcción para aumentar la edificación, a pesar del crecimiento económico, de empleo y aumento de demanda, así como también del ajuste a la baja de los tipos de interés e inflación que afectó el año anterior.

Dicha falta del incentivo a la edificación parece un fallo del mercado que genera una reacción mínima de la oferta, que es insuficiente para cubrir las necesidades fundamentales a un precio de equilibrio.

En cuanto a los alquileres estos están repuntando, sobre todo en determinadas localizaciones estratégicas. Esto y determinadas políticas de vivienda están haciendo disminuir de manera muy importante la oferta, con lo que los precios se ven tensionados de manera importante.



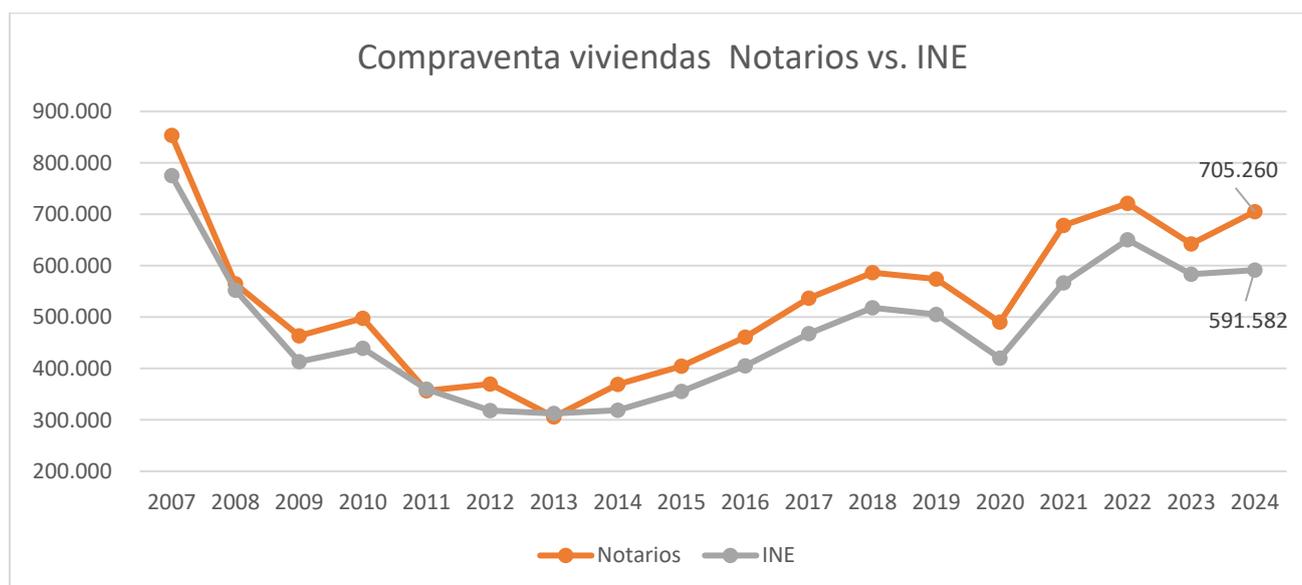
¿Y qué pasará con el precio de las viviendas en 2025?

En Valmesa, llevamos años empleando el Big Data para poder realizar predicciones, lo más realista posibles, de la evolución de los precios. Si bien no deja de ser un ejercicio de prospectiva, los ingentes datos que empleamos y nuestros algoritmos hacen que nuestra predicción se acerque al comportamiento real que experimentaremos del precio de la vivienda.

Vamos a analizar tres fuentes estadísticas:

- **Datos de los Notarios.** Proviene de las escrituras firmadas.
- **Datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).** Proviene del Registro de la Propiedad.
- **Datos de los Portales Inmobiliarios.** Los portales inmobiliarios publican cifras sobre el precio de la vivienda, basados en los valores de las publicaciones. Los portales recogen los precios de las viviendas publicadas, que representan el valor de oferta o 'asking price', pero no el precio final de venta, que suele ser entre un 10% y un 15% más bajo.

1. Datos de los Notarios e INE. Proviene de las escrituras firmadas.

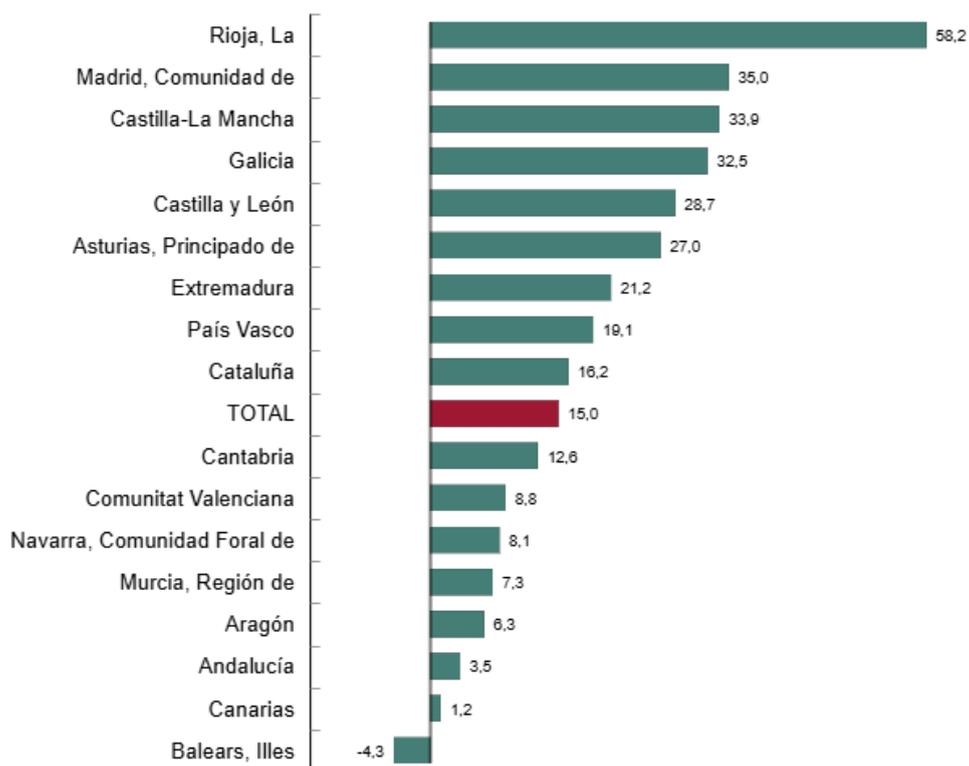


La compraventa de viviendas crece un 12,5% en 2024



Tres aspectos para destacar:

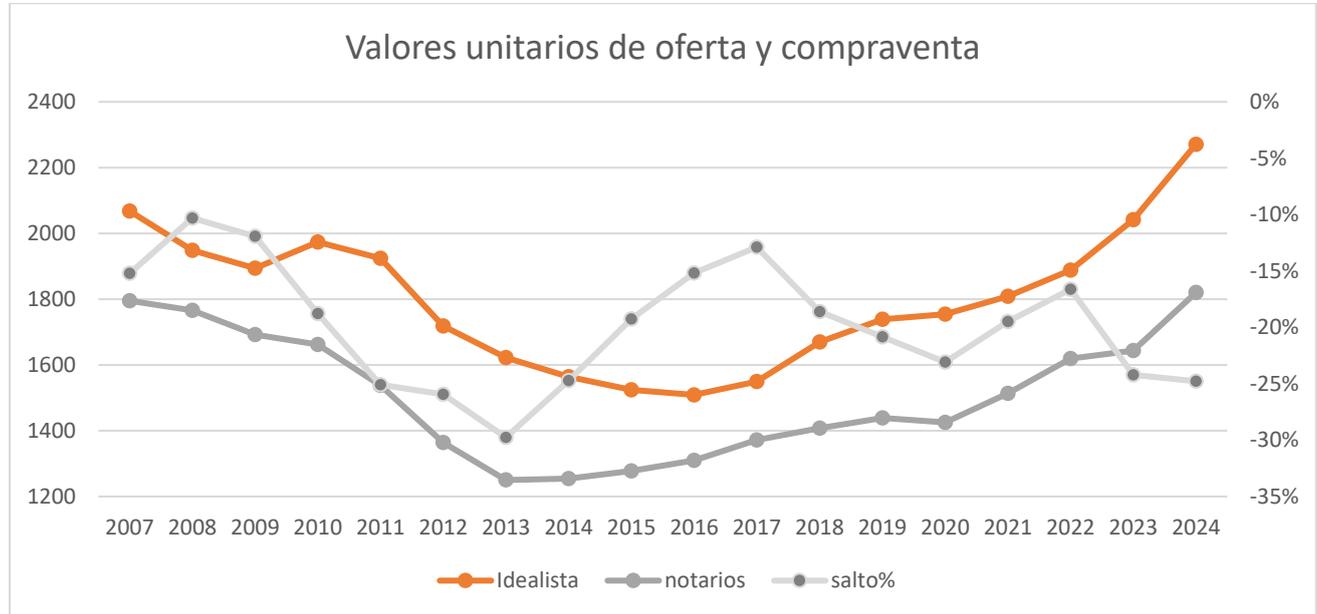
1. Las Compraventas registradas por el INE siempre son menos que las de Notarios porque vienen del Registro de la Propiedad y no todas las compraventas se registran.
2. Estamos en valores intermedios entre la pandemia y el punto máximo de la burbuja, después de los vaivenes de estos años post confinamiento, donde ya se aplanaba la curva de las compraventas.
3. La variación interanual del número de compraventas por comunidades autónomas refleja un aumento de las compraventas en el norte de España. Por su parte, Illes Balears (-4,3%) fue la única comunidad que registró tasa anual negativa.



(Fuente INE)



Precio por m2 Idealista vs. Notarios.

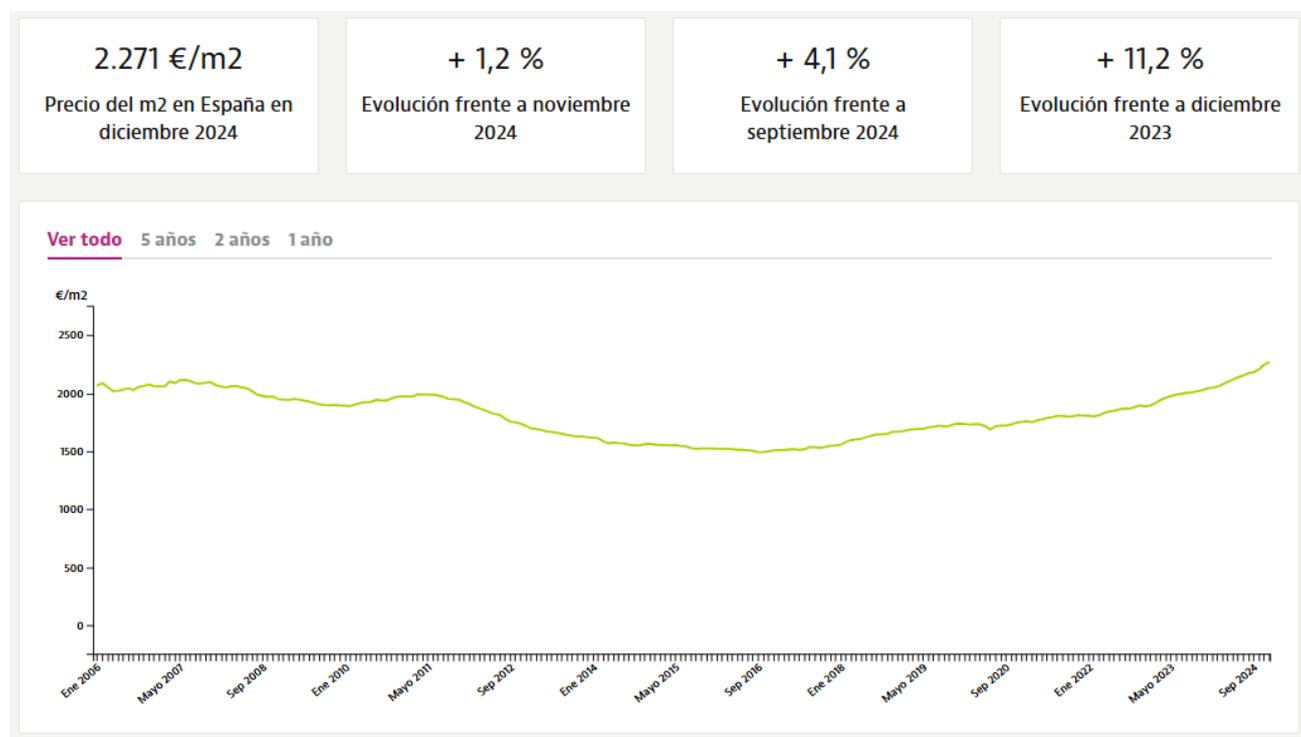


La distancia media entre el precio ofertado y el de compraventa es de un 20% de promedio en los últimos 17 años. Cabe destacar que el precio ofertado medio de 2024 difiere un 25% sobre el promedio de compraventa de notarios



2. Datos de los Portales Inmobiliarios.

Los portales inmobiliarios publican cifras sobre el precio de la vivienda, basados en los valores de las publicaciones. Los portales recogen los precios de las viviendas publicadas en su portal, que representan el **valor de oferta o 'asking price'**, pero no el precio final de venta, que suele ser entre un 10% y un 15% más bajo.



Fuente: Idealista dic. 24



Histórico de variaciones de precios de venta en España

Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
Diciembre 2024	2.271 €/m2	+ 1,2 %	+ 4,1 %	+ 11,2 %
Noviembre 2024	2.244 €/m2	+ 1,6 %	+ 3,1 %	+ 10,7 %
Octubre 2024	2.209 €/m2	+ 1,2 %	+ 2,6 %	+ 9,6 %
Septiembre 2024	2.182 €/m2	+ 0,3 %	+ 2,0 %	+ 8,7 %
Agosto 2024	2.176 €/m2	+ 1,0 %	+ 2,6 %	+ 8,6 %
Julio 2024	2.153 €/m2	+ 0,7 %	+ 2,6 %	+ 7,9 %
Junio 2024	2.138 €/m2	+ 0,9 %	+ 2,9 %	+ 7,5 %
Mayo 2024	2.120 €/m2	+ 1,0 %	+ 3,1 %	+ 7,3 %
Abril 2024	2.098 €/m2	+ 1,0 %	+ 2,4 %	+ 6,9 %
Marzo 2024	2.079 €/m2	+ 1,1 %	+ 1,8 %	+ 7,0 %
Febrero 2024	2.056 €/m2	+ 0,4 %	+ 1,5 %	+ 7,2 %
Enero 2024	2.049 €/m2	+ 0,4 %	+ 1,6 %	+ 8,2 %
Diciembre 2023	2.042 €/m2	+ 0,7 %	+ 1,7 %	+ 8,1 %
Noviembre 2023	2.027 €/m2	+ 0,6 %	+ 1,2 %	+ 7,0 %
Octubre 2023	2.016 €/m2	+ 0,4 %	+ 1,0 %	+ 7,1 %

Fuente: Idealista dic. 24

La variación mensual, trimestral y anual del precio siempre ha sido positiva con cifras espectaculares de ascenso hasta alcanzar el 11,2% anual en las ofertas.

La variación interanual al 3º trimestre del año del 8,7 %, en cuanto a precio de oferta, sería equivalente al 6 % de valor de vivienda, según el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

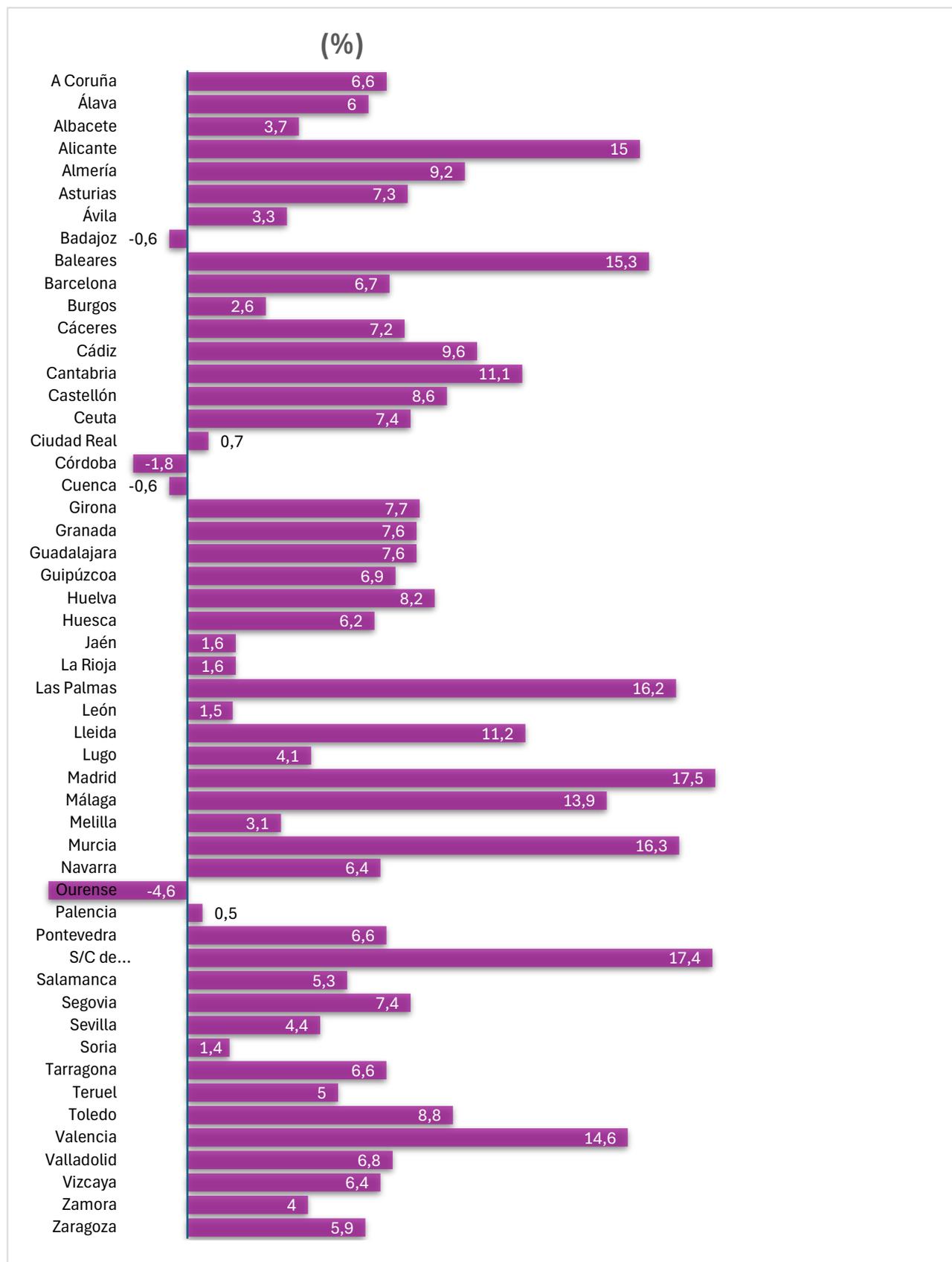


Localización	Precio m2 dic 2024	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual	Máximo histórico	Variación máximo
España	2.271 €/m2	+ 1,2 %	+ 4,1 %	+ 11,2 %	2.271 €/m2 dic 2024	0,0 %
Andalucía	2.318 €/m2	+ 1,5 %	+ 3,7 %	+ 11,5 %	2.318 €/m2 dic 2024	0,0 %
Aragón	1.497 €/m2	+ 1,0 %	+ 3,1 %	+ 5,7 %	2.008 €/m2 mar 2007	- 25,4 %
Asturias	1.471 €/m2	+ 1,1 %	+ 2,2 %	+ 7,3 %	1.867 €/m2 abr 2008	- 21,2 %
Baleares	4.707 €/m2	+ 0,5 %	+ 3,2 %	+ 15,3 %	4.707 €/m2 dic 2024	0,0 %
Canarias	2.846 €/m2	+ 2,0 %	+ 4,7 %	+ 17,0 %	2.846 €/m2 dic 2024	0,0 %
Cantabria	1.746 €/m2	+ 0,5 %	+ 3,0 %	+ 11,1 %	2.010 €/m2 feb 2008	- 13,1 %
Castilla y León	1.216 €/m2	+ 0,4 %	+ 1,8 %	+ 3,5 %	1.481 €/m2 jun 2011	- 17,8 %
Castilla-La Mancha	957 €/m2	+ 1,2 %	+ 2,2 %	+ 4,4 %	1.424 €/m2 mayo 2007	- 32,8 %
Cataluña	2.495 €/m2	+ 0,8 %	+ 2,6 %	+ 6,7 %	2.677 €/m2 jun 2007	- 6,8 %
Ceuta	2.350 €/m2	+ 2,2 %	+ 4,5 %	+ 7,4 %	2.350 €/m2 dic 2024	0,0 %
Comunitat Valenciana	2.061 €/m2	+ 1,6 %	+ 3,8 %	+ 16,0 %	2.061 €/m2 dic 2024	0,0 %
Euskadi	3.076 €/m2	+ 1,4 %	+ 2,8 %	+ 7,4 %	3.255 €/m2 abr 2011	- 5,5 %
Extremadura	986 €/m2	- 0,8 %	+ 1,3 %	+ 2,8 %	1.217 €/m2 abr 2011	- 19,0 %
Galicia	1.437 €/m2	+ 0,3 %	+ 1,7 %	+ 4,5 %	1.775 €/m2 nov 2011	- 19,1 %
La Rioja	1.349 €/m2	+ 0,7 %	+ 0,8 %	+ 1,6 %	1.652 €/m2 ene 2008	- 18,3 %
Madrid Comunidad	3.771 €/m2	+ 1,6 %	+ 5,7 %	+ 17,5 %	3.771 €/m2 dic 2024	0,0 %
Melilla	1.994 €/m2	+ 0,4 %	+ 2,6 %	+ 3,1 %	1.994 €/m2 dic 2024	0,0 %
Murcia Región	1.379 €/m2	+ 1,5 %	+ 5,1 %	+ 16,3 %	1.786 €/m2 sep 2006	- 22,8 %
Navarra	1.795 €/m2	+ 1,2 %	+ 3,9 %	+ 6,4 %	1.870 €/m2 oct 2007	- 4,0 %

Fuente: Idealista dic. 24



Variación interanual de los precios de la vivienda por provincias %



Fuente idealista y elaboración propia



Variación interanual del precio medio de la vivienda



Variación interanual del precio medio de la vivienda por CCAA



Fuente: Idealista dic. 24



Conclusiones:

De acuerdo con los datos analizados observamos que:

1. Los precios medios por CCAA han alcanzado sus máximos históricos en la mayoría de las regiones con más demanda, siendo la punta de lanza en Madrid, Canarias y Baleares.
2. El factor más considerable son las subidas consecutivas de tipos de interés, que conforman el ciclo más agresivo de la historia del Banco Central Europeo. Aunque ya hemos comenzado la bajada de tipos, por ahora, el temor a la recesión ha paralizado la escalada y el tono del discurso de la institución monetaria indica que, durante el ejercicio de 2025 se iniciará un periodo de estabilización que conlleve una relajación de los intereses.
3. La fortaleza del sector servicios, muy intensivo en mano de obra, se traduce en una fuerte creación de empleo y subida de salarios. Otros motivos que también dan soporte a los precios de vivienda son la escasez de oferta en las principales ciudades y la subida en el precio de los alquileres, consecuencia inintencionada pero inducida por la nueva Ley de Vivienda.
4. Durante el año 2024 ha habido **un aumento de la demanda**, lo cual no se refleja todavía en el mercado, ya que es pronto aún. Las repetidas subidas de tipos aún no se han hecho notar en los vendedores. Un escenario de frenazo de las ventas durante varios meses podría provocar que se comenzaran a bajar los precios que aparecen en los portales en los próximos meses.
5. Recordamos que la **escasez de viviendas de obra nueva amortigua la bajada prevista en la segunda mano**.
6. La escasez de viviendas para **alquilar hace que también se amortigüe la bajada**, ya que la vivienda sigue siendo un producto de inversión habitual. Si la rentabilidad baja por necesidad de financiación, puede que haya viviendas interesantes para aquellos que no necesiten financiación.
7. Las transacciones de vivienda siguen al alza. No obstante, prevemos una estabilización de los niveles de demanda durante el primer semestre de 2025, con ligeras subidas durante la segunda mitad del año, siempre y cuando los intereses de las hipotecas se mantengan estables y no haya subidas en el corto plazo.



4. Conclusiones y análisis prospectivo

¿Cómo esperamos en Valmesa que evolucionen los precios en este 2025?

En Valmesa, contamos con un **Modelo Econométrico de Regresión Predictiva de Precios** que nos permite calcular cómo va a comportarse el mercado y cuál será la evolución de los precios de venta de viviendas para el ejercicio 2025.

Nuestro modelo, nos da una predicción de un incremento a nivel nacional de + 4% y la comparativa con las provincias (**en términos nominales** sin descontar la inflación): en Madrid predecimos una variación del precio leve en torno al 6 %, al igual que en Barcelona se estima un incremento +3.5, manteniéndose por debajo de la media. En Islas Baleares, el incremento será el mayor por CCAA, alcanzando el + 5.7%. Murcia estará en un 2.6% y en Alicante se situará ligeramente por encima de la media, + 7.0%, de lo que se deduce que el mercado inmobiliario en la provincia continua activo.

Previsión de la evolución provincial de precios de venta de viviendas 2025



Fuente: Valmesa DATA dic. 24
(* Términos nominales)



Conclusiones

- Las transacciones y los precios han aumentado de forma importante este último año, y no hay nada que haga parecer que eso vaya a cambiar en el corto plazo. La estabilización del IPC con el mantenimiento de los tipos de interés y financiación actuales no parece ser suficiente como para que veamos cambios extremos en un horizonte cercano.
- Para este año, esperamos que **los precios continúen una tendencia estable al alza a largo del año.**
- Este año, como consecuencia de la coyuntura económica, estimamos que **los precios se incrementen de media entre un 3 y un 5%.**
- En cuanto a **las compraventas**, estimamos **un leve ascenso a cierre del año con alrededor de un 5-10%.**



5. Valmesa Sociedad de Tasaciones

Con 37 años de experiencia en el sector de las tasaciones, Grupo Valmesa, es hoy **una gran Consultoría Técnica Inmobiliaria** que diversifica sus productos entre las tasaciones de bienes inmuebles, servicios de consultoría inmobiliaria, consultoría de sostenibilidad, y una división tecnológica muy potente de análisis de datos, especialmente vinculados al sector inmobiliario. Nuestras capacidades nos permiten valorar cualquier tipo de bien: mueble, inmueble o intangible, para cualquier finalidad, desde tasaciones de viviendas con finalidades hipotecarias hasta el análisis de carteras de miles de inmuebles como punto de partida de la viabilidad de una inversión.

Valmesa Tasaciones

En Valmesa somos **expertos en Tasaciones y Valoraciones** de todo tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles. Estamos homologados por el Banco de España N° registro 4350. Fiabilidad y eficiencia, son lo que nos caracteriza.

Valmesa Consultores

Consultoría y asesoramiento Inmobiliario, Sostenibilidad y Eficiencia Energética. Te proporcionamos apoyo, información y conocimiento a la hora de tomar decisiones donde tener un buen plan es clave para conseguir tu objetivo. Cuentas con un equipo experto e implicado y te acompañaremos en todo momento.

Valmesa Data

Somos una empresa de Tecnología y Datos del Grupo Valmesa especializada en prestar servicios relacionados con el sector inmobiliario a través de la explotación del dato. Creamos valor para ti con un complejo sistema de información actualizado, que combina fuentes de información primarias y secundarias que permiten, mediante diferentes técnicas de Big Data, dar respuesta a cualquier necesidad de nuestros usuarios.



valmesa
te valoramos

Urbanización Barrina
Norte, 3603502 Benidorm
(Alicante)
Tel. 900 420 200
www.valmesa.com
contacto@valmesa.es