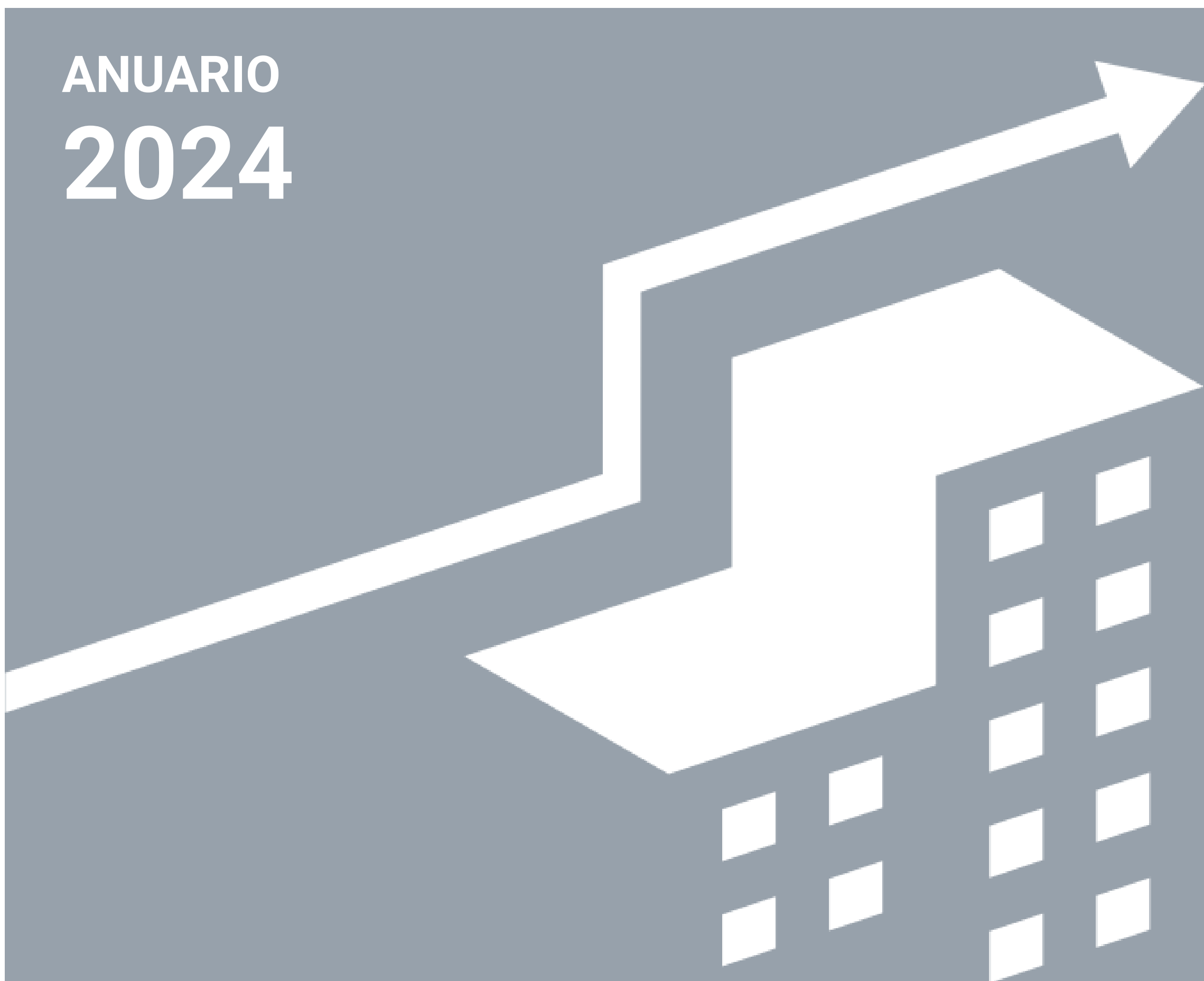


ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

ANUARIO
2024



Registradores DE ESPAÑA

EDITA

Colegio de Registradores de la Propiedad,
Bienes Muebles y Mercantiles de España
Príncipe de Vergara nº 70. 28006. Madrid

<https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad>

COORDINA

Servicio de Estadísticas Registrales
(SEREG) del Colegio de Registradores de la
Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles
de España

AUTOR

Dr. Luis Alberto Fabra Garcés

COAUTORES IPVVR

Dr. Manuel Salvador Figueras
Dra. Pilar Gargallo Valero
Dr. Luis Alberto Fabra Garcés

DEPÓSITO LEGAL

M. 42.318.2005

ISSN

1888-8739

Publicación anual N.º 21

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su tratamiento informático, ni la transmisión de ninguna forma o por cualquier otro medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito del Copyright.

AÑO 2024

ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

I	RESUMEN EJECUTIVO	4
II	CONTEXTO SOCIOECONÓMICO	11
III	MERCADO INMOBILIARIO	19
1	Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR)	20
2	Precio medio de la vivienda (€/m²)	23
3	Número de compraventas de vivienda	34
4	Peso de compraventa de vivienda en capital vs provincia	44
5	Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada	47
6	Distribución de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar	51
7	Distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente	54
8	Superficie media de vivienda (m²)	57
9	Distribución de compraventas de pisos según superficie	61
10	Precio medio por vivienda	65
11	Nacionalidad en las compras de vivienda	71
12	Periodo medio de posesión de viviendas transmitidas	87
13	Compraventas de nuda propiedad de vivienda	93
14	Precio medio de garajes y trasteros (€/m²)	97
15	Precio medio de locales y naves (€/m²)	101
16	Superficie transferida de locales y naves	106

IV	MERCADO HIPOTECARIO	111
17	Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda	112
18	Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda por extranjeros	115
19	Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera	120
20	Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	124
21	Distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre vs protegida	128
22	Importe de nuevo crédito hipotecario por m² de vivienda	132
23	Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda	136
24	Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda en extranjeros	140
25	Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en hipotecas sobre vivienda	144
26	Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	147
27	Duración de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	152
28	Duración de los nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble	157
29	Accesibilidad. Cuota hipotecaria mensual media y % con respecto al coste salarial	162
30	Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca	168
31	Daciones en pago	172
V	METODOLOGÍA	176

I. RESUMEN EJECUTIVO

- El **precio de la vivienda**, medido a través del Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (**IPVVR**), ha registrado un nuevo máximo histórico, dando lugar a diez años consecutivos de crecimiento. El incremento anual del IPVVR ha sido del 12,3%, más del doble de la cuantía alcanzada en 2023, constatado la intensificación del precio de la vivienda durante el último año. De hecho, el resultado de cierre del año 2024 es un 12,5% superior al anterior máximo del año 2007. Con respecto a los mínimos más próximos de finales del año 2014 se registra un incremento acumulado del IPVVR del 81,7%.

- El **precio medio de la vivienda**, representado a través de la metodología de precios medios, ha registrado igualmente su máximo histórico, alcanzando un importe medio de 2.086 €/m². El crecimiento anual ha sido del 6,3%, intensificándose notablemente con respecto al año 2023 (1%). En vivienda nueva el crecimiento ha sido del 4,8%, con 2.265 €/m², máximo histórico, y en vivienda usada del 6,3%, con un precio medio de 2.039 €/m², muy próximo al máximo del año 2007.

Las **comunidades autónomas** con mayores precios han sido Illes Balears (3.575 €/m²), Comunidad de Madrid (3.527 €/m²), País Vasco (3.045 €/m²) y Cataluña (2.547 €/m²). Las **provincias** con mayores precios han sido Gipuzkoa (3.577 €/m²), Illes Balears (3.575 €/m²), Madrid (3.527 €/m²), Barcelona (2.923 €/m²), Bizkaia (2.895 €/m²) y Málaga (2.750 €/m²). Las **capitales de provincia** han estado encabezadas por San Sebastián (5.708 €/m²), Madrid (4.517 €/m²), Barcelona (4.483 €/m²), Palma (3.631 €/m²) y Bilbao (3.068 €/m²).

Todas las **modalidades de vivienda** han registrado una intensificación del crecimiento del precio de la vivienda en el último año: **vivienda aislada** 3%, **vivienda adosada** 4,9% y **pisos (vivienda colectiva)** 6,6%. En términos absolutos los precios medios han sido: vivienda aislada 1.476 €/m², vivienda adosada 1.700 €/m² y pisos 2.155 €/m².

La desagregación de precios en **pisos según superficie** consolida los mayores importes cuanto menor es la superficie media y viceversa. En 2024 los importes medios han sido: pisos de mas de 80 m² 2.007 €/m², pisos entre 60 y 80 m² 2.093 €/m², pisos entre 40 y 60 m² 2.424 €/m² y pisos de menos de 40 m² 3.370 €/m².

- El **número de compraventas de vivienda** ha registrado una importante recuperación, dando lugar a un crecimiento anual del 9,2%, alcanzando las 636.909

compraventas en 2024. Este resultado supone alcanzar 13,05 compraventas por cada mil habitantes y año.

La **vivienda usada** ha seguido dominando el mercado, registrando 505.145 compraventas, con un ascenso anual del 6,4%. En **vivienda nueva** se han registrado 131.764 compraventas, con un destacado crecimiento anual del 21,6%.

El mayor número de compraventas de vivienda se ha registrado en Andalucía (124.799), Comunitat Valenciana (103.515), Cataluña (98.732) y Comunidad de Madrid (77.623). En prácticamente todas las comunidades autónomas (quince) se han incrementado las compraventas de vivienda durante el último año, con tasas anuales de dos dígitos en diez de ellas.

En vivienda nueva las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas han sido Andalucía (30.719), Cataluña (18.610), Comunidad Valenciana (18.005) y Comunidad de Madrid (16.671). Quince de ellas han registrado crecimientos anuales.

En vivienda usada, las mayores cifras de compraventas se han registrado en Andalucía (94.080), Comunidad Valenciana (85.510), Cataluña (80.122) y Comunidad de Madrid (60.952). Prácticamente todas las comunidades autónomas (dieciséis) han presentado ascensos anuales.

En la práctica totalidad de las **provincias** (cuarenta y siete) han crecido las compraventas de vivienda con respecto al año precedente, con tasas de dos dígitos en veintisiete de ellas. El mayor número de compraventas se ha registrado en las provincias de Madrid (77.623), Barcelona (64.069), Alicante (51.862), Valencia (38.770), Málaga (35.211), Murcia (23.416) y Sevilla (22.478).

En **vivienda usada** cuarenta y seis provincias han registrado incrementos anuales, con tasas de dos dígitos en veintiséis. Las provincias con mayor número de compraventas de vivienda usada durante el último año han sido Madrid (60.952), Barcelona (52.055), Alicante (42.494), Valencia (32.774), Málaga (24.434), Murcia (18.883) y Sevilla (17.366).

En **vivienda nueva** cuarentena y una provincias han presentado crecimientos anuales. Las provincias con un mayor número de compraventas han sido Madrid (16.671), Barcelona (12.014), Málaga (10.777), Alicante (9.368) y Valencia (5.996).

Las **capitales de provincia** han registrado igualmente un predominio de crecimientos, con tasas anuales positivas en cuarenta y tres de ellas.

- Las **capitales de provincia** ha registrado un equilibrio en peso relativo de **número de compraventas de vivienda con respecto a sus respectivas provincias** por tercer año consecutivo, rompiendo con la tendencia de pérdida de peso relativo de los dos años precedentes. Veinticinco capitales de provincia han registrado una pérdida de peso relativo con respecto a la provincia en el último año. Los municipios con mayor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia durante el último año han sido Vitoria (80,05%), Zaragoza (68,94%), Valladolid (64,4%), Córdoba (57,96%), Ourense (51,08%), Soria (51,04%) y Salamanca (50,65%).

- La **distribución de compraventas de vivienda entre vivienda nueva y usada** ha registrado una nueva mejora de peso relativo en vivienda nueva, con un incremento durante 2024 de 2,1 pp. La vivienda usada ha minorado su tradicional liderazgo, con un 79,31% de las compraventas, quedando la vivienda nueva en el 20,69%, con una desagregación del 19,3% en vivienda nueva libre y un 1,39% en vivienda nueva protegida.

Los mayores pesos en vivienda nueva se han alcanzado en Comunidad Foral de Navarra (30,43%), Canarias (25,78%), Andalucía (24,61%) y Galicia (24,55%), mientras que en vivienda usada han destacado Extremadura (87,97%), Cantabria (84,67%), La Rioja (82,87%) y Comunitat Valenciana (82,61%). En vivienda nueva protegida han registrado los mayores pesos País Vasco (4,62%), Comunidad Foral de Navarra (3,93%), Principado de Asturias (2,41%) y Extremadura (2,33%). Las variaciones anuales han dado lugar a un descenso de -2,1 pp en el peso de vivienda usada, con un incremento en vivienda nueva libre de 2,03 pp y en vivienda nueva protegida de 0,07 pp.

- La **distribución de compraventas de vivienda colectiva (pisos) y unifamiliar** ha seguido proporcionando unos destacados pesos en vivienda unifamiliar. Concretamente, el 19,79% de las compraventas de vivienda del último año han sido unifamiliares, quedando el peso de compraventas de vivienda colectiva en el 80,21%. En el último año el peso de compraventas de vivienda unifamiliar se ha incrementado en 0,46 pp. Tras dos años de descensos en el peso de esta modalidad de vivienda, con la reducción de los tipos de interés se ha producido una mejora en la demanda de vivienda unifamiliar, manteniendo resultados en el tramo alto de la serie histórica.

En trece comunidades autónomas se ha incrementado el peso de compraventas de vivienda unifamiliar con respecto a 2023, alcanzando los mayores pesos en Castilla – La Mancha (36,2%), Extremadura (33,02%), Región de Murcia (22,99%) y Castilla y León (22,84%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,29%), Comunidad de Madrid (87,71%), Principado de Asturias (86,39%) y La Rioja (85,49%).

- La **distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente** ha mantenido, por tercer año consecutivo, el ligero incremento del peso de personas jurídicas (0,05 pp en 2024), situándose el peso de **personas físicas** en el 89,12%, incrementándose el peso en **personas jurídicas** hasta el 10,88%.

En seis comunidades autónomas el peso de personas jurídicas se ha incrementado con respecto al año precedente. Las comunidades autónomas con un mayor peso de adquirentes personas físicas han sido País Vasco (95,81%), Extremadura (94,89%), La Rioja (94,84%) y Principado de Asturias (94,59%). Por el contrario, las comunidades autónomas con un mayor peso de personas jurídicas como adquirentes han sido Canarias (16,53%), Castilla - La Mancha (14,2%), Comunidad de Madrid (14,14%) y Cataluña (12,54%).

- La **superficie media de la vivienda** transmitida en 2024 se ha incrementado, después de dos años seguidos con descensos. Concretamente, se ha situado en los 99,9 m², a cierta distancia del máximo de 2021 (102 m²), mejorando la preferencia de viviendas con superficie elevada. La vivienda usada y nueva protegida han registrado crecimientos anuales, frente al descenso en vivienda nueva libre. La vivienda nueva libre ha seguido siendo la modalidad con mayor superficie media (107,2 m²), seguida de la vivienda usada (98,6 m²) y la vivienda nueva protegida (84,9 m²).

Las comunidades autónomas con mayores superficies medias han sido Castilla – La Mancha (120,6 m²), Extremadura (114,8 m²) e Illes Balears (109,2 m²). Por el contrario, las menores superficies medias se han alcanzado en País Vasco (85,7 m²), Principado de Asturias (86,3 m²) y Canarias (89,1 m²). El incremento anual de la superficie media transmitida ha sido del 0,9%, con crecimientos del 1% en vivienda usada y del 0,2% en vivienda nueva protegida, frente al descenso del -0,9% en vivienda nueva libre.

- Los pisos de mayor **superficie** han mejorado su demanda, alcanzando los de más de 80 m² el 50,73% de las compraventas, incrementándose en 0,33 pp con respecto a 2023. Los pisos con superficie entre 60 y 80 m² han alcanzado un peso del 28,78% de las compraventas, con una mejora de 0,03 pp, los de superficie entre 40 y 60 m² el 17,1%, con un descenso de -0,21 pp, y los de menos de 40 m² el 3,39%, con un ajuste de -0,15 pp.

Las comunidades autónomas con mayores pesos relativos en cada una de las agrupaciones durante el último año han sido las siguientes:

- Más de 80 m²: Comunidad Foral de Navarra (71,42%), Extremadura (67,56%), Castilla-La Mancha (65,62%) y La Rioja (62,54%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (37,74%), Principado de Asturias (35,46%) y Cantabria (33,94%).
- Entre 40 y 60 m²: Canarias (24,48%), Cataluña (23,69%) y Aragón (22,61%).
- Menos de 40 m²: Canarias (8,37%), Illes Balears (5,55%) y Comunidad de Madrid (5,18%).

- El **precio medio por vivienda** ha sido de 198.407 €, máximo histórico, con un incremento durante el último año del 6,7%, impulsado por el incremento del precio por metro cuadrado y la superficie media transmitida.

Las **comunidades autónomas** con mayores precios medios por vivienda han sido Illes Balears (380.166 €), Comunidad de Madrid (339.805 €), País Vasco (255.998 €) y Cataluña (227.611 €), dando lugar a incrementos anuales en todas ellas.

A nivel **provincial** las mayores cuantías se han registrado en Illes Balears (380.166 €), Madrid (339.805 €), Málaga (298.593 €), Gipuzkoa (291.196 €), Barcelona (257.407 €) y Bizkaia (241.472 €), con crecimientos durante el último año en cuarenta y seis provincias.

- El 14,6% de las **compras de vivienda** de 2024 han sido formalizadas por **extranjeros**, próximo al nivel máximo de la serie histórica (14,98% en 2023), con un descenso anual de -0,38 pp. En términos absolutos la demanda extranjera se ha incrementado al alcanzar cerca de 93.000 compras, frente a las cerca de 87.400 de 2023.

Las nacionalidades con mayor peso relativo sobre el total de compra por extranjeros han sido británicos (8,64%), alemanes (6,7%), marroquíes (5,7%), franceses (5,4%), neerlandeses (5,35%), rumanos (5,12%) e italianos (5,1%).

La compra de **vivienda nueva por extranjeros** ha contado con un menor peso relativo (20,13%) que en españoles (21,13%), dando lugar al proceso contrario en vivienda usada. Las nacionalidades con mayor peso en vivienda usada han sido búlgaros (87,86%), franceses (87,08%) y marroquíes (85,89%), mientras que las nacionalidades que han optado en mayor medida por la compra de vivienda nueva han sido belgas (32,39%), polacos (30,86%) y neerlandeses (29,78%).

Atendiendo a la **superficie de la vivienda** los españoles presentan un mayor peso en las agrupaciones de vivienda con mayor superficie, mientras que los extranjeros cuentan con un mayor peso en las agrupaciones con menor superficie media. Los mayores resultados de extranjeros en cada agrupación han correspondido a:

- Superior a los 100 m²: estadounidenses (51,78%), neerlandeses (46,48%) y británicos (42,75%).
- Entre 80 y 100 m²: marroquíes (25,55%), búlgaros (23,87%) y rumanos (23,52%).
- Entre 60 y 80 m²: lituanos (32,47%), ucranianos (30,52%) y polacos (30,11%).
- Entre 40 y 60 m²: húngaros (26,88%), lituanos (24,01%) e italianos (23,06%).
- Inferior a los 40 m²: húngaros (9,18%), italianos (8,95%) y argentinos (8,6%).

Las **comunidades autónomas** con mayores pesos de compra por extranjeros han sido Illes Balears (32,62%), Comunitat Valenciana (28,92%), Canarias (27,23%), Región de Murcia (23,63%), Cataluña (16,26%) y Andalucía (13,97%).

Las **provincias** con un mayor peso de compra de vivienda por extranjeros han sido Alicante (43,84%), Santa Cruz de Tenerife (33,12%), Illes Balears (32,62%), Málaga (32,38%), Girona (27,11%), Murcia (23,63%), Las Palmas (22,26%), Almería (19,79%), Tarragona (16,93%) y Barcelona (14,32%).

El 10,76% del total de compras de vivienda realizadas por extranjeros alcanzaron un importe igual o **superior a los 500.000 euros**, máximo de la serie histórica (9,71% en 2023). El 52,57% de estas compras correspondieron a nacionalidades no comunitarias, frente al 51,41% de 2023 o el 42,28% de 2022.

- El **periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas** ha sido de 17,7 años, nuevo máximo histórico, con un incremento del 2,3% con respecto al año precedente. Desde el mínimo histórico de 2009 con 7,3 años, el periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas se ha incrementado constantemente. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido País Vasco (25,6 años), Extremadura (20,9 años) y Cataluña (20,7 años).

Atendiendo al periodo medio de posesión según tramos de superficie de vivienda, el mayor periodo de posesión media ha correspondido a las viviendas con mayor superficie. En las viviendas con más de 100 m² el periodo medio ha sido de 17,9 años, las de entre 80 y 100 m² 18 años, las de entre 60 y 80 m² 17,8 años, las de entre 40 y 60 m² 17 años y las de menos de 40 m² 15,7 años.

La desagregación por tramos de años de periodo medio de posesión muestra cómo el 67,17% de las compraventas han estado en manos de su propietario más de 10 años, no muy alejado del máximo de la serie histórica (68,48% en 2021). Las compraventas de viviendas transmitidas que han estado en manos de su propietario entre 5 y 10 años han sido el 12,76%. Entre 2 y 5 años han estado en manos de sus propietarios el 10,43% de las compraventas. El 9,64% de las compraventas han estado menos de 2 años en manos de sus propietarios.

- El **número de compraventas de nuda propiedad de vivienda** ha sido de 1.817 en 2024, con un descenso anual del -1,5%, rompiendo la tendencia ascendente de los tres años precedentes. En nueve comunidades autónomas se han registrado incrementos, alcanzándose las mayores cuantías en Comunitat Valenciana (389), Andalucía (352), Comunidad de Madrid (288), Cataluña (183) y Canarias (125).

- El **precio medio de garajes** ha sido de 1.031 €/m² en 2024, manteniéndose con respecto al año precedente. Con respecto a los máximos de 2008 se acumula un descenso del -11,2%, con un incremento del 11,7% con respecto a los mínimos recientes de 2016.

Los mayores precios se han registrado en Illes Balears (1.512 €/m²), País Vasco (1.442 €/m²) y Aragón (1.182 €/m²), mientras que los precios más económicos han correspondido a Región de Murcia (683 €/m²), Castilla – La Mancha (702 €/m²) y Extremadura (787 €/m²).

- Los **trasteros** han registrado un **precio medio** de 1.026 €/m² en 2024, con una mejora anual del 2,2%, alcanzando máximos desde 2008. Con respecto a dichos máximos históricos el descenso acumulado es del -0,5%, mientras que con respecto a los mínimos de 2014 se han incrementado los precios un 25,7%.

Las diferencias territoriales son importantes, encabezando los resultados Comunidad de Madrid (1.521 €/m²), Illes Balears (1.486 €/m²), País Vasco (1.274 €/m²) y Cataluña (1.068 €/m²), mientras que las menores cuantías se han obtenido en La Rioja (703 €/m²), Región de Murcia (718 €/m²) y Castilla – La Mancha (733 €/m²).

- El **precio medio de locales** se ha incrementado un 4% en 2024, recuperando el ajuste del año 2023 (-3,9%), dando lugar a un resultado de 1.228 €/m², alejándose del mínimo histórico de 2021 (1.111 €/m²). Con respecto a los máximos de 2008 se acumula una reducción del -43,3%. Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Comunidad de Madrid (2.258 €/m²), Illes Balears (1.812 €/m²), Canarias (1.752 €/m²) y País Vasco (1.394 €/m²).

- El **precio medio de naves** ha presentado un crecimiento anual del 0,8%, con un resultado de 463 €/m². Con respecto a los precios máximos alcanzados en 2008 se acumula un ajuste del -35,4%. Los mayores importes medios se han alcanzado en Illes Balears (1.036 €/m²), Comunidad de Madrid (758 €/m²), Canarias (702 €/m²) y País Vasco (702 €/m²).

- La **superficie transmitida de locales** ha sido de 6.765.360 m² durante 2024, con un crecimiento anual del 9,1%, acumulando cuatro años consecutivos con crecimientos y alcanzando el nivel máximo desde 2008. Las comunidades autónomas con mayor superficie de locales transmitida han sido Cataluña (1.261.408 m²), Comunitat Valenciana (1.032.881 m²), Andalucía (1.000.277 m²) y Comunidad de Madrid (778.707 m²).

- La **superficie transmitida de naves** ha sido de 10.245.332 m² en el último año, dando lugar a un crecimiento del 6,4% con respecto a 2024. En diez comunidades autónomas se han registrado ascensos anuales, encabezando los mayores resultados Cataluña (2.316.174 m²), Andalucía (1.389.120 m²), Comunitat Valenciana (1.151.340 m²) y Comunidad de Madrid (1.128.648 m²).

- El **número de constituciones de hipoteca sobre vivienda** mediante la inscripción registral en 2024 ha sido de 435.328, incrementándose un 13,4% con respecto a 2023, es decir, 51.590 hipotecas más que el año precedente.

Las **comunidades autónomas** con un mayor número de hipotecas sobre vivienda registradas han sido Andalucía (84.521), Comunidad de Madrid (77.785), Cataluña (73.433) y Comunidad Valenciana (49.555). Todas las comunidades autónomas han incrementado el número de hipotecas sobre vivienda en el último año, con tasas de dos dígitos en once de ellas.

Las **provincias** con un mayor número de hipotecas sobre vivienda en 2024 han sido Madrid (77.785), Barcelona (54.123), Valencia (24.456), Málaga (20.173), Alicante (19.089), Sevilla (18.823), Cádiz (12.011) y Murcia (12.009). En cuarenta y siete provincias se han registrado incrementos en el último año, con tasas de dos dígitos en treinta.

- El 7,51% de las **constituciones de hipoteca sobre vivienda** mediante la inscripción registral han sido formalizadas por **extranjeros**, correspondiendo a 32.714 hipotecas. El peso de extranjeros se ha reducido en -0,03 pp. El número de hipotecas de extranjeros se ha incrementado un 13,1%. Las comunidades autónomas en las que el peso de extranjeros sobre el total de hipotecas en su respectiva comunidad autónoma ha sido mayor han sido Illes Balears (15,63%), Comunitat Valenciana (12,62%), Cataluña (11,6%) y Región de Murcia (11,34%).

Las **nacionalidades** con mayores pesos en la contratación de hipotecas sobre vivienda, en términos de pesos porcentuales con respecto al total de hipotecas sobre vivienda de extranjeros, han sido rumanos (9,11%), italianos (7,1%), marroquíes (5,29%), chinos (5,1%), británicos (4,73%), neerlandeses (3,54%) y franceses (3,46%).

- Los **Bancos** han registrado una mejora en su **cuota de mercado** de concesión de nuevos créditos hipotecarios durante 2024, alcanzando el 90,59% del total, frente al 9,41% de **Otras entidades financieras**. Con respecto a 2023 los Bancos han ganado 3,12 pp de cuota de mercado, dando lugar a la correspondiente reducción en Otras entidades financieras.

En todas las comunidades autónomas los Bancos encabezan la concesión de nuevo crédito hipotecario. La mayor cuota de mercado de Bancos se ha registrado en Galicia (96,91%), Cantabria (95,81%), Comunidad de Madrid (94,3%) y Canarias (94,04%), mientras que los mayores pesos de Otras entidades financieras han correspondido a Comunidad Foral de Navarra (33,86%), La Rioja (24,97%), Principado de Asturias (21,13%) y País Vasco (20,07%).

- La vivienda ha incrementado su destacado peso en el **destino de la nueva financiación hipotecaria**, alcanzando el 88,33% de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario en el último año, máximo de la serie histórica. Los terrenos urbanos no edificadas han alcanzado el 4,45%, naves el 2,95%, locales el 2,87%, garajes y trasteros el 0,98% y bienes inmuebles rústicos el 0,42%. Vivienda ha ganado cuota de mercado en el último año (1,68 pp), dando lugar a pérdidas en el reto de tipologías de bienes inmuebles: locales -0,01 pp, garajes y trasteros -0,07 pp, terrenos -0,23 pp, naves -1,32 pp y rústicos -0,05 pp.

- La **vivienda libre** ha recibido el 93,4% de la **financiación hipotecaria** destinada a vivienda en 2024, alcanzado la **vivienda protegida** un 6,6%. El incremento anual en peso de vivienda libre ha sido 0,35 pp, dando lugar al correspondiente descenso en vivienda protegida.

Todas las comunidades autónomas han presentado un destacado mayor peso de nueva financiación hipotecaria destinada a vivienda libre. Los mayores pesos en financiación hipotecaria para vivienda protegida han correspondido a Extremadura (20,3%), Aragón (13,43%), Principado de Asturias (12,48%) y País Vasco (10,05%). En vivienda libre los mayores pesos se han alcanzado en Illes Balears (98,71%), Galicia (97,72%) y Canarias (96,34%).

- El **endeudamiento hipotecario por metro cuadrado** se ha incrementado en 2024, alcanzando el nivel máximo desde 2011, con un resultado de 1.484 €/m², creciendo un 6,8% anual. Dieciséis comunidades autónomas han incrementado sus resultados en el último año, dando lugar a las mayores cuantías en Comunidad de Madrid (2.343 €/m²), Illes Balears (2.151 €/m²), País Vasco (1.937 €/m²) y Cataluña (1.836 €/m²). Los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (776 €/m²), Castilla – La Mancha (845 €/m²) y Región de Murcia (874 €/m²).

- El **endeudamiento hipotecario por vivienda** se ha incrementado en 2024 un 4,7%, alcanzando un resultado medio de 148.418 €, nivel máximo desde mediados de 2008. Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda en 2024 han sido Illes Balears (238.885 €), Comunidad de Madrid (230.931 €), Cataluña (164.495 €) y País Vasco (162.500 €). Por el contrario, los menores niveles de endeudamiento hipotecario se han alcanzado en Extremadura (90.828 €) y Región de Murcia (94.574 €). En quince comunidades autónomas se ha incrementado el endeudamiento hipotecario durante el último año.

- El **importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros** ha sido de 171.202 €, con un ascenso anual del 8,6%, registrando el nivel máximo de la serie histórica. Las comunidades autónomas con mayores importes medios de hipoteca sobre vivienda de extranjeros han sido Illes Balears (366.830 €), Comunidad de Madrid (235.277 €), Andalucía (208.511 €), Cataluña (178.287 €) y País Vasco (144.030 €).

Las **nacionalidades** con mayor importe medio de hipoteca sobre vivienda durante el último año han sido suecos (345.938 €), alemanes (334.166 €), estadounidenses (330.179), británicos (242.747 €), neerlandeses (224.598 €) y franceses (211.376 €).

- El **tipo de interés medio de contratación** en 2024 ha sido del 3,38%, incrementándose en 0,05 pp con respecto a 2023. Las comunidades autónomas con tipos de interés de contratación inicial más bajos han sido País Vasco (2,87%), Comunidad de Madrid (3,19%) y La Rioja (3,19%). Por el contrario, las mayores cuantías han correspondido a Extremadura (3,59%), Comunitat Valenciana (3,54%) y Región de Murcia (3,54%).

Las hipotecas formalizadas a tipo de interés fijo han presentado un importe medio del 3,46%, mientras que las correspondientes a tipo de interés variable el tipo medio ha sido del 3,25%. El diferencial entre ambas se ha situado en los 0,21 pp.

- La **contratación a tipo de interés fijo** se ha reducido ligeramente durante el último año, siendo la alternativa utilizada en el 60,26% de los nuevos créditos hipotecarios. La **contratación a tipo de interés variable** se ha incrementado hasta el 39,74%, correspondiendo en su práctica totalidad a contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (39,09%).

El descenso anual en la contratación a tipo de interés fijo ha sido de -0,9 pp, correspondiendo a la mejora en contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (0,81 pp) y con otros índices de referencia (0,09 pp).

En la práctica totalidad de las comunidades autónomas (dieciséis) la contratación a tipo de interés fijo supera a la contratación a tipo de interés variable, encabezadas por Galicia (77,38%), Canarias (71,57%) y Región de Murcia (70,44%). Las comunidades autónomas con un mayor peso en contratación a tipo de interés variable han sido Comunidad Foral de Navarra (54,82%), Castilla - La Mancha (47,88%) y País Vasco (47,88%).

- El **periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** se ha incrementado durante 2024 (1%), con un resultado de 24,8 años. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido Comunidad de Madrid (25,6 años), Cataluña (25,4 años) y Extremadura (25,3 años). Por el contrario, los menores plazos de contratación se han alcanzado en Illes Balears (22,9 años), Canarias (23,8 años) y Comunitat Valenciana (24 años). En once comunidades autónomas se ha incrementado el periodo medio.

- La **duración media de los nuevos créditos hipotecarios** para el conjunto de **bienes inmuebles** se ha situado en los 24,4 años, con un incremento anual del 1%. El mayor periodo medio ha correspondido a los bienes inmuebles de naturaleza residencial, como Vivienda (24,8 años) y Garajes y Trasteros (25,4 años). Tras ellos se sitúan los Terrenos urbanos no edificadas (19 años). Los bienes inmuebles vinculados a actividades mercantiles, tal y como suele ser habitual, presentan menores periodos medios de contratación: Locales 15,3 años y Naves 13,9 años. Han registrado incrementos anuales Vivienda (1%) y Naves (2,5%), frente a los descensos en Locales (-0,5%), Terrenos (-3,4%) y Garajes y Trasteros (-0,7%).

- Los **indicadores de accesibilidad** han registrado nuevos deterioros, moderándose con respecto al año precedente. La **cuota hipotecaria mensual media** de 2024 ha sido de 738,2 €, con un incremento del 4,5% con respecto a 2023. Por su parte, el **porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial** ha sido del 32,36%, dando lugar a un aumento anual de 0,17 pp, alejándose con respecto a mínimos de la serie histórica (27,5% en 2016).

Las comunidades autónomas con mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media durante el último año han sido Illes Balears (1.259,3 €), Comunidad de Madrid (1.101,4 €), Cataluña (810,6 €) y País Vasco (768,5 €). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (455,4 €), Región de Murcia (480,5 €) y La Rioja (499,7 €).

En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los niveles de accesibilidad más exigentes han correspondido a Illes Balears (56,44%), Comunidad de Madrid (39,63%), Canarias (34,21%) y Andalucía (33,55%), mientras que las condiciones más favorables se han alcanzado en Región de Murcia (24,03%), La Rioja (24,31%), Extremadura (24,73%) y Principado de Asturias (25,43%).

- Las **certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca registradas** en el último año han presentado un descenso del -8,9%, alcanzando las 12.545 en 2024, nivel mínimo de la serie histórica. El mayor número de certificaciones se ha registrado en Cataluña (2.673), Andalucía (2.665) y Comunitat Valenciana (2.148). Por el contrario, en ocho comunidades autónomas se registran niveles por debajo de las 300 certificaciones anuales.

La distribución atendiendo a la distinción en **personas físicas y jurídicas** muestra cómo el peso de las personas físicas se ha incrementado en 4,27 pp, con un peso del 84,53%. El peso de las personas jurídicas en 2024 ha sido el 15,47%.

El **peso de extranjeros** en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se ha incrementado, alcanzando un peso del 9,92%, con un crecimiento anual de 1,33 pp.

- El **número de daciones en pago** registradas en 2024 ha sido de 1.653, mínimo histórico, con una reducción anual del -37,4%. Las comunidades autónomas con un mayor número de daciones en pago han sido Andalucía (350), Comunitat Valenciana (264), Cataluña (175) y Comunidad de Madrid (171). Seis comunidades autónomas no llegan a las 25 daciones en pago anuales.

El 64,81% ha correspondido a **personas físicas**, frente al 35,19% de **personas jurídicas**, con un ascenso de 21,45 pp en el peso de personas físicas durante el último año.

El **peso de extranjeros** se ha situado en el 6,34% al cierre del año, con un descenso anual de -1,2 pp.

II. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

El contexto socioeconómico ha seguido impactando favorablemente sobre la dinámica del mercado inmobiliario. A pesar del lógico comportamiento diferencial entre algunas de las variables analizadas, globalmente, durante el año 2024, el impacto neto del conjunto de ellas ha sido positivo sobre la actividad inmobiliaria, tal y como se podrá constatar a lo largo de la publicación con el desglose de los resultados de cada una de las variables.

El número de habitantes se ha incrementado en 459.170 durante el último año (533.404 en 2023), consolidando la tendencia ascendente de los últimos años, dando lugar a una presión sobre la demanda de vivienda a través del incremento en la formación de hogares.

El hecho de que buena parte de ese crecimiento sea derivado del aumento de población extranjera (334.638; 497.960 en 2023) supone un impacto más intenso sobre el mercado inmobiliario, en la medida que no corresponde a recién nacidos que se insertan en el núcleo familiar, sino a personas que buscan un destino laboral o residencial.

La serie estadística de número de hogares muestra una favorable evolución durante los últimos años, siendo el resultado del crecimiento en el número de habitantes de estos años. En el año 2024 el incremento del número de hogares ha sido de 145.922 (257.040 en 2023).

Los resultados del año 2024 correspondientes a población y número de hogares proporcionan una ratio de 2,52 habitantes por hogar, similar al registrado en 2023 (2,51).

Estos niveles de crecimiento poblacional no están correspondidos por el incremento de vivienda de obra nueva, tal y como podrá comprobarse más adelante, generando una tensión en el mercado.

Por otro lado, el mercado de alquiler de vivienda, que sería el que de forma natural atendería una buena parte de este crecimiento poblacional, presenta importantes ineficiencias, con una notable escasez de oferta y bajos incentivos, dando lugar, igualmente, a una notable tensión en la dinámica de dicho mercado.

La actividad económica, en términos de PIB, ha registrado en el año 2024 un crecimiento del 3,2%, mejorando el crecimiento del año 2023 (2,7%), contando con favorables expectativas para el año 2025.

El contexto geoestratégico proporciona incertidumbres, que pueden condicionar las expectativas para este 2025, pero, en principio, todo parece indicar que, en el contexto actual, se va a seguir con favorables tasas de crecimiento económico.

Este crecimiento económico sigue proporcionando una buena dinámica a las cifras de empleo, notablemente correlacionadas con la evolución del mercado inmobiliario.

El año 2024 ha cerrado con cerca de 21,9 millones de ocupados, máximo de la serie. Estos resultados han situado a la tasa de paro en el 10,61%, la más baja desde mediados de 2008.

En este mismo sentido se han comportado los resultados de afiliación a la Seguridad Social, habiendo cerrado 2024 en más de 21,2 millones, con un incremento del 2,26% con respecto a 2023, alcanzando el nivel más elevado de la serie de afiliados.

Los salarios también han seguido mostrando un impacto favorable, en la medida que durante los últimos años se han registrado niveles de crecimiento especialmente elevados, habiendo alcanzado en 2024 un crecimiento interanual del 3,85%.

Este crecimiento salarial se ve parcialmente minorado, desde el punto de vista de la renta neta disponible, por la inflación, que ha cerrado el año con un crecimiento anual del 2,8%.

En consecuencia, la renta neta disponible ha mejorado, aunque no suficientemente como para superar el incremento del precio de la vivienda. En todo caso, supone un factor positivo, que permite amortiguar los impactos negativos de otras variables.

Por otro lado, todo parece indicar que esta línea de crecimiento de los salarios se va a mantener durante el año 2025, ayudando a contrarrestar otros factores.

La inflación parece mostrar un cierto grado de estabilidad, descendiendo del 3% (2,8% al cierre de 2024), pero con pequeñas oscilaciones mensuales, alejadas de las tensiones inflacionistas de 2022.

Este hecho ha llevado al cambio de política de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, aplicando los primeros descensos en el año 2024, siendo previsible una continuidad de esta tendencia a lo largo de la primera mitad del año 2025.

Con todo ello, el EURIBOR ha cerrado el año 2024 en el 2,44%, muy por debajo del 3,68% del cierre de 2023. En ese momento, al cierre del año 2023, el Banco Central Europeo situaba los tipos de interés en el 4%, frente al 3% del cierre de 2024.

El impacto de esta dinámica de tipos de interés ha sido muy favorable para el mercado inmobiliario durante el año 2024, especialmente en la segunda mitad, en la que se han registrado importantes tasas de crecimiento en el número de compraventas.

Todo parece indicar que durante la primera mitad del año 2025 puede mantener la misma inercia, con nuevos descenso de tipos de interés, favoreciendo la consecución de menores tipos medios de contratación en las nuevas hipotecas, facilitando con ello la dinámica de la actividad inmobiliaria.

El intenso ascenso de los tipos de interés a lo largo de parte del año 2022 y el año 2023 provocó el efecto contrario sobre la evolución de la actividad inmobiliaria, siendo los tipos de interés una variable con un notable impacto sobre la evolución del mercado inmobiliario.

Las cuantías alcanzadas en este periodo bajista en tipos quedarán alejadas de los mínimos de la serie pero, en todo caso, con un impacto favorable sobre la accesibilidad y las condiciones de financiación.

Globalmente, el conjunto de factores socioeconómicos analizados, tal y como se ha indicado, han provocado un impacto neto positivo en la evolución del mercado del mercado inmobiliario, siendo previsible una continuidad de este escenario, al menos, a lo largo de la primera mitad del año 2025.

Adentrándose algo más detenidamente en el mercado inmobiliario residencial y, más concretamente, en el mercado de vivienda nueva, conviene resaltar algún aspecto diferencial a tener en cuenta en este ámbito de actividad.

La favorable evolución en compraventas de vivienda nueva y usada, ha registrado una mayor intensidad en vivienda nueva como consecuencia del mayor desajuste entre la intensa demanda y la limitación de la oferta.

Esta limitación se deriva, fundamentalmente, de la falta de mano de obra en el sector, la escasez de suelo finalista y la incertidumbre derivada de la evolución de los costes de construcción.

El año 2024 ha cerrado con 126.721 visados de obra nueva de vivienda, incrementándose con cierta fuerza con respecto a las 109.483 del año 2023, observándose una tendencia ascendente, aunque todavía insuficiente atendiendo a la presión de la demanda, habiendo superado las 130.000 compras de vivienda nueva el último año.

Este escenario de mercado supone una presión alcista sobre el precio de la vivienda, afectado igualmente por el incremento de los costes de construcción (materiales y mano de obra) y del precio del suelo.

El intenso crecimiento de la población, con un promedio cercano a los 500.000 habitantes más cada año durante los últimos años, es difícil que sea cubierto con el volumen de producción actual de vivienda nueva, a pesar de su crecimiento, tensionando el mercado de vivienda.

A lo largo del Anuario 2024 se describen los resultados de un amplio número de variables, permitiendo con ello contar con una adecuada visibilidad del comportamiento del mercado inmobiliario durante los últimos años, así como las perspectivas existentes con respecto al año que hemos comenzado.

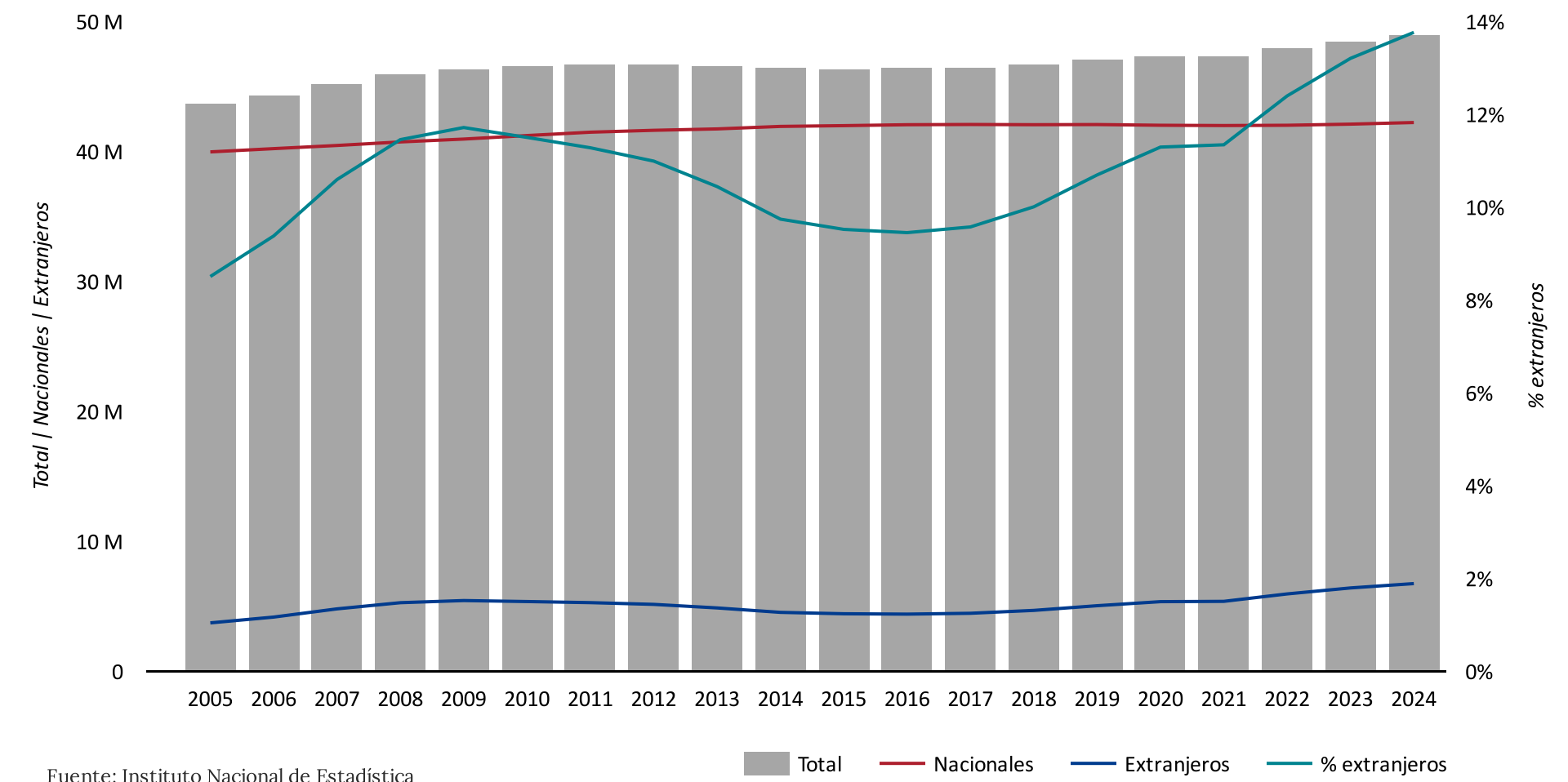
Tal y como se ha venido indicando y se constatará a lo largo de la publicación, la dinámica del mercado inmobiliario está siendo favorable, especialmente en el ámbito residencial, desde el punto de vista de la actividad, siendo previsible una continuidad de este escenario a lo largo del año 2025.

El mayor problema puede derivarse del intenso crecimiento de los precios, parcialmente compensado por el descenso de los tipos de interés y el crecimiento de los salarios.

En todo caso, en los tres últimos años se han registrado distintos ciclos, con alzas y descensos en compraventas, dando lugar a ciclos cortos, frente a los largos ciclos que han predominado en el mercado inmobiliario.

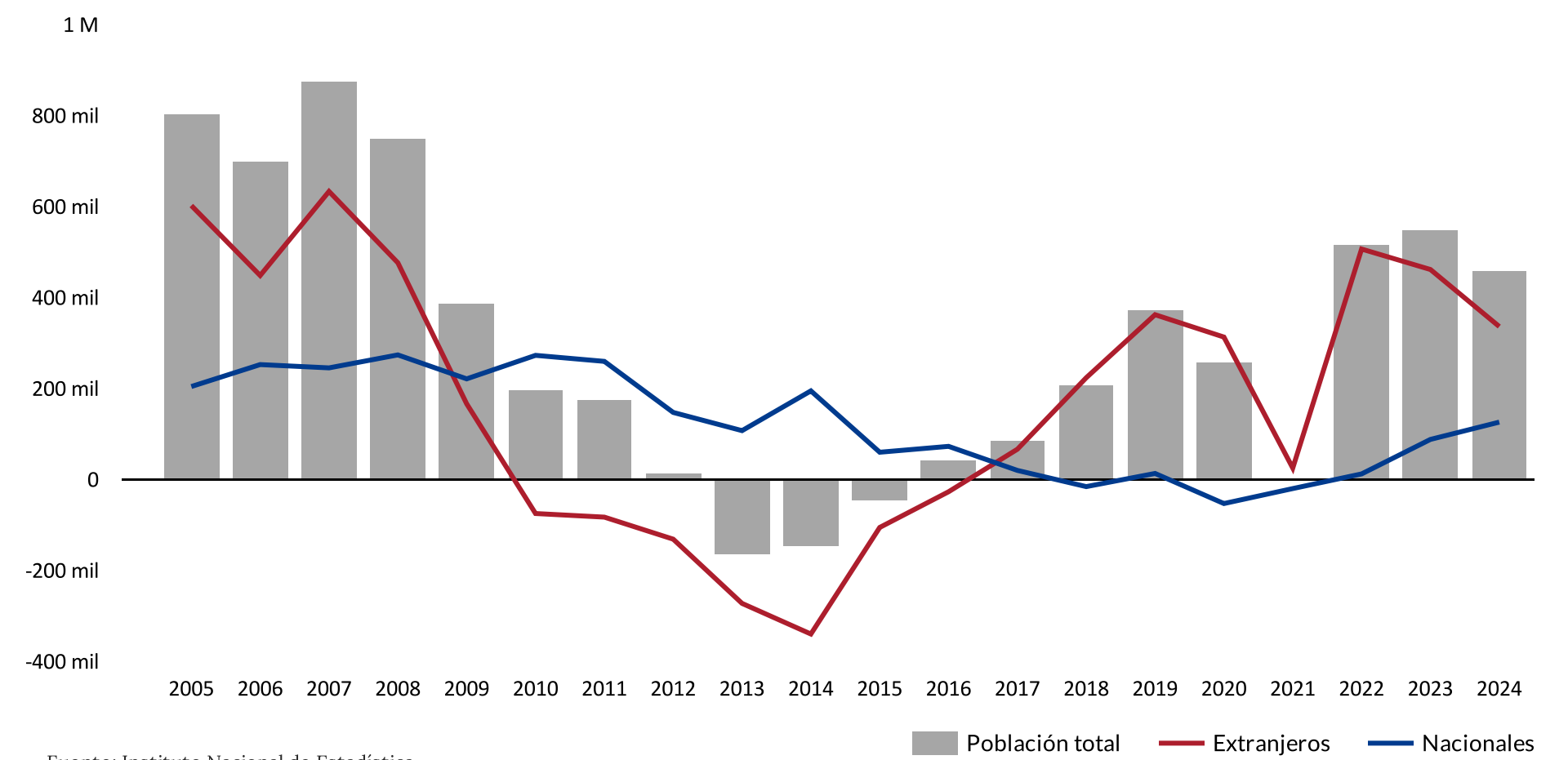
Evolución de la población en España

Periodo	Población total ▾	Españoles	Extranjeros	% extranjeros
2024	48.946.035	42.210.548	6.735.487	13,76 %



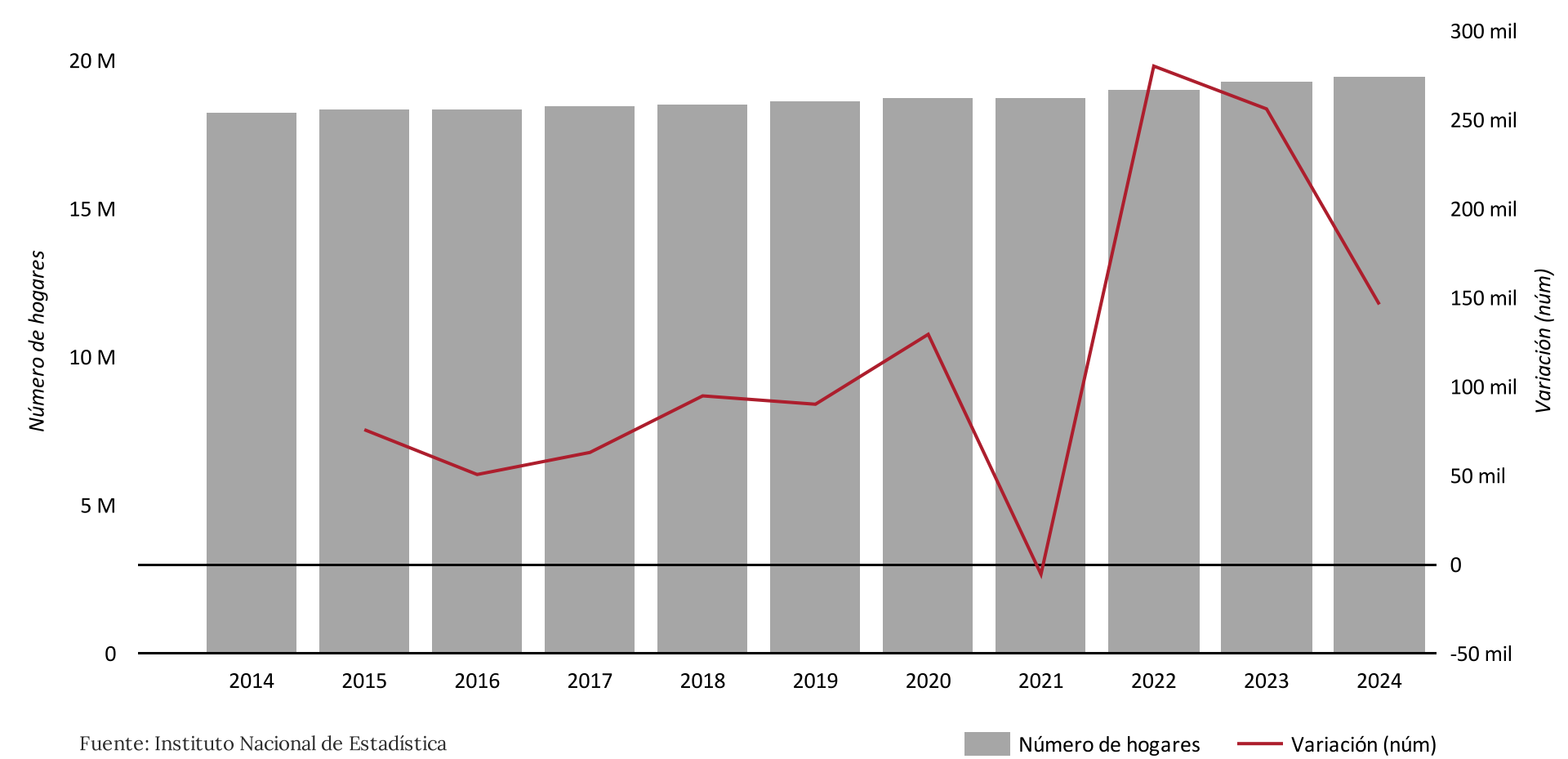
Evolución de la variación anual de la población total, población extranjera y nacional

Periodo	Var. Población	Var. nacionales	Var. extranjeros
2024	459.170	124.532	334.638

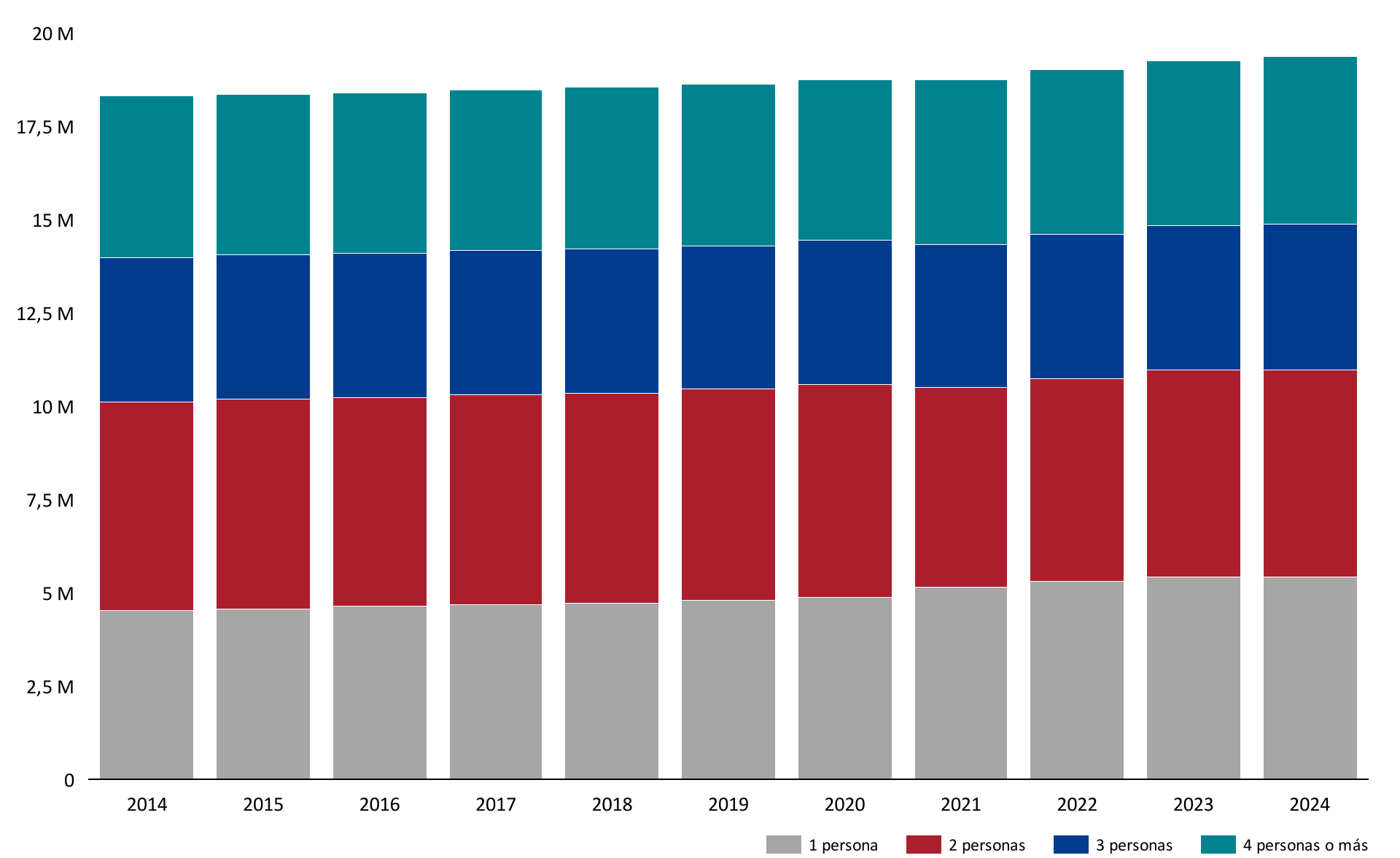


Evolución interanual del número de hogares

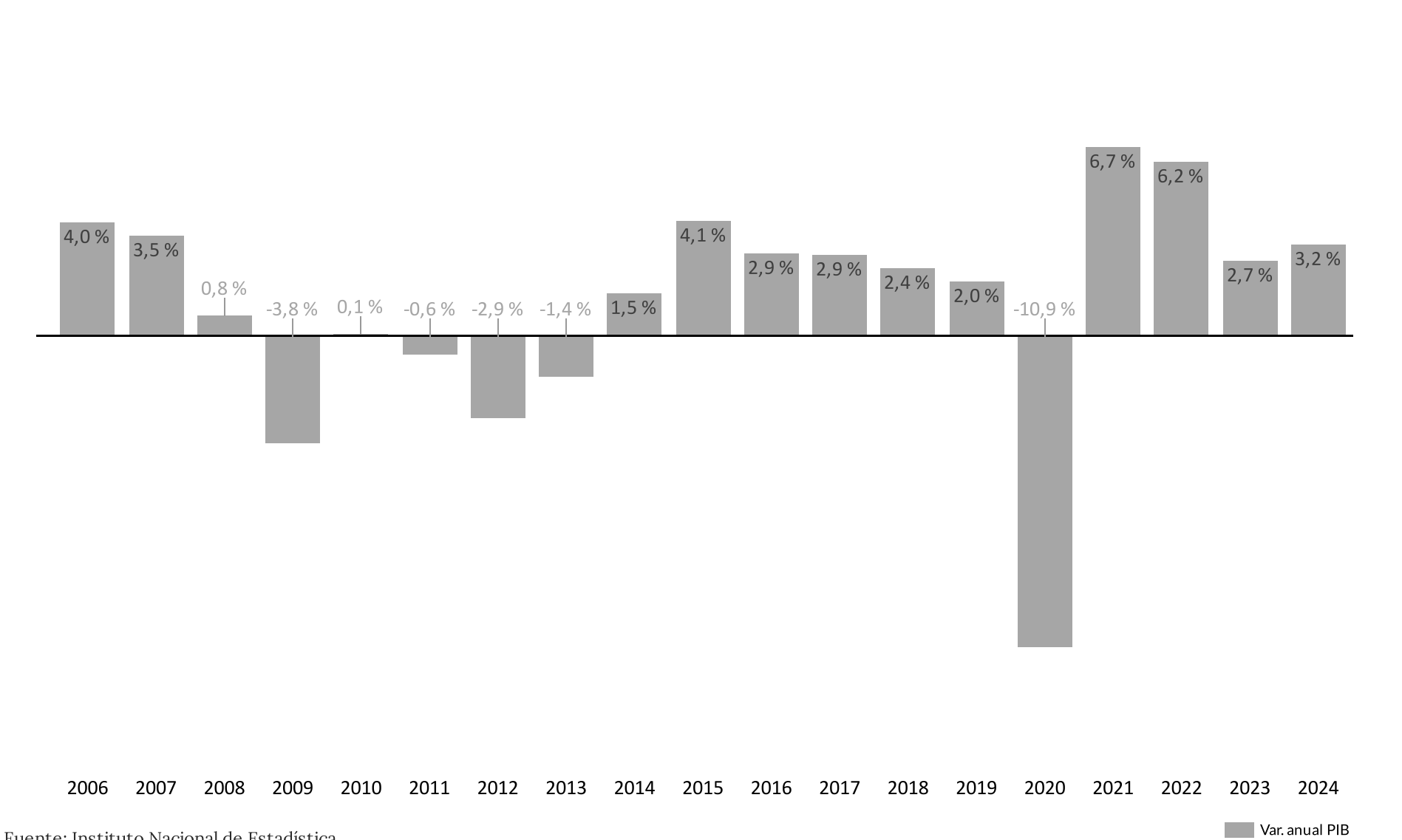
Año	Nº hogares	Var. anual	Var. nº hogares
2024	19.430.660	0,8 %	145.922



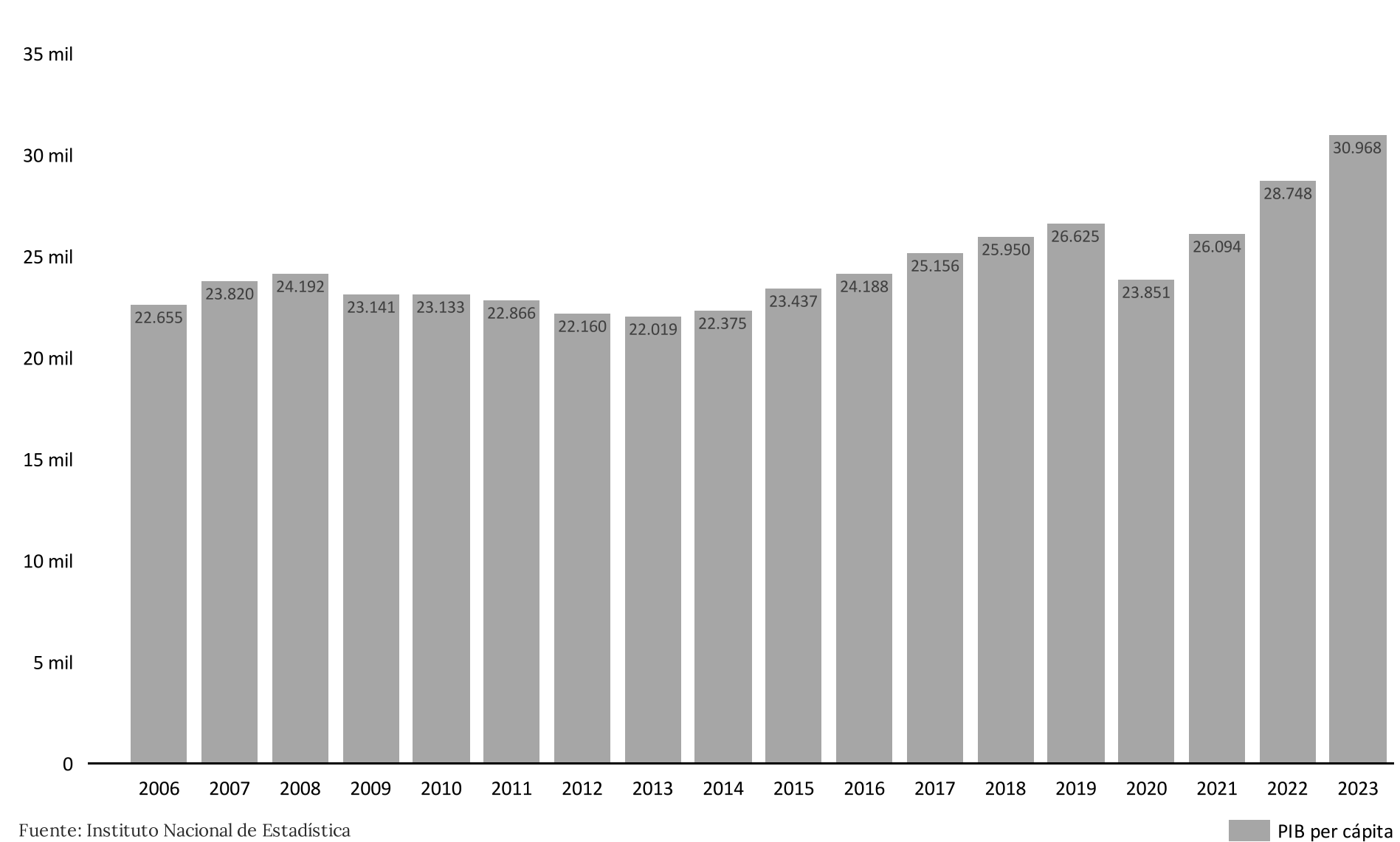
Evolución interanual del número de hogares según número de personas por hogar



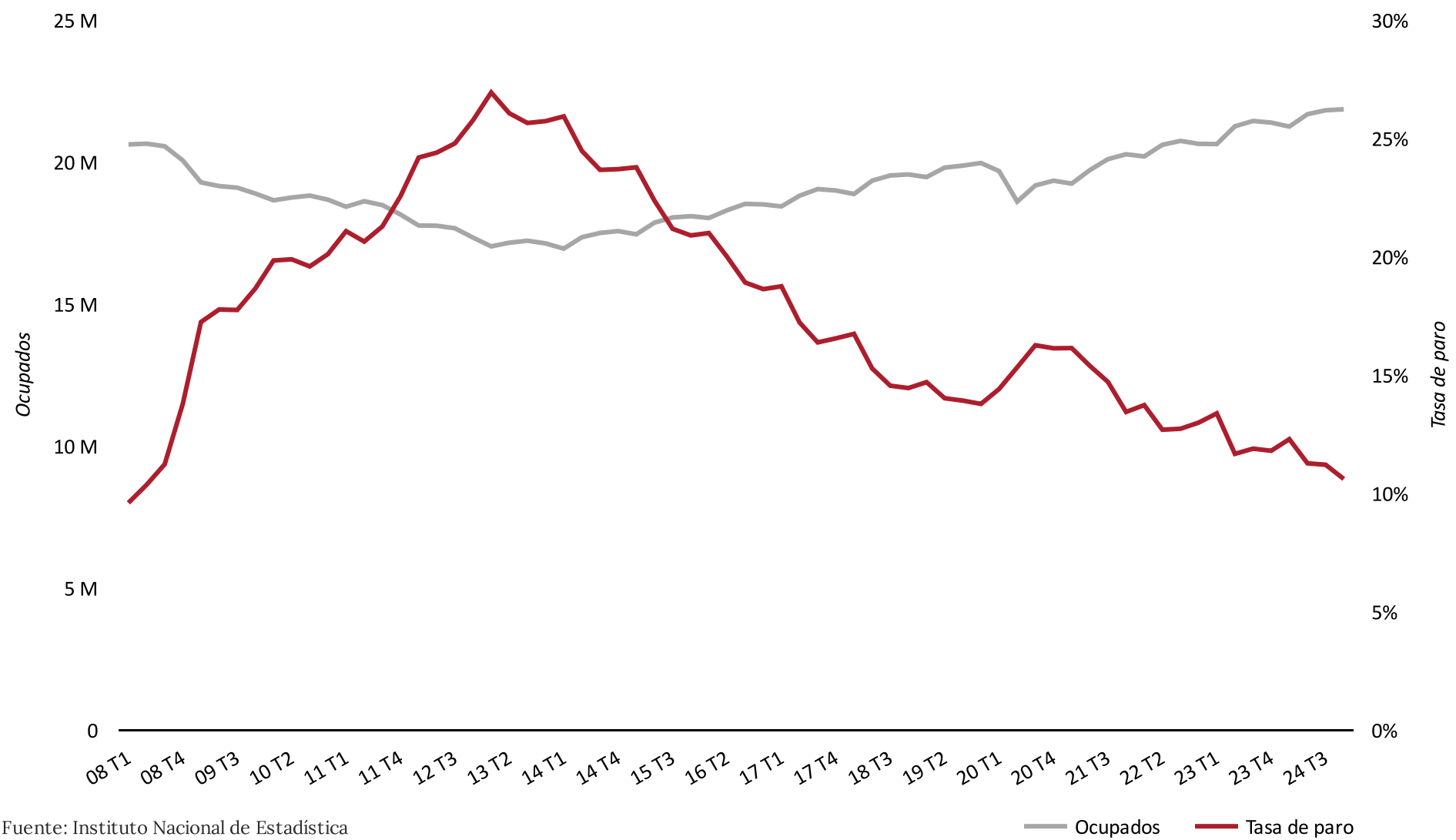
Evolución del Producto Interior Bruto. Revisión 2024. Variación anual (%)



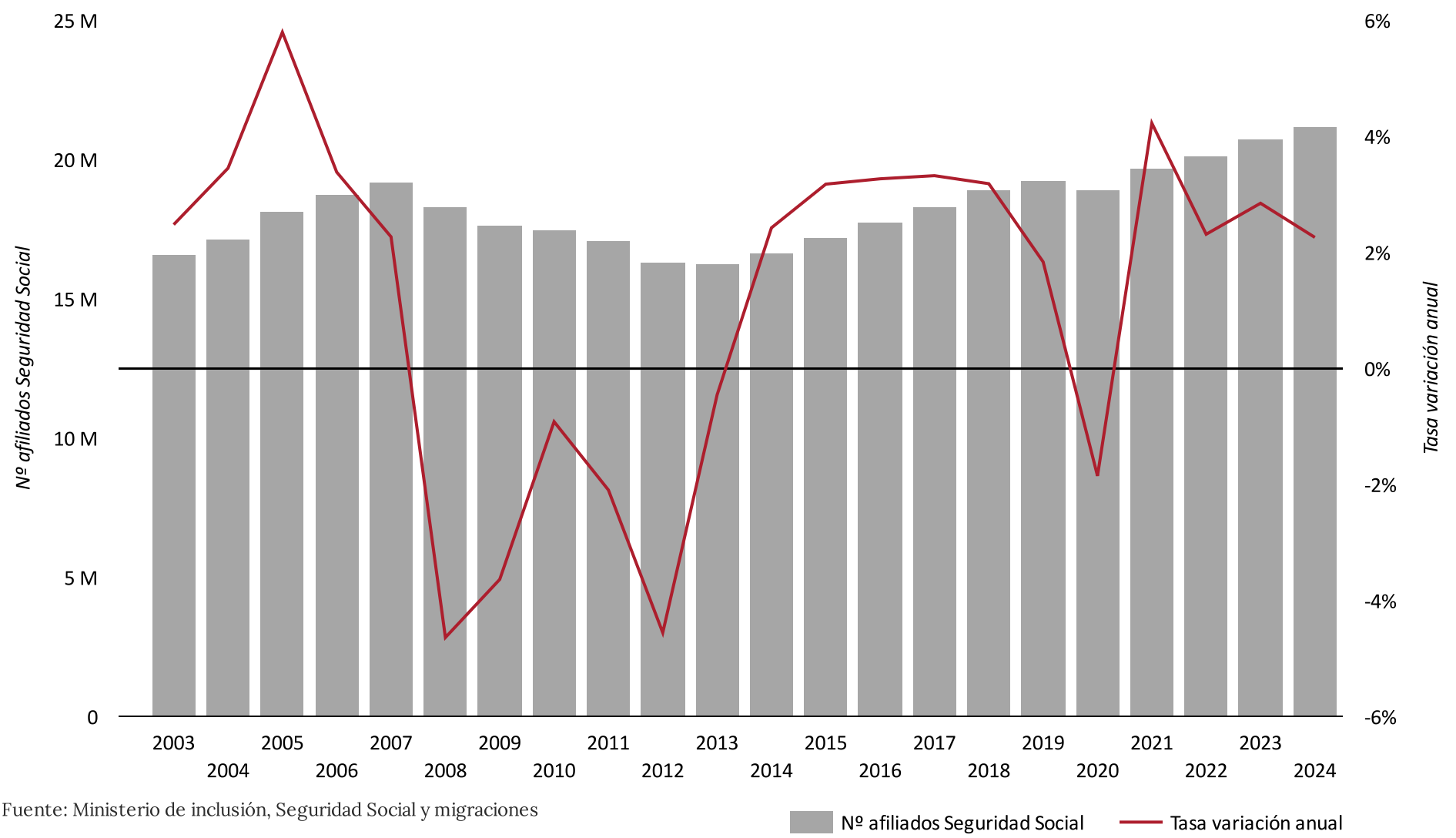
Evolución del PIB per cápita. Revisión 2024



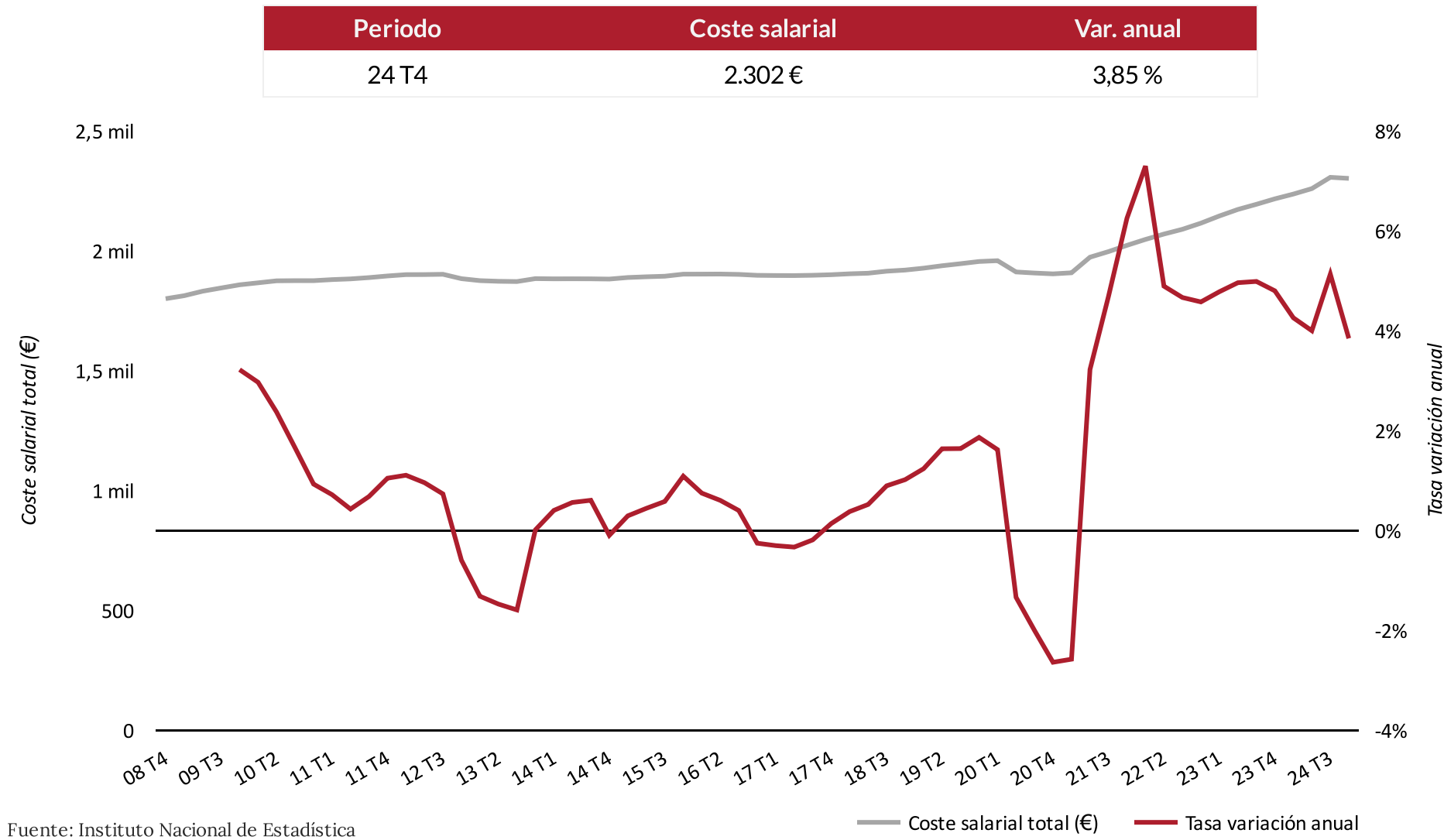
Evolución número de ocupados (miles de personas) y la tasa de paro en España



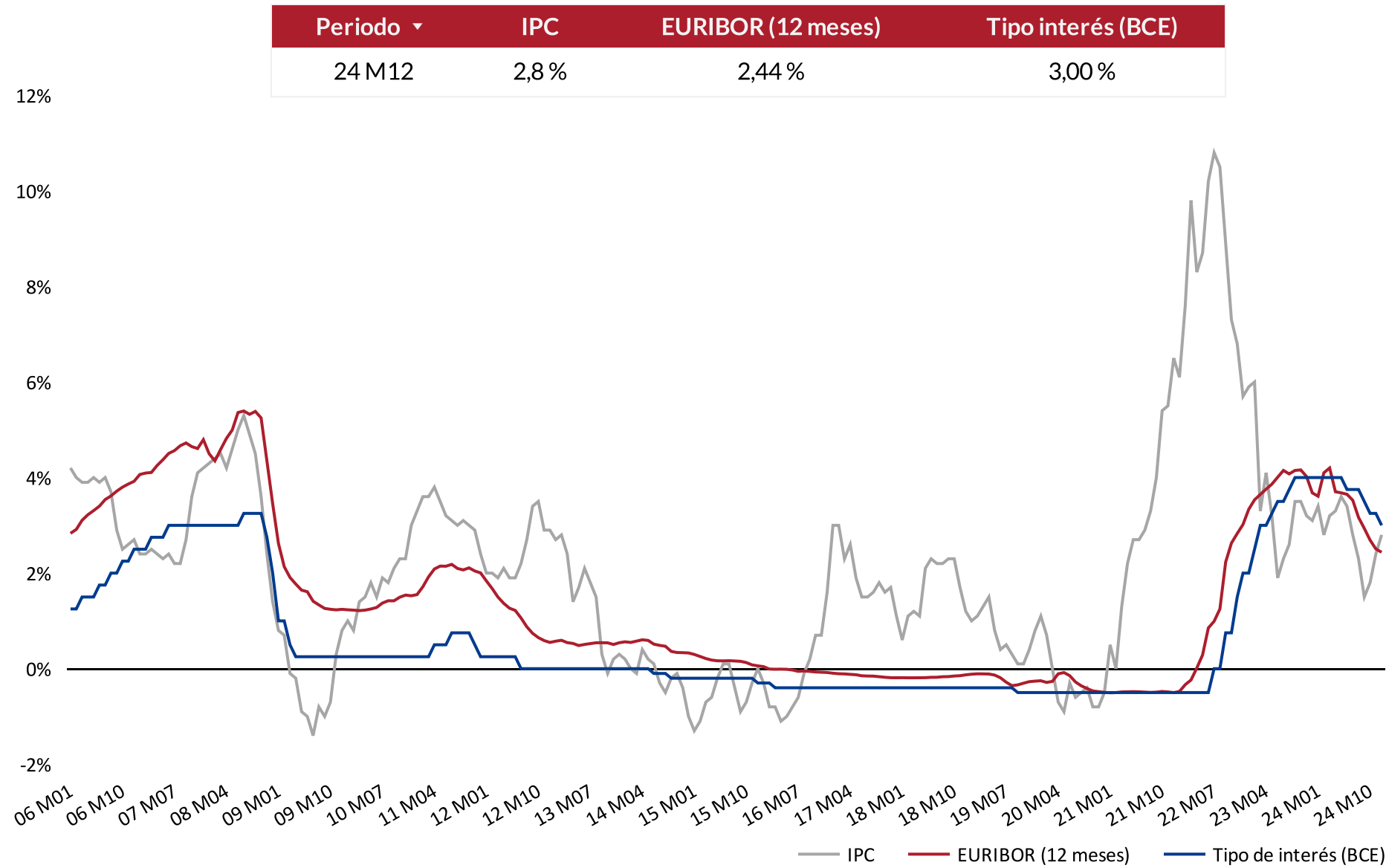
Afiliados a la Seguridad Social en España (última día del periodo)



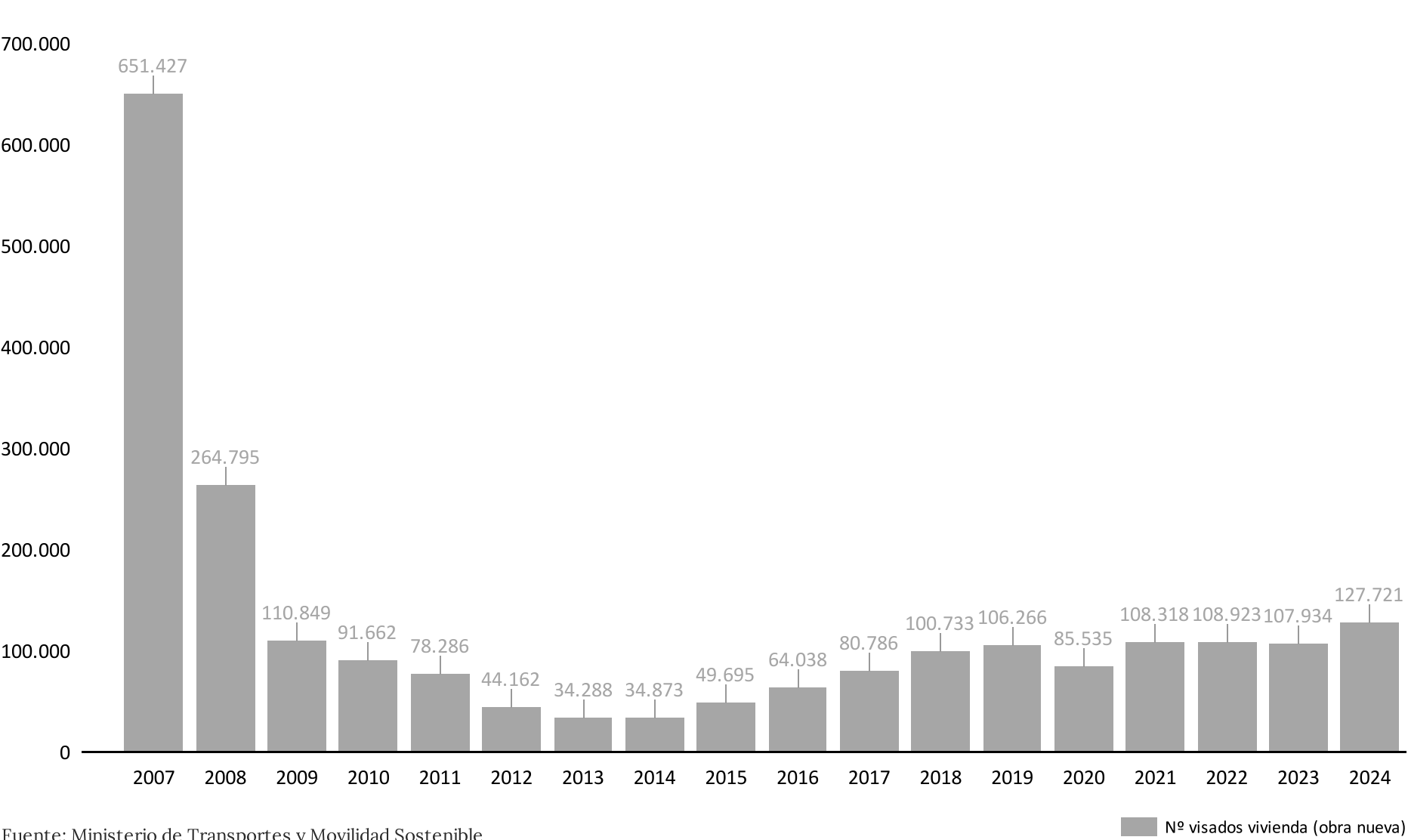
Evolución del coste salarial total en España (desestacionalizado)



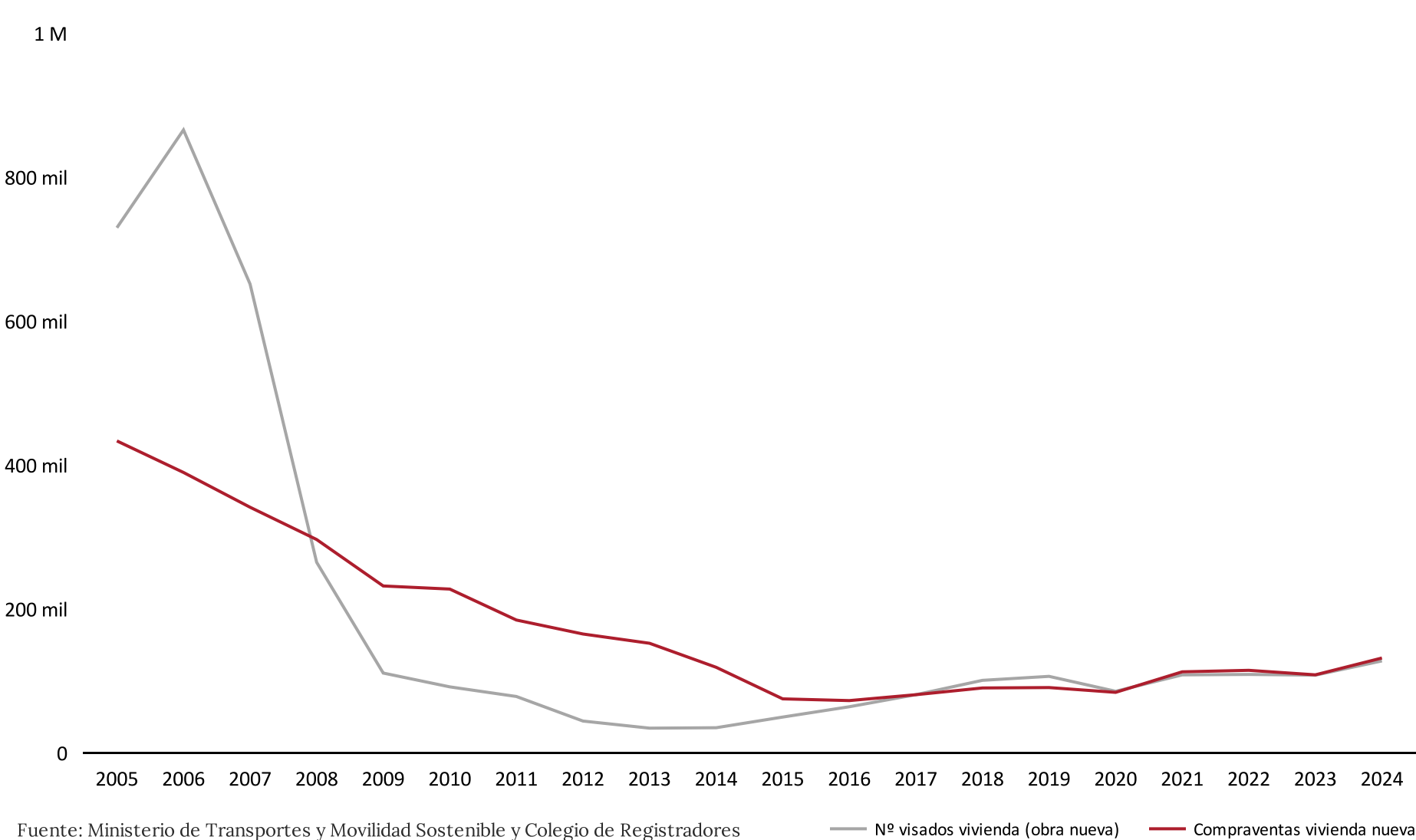
Evolución de la variación anual de la inflación, el EURIBOR a 12 meses y el tipo de interés oficial del dinero (%)



Evolución del número de visados de dirección de obra. Número de viviendas. Total obra nueva



Evolución del diferencial entre visados de vivienda de obra nueva y compraventas registradas de vivienda nueva en España



III. MERCADO INMOBILIARIO

Las variables del Mercado Inmobiliario sobre las que se presenta resultados son las siguientes, con sus correspondientes desgloses:

1. Índice de precio vivienda de ventas repetidas (IPVVR)
 - Vivienda general
2. Precio medio de la vivienda (€/m²)
 - Vivienda general, nueva y usada
 - Pisos por tramos de superficie
 - Vivienda adosada y aislada
3. Número de compraventas de vivienda registradas
 - Número de compraventas de vivienda
 - Vivienda general, nueva y usada
 - Nº de compraventas de vivienda por cada mil habit.
 - Vivienda general, nueva y usada
4. Peso de compraventas de vivienda en capitales vs provincias
 - Vivienda general
5. Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada
 - Vivienda nueva libre (%)
 - Vivienda nueva protegida (%)
 - Vivienda usada (%)
6. Distribución de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar
 - Vivienda colectiva (pisos) (%)
 - Vivienda unifamiliar (%)
7. Distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente
 - Personas físicas (%)
 - Personas jurídicas (%)
8. Superficie media de vivienda registrada (m²)
 - Total de vivienda
 - Vivienda nueva libre
 - Vivienda nueva protegida
 - Vivienda usada
9. Distribución de compraventas de pisos según superficie
 - Pisos con superficie inferior a 40 m² (%)
 - Pisos con superficie entre 40 m² y 60 m² (%)
 - Pisos con superficie entre 60 m² y 80 m² (%)
 - Pisos con superficie superior a 80 m² (%)
10. Precio medio por vivienda (€)

11. Nacionalidad en las compras de vivienda
 - % según nacionalidad y % sobre total de extranjeros
 - % según nacionalidad y grado de uso (nueva y usada)
 - % según nacionalidad y superficie:
 - Superficie inferior a 40 m²
 - Superficie entre 40 m² y 60 m²
 - Superficie entre 60 m² y 80 m²
 - Superficie entre 80 m² y 100 m²
 - Superficie superior a 100 m²
 - % compras de vivienda por extranjeros de importe igual o superior a 500.000 euros:
 - Comunitarios
 - No comunitarios
12. Periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas
 - Según superficie:
 - Superficie inferior a 40 m²
 - Superficie entre 40 m² y 60 m²
 - Superficie entre 60 m² y 80 m²
 - Superficie entre 80 m² y 100 m²
 - Superficie superior a 100 m²
 - Según tramos de antigüedad en la posesión (%):
 - Entre 0 y 2 años
 - Entre 2 y 5 años
 - Entre 5 y 10 años
 - Más de 10 años
 - Entre 0 y 3 años
 - Entre 3 y 10 años
 - Más de 10 años
13. Compraventas de nuda propiedad de vivienda
14. Precio medio de garajes y trasteros
 - Garajes
 - Trasteros
15. Precio medio de locales y naves
 - Locales
 - Naves
16. Superficie transferida de locales y naves
 - Locales
 - Naves

El desglose geográfico de la mayoría de las variables es por comunidades autónomas, excepto el IPVVR, cuyos resultados corresponden al total nacional, el Precio medio de la vivienda (€/m²) y el Número de compraventas de vivienda con resultados provinciales y capitales de provincia, el Precio medio por vivienda con desglose por provincias, y la Nacionalidad en las compras de vivienda con resultados provinciales y ciudades autónomas.

1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas

Año 2024

IPVVR aritmético suavizado

151,73

10,9 %

IPVVR geométrico suavizado

145,97

10,7 %

El precio de la vivienda, representado a través del Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR), ha intensificado su ritmo de crecimiento durante el año 2024, dando lugar a la consecución de tasas anuales superiores a años precedentes.

El comportamiento de la demanda, tal y como podrá comprobarse en el apartado "Número de compraventas", ha ido de menos a más a lo largo del año, trasladándose a los precios, con niveles de crecimiento más elevados con el avance de los trimestres.

Concretamente, el año 2024 ha cerrado con un incremento anual del IPVVR del 12,3%, obtenido como promedio de las cuatro metodologías.

Este incremento supone más del doble del registrado en el año 2023, que supuso una ralentización con respecto al año 2022, periodo en el que la demanda de vivienda también alcanzaba registros elevados.

En términos absolutos el IPVVR se ha situado en máximos históricos, superando los niveles del año 2007, que han venido siendo la mayor cuantía del índice durante un largo periodo.

Diez años consecutivos de crecimiento de los precios ha llevado a esta situación, a pesar de que las tasas de crecimiento durante este largo periodo alcista han venido siendo relativamente moderadas.

Los resultados del año 2024 constatan, tal y como se ha indicado, una clara intensificación del ritmo de crecimiento del precio de la vivienda, alcanzando la tasa interanual más elevada desde 2006.

Desde los mínimos de finales del año 2024 el precio de la vivienda, medido a través del IPVVR, se ha incrementado un 81,7%.

Durante estos diez años el precio de la vivienda se ha ido incrementando, con tasas interanuales relativamente moderadas, habitualmente por debajo del 5%, y siempre de un único dígito, hasta este último año 2024, que por primera vez desde hace muchos años se registra un incremento interanual del precio de la vivienda de dos dígitos.

Esta situación ha llevado a la consecución del citado máximo histórico de precio de la vivienda, alcanzando al cierre del año un nivel de precios un 12,5% superior al registrado en su máximo precedente del año 2007.

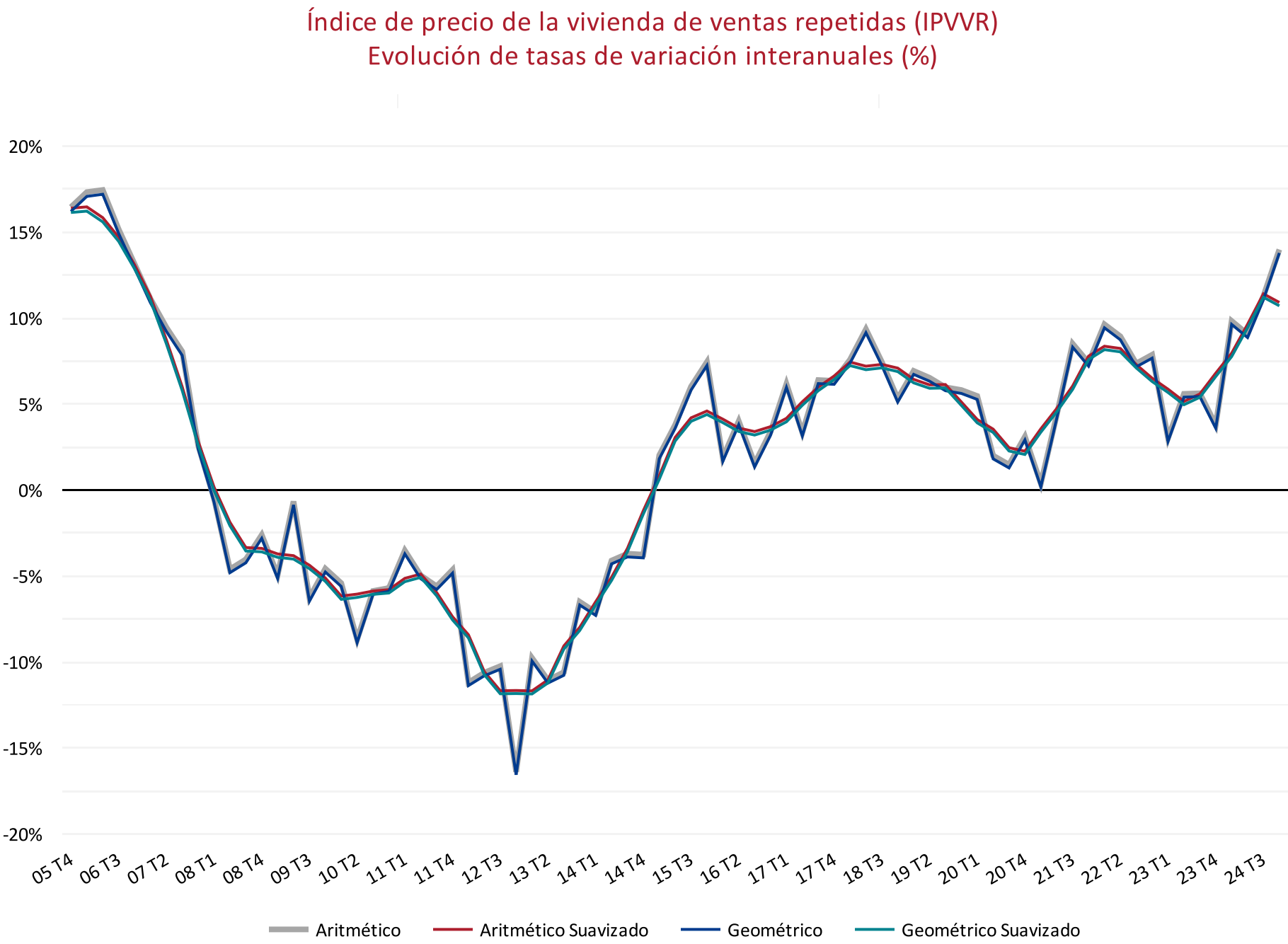
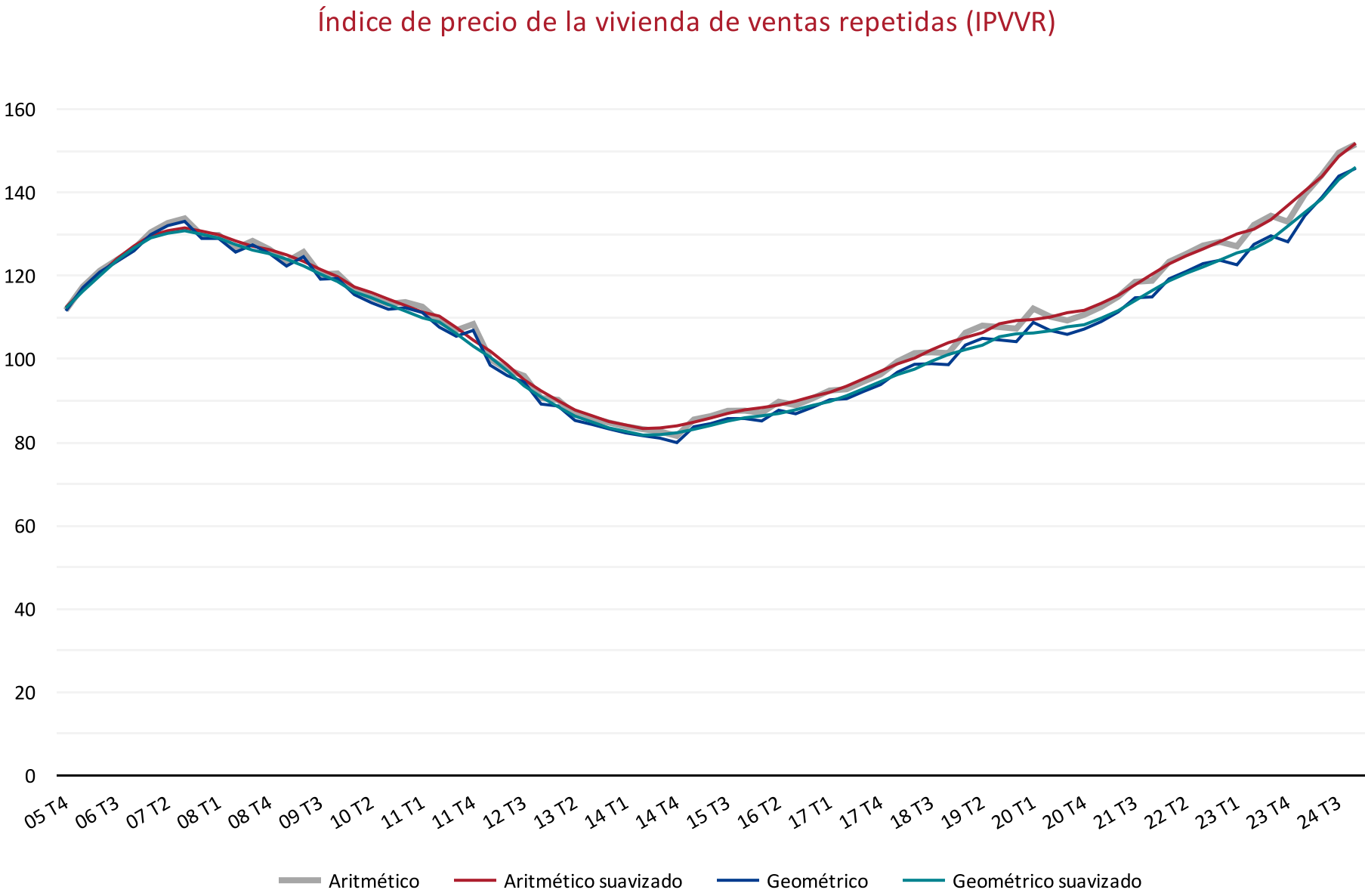
Todo parece indicar que a lo largo del año 2025 se va a mantener la senda alcista del precio de la vivienda, en la medida que la demanda mantiene niveles elevados de presión sobre el mercado, provocando un crecimiento de los precios.

Los fundamentales, tal y como se ha podido comprobar en el apartado de "Contexto económico" siguen mostrando buenos resultados y perspectivas favorables, dando lugar igualmente a un impacto positivo sobre la demanda.

Una de las variables más determinantes está siendo los tipos de interés, que provocaron la corrección del mercado a lo largo del año 2023, y la correspondiente recuperación durante la segunda mitad del año 2024.

Para la primera mitad del año 2025 las perspectivas de comportamiento de los tipos de interés siguen siendo bajistas, lo que dará lugar al correspondiente impulso sobre la demanda e, indirectamente, sobre los precios.

En el momento en el que la senda bajista de tipos de interés ponga fin, el mercado dependerá del comportamiento del resto de parámetros, con unas perspectivas a largo plazo menos favorables.



Periodo ▾	Aritmético	Aritmético suavizado	Geométrico	Geométrico suavizado	Media
24 T4	151,48	151,73	145,72	145,97	148,72
24 T3	149,46	148,60	143,84	143,02	146,23
24 T2	144,11	143,73	138,75	138,39	141,24
24 T1	139,48	140,29	134,35	135,14	137,31
23 T4	132,90	136,82	128,07	131,85	132,41
23 T3	134,32	133,39	129,50	128,61	131,46
23 T2	132,14	131,11	127,46	126,46	129,29
23 T1	127,00	129,96	122,56	125,41	126,23
22 T4	128,06	128,12	123,64	123,70	125,88
22 T3	127,18	126,35	122,84	122,04	124,60
22 T2	125,15	124,69	120,94	120,49	122,82
22 T1	123,28	122,77	119,18	118,69	120,98
21 T4	118,73	120,31	114,84	116,37	117,56
21 T3	118,47	117,77	114,64	113,96	116,21
21 T2	114,89	115,22	111,23	111,54	113,22
21 T1	112,46	113,30	108,92	109,74	111,10
20 T4	110,56	111,63	107,13	108,17	109,37
20 T3	109,19	111,06	105,85	107,67	108,44
20 T2	110,10	110,01	106,79	106,70	108,40
20 T1	112,04	109,42	108,72	106,18	109,09
19 T4	107,23	109,17	104,10	105,99	106,62
19 T3	107,61	108,40	104,51	105,28	106,45
19 T2	107,95	106,25	104,89	103,25	105,59
19 T1	106,24	105,11	103,28	102,19	104,21
18 T4	101,35	103,86	98,57	101,02	101,20
18 T3	101,55	102,14	98,82	99,39	100,47
18 T2	101,34	100,14	98,66	97,49	99,41
18 T1	99,36	98,77	96,78	96,20	97,78
17 T4	96,24	96,99	93,78	94,52	95,38
17 T3	94,51	95,19	92,15	92,81	93,67
17 T2	92,68	93,42	90,40	91,12	91,90
17 T1	92,36	91,93	90,14	89,72	91,04
16 T4	90,50	90,96	88,36	88,82	89,66
16 T3	88,84	89,83	86,78	87,75	88,30
16 T2	89,68	88,86	87,64	86,85	88,26
16 T1	87,00	88,26	85,06	86,30	86,66
15 T4	87,54	87,74	85,64	85,83	86,69
15 T3	87,50	86,88	85,64	85,04	86,26
15 T2	86,23	85,78	84,44	83,99	85,11
15 T1	85,41	84,77	83,67	83,05	84,23
14 T4	81,48	83,89	79,86	82,23	81,86
14 T3	82,54	83,39	80,94	81,78	82,16
14 T2	83,09	83,24	81,52	81,67	82,38
14 T1	83,72	84,09	82,18	82,55	83,13

2. Precio medio de vivienda (€/m²)

Año 2024

General

2.086

6,3%

Nueva

2.265

4,8%

Usada

2.039

6,3%

El precio medio de la vivienda también ha registrado una intensificación del ritmo de crecimiento durante el año 2024, registrando una tasa anual del 6,3%, muy por encima del 1% del año precedente.

El año ha cerrado en un precio medio de la vivienda de 2.086 €/m², máximo de la serie histórica, al igual que el IPVVR.

Tal y como se ha indicado en el apartado anterior, la fortaleza de la demanda está provocando estos niveles de crecimiento, al igual que ocurrió en el año 2022, que cerró con un incremento anual del 6,7%, desacelerándose posteriormente en el año 2023.

Tanto la vivienda nueva como la vivienda usada han contribuido a este crecimiento de los precios durante el año 2024, con tasas anuales del 4,8% y 6,3%, respectivamente.

En vivienda nueva se ha registrado un precio medio de 2.265 €/m², máximo histórico, claramente por encima de los máximos del anterior ciclo alcista.

En vivienda usada el precio medio ha sido de 2.039 €/m², prácticamente al mismo nivel que los máximos históricos del año 2007 (2.040 €/m²). Es muy probable que esta modalidad de vivienda alcance nuevos máximos históricos en la primera mitad del año 2025.

La práctica totalidad de las comunidades autónomas (dieciséis) han registrado incrementos de precios durante el año 2024, intensificando sus tasas de crecimiento anuales. Por tanto, el comportamiento del conjunto de España ha resultado prácticamente generalizado desde un punto de vista de desglose territorial.

Los incrementos de precios de la vivienda más elevados durante el año 2024 se han registrado en Illes Balears (9,4%), Comunitat Valenciana (9,2%), Andalucía (8,3%) y Comunidad de Madrid (8%).

En términos absolutos, las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Illes Balears (3.575 €/m²), Comunidad de Madrid (3.527 €/m²), País Vasco (3.045 €/m²) y Cataluña (2.547 €/m²). Por el contrario, los precios más económicos se han registrado en Extremadura (817 €/m²), Castilla – La Mancha (908 €/m²) y Castilla y León (1.170 €/m²).

El desglose de resultados por provincias constata el claro predominio de los ascensos del precio de la vivienda, con incrementos en cuarenta y tres provincias, frente a los descensos en únicamente siete provincias.

Los mayores precios medios se han registrado en las provincias de Gipuzkoa (3.577 €/m²), Illes Balears (3.575 €/m²), Madrid (3.527 €/m²), Barcelona (2.923 €/m²), Bizkaia (2.895 €/m²) y Málaga (2.750 €/m²), mientras que los menores precios se han registrado en las provincias de Ciudad Real (655 €/m²), Jaén (765 €/m²), Badajoz (791 €/m²) y Teruel (806 €/m²).

En vivienda nueva treinta y dos provincias han registrado incrementos anuales en precios, frente a los descensos en dieciocho provincias. En vivienda usada los aumentos de precios se han producido en cuarentena y siete provincias, frente a los descensos en tres.

Las capitales de provincia también han registrado un generalizado predominio de los incrementos en el precio de la vivienda, dando lugar a tasas positivas en cuarenta y seis de ellas, frente a únicamente cuatro con descensos. En trece de ellas el crecimiento anual de precios ha sido de dos dígitos.

Los mayores importes medios en el año 2024 se han registrado en San Sebastián (5.708 €/m²), Madrid (4.517 €/m²), Barcelona (4.483 €/m²), Palma (3.631 €/m²) y Bilbao (3.068 €/m²), mientras que las menores cuantías se han alcanzado en Zamora (1.090 €/m²), Ciudad Real (1.134 €/m²), Jaén (1.142 €/m²) y Palencia (1.188 €/m²).

Año 2024

Adosada

1.700

4,9%

Aislada

1.476

3,0%

Pisos

2.155

6,6%

Atendiendo a la distinción por tipología de vivienda, con desagregación entre vivienda colectiva (pisos) y vivienda unifamiliar, diferenciada en vivienda adosada y aislada, se ha registrado una generalización de los incrementos de precios durante el año 2024, con una mayor intensidad en la vivienda colectiva (pisos).

En todas las modalidades la fortaleza de la demanda está presente, dando lugar a una intensificación del crecimiento de las tasas anuales de precios.

Los pisos han registrado el mayor incremento de precios, con un crecimiento anual del 6,6%, frente al incremento del 1,2% en el año 2023. El precio medio ha sido el más elevado, situándose en los 2.155 €/m², máximo histórico.

En vivienda adosada el incremento anual de precios ha sido del 4,9%, también por encima de la tasa de 2023 (2,5%), alcanzando un precio medio de 1.700 €/m², máximo histórico igualmente.

En vivienda aislada se ha registrado el incremento anual más moderado, con una tasa del 3%, contrastando con el descenso del -3,7% registrado en el año 2023. El precio medio ha sido de 1.476 €/m².

Las comunidades autónomas con mayores precios medios en pisos durante el último año han sido Comunidad de Madrid (3.600 €/m²), Illes Balears (3.556 €/m²), País Vasco (2.930 €/m²) y Cataluña (2.652 €/m²).

En vivienda adosada han encabezado los precios medios País Vasco (3.674 €/m²), Illes Balears (3.239 €/m²), Canarias (2.626 €/m²) y Comunidad de Madrid (2.458 €/m²). En trece comunidades autónomas se han registrado incrementos anuales.

En vivienda aislada los mayores importes medios se han registrado en Illes Balears (3.803 €/m²), País Vasco (3.349 €/m²), Comunidad de Madrid (2.763 €/m²), Cataluña (2.029 €/m²) y Canarias (1.946 €/m²). Trece comunidades autónomas han alcanzado tasas anuales positivas.

Año 2024

Pisos <40 m²

3.370

11,2%

Pisos 40-60 m²

2.424

8,1%

Pisos 60-80 m²

2.093

7,3%

Pisos >80m²

2.007

5,4%

Tomando exclusivamente la modalidad de vivienda pisos, pero desagregando en función de la superficie media de dicha modalidad de vivienda, se constata cómo, durante el último año, todas las modalidades de pisos según superficie han incrementado sus precios, intensificando sus tasas de crecimiento.

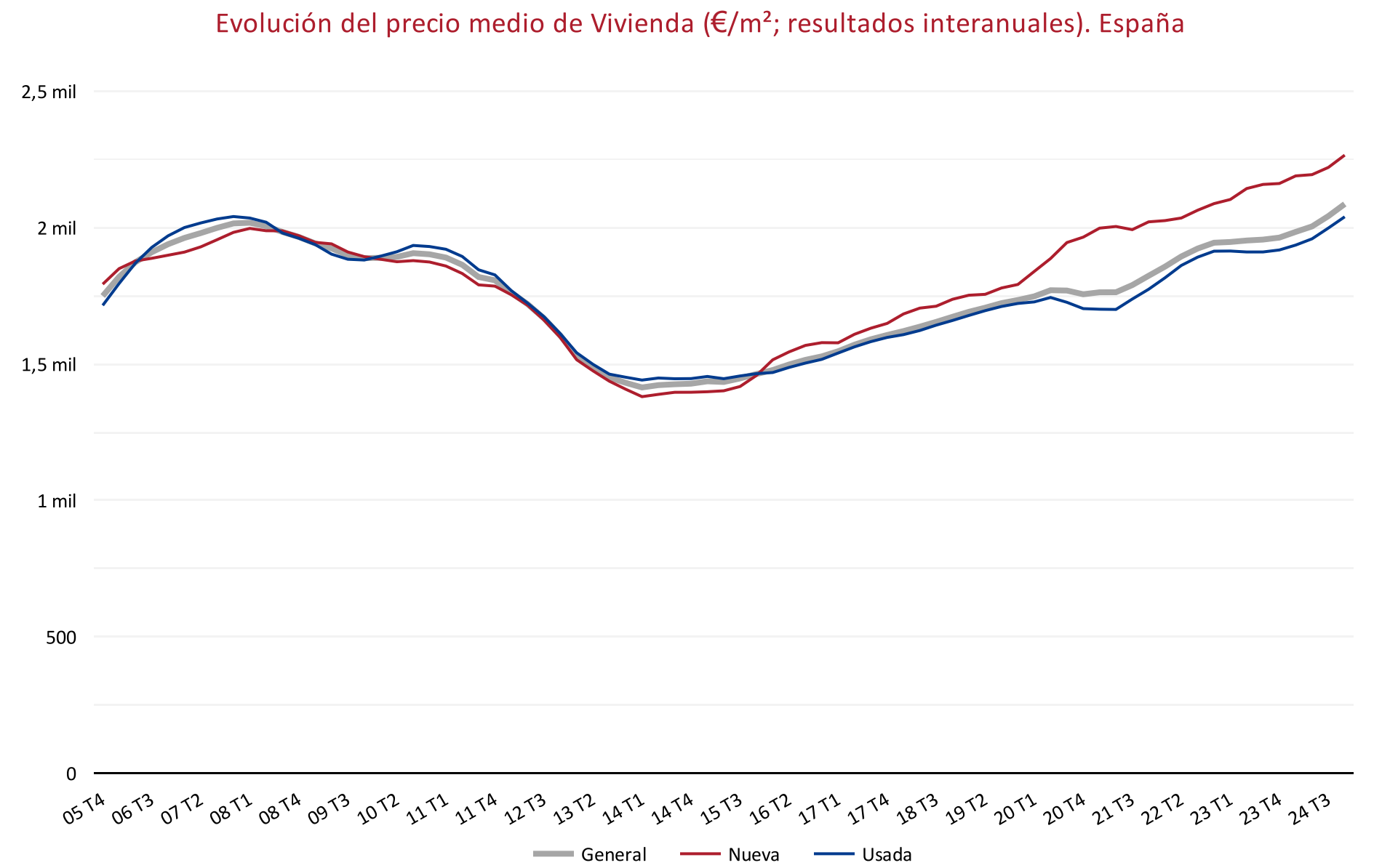
Cuanto menor es la superficie media mayor ha sido el crecimiento de los precios: pisos con superficie media superior a 80 m² incremento interanual del 5,4%, pisos con superficie entre 60 y 80 m² 7,3%, pisos de superficie entre 40 y 60 m² 8,1% y pisos de superficie inferior a los 40 m² 11,2%.

En términos absolutos, los pisos con mayor superficie media son los que registran precios por metro cuadrado más bajos y viceversa.

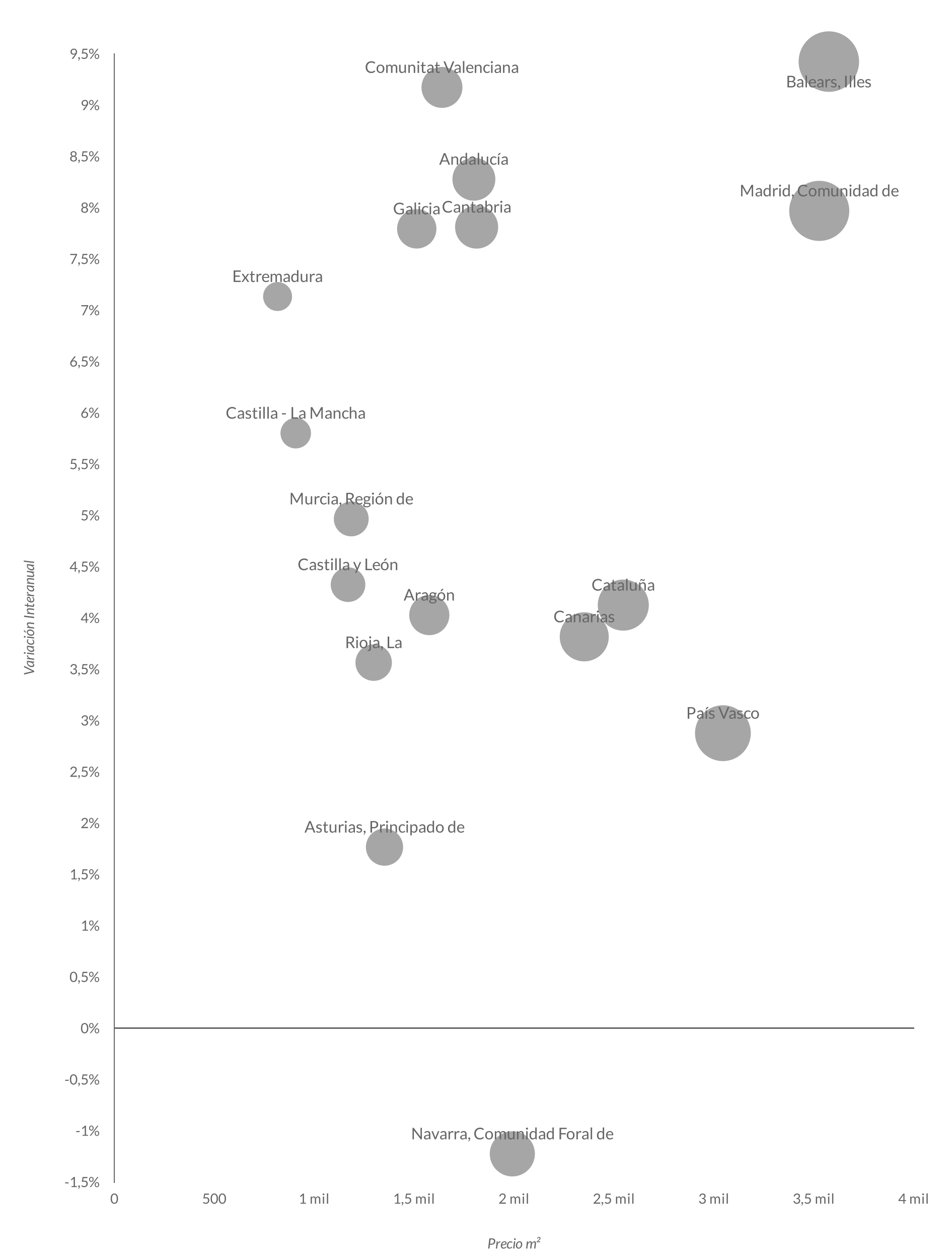
Concretamente, los pisos con superficie superior a 80 m² han registrado un precio medio de 2.007 €/m² durante el último año, los de superficie entre 60 y 80 m² el precio medio ha sido de 2.093 €/m², los de superficie entre 40 y 60 m² 2.424 €/m² y los de superficie inferior a los 40 m² 3.370 €/m². Los de mayor y menor superficie han registrado máximos de la serie histórica de resultados.

Desde un punto de vista territorial todas las comunidades autónomas han registrado incrementos de precios durante el último año en la modalidad de pisos con más de 80 m², dieciséis en los de superficie entre 60 y 80 m², quince en los pisos con superficie entre 40 y 60 m², y quince comunidades autónomas en los pisos con superficie inferior a 40 m².

Precio medio de Vivienda (€/m²). Resultados anuales y variación anual Año 2024						
CC.AA. ▲	General	Var. anual	Nueva	Var. anual	Usada	Var. anual
Andalucía	1.799	8,3 %	2.079	13,0 %	1.706	5,6 %
Aragón	1.576	4,0 %	1.929	-8,6 %	1.496	8,6 %
Asturias, Principado de	1.352	1,8 %	1.666	-2,8 %	1.272	2,3 %
Balears, Illes	3.575	9,4 %	3.688	12,1 %	3.550	8,8 %
Canarias	2.351	3,8 %	2.131	7,1 %	2.427	3,5 %
Cantabria	1.813	7,8 %	2.025	15,1 %	1.776	6,5 %
Castilla - La Mancha	908	5,8 %	1.042	0,1 %	872	6,7 %
Castilla y León	1.170	4,3 %	1.490	3,4 %	1.089	4,3 %
Cataluña	2.547	4,1 %	2.679	1,4 %	2.516	4,6 %
Comunitat Valenciana	1.639	9,2 %	2.034	5,2 %	1.554	9,1 %
Extremadura	817	7,1 %	1.259	14,3 %	759	4,9 %
Galicia	1.513	7,8 %	1.551	8,7 %	1.501	7,4 %
Madrid, Comunidad de	3.527	8,0 %	3.420	7,8 %	3.556	8,0 %
Murcia, Región de	1.186	5,0 %	1.395	7,8 %	1.133	3,7 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.992	-1,2 %	2.313	-2,0 %	1.856	2,6 %
País Vasco	3.045	2,9 %	3.307	0,4 %	2.994	3,1 %
Rioja, La	1.298	3,6 %	1.581	13,6 %	1.237	0,7 %
España	2.086	6,3 %	2.265	4,8 %	2.039	6,3 %

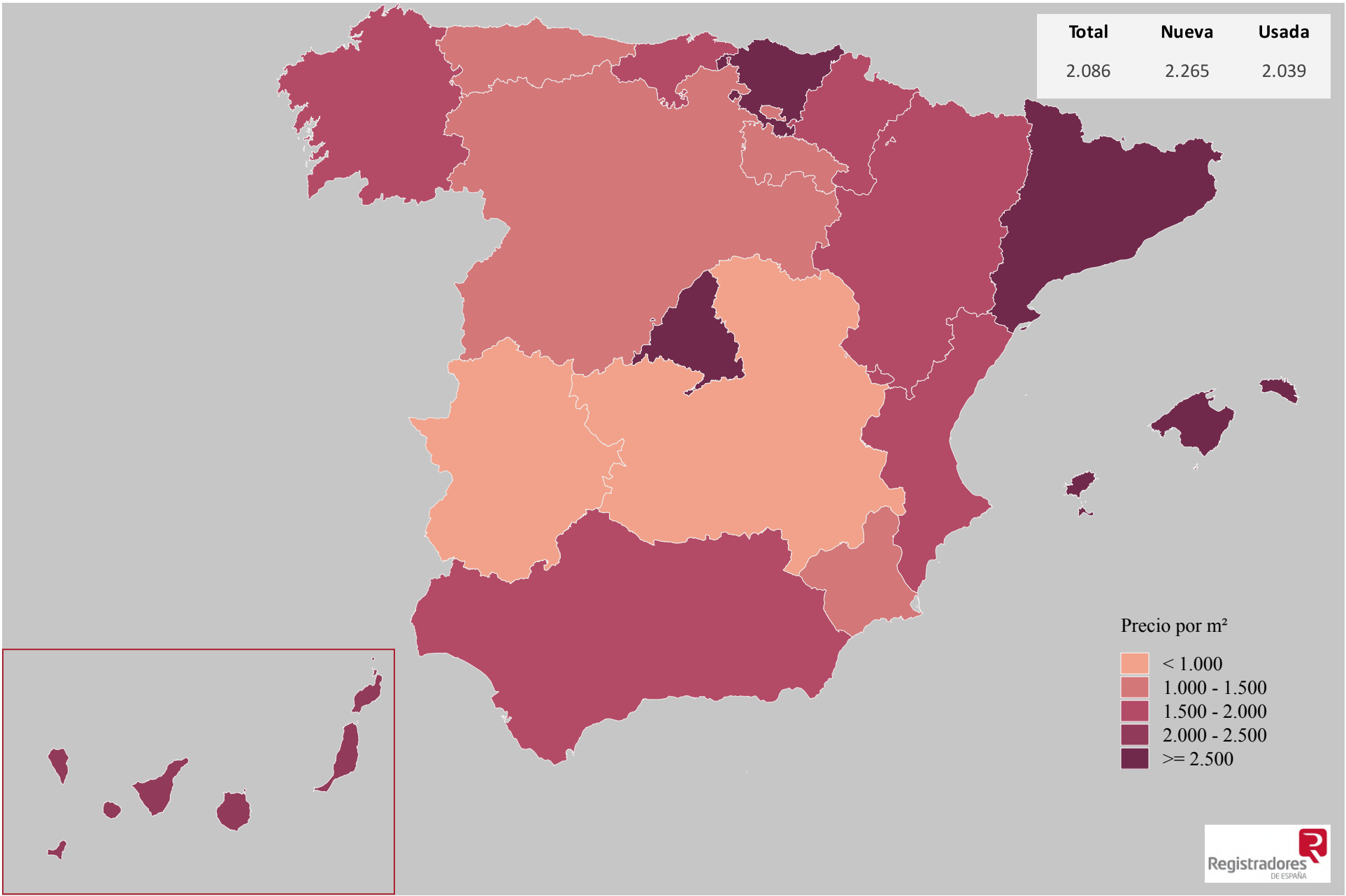


Precio medio de vivienda (€/m²) y tasa de variación interanual. Comunidades Autónomas
Año 2024

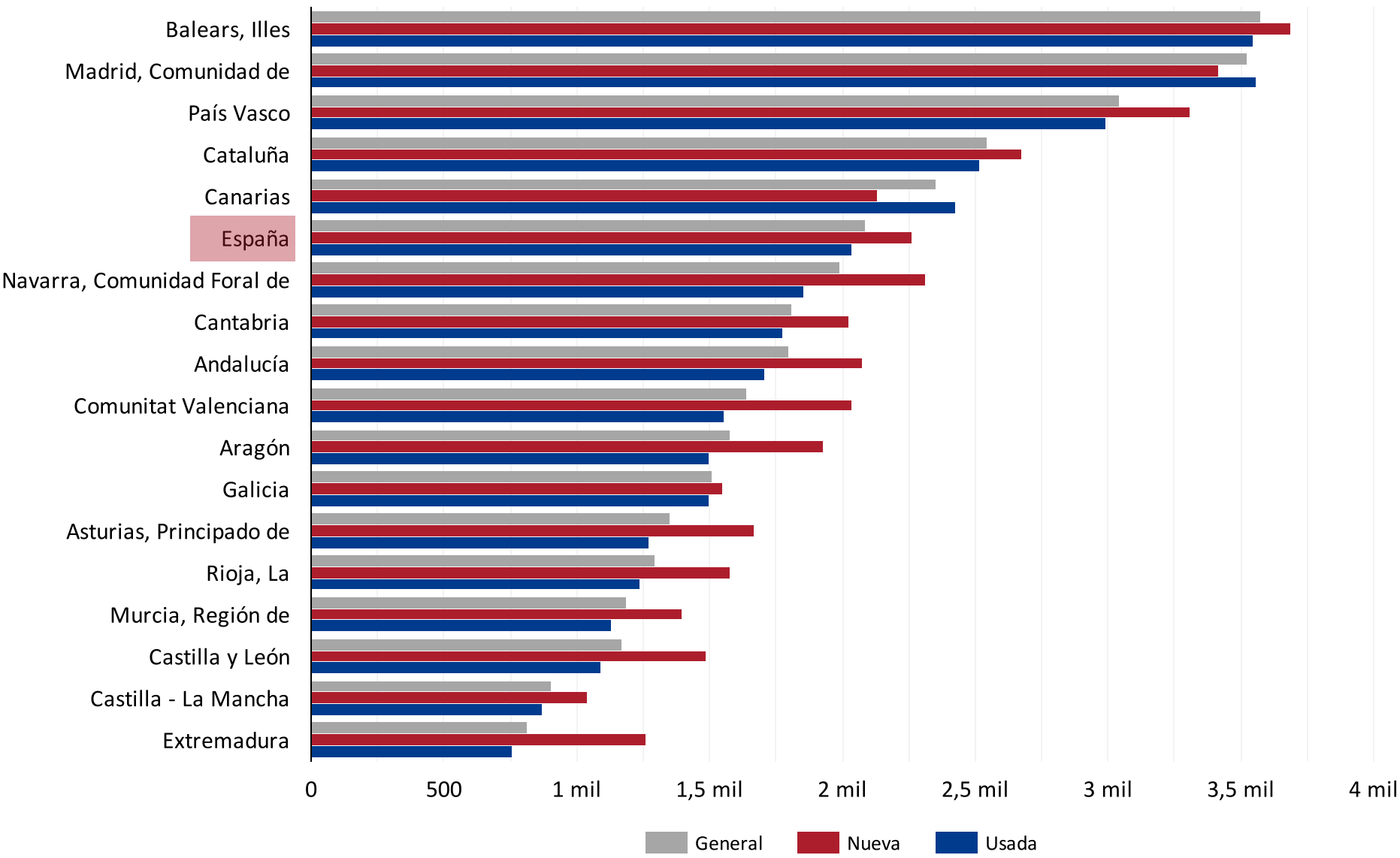


El gráfico muestra el precio por m² de compra de vivienda interanual (eje x) del año, la variación interanual del precio por m² (eje y). El tamaño del círculo indica el precio m².

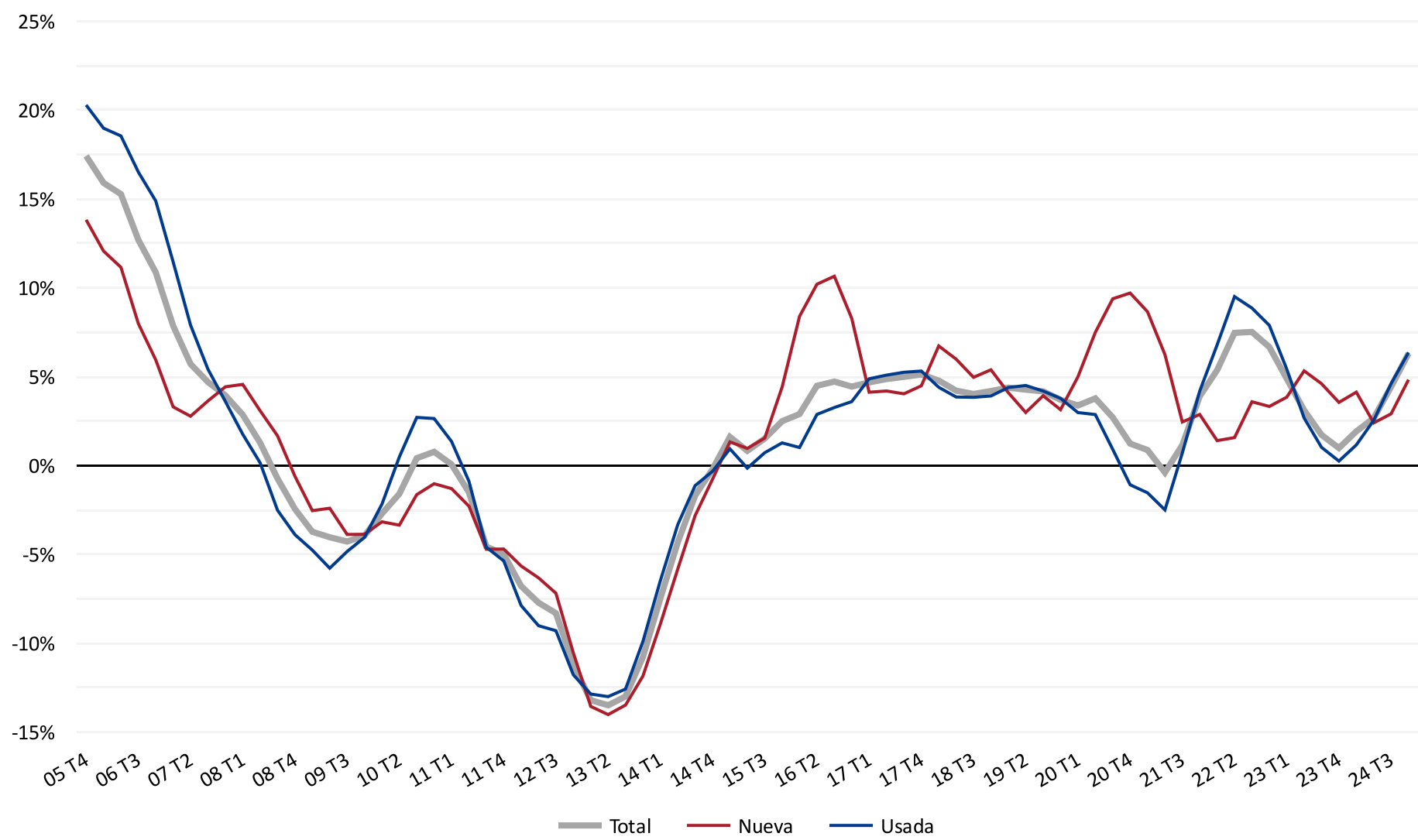
Precio medio de Vivienda (€/m²)
Año 2024



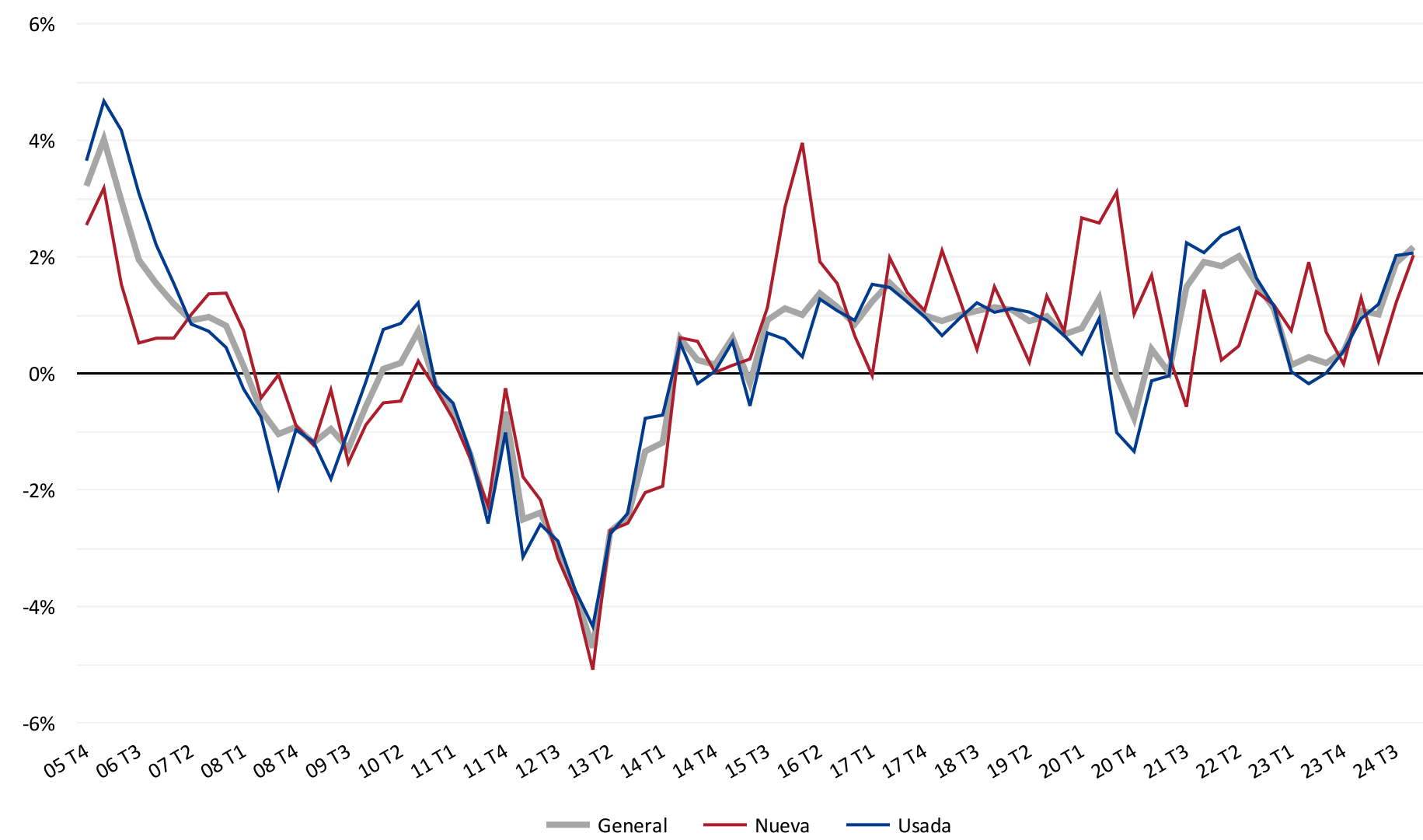
Precio medio de Vivienda (€/m²) por Comunidades Autónomas
Año 2024



Evolución de las tasas de variación interanuales del precio medio de Vivienda (€/m²)

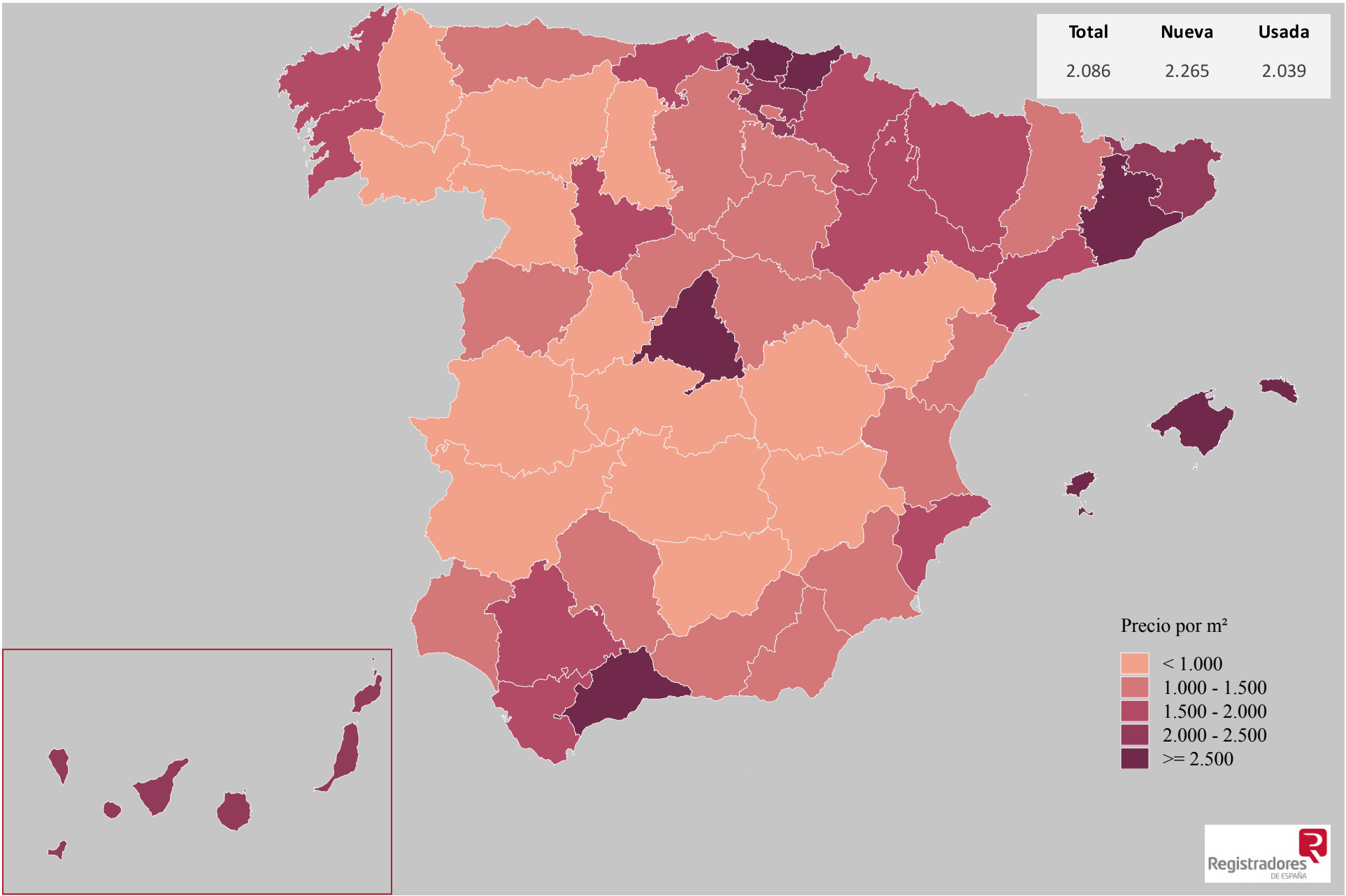


Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del precio medio de Vivienda



Precio medio de Vivienda (€/m²). Resultados anuales y variación anual Año 2024						
PROVINCIAS	General ▾	Var. anual	Nueva	Var. anual	Usada	Var. anual
Gipuzkoa	3.577	4,3 %	4.027	19,2 %	3.513	2,2 %
Illes Balears	3.575	9,4 %	3.688	12,1 %	3.550	8,8 %
Madrid	3.527	8,0 %	3.420	7,8 %	3.556	8,0 %
Barcelona	2.923	4,3 %	3.098	3,0 %	2.882	4,4 %
Bizkaia	2.895	3,0 %	3.362	-1,4 %	2.805	3,3 %
Málaga	2.750	10,8 %	3.010	7,1 %	2.633	9,6 %
Santa Cruz de Tenerife	2.446	6,9 %	2.202	11,5 %	2.538	7,1 %
Araba/Álava	2.296	-2,9 %	2.363	-13,6 %	2.271	-1,0 %
Palmas, Las	2.274	1,4 %	2.065	3,1 %	2.341	0,9 %
Girona	2.257	0,8 %	2.156	-3,5 %	2.284	1,9 %
Navarra	1.992	-1,2 %	2.313	-2,0 %	1.856	2,6 %
Alicante/Alacant	1.857	9,9 %	2.395	3,7 %	1.734	9,6 %
Pontevedra	1.831	8,1 %	1.950	10,8 %	1.791	7,0 %
Cantabria	1.813	7,8 %	2.025	15,1 %	1.776	6,5 %
Cádiz	1.702	8,5 %	1.690	1,8 %	1.707	10,8 %
Zaragoza	1.677	3,8 %	2.113	-5,2 %	1.568	7,9 %
Tarragona	1.659	3,9 %	1.801	-2,9 %	1.635	5,2 %
Huesca	1.528	5,3 %	1.388	-23,7 %	1.555	11,5 %
Coruña, A	1.523	8,7 %	1.504	10,5 %	1.530	8,2 %
Valladolid	1.513	5,4 %	1.794	-1,5 %	1.392	9,3 %
Sevilla	1.509	5,4 %	1.499	-2,3 %	1.512	7,5 %
Valencia/València	1.474	9,1 %	1.695	4,1 %	1.433	10,0 %
Huelva	1.368	8,1 %	1.449	15,8 %	1.347	6,2 %
Asturias	1.352	1,8 %	1.666	-2,8 %	1.272	2,3 %
Granada	1.346	7,3 %	1.493	3,6 %	1.306	8,4 %
Lleida	1.329	-0,8 %	1.435	2,7 %	1.293	-2,4 %
Guadalajara	1.318	7,9 %	1.548	11,9 %	1.240	6,0 %
Rioja, La	1.298	3,6 %	1.581	13,6 %	1.237	0,7 %
Córdoba	1.252	12,6 %	1.865	23,7 %	1.078	4,9 %
Burgos	1.246	5,5 %	1.658	7,5 %	1.143	3,8 %
Almería	1.243	6,6 %	1.321	9,6 %	1.220	5,9 %
Salamanca	1.226	1,3 %	1.301	1,8 %	1.216	1,3 %
Castellón/Castelló	1.224	8,3 %	1.437	7,3 %	1.168	7,8 %
Soria	1.197	14,6 %	1.698	18,2 %	979	10,2 %
Murcia	1.186	5,0 %	1.395	7,8 %	1.133	3,7 %
Segovia	1.118	8,3 %	1.145	-6,9 %	1.114	11,3 %
Lugo	980	3,1 %	930	-4,9 %	997	5,7 %
Ourense	974	-2,0 %	1.042	-8,3 %	958	0,4 %
Albacete	948	-0,9 %	1.255	-7,6 %	875	4,6 %
Palencia	942	7,0 %	1.242	11,2 %	893	6,0 %
Ávila	920	8,7 %	978	11,4 %	906	7,8 %
León	917	-4,4 %	1.219	6,3 %	846	-7,4 %
Cuenca	883	24,9 %	1.621	131,0 %	759	7,4 %
Toledo	865	8,4 %	876	3,6 %	862	9,4 %
Zamora	861	3,4 %	1.027	-11,7 %	838	6,4 %
Cáceres	858	10,1 %	1.483	24,5 %	765	3,7 %
Teruel	806	-1,0 %	1.081	-20,9 %	777	8,6 %
Badajoz	791	5,1 %	1.090	2,9 %	755	5,6 %
Jaén	765	5,0 %	829	-6,1 %	756	6,4 %
Ciudad Real	655	0,1 %	633	-17,7 %	660	3,8 %
España	2.086	6,3 %	2.265	4,8 %	2.039	6,3 %

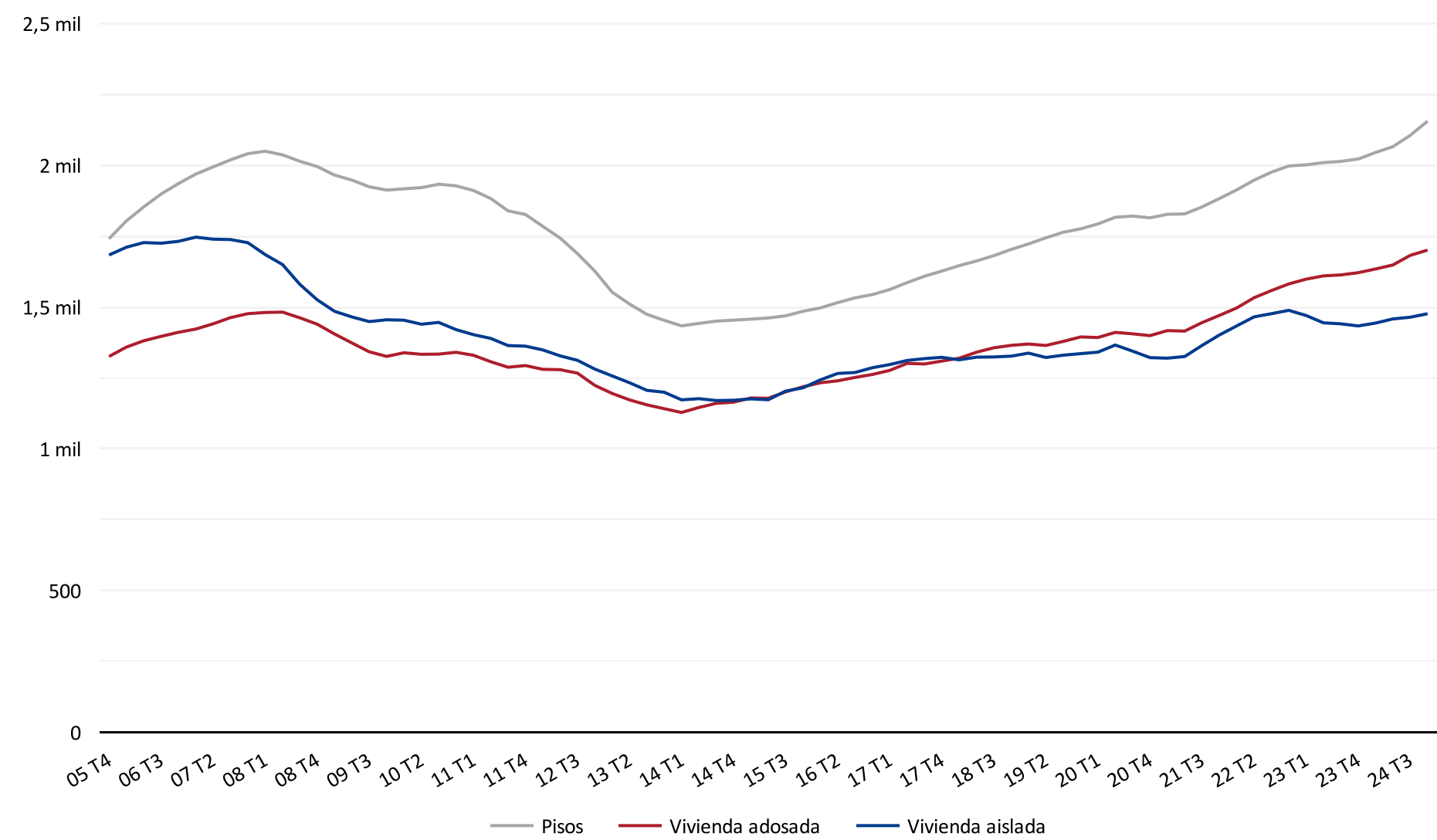
Precio medio de Vivienda (€/m²) por provincias
Año 2024



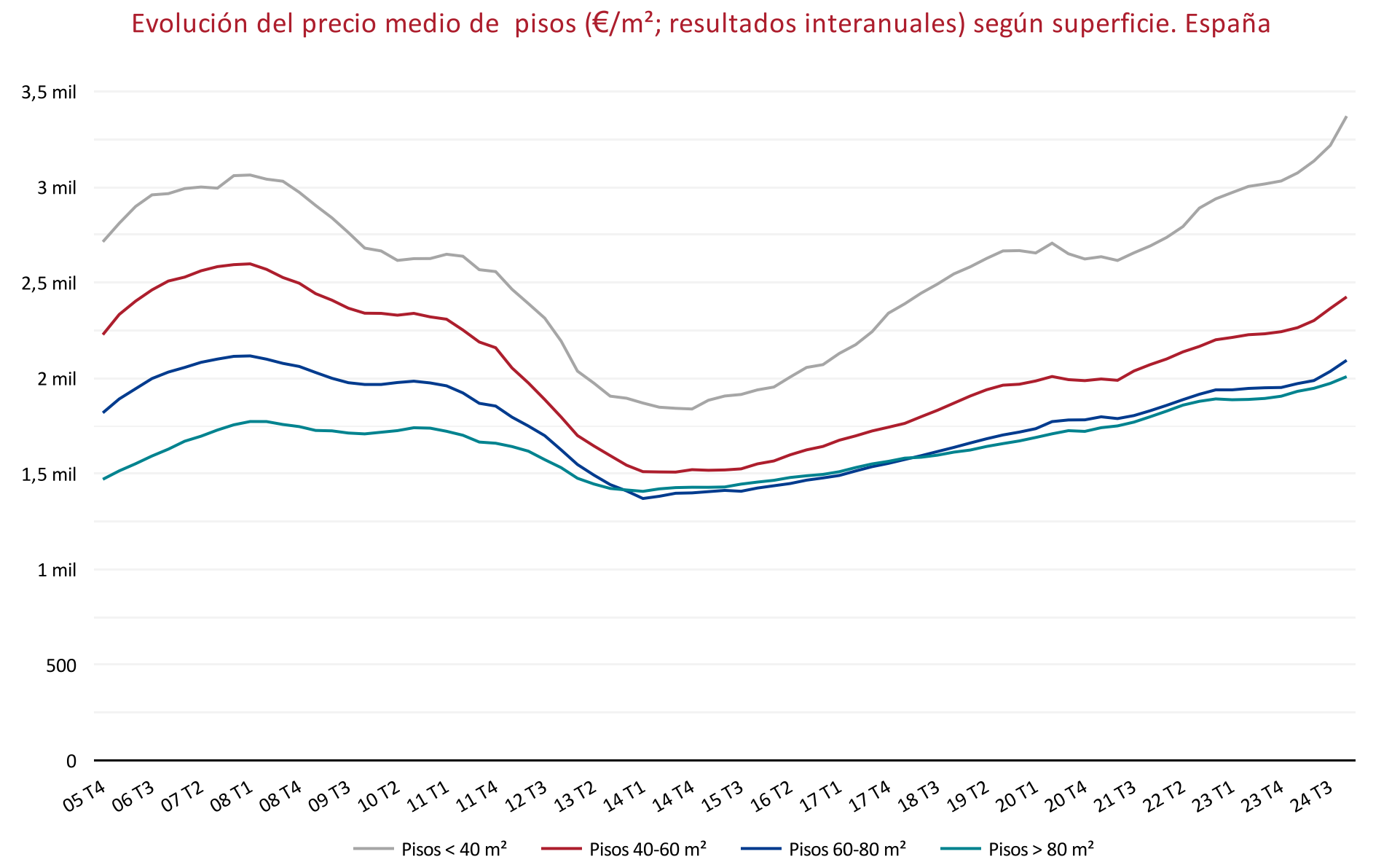
Precio medio de Vivienda (€/m²). Resultados anuales y variación anual. Capitales de provincia			
Capitales de provincia	General ▾	Var. anual	General
Donostia/San Sebastián	5.708	6,1 %	
Madrid	4.517	11,3 %	
Barcelona	4.483	2,5 %	
Palma	3.631	9,4 %	
Bilbao	3.068	5,5 %	
Málaga	2.980	24,5 %	
Pamplona/Iruña	2.693	2,1 %	
Cádiz	2.596	2,9 %	
Girona	2.512	9,9 %	
Vitoria-Gasteiz	2.473	-3,3 %	
Coruña, A	2.444	9,5 %	
València	2.343	13,1 %	
Santander	2.312	15,6 %	
Palmas de Gran Canaria, Las	2.229	1,3 %	
Sevilla	2.116	6,9 %	
Zaragoza	2.024	7,2 %	
Santa Cruz de Tenerife	1.989	4,6 %	
Granada	1.971	11,4 %	
Pontevedra	1.896	10,4 %	
Alacant/Alicante	1.889	14,3 %	
Valladolid	1.743	3,1 %	
Córdoba	1.679	11,1 %	
Salamanca	1.670	-1,1 %	
Huesca	1.655	13,1 %	
Logroño	1.650	2,4 %	
Burgos	1.647	3,6 %	
Segovia	1.646	5,0 %	
Toledo	1.618	15,2 %	
Soria	1.583	15,1 %	
Oviedo	1.574	6,9 %	
Tarragona	1.573	2,9 %	
Guadalajara	1.564	4,1 %	
Cáceres	1.484	8,8 %	
Cuenca	1.483	26,9 %	
Lugo	1.377	8,4 %	
Badajoz	1.360	7,7 %	
Albacete	1.352	2,2 %	
León	1.339	-0,1 %	
Almería	1.329	5,3 %	
Huelva	1.323	15,1 %	
Teruel	1.310	-6,3 %	
Murcia	1.291	4,2 %	
Ourense	1.266	0,1 %	
Lleida	1.265	4,0 %	
Castelló de la Plana	1.239	9,3 %	
Ávila	1.229	9,5 %	
Palencia	1.188	5,7 %	
Jaén	1.142	4,1 %	
Ciudad Real	1.134	3,2 %	
Zamora	1.090	5,1 %	

Precio medio de pisos y viviendas adosadas y aisladas (€/m²). Resultados anuales y variación anual						
Año 2024						
CC.AA. ▲	Pm² pisos	Var. anual	Pm² adosadas	Var. anual	Pm² aisladas	Var. anual
Andalucía	1.850	8,8 %	1.458	4,1 %	1.353	7,3 %
Aragón	1.706	5,7 %	1.214	-11,9 %	682	-3,2 %
Asturias, Principado de	1.386	2,7 %	1.336	-1,8 %	1.028	-1,2 %
Balears, Illes	3.556	8,8 %	3.239	20,7 %	3.803	4,9 %
Canarias	2.325	3,3 %	2.626	5,6 %	1.946	6,2 %
Cantabria	1.852	8,2 %	1.665	2,1 %	1.462	10,7 %
Castilla - La Mancha	1.003	7,9 %	913	5,1 %	637	2,2 %
Castilla y León	1.238	2,3 %	1.058	3,2 %	724	10,8 %
Cataluña	2.652	4,7 %	1.977	-0,8 %	2.029	1,4 %
Comunitat Valenciana	1.597	9,4 %	1.733	9,4 %	1.505	6,3 %
Extremadura	920	3,0 %	750	2,6 %	631	32,2 %
Galicia	1.611	8,8 %	1.126	-1,8 %	968	1,8 %
Madrid, Comunidad de	3.600	9,0 %	2.458	6,8 %	2.763	-4,6 %
Murcia, Región de	1.161	4,2 %	1.374	6,1 %	835	5,5 %
Navarra, Comunidad Foral de	2.071	-1,8 %	1.502	7,0 %	1.306	7,7 %
País Vasco	2.930	1,7 %	3.674	4,9 %	3.349	9,9 %
Rioja, La	1.315	3,9 %	1.349	8,0 %	640	-8,4 %
España	2.155	6,6 %	1.700	4,9 %	1.476	3,0 %

Evolución del precio medio de pisos y viviendas adosadas y aisladas (€/m²; resultados interanuales). España



Precio medio de pisos (€/m²) según superficie. Resultados anuales y variación anual Año 2024								
CC.AA. ▲	Pisos <40m²	Var. anual	Pisos 40-60 m²	Var. anual	Pisos 60-80m²	Var. anual	Pisos >80m²	Var. anual
Andalucía	2.659	9,8 %	1.945	11,5 %	1.797	12,4 %	1.810	6,9 %
Aragón	2.047	11,6 %	1.732	10,6 %	1.677	6,7 %	1.682	1,8 %
Asturias, Principado de	1.618	9,8 %	1.312	-2,6 %	1.313	5,4 %	1.461	2,8 %
Balears, Illes	4.312	9,6 %	3.908	8,3 %	3.445	8,2 %	3.422	9,1 %
Canarias	3.674	12,2 %	2.777	1,3 %	2.096	1,2 %	1.852	4,1 %
Cantabria	2.348	12,9 %	1.975	4,7 %	1.762	4,7 %	1.829	13,8 %
Castilla - La Mancha	1.330	29,6 %	1.036	6,9 %	1.003	10,9 %	989	6,4 %
Castilla y León	1.478	5,4 %	1.233	3,1 %	1.238	3,2 %	1.233	1,6 %
Cataluña	3.231	5,8 %	2.734	6,0 %	2.558	4,8 %	2.611	3,7 %
Comunitat Valenciana	2.443	10,9 %	1.827	11,8 %	1.639	9,9 %	1.473	8,5 %
Extremadura	997	0,7 %	941	3,6 %	967	7,6 %	900	1,6 %
Galicia	2.491	12,6 %	1.771	10,0 %	1.615	12,2 %	1.502	7,3 %
Madrid, Comunidad de	5.288	11,1 %	3.619	10,4 %	3.150	7,7 %	3.646	8,3 %
Murcia, Región de	1.668	7,9 %	1.345	3,1 %	1.229	7,1 %	1.082	3,5 %
Navarra, Comunidad Foral de	2.464	-7,5 %	2.309	-5,6 %	1.986	-10,6 %	2.070	1,9 %
País Vasco	3.735	-3,9 %	3.105	5,6 %	2.868	2,2 %	2.878	0,1 %
Rioja, La	1.743	8,8 %	1.331	3,3 %	1.256	3,0 %	1.319	3,6 %
España	3.370	11,2 %	2.424	8,1 %	2.093	7,3 %	2.007	5,4 %



3. Número de compraventas de vivienda

Año 2024

General
636.909
9,2%

Nueva
131.764
21,6%

Usada
505.145
6,4%

El número de compraventas de vivienda ha registrado el segundo mejor año desde 2007, únicamente superado por los excelentes resultados del año 2022.

El año ha ido evolucionando de menos a más, recuperando significativos niveles de actividad en la segunda mita del año.

En su conjunto se han registrado 636.909 compraventas, frente a las 583.042 del año 2023, con un incremento anual del 9,2% (-9,8% en 2023). En consecuencia se han registrado 53.867 compraventas más que el año precedente.

Tras los máximos recientes del año 2022 (646.241), con el intenso incremento de los tipos de interés, el número de compraventas a lo largo del año 2023 fue evolucionando de menos a más, al contrario de lo ocurrido durante el año 2024, con el proceso contrario en el comportamiento de los tipos de interés.

Tanto la vivienda usada como, especialmente, la vivienda nueva han favorecido este buen comportamiento de la actividad inmobiliaria, con tasas anuales del 6,4% y 21,6%, respectivamente.

En vivienda nueva se han registrado 131.764 compraventas durante el último año, alcanzando el nivel máximo desde 2013. El comportamiento de esta modalidad de vivienda esta siendo muy favorable, absorbiéndose toda la capacidad productiva del sector por parte del mercado.

En vivienda usada se han vuelto a superar las 500.000 compraventas, registrado 505.145 durante el año 2024, por debajo del máximo reciente del año 2022 (531.589), pero siendo el segundo mejor año desde 2006.

En términos relativos la actividad inmobiliaria se ha situado en 13,05 compraventas por cada mil habitantes y año, por encima de las 12,03 del año 2023, constatando la favorable evolución del último año.

En prácticamente todas las comunidades autónomas se han registrado incrementos anuales del número de compraventas (quince), siendo de dos dígitos en diez de ellas. En vivienda usada dieciséis comunidades autónomas han registrado ascensos y quince en vivienda nueva.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas durante el año 2024 han sido Andalucía (124.799), Comunitat Valenciana (103.515), Cataluña (98.732) y Comunidad de Madrid (77.623), alcanzando cuotas de mercado del 19,59%, 16,25%, 15,5% y 12,19%, respectivamente.

Los resultados provinciales constatan la favorable evolución del número de compraventas de vivienda en 2024, dando lugar a cuarenta y siete provincias con incrementos anuales, veintisiete de ellas de dos dígitos.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda en el año 2024 han sido Madrid (77.623), Barcelona (64.069), Alicante (51.862), Valencia (38.770), Málaga (35.211), Murcia (23.416) y Sevilla (22.478).

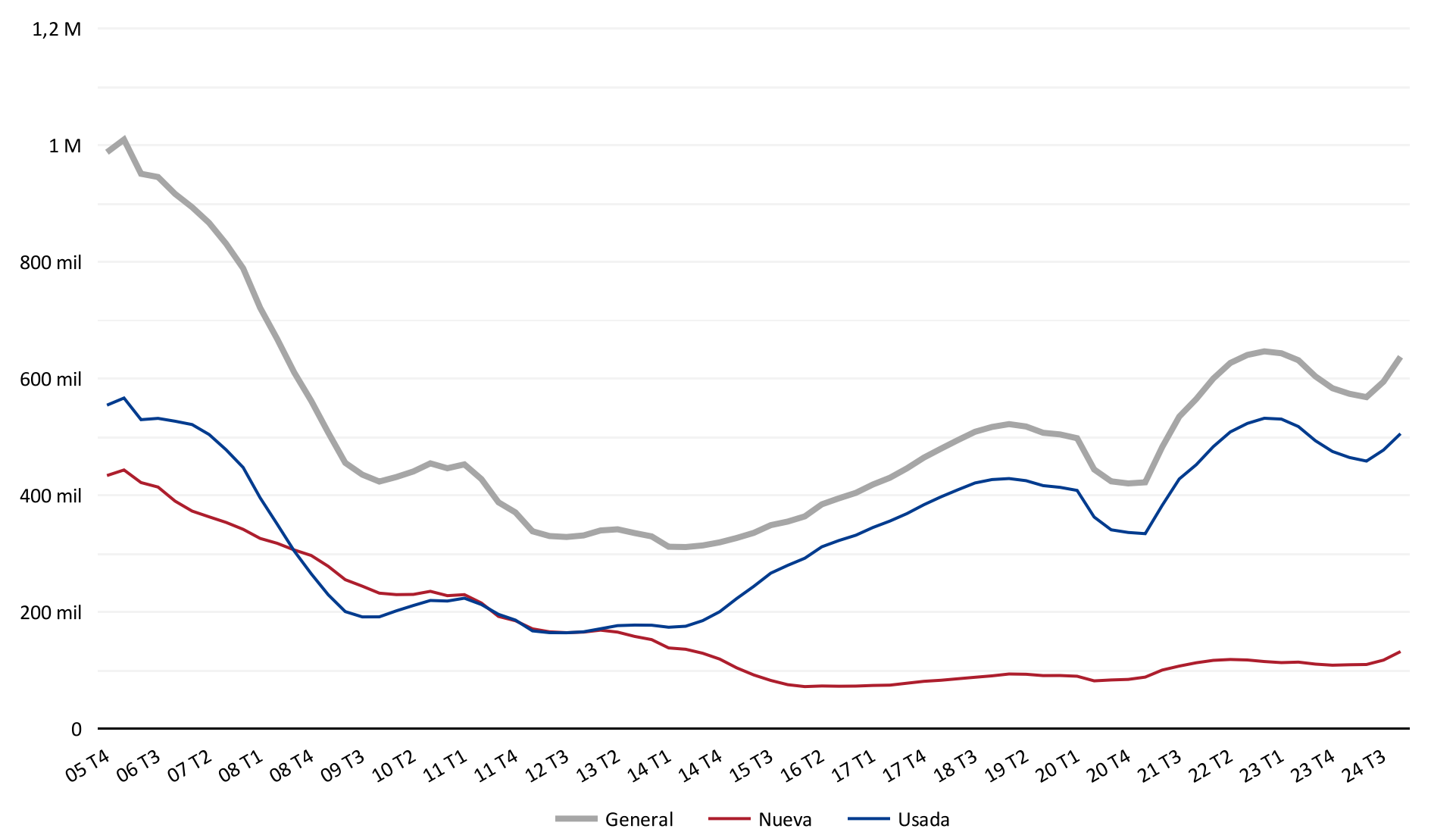
En vivienda usada cuarenta y seis provincias han registrado ascensos anuales, con tasas de dos dígitos en veintiséis de ellas. Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda usada durante el último año han sido Madrid (60.952), Barcelona (52.055), Alicante (42.494), Valencia (32.774), Málaga (24.434), Murcia (18.883) y Sevilla (17.366).

En vivienda nueva, cuarenta y una provincias han registrado incrementos durante 2024, frente a los descensos en nueve de ellas. El mayor número de compraventas de vivienda nueva se ha registrado en las provincias de Madrid (16.671), Barcelona (12.014), Málaga (10.777), Alicante (9.368) y Valencia (5.996).

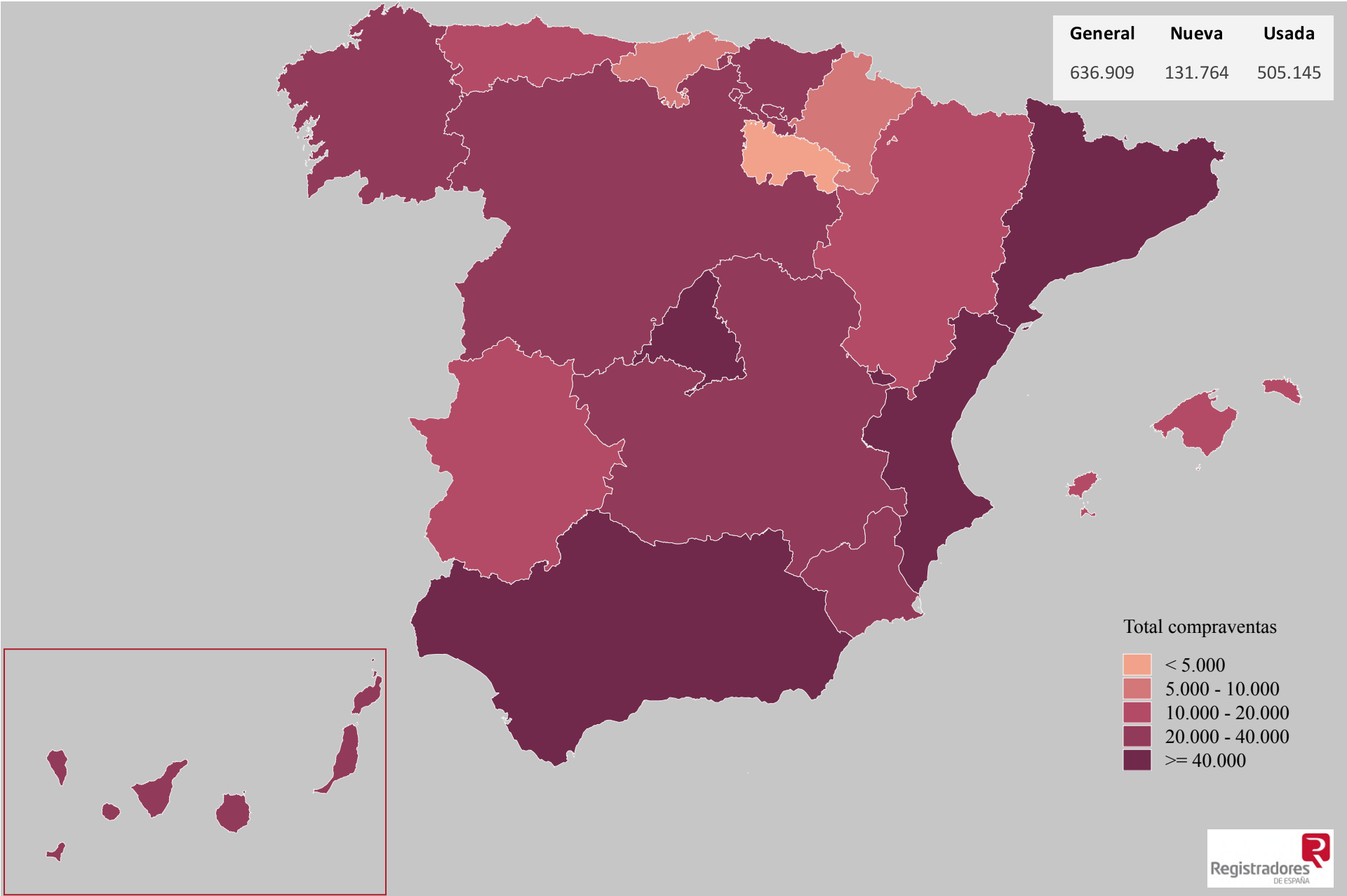
Los resultados de capitales de provincia ratifican el generalizado predominio del incremento de compraventas de vivienda, dando lugar a incrementos durante el último año en cuarenta y tres de ellas, siendo previsible una continuidad en la tendencia ascendente.

Número de compraventas de vivienda. Resultados anuales y variación anual						
Año 2024						
CC.AA. ▲	General	Var. anual	Nueva	Var. anual	Usada	Var. anual
Andalucía	124.799	6,2 %	30.719	30,5 %	94.080	0,2 %
Aragón	16.434	8,8 %	2.983	6,2 %	13.451	9,4 %
Asturias, Principado de	14.369	19,0 %	2.906	28,0 %	11.463	16,9 %
Balears, Illes	13.847	-2,5 %	2.516	-14,4 %	11.331	0,6 %
Canarias	24.958	-1,2 %	6.433	12,7 %	18.525	-5,2 %
Cantabria	9.217	14,9 %	1.413	20,8 %	7.804	13,9 %
Castilla - La Mancha	29.937	18,2 %	6.438	41,0 %	23.499	13,2 %
Castilla y León	30.578	14,2 %	5.935	11,2 %	24.643	15,0 %
Cataluña	98.732	7,6 %	18.610	22,1 %	80.122	4,7 %
Comunitat Valenciana	103.515	8,2 %	18.005	27,3 %	85.510	4,9 %
Extremadura	10.795	11,8 %	1.299	15,9 %	9.496	11,3 %
Galicia	23.479	22,4 %	5.765	35,1 %	17.714	18,7 %
Madrid, Comunidad de	77.623	10,5 %	16.671	9,9 %	60.952	10,7 %
Murcia, Región de	23.416	8,6 %	4.533	16,1 %	18.883	6,9 %
Navarra, Comunidad Foral de	7.282	15,0 %	2.216	-5,2 %	5.066	26,8 %
País Vasco	23.105	13,1 %	4.496	37,7 %	18.609	8,4 %
Rioja, La	4.823	19,7 %	826	36,1 %	3.997	16,8 %
España	636.909	9,2 %	131.764	21,6 %	505.145	6,4 %

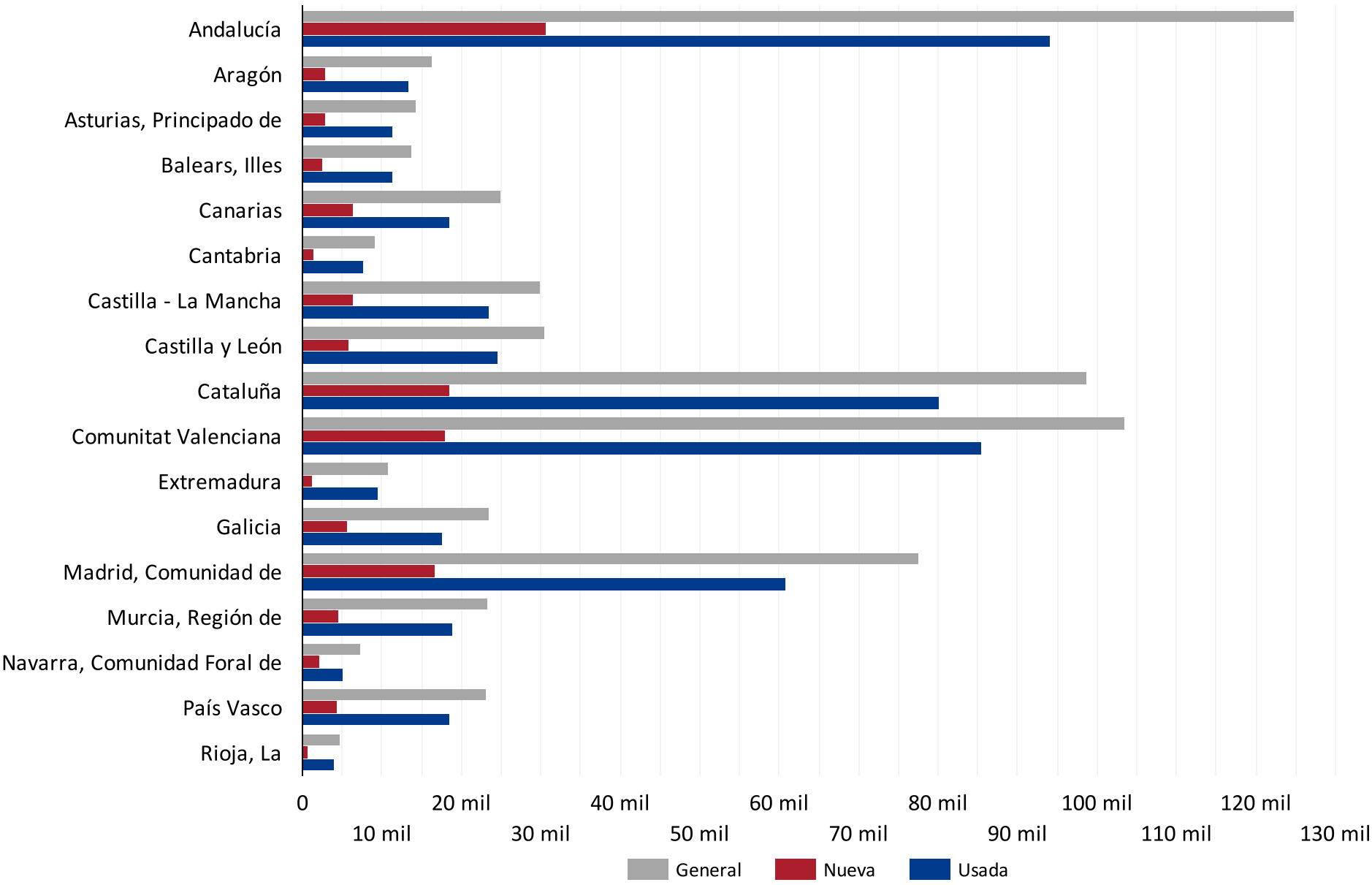
Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. España



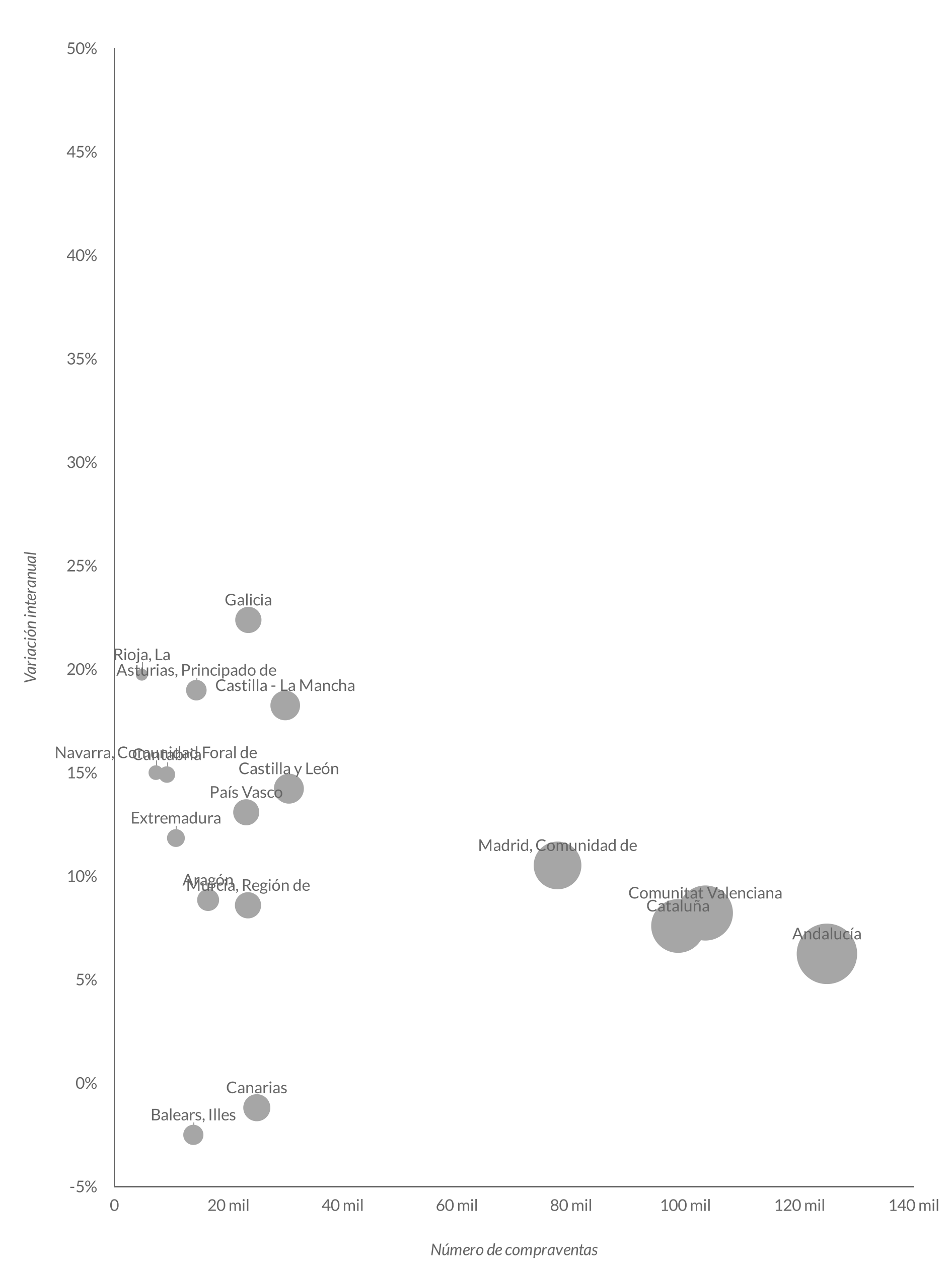
Número de compraventas de vivienda
Año 2024



Compraventas de vivienda por Comunidades Autónomas
Año 2024

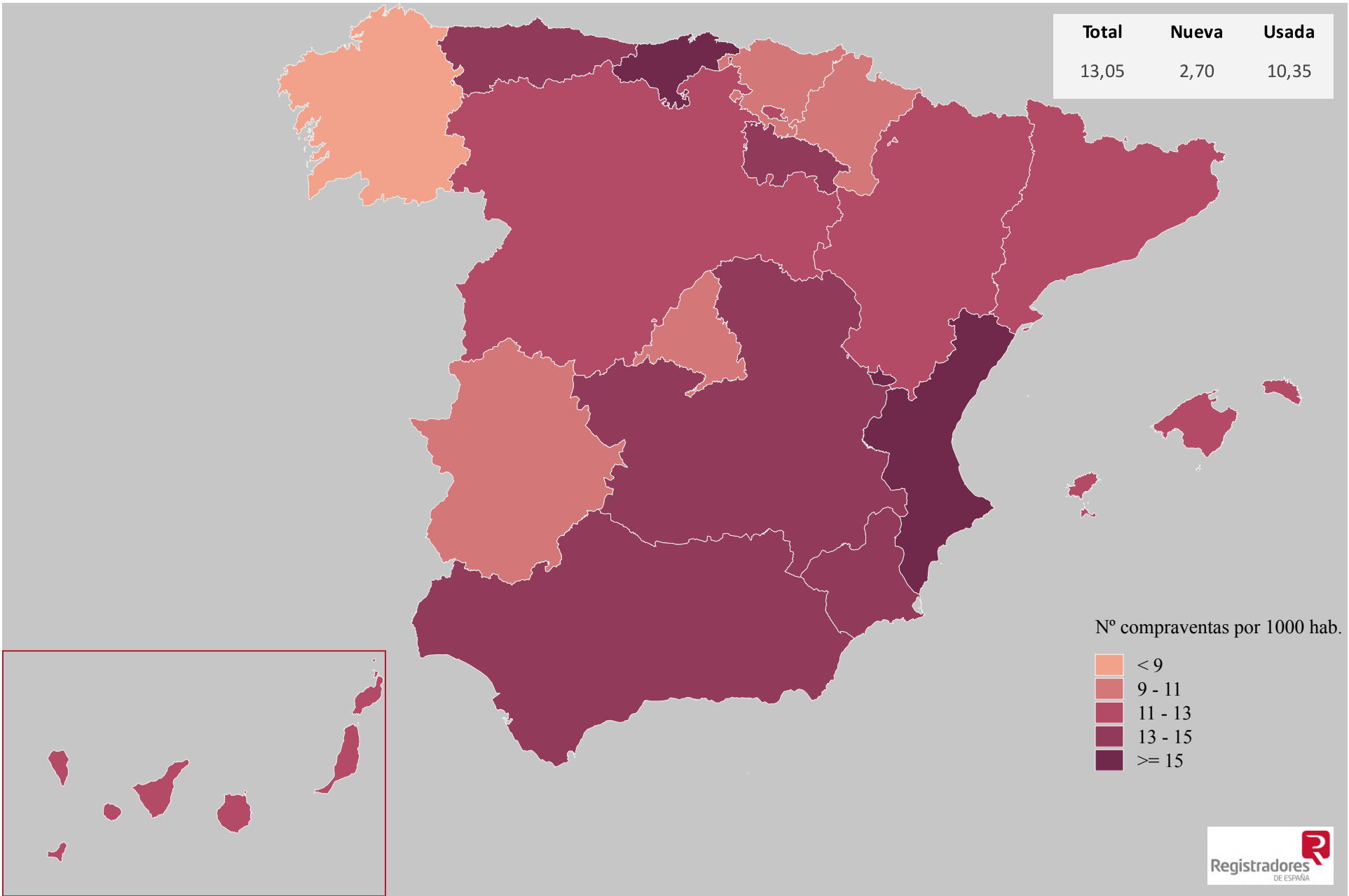


Número de compraventas de vivienda y tasa de variación anual por Comunidades Autónomas
Año 2024

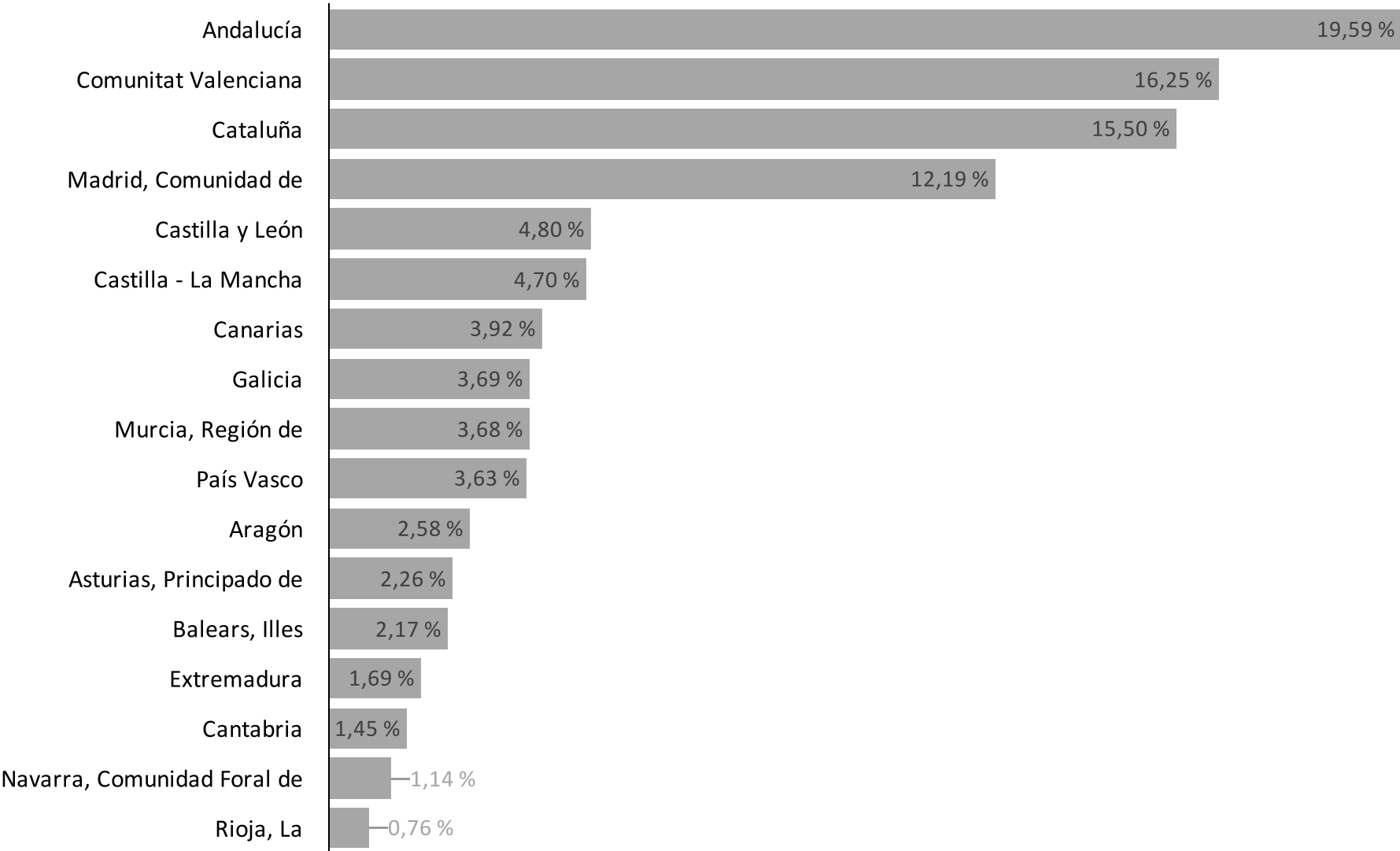


El gráfico muestra el número interanual de compraventas de vivienda (eje x) en el año 2024, y la variación interanual del número de compraventas (eje y). El tamaño nos indica también el número de compraventas de vivienda.

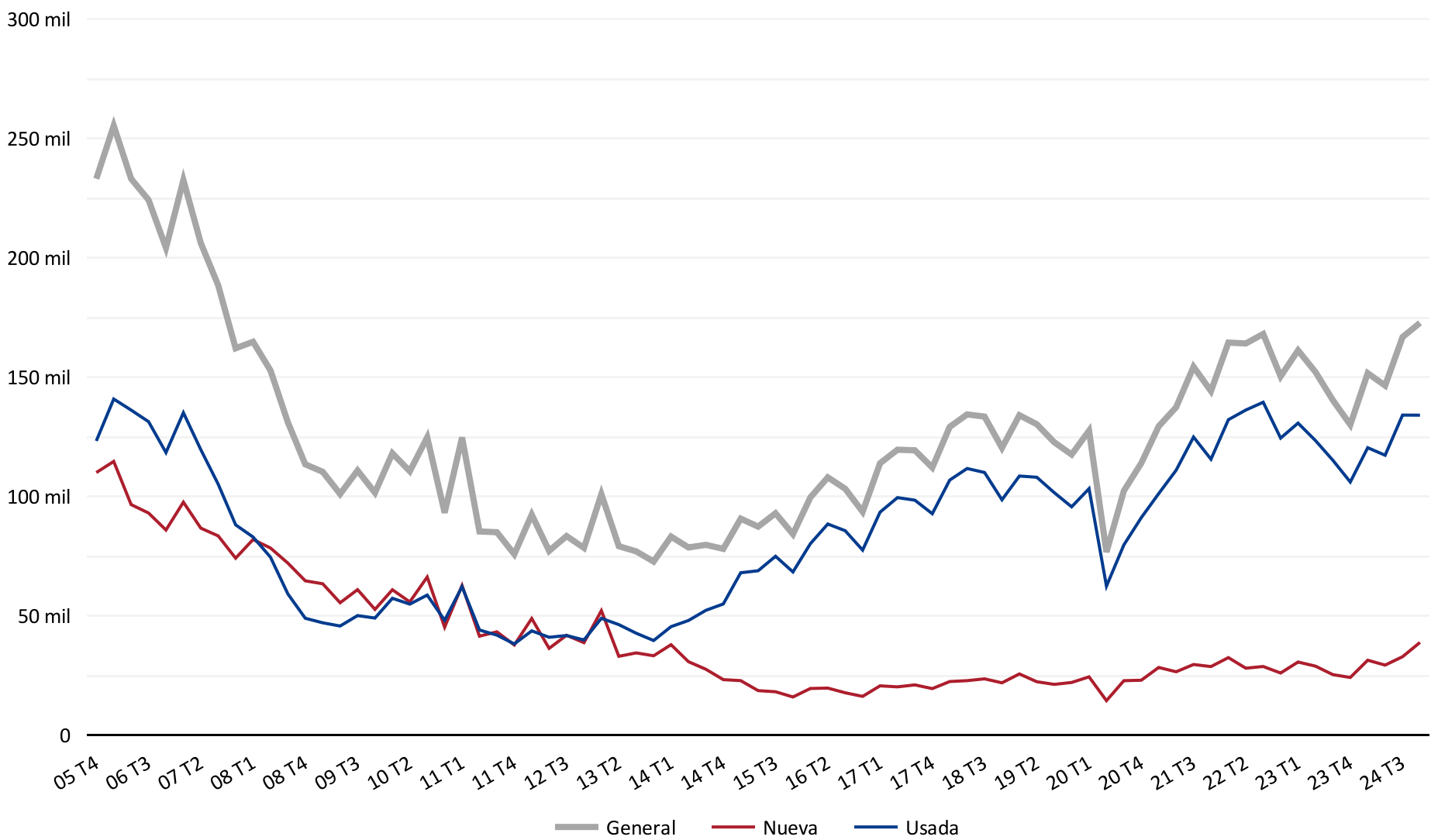
Número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes
Año 2024



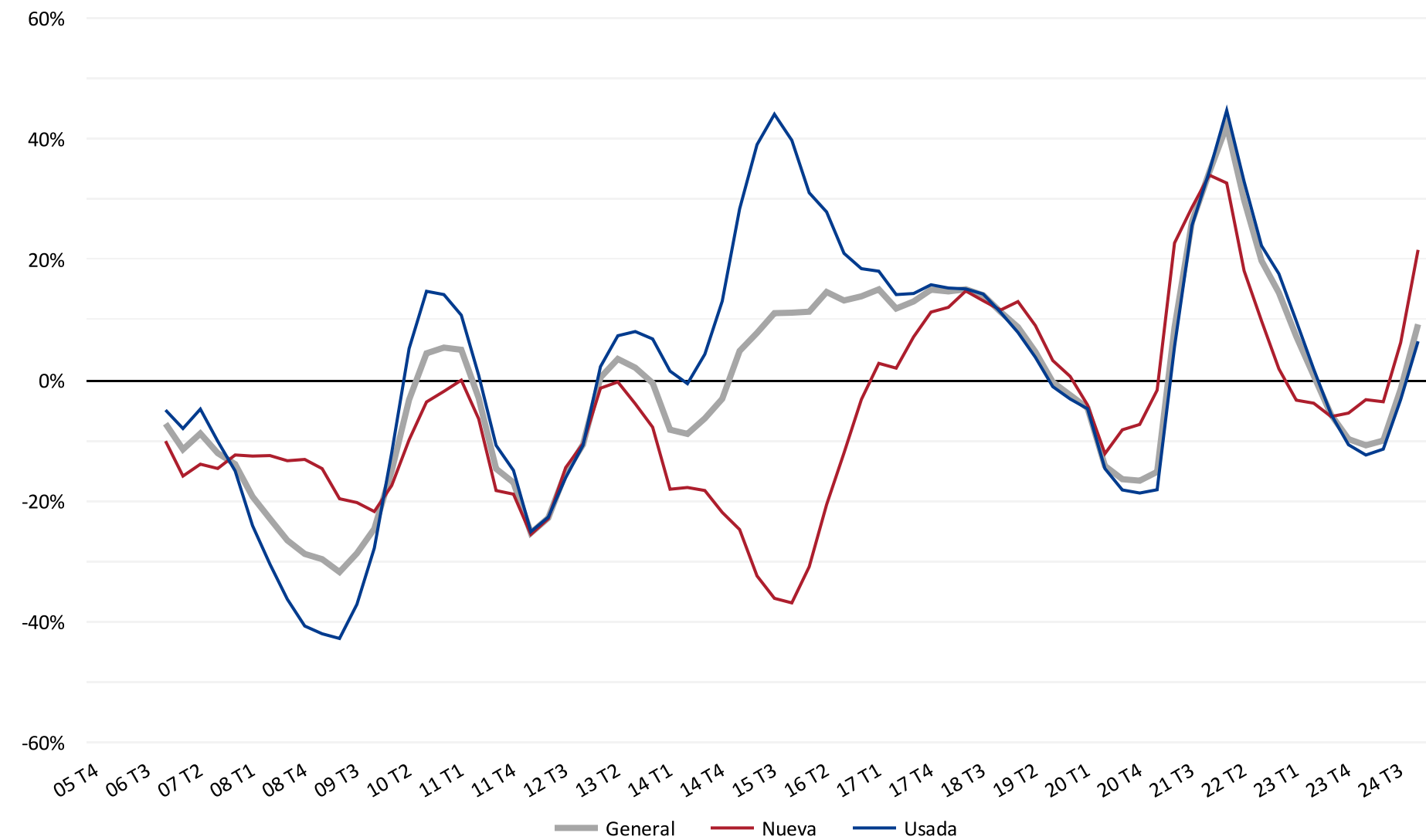
Cuota de mercado de compraventas de vivienda
Año 2024



Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda



Evolución de las tasas de variación interanual del número de compraventas de vivienda

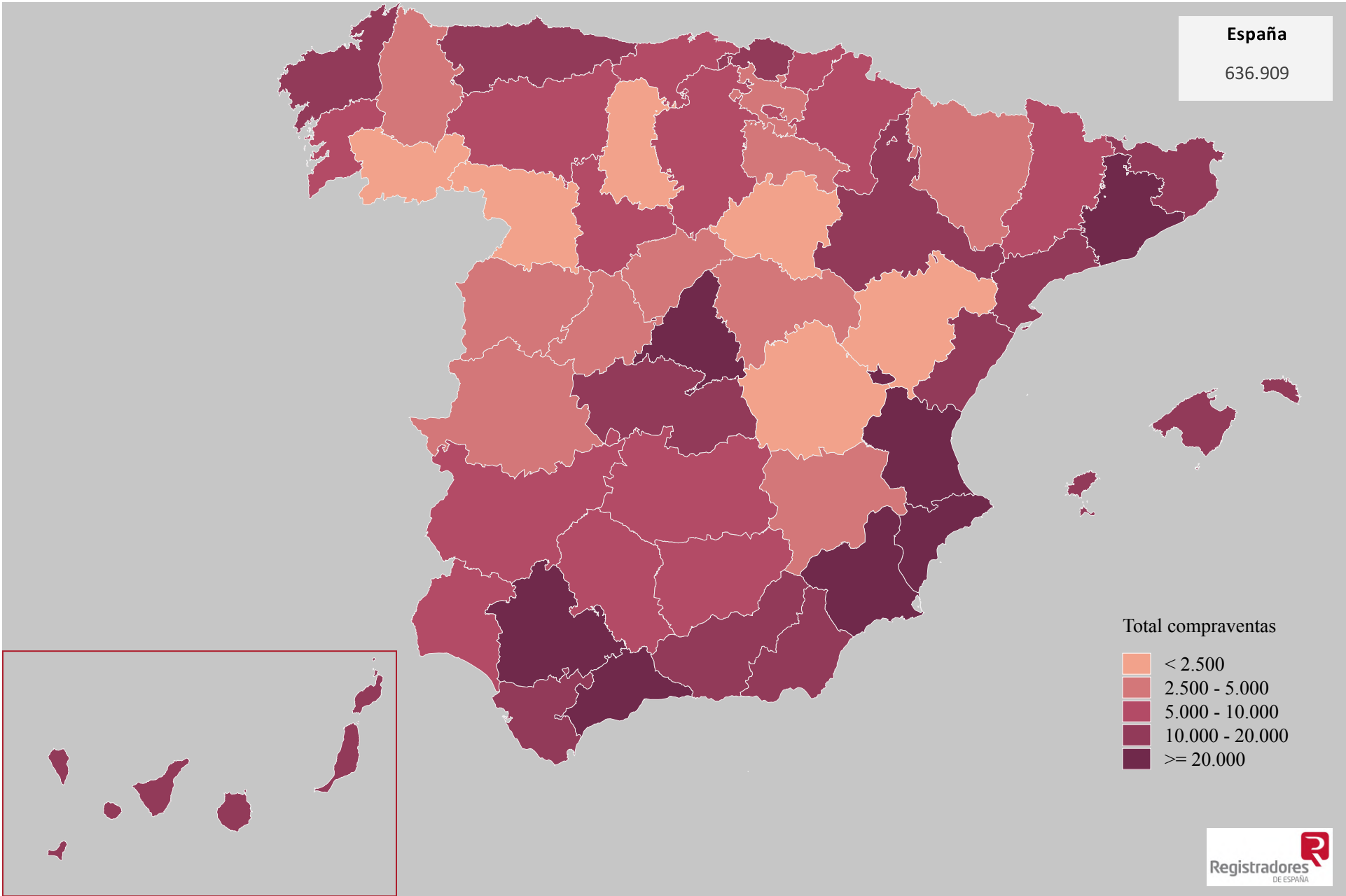


Número de compraventas de vivienda. Resultados anuales y variación anual

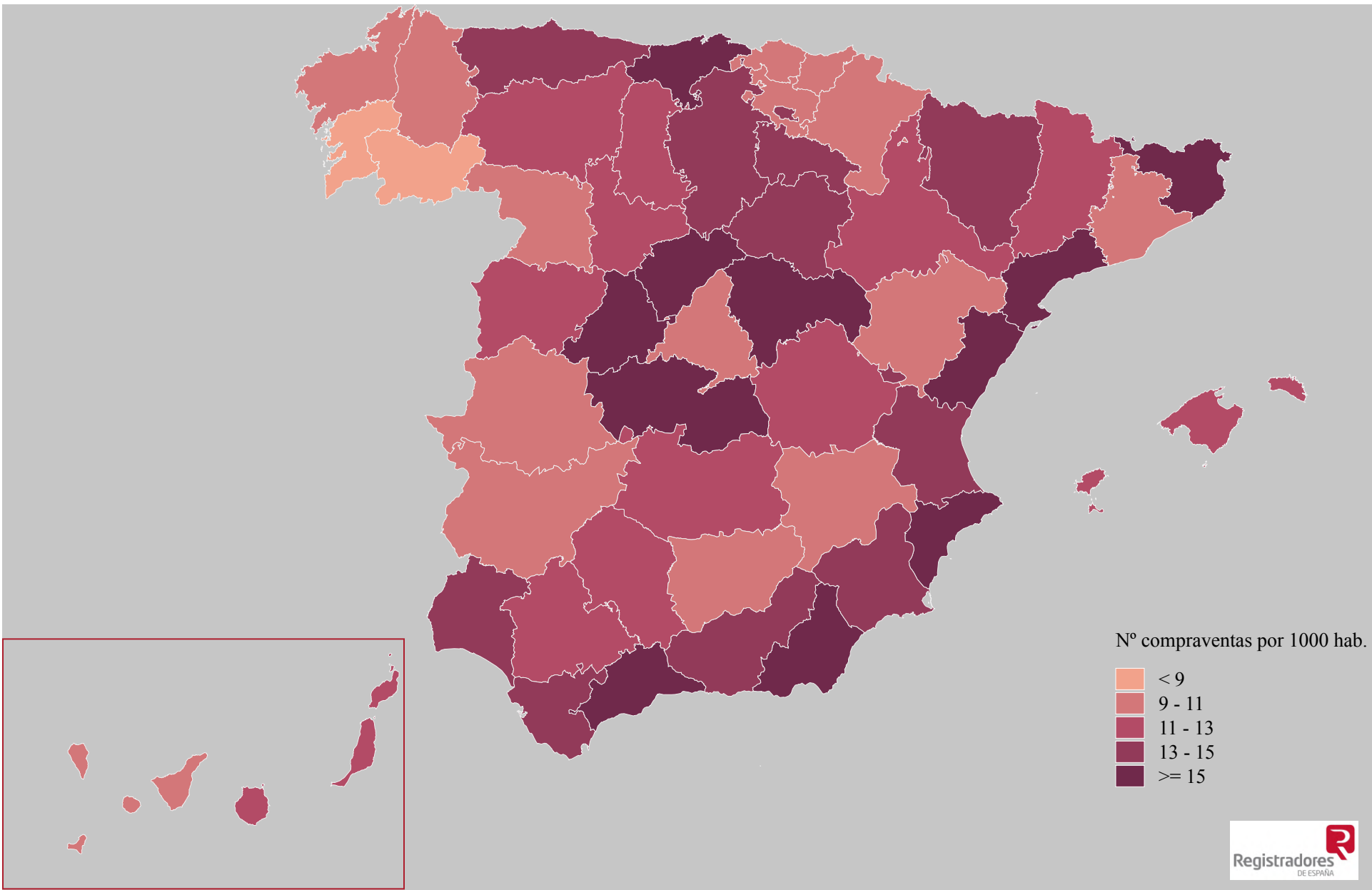
Año 2024

PROVINCIAS	General ▾	Var. anual	Nueva	Var. anual	Usada	Var. anual
Madrid	77.623	10,5 %	16.671	9,9 %	60.952	10,7 %
Barcelona	64.069	9,7 %	12.014	21,1 %	52.055	7,3 %
Alicante/Alacant	51.862	7,5 %	9.368	35,6 %	42.494	2,8 %
Valencia/València	38.770	5,7 %	5.996	12,6 %	32.774	4,5 %
Málaga	35.211	3,5 %	10.777	63,2 %	24.434	-10,9 %
Murcia	23.416	8,6 %	4.533	16,1 %	18.883	6,9 %
Sevilla	22.478	7,4 %	5.112	36,1 %	17.366	1,1 %
Cádiz	16.482	7,1 %	4.239	20,3 %	12.243	3,1 %
Tarragona	15.235	4,0 %	2.217	5,5 %	13.018	3,8 %
Asturias	14.369	19,0 %	2.906	28,0 %	11.463	16,9 %
Almería	13.919	0,2 %	3.218	-13,1 %	10.701	5,0 %
Illes Balears	13.847	-2,5 %	2.516	-14,4 %	11.331	0,6 %
Girona	13.580	-0,9 %	2.894	34,1 %	10.686	-7,4 %
Granada	13.473	9,3 %	3.064	19,8 %	10.409	6,6 %
Palmas, Las	13.455	6,4 %	3.241	7,9 %	10.214	6,0 %
Toledo	12.908	18,2 %	2.959	50,1 %	9.949	11,2 %
Castellón/Castelló	12.883	20,1 %	2.641	38,3 %	10.242	16,1 %
Bizkaia	12.005	16,4 %	2.222	38,0 %	9.783	12,4 %
Zaragoza	11.548	9,4 %	2.297	3,8 %	9.251	10,9 %
Santa Cruz de Tenerife	11.503	-8,8 %	3.192	18,0 %	8.311	-16,2 %
Coruña, A	10.961	21,0 %	2.714	32,0 %	8.247	17,8 %
Córdoba	9.307	16,9 %	1.991	33,6 %	7.316	13,0 %
Cantabria	9.217	14,9 %	1.413	20,8 %	7.804	13,9 %
Gipuzkoa	7.396	5,1 %	1.151	-3,0 %	6.245	6,8 %
Navarra	7.282	15,0 %	2.216	-5,2 %	5.066	26,8 %
Huelva	7.259	8,8 %	1.531	19,3 %	5.728	6,3 %
Pontevedra	7.201	22,9 %	1.835	37,5 %	5.366	18,6 %
Jaén	6.670	6,5 %	787	27,6 %	5.883	4,2 %
Badajoz	6.541	10,9 %	726	11,7 %	5.815	10,8 %
Valladolid	6.413	13,8 %	1.828	5,7 %	4.585	17,5 %
Ciudad Real	6.199	28,5 %	1.105	67,9 %	5.094	22,2 %
Lleida	5.848	16,8 %	1.485	39,3 %	4.363	10,7 %
León	5.358	26,9 %	1.017	15,6 %	4.341	29,9 %
Burgos	5.070	13,2 %	1.029	25,0 %	4.041	10,6 %
Rioja, La	4.823	19,7 %	826	36,1 %	3.997	16,8 %
Guadalajara	4.811	20,4 %	1.339	35,0 %	3.472	15,5 %
Cáceres	4.254	13,4 %	573	21,7 %	3.681	12,2 %
Salamanca	3.842	13,7 %	406	2,0 %	3.436	15,3 %
Albacete	3.784	3,1 %	715	-14,6 %	3.069	8,3 %
Araba/Álava	3.704	20,2 %	1.123	140,0 %	2.581	-1,3 %
Huesca	3.413	9,8 %	543	40,7 %	2.870	5,5 %
Lugo	3.011	31,7 %	777	72,7 %	2.234	21,7 %
Ávila	2.544	14,8 %	504	26,0 %	2.040	12,3 %
Segovia	2.512	1,7 %	304	-1,6 %	2.208	2,2 %
Ourense	2.306	16,2 %	439	3,3 %	1.867	19,8 %
Cuenca	2.235	17,3 %	320	193,6 %	1.915	6,6 %
Palencia	1.906	12,3 %	283	-1,0 %	1.623	15,0 %
Zamora	1.593	6,1 %	181	-5,2 %	1.412	7,8 %
Teruel	1.473	2,6 %	143	-31,9 %	1.330	8,6 %
Soria	1.340	14,2 %	383	19,7 %	957	12,2 %
España	636.909	9,2 %	131.764	21,6 %	505.145	6,4 %

Número de compraventas de vivienda
Año 2024



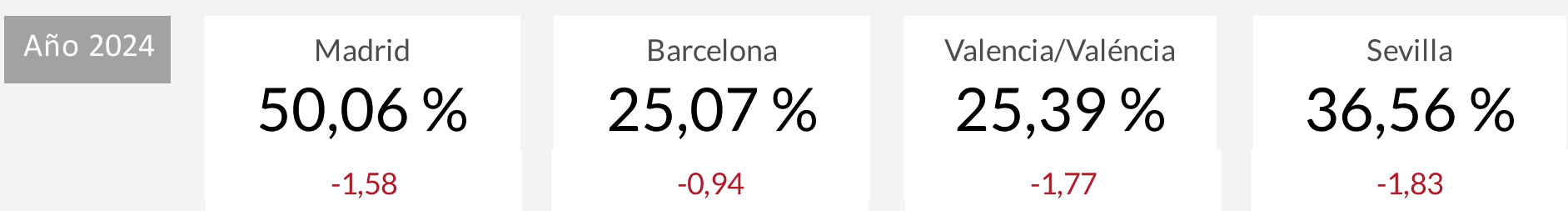
Número de compraventas de vivienda por cada 1000 habitantes
Año 2024



Número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes. Resultados anuales y variación anual Año 2024						
PROVINCIAS	General ▾	Var. anual	Nueva	Var. anual	Usada	Var. anual
Alicante/Alacant	25,82	6,0 %	4,66	33,8 %	21,15	1,4 %
Castellón/Castelló	20,77	18,6 %	4,26	36,6 %	16,51	14,7 %
Málaga	19,80	2,6 %	6,06	61,8 %	13,74	-11,6 %
Almería	18,19	-1,0 %	4,21	-14,1 %	13,99	3,7 %
Tarragona	17,58	2,8 %	2,56	4,3 %	15,02	2,6 %
Toledo	17,35	17,0 %	3,98	48,6 %	13,38	10,0 %
Guadalajara	17,02	18,5 %	4,74	32,8 %	12,28	13,7 %
Girona	16,46	-1,6 %	3,51	33,2 %	12,95	-8,1 %
Segovia	15,97	0,8 %	1,93	-2,5 %	14,04	1,2 %
Ávila	15,92	13,9 %	3,15	25,1 %	12,77	11,5 %
Cantabria	15,58	14,7 %	2,39	20,5 %	13,19	13,7 %
Huesca	14,88	9,2 %	2,37	39,8 %	12,51	4,8 %
Soria	14,87	14,4 %	4,25	19,8 %	10,62	12,3 %
Murcia	14,87	7,9 %	2,88	15,3 %	11,99	6,2 %
Rioja, La	14,83	19,3 %	2,54	35,6 %	12,29	16,4 %
Granada	14,32	8,9 %	3,26	19,3 %	11,06	6,1 %
Asturias	14,23	18,8 %	2,88	27,7 %	11,35	16,7 %
Valencia/València	14,20	4,4 %	2,20	11,3 %	12,00	3,3 %
Burgos	14,09	12,9 %	2,86	24,6 %	11,23	10,2 %
Huelva	13,55	8,2 %	2,86	18,7 %	10,69	5,7 %
Cádiz	13,09	6,9 %	3,37	20,2 %	9,73	3,0 %
Lleida	12,93	16,0 %	3,28	38,4 %	9,65	10,0 %
Ciudad Real	12,58	28,2 %	2,24	67,6 %	10,34	22,0 %
Valladolid	12,19	13,4 %	3,48	5,2 %	8,72	17,0 %
Córdoba	12,07	17,0 %	2,58	33,7 %	9,49	13,1 %
Palencia	12,06	12,2 %	1,79	-1,2 %	10,27	14,9 %
León	12,00	27,1 %	2,28	15,8 %	9,73	30,1 %
Salamanca	11,74	13,8 %	1,24	2,1 %	10,50	15,4 %
Zaragoza	11,74	10,5 %	2,34	4,9 %	9,41	12,0 %
Palmas, Las	11,56	5,4 %	2,78	6,9 %	8,77	5,0 %
Sevilla	11,42	7,2 %	2,60	35,8 %	8,82	0,9 %
Cuenca	11,25	17,4 %	1,61	193,8 %	9,64	6,7 %
Illes Balears	11,18	-3,5 %	2,03	-15,3 %	9,15	-0,4 %
Madrid	11,00	8,8 %	2,36	8,2 %	8,64	8,9 %
Cáceres	11,00	13,5 %	1,48	21,8 %	9,52	12,3 %
Araba/Álava	10,88	19,4 %	3,30	138,5 %	7,58	-1,9 %
Teruel	10,87	2,4 %	1,06	-32,0 %	9,81	8,3 %
Barcelona	10,81	8,7 %	2,03	20,1 %	8,79	6,4 %
Jaén	10,79	6,7 %	1,27	27,9 %	9,52	4,4 %
Navarra	10,70	14,4 %	3,26	-5,7 %	7,45	26,1 %
Santa Cruz de Tenerife	10,63	-9,5 %	2,95	17,1 %	7,68	-16,7 %
Bizkaia	10,33	16,1 %	1,91	37,6 %	8,42	12,1 %
Gipuzkoa	10,12	5,0 %	1,57	-3,1 %	8,55	6,6 %
Badajoz	9,84	11,1 %	1,09	11,9 %	8,74	11,0 %
Albacete	9,72	2,7 %	1,84	-14,9 %	7,88	7,9 %
Coruña, A	9,70	20,6 %	2,40	31,5 %	7,30	17,4 %
Zamora	9,61	6,4 %	1,09	-5,0 %	8,52	8,1 %
Lugo	9,28	31,6 %	2,39	72,5 %	6,88	21,5 %
Pontevedra	7,60	23,0 %	1,94	37,5 %	5,66	18,7 %
Ourense	7,58	16,4 %	1,44	3,4 %	6,14	19,9 %
España	13,05	8,5 %	2,70	20,7 %	10,35	5,7 %

Número de compraventas de vivienda en las capitales de provincia. Resultados anuales y variación anual Año 2024						
CAPITALES	General ▼	Var. anual	Nueva	Var. anual	Usada	Var. anual
Madrid	38.861	7,1 %	6.884	5,2 %	31.977	7,5 %
Barcelona	16.061	5,7 %	1.865	36,6 %	14.196	2,7 %
València	9.844	-1,2 %	1.720	-7,3 %	8.124	0,2 %
Sevilla	8.217	2,3 %	859	26,0 %	7.358	0,1 %
Zaragoza	7.961	8,6 %	1.746	12,8 %	6.215	7,5 %
Alacant/Alicante	6.709	2,0 %	373	39,2 %	6.336	0,4 %
Málaga	6.672	3,4 %	2.168	60,4 %	4.504	-11,7 %
Murcia	6.062	14,8 %	1.287	13,3 %	4.775	15,3 %
Córdoba	5.394	22,8 %	1.565	51,4 %	3.829	14,0 %
Palma	4.354	-1,3 %	568	-18,3 %	3.786	1,8 %
Valladolid	4.130	14,6 %	1.203	3,8 %	2.927	19,7 %
Granada	3.619	18,2 %	1.072	115,7 %	2.547	-0,7 %
Palmas de Gran Canaria, Las	3.547	3,2 %	931	-23,2 %	2.616	17,6 %
Bilbao	3.466	5,7 %	202	-31,3 %	3.264	9,3 %
Oviedo	3.442	13,4 %	1.097	35,6 %	2.345	5,3 %
Vitoria-Gasteiz	2.965	23,2 %	1.055	184,4 %	1.910	-6,2 %
Almería	2.924	-15,2 %	515	-53,8 %	2.409	3,2 %
Coruña, A	2.704	34,7 %	717	119,9 %	1.987	18,2 %
Castelló de la Plana	2.551	10,5 %	582	47,7 %	1.969	2,9 %
Santander	2.440	-4,3 %	378	10,5 %	2.062	-6,6 %
Burgos	2.429	13,3 %	778	37,7 %	1.651	4,6 %
Pamplona/Iruña	2.347	-2,8 %	795	-19,0 %	1.552	8,3 %
Huelva	2.071	10,6 %	513	21,3 %	1.558	7,5 %
Logroño	2.020	15,6 %	379	59,2 %	1.641	8,7 %
Lleida	1.960	14,7 %	639	33,1 %	1.321	7,5 %
Salamanca	1.946	18,7 %	225	21,0 %	1.721	18,4 %
Tarragona	1.944	4,7 %	278	-25,7 %	1.666	12,4 %
León	1.928	19,0 %	621	14,4 %	1.307	21,4 %
Donostia/San Sebastián	1.866	20,2 %	305	33,2 %	1.561	17,9 %
Albacete	1.865	-0,6 %	521	-18,3 %	1.344	8,5 %
Badajoz	1.797	2,3 %	246	-24,3 %	1.551	8,4 %
Jaén	1.466	5,2 %	174	6,7 %	1.292	5,0 %
Cáceres	1.375	14,4 %	339	43,6 %	1.036	7,2 %
Guadalajara	1.315	9,3 %	556	26,1 %	759	-0,4 %
Santa Cruz de Tenerife	1.283	13,2 %	672	61,9 %	611	-14,9 %
Girona	1.271	11,4 %	487	72,1 %	784	-8,6 %
Cádiz	1.247	12,2 %	155	-23,3 %	1.092	20,1 %
Ciudad Real	1.214	41,3 %	211	39,7 %	1.003	41,7 %
Ourense	1.178	16,4 %	246	42,2 %	932	11,1 %
Toledo	1.043	16,8 %	238	25,3 %	805	14,5 %
Ávila	1.026	36,1 %	427	78,7 %	599	16,3 %
Lugo	1.013	67,7 %	169	164,1 %	844	56,3 %
Palencia	963	15,3 %	159	12,0 %	804	16,0 %
Zamora	797	0,6 %	159	6,7 %	638	-0,8 %
Cuenca	772	33,1 %	176	1.000,0 %	596	5,7 %
Pontevedra	753	36,4 %	311	100,6 %	442	11,3 %
Soria	684	15,2 %	296	24,4 %	388	9,0 %
Huesca	660	16,8 %	79	163,3 %	581	8,6 %
Segovia	631	-4,7 %	54	-59,4 %	577	9,1 %
Teruel	384	0,8 %	59	-36,6 %	325	12,8 %
España	636.909	9,2%	131.764	21,6%	505.145	6,4 %

4. Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia



En el último año se ha mantenido el relativo equilibrio entre capitales de provincia que ganan y pierden peso relativo con respecto a su provincia, tal y como ha venido ocurriendo a lo largo de los últimos años.

Concretamente, en el año 2024 veinticinco capitales de provincia han ganado peso relativo de compraventas de vivienda con respecto a su provincia, mientras que otras veinticinco han perdido peso relativo, es decir, exactamente el mismo número.

Los dos años precedentes (2022 y 2023) han presentado la misma característica, no existiendo una tendencia clara hacia la ganancia o pérdida de peso relativo en función del tamaño poblacional, que predominantemente suele ser más intenso en las capitales de provincia.

Con carácter previo (2020 y 2021), a raíz de las consecuencias del COVID y su impacto sobre el mercado inmobiliario, las capitales de provincia perdieron peso relativo, pero una vez superada esa etapa se ha vuelto a un cierto proceso de normalidad.

Tomando las ocho capitales de provincia con mayor número de habitantes, siete de ellas han registrado un menor peso de compraventas de vivienda con respecto a su provincia, mientras que, por el contrario, una ha mejorado su peso relativo.

El mercado inmobiliario, en condiciones normales, cuando se producen reducciones en precios de compraventa, se convierten en más accesible las zonas más demandadas, entre las que se suelen encontrar las capitales de provincia, registrando, en consecuencia, un mejor comportamiento.

Por el contrario, en épocas de auge de precios se suele producir el efecto inverso, en la medida que las capitales de provincia suelen ser más difícilmente adquiribles. Esta situación es la que precisamente está provocando una pérdida de peso en las más pobladas, que corresponde normalmente a las que presentan mayores precios.

En la cabecera de resultados de esta página se observa cómo, tomando las cuatro grandes capitales por número de habitantes, las cuatro han empeorado su peso relativo de compraventas.

Las capitales de provincia con un mayor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia durante el año 2024 han sido Vitoria (80,05%), Zaragoza (68,94%), Valladolid (64,4%), Córdoba (57,96%), Ourense (51,08%), Soria (51,04%) y Salamanca (50,65%).

En el extremo opuesto, las capitales de provincia con un menor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de su provincia han sido Cádiz (7,57%), Toledo (8,08%), Girona (9,36%) y Pontevedra (10,46%).

La visualización de los resultados en el mapa permite constatar los efectos territoriales, observando cómo las provincias costeras mediterráneas registran, con carácter general, un mejor reparto proporcional entre los municipios, dando lugar a una menor concentración en sus respectivas capitales de provincia.

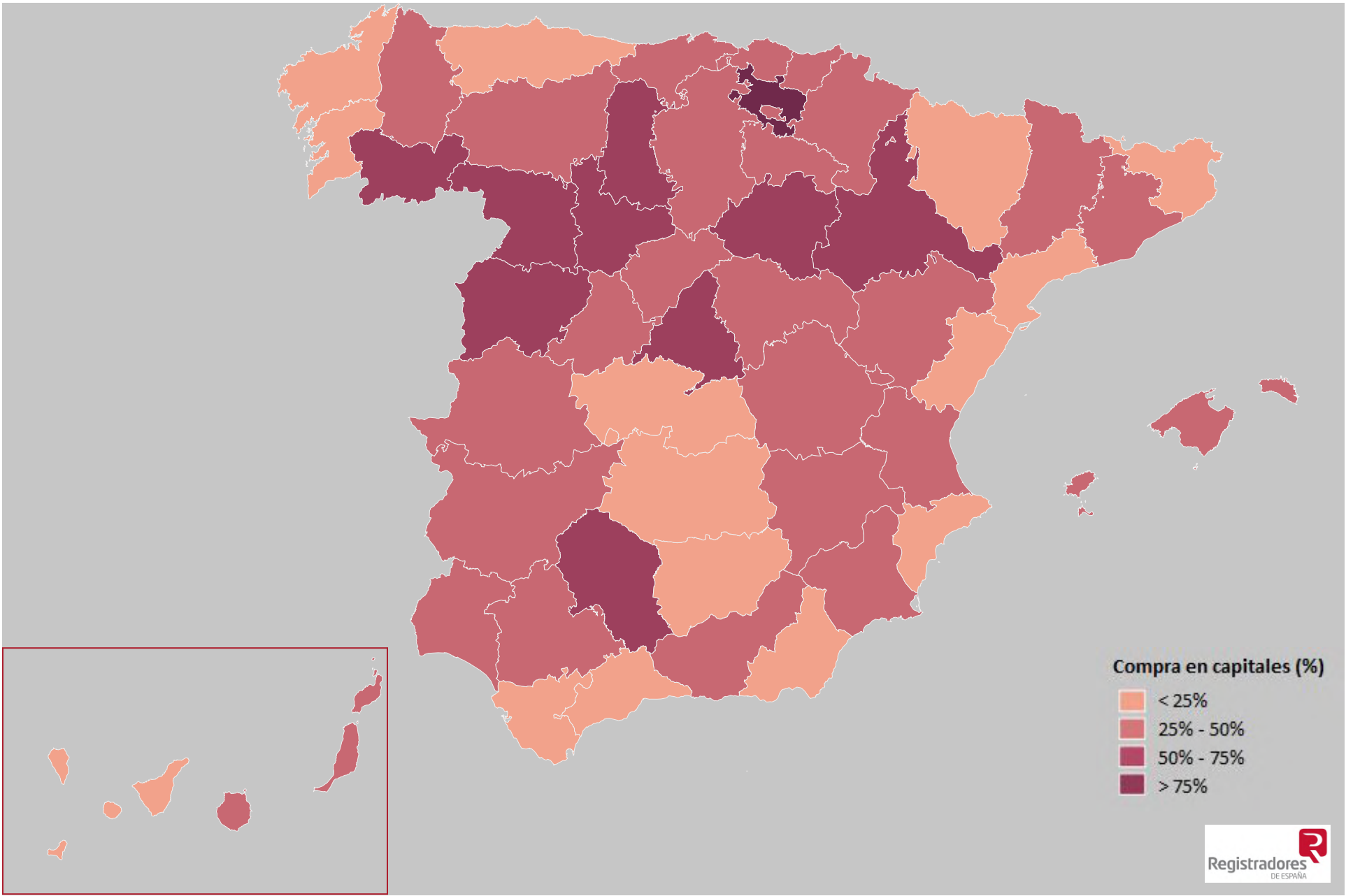
Sin embargo, por el contrario, en las provincias de interior existe un mayor grado de concentración en las respectivas capitales de provincia, especialmente en la zona norte.

Las comunidades autónomas de Andalucía, Región de Murcia, Comunidad Valenciana y Cataluña son las que cuentan con provincias con mayor distribución poblacional entre sus respectivos municipios.

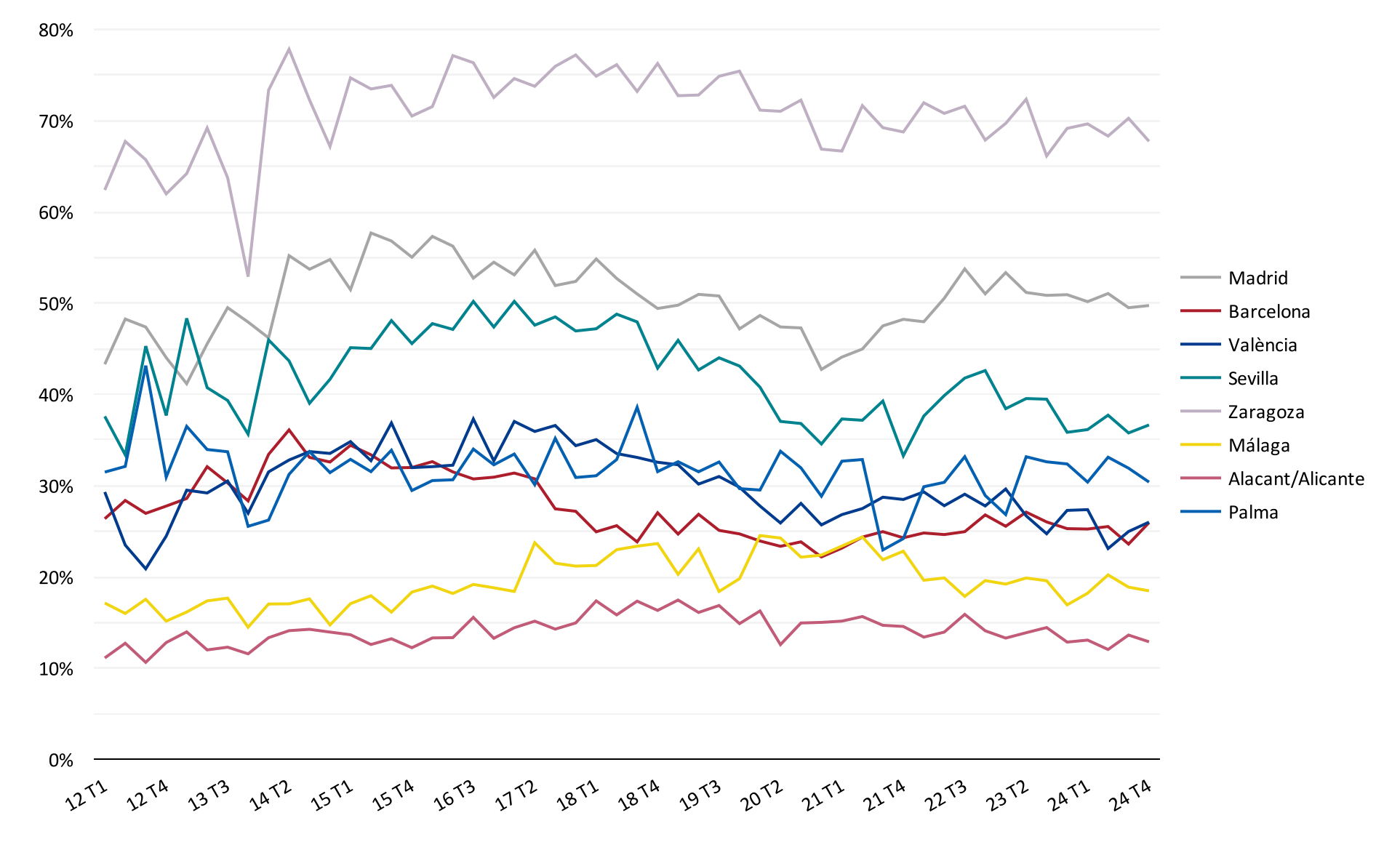
A lo largo del año 2025 no es previsible que el comportamiento de esta variable proporcione cambios especialmente significativos, manteniendo la relativa estabilidad de los últimos años.

Compraventas de vivienda en las capitales de provincia con respecto a la provincia Resultados y variación anual			
Capitales de provincia	% s/provincia ▾	% s/provincia	Var. anual (pp)
Vitoria-Gasteiz	80,05 %		1,95
Zaragoza	68,94 %		-0,51
Valladolid	64,40 %		0,42
Córdoba	57,96 %		2,80
Ourense	51,08 %		0,08
Soria	51,04 %		0,41
Salamanca	50,65 %		2,13
Palencia	50,52 %		1,32
Madrid	50,06 %		-1,58
Zamora	50,03 %		-2,73
Albacete	49,29 %		-1,84
Burgos	47,91 %		0,03
Logroño	41,88 %		-1,49
Ávila	40,33 %		6,30
Sevilla	36,56 %		-1,83
León	35,98 %		-2,38
Cuenca	34,54 %		4,10
Lugo	33,64 %		7,22
Lleida	33,52 %		-0,61
Cáceres	32,32 %		0,29
Pamplona/Iruña	32,23 %		-5,89
Palma	31,44 %		0,37
Bilbao	28,87 %		-2,92
Huelva	28,53 %		0,48
Badajoz	27,47 %		-2,29
Guadalajara	27,33 %		-2,76
Granada	26,86 %		2,01
Santander	26,47 %		-5,32
Palmas de Gran Canaria, Las	26,36 %		-0,82
Teruel	26,07 %		-0,48
Murcia	25,89 %		1,41
València	25,39 %		-1,77
Donostia/San Sebastián	25,23 %		3,15
Segovia	25,12 %		-1,68
Barcelona	25,07 %		-0,94
Coruña, A	24,67 %		2,50
Oviedo	23,95 %		-1,19
Jaén	21,98 %		-0,28
Almería	21,01 %		-3,81
Castelló de la Plana	19,80 %		-1,71
Ciudad Real	19,58 %		1,78
Huesca	19,34 %		1,15
Málaga	18,95 %		-0,02
Alacant/Alicante	12,94 %		-0,70
Tarragona	12,76 %		0,08
Santa Cruz de Tenerife	11,15 %		2,17
Pontevedra	10,46 %		1,04
Girona	9,36 %		1,03
Toledo	8,08 %		-0,10
Cádiz	7,57 %		0,35

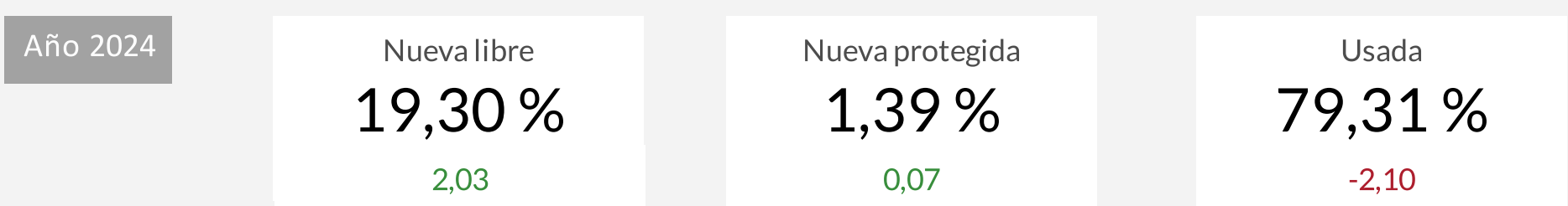
Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia
Año 2024



Evolución del porcentaje de compraventas trimestral de vivienda en las principales capitales de provincia con respecto a la provincia



5. Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada



La vivienda nueva ha vuelto a registrar un mejor comportamiento que la vivienda usada durante el año 2024, al igual que ocurrió en el año 2023.

Los resultados de número de compraventas de vivienda ya anticipaban esta circunstancia, registrando en ambos casos incrementos de número de compraventas, pero con mayores tasas de crecimiento en vivienda nueva.

El peso de compraventas de vivienda nueva se ha incrementado durante el último año, situándose en el 20,69% del total.

Durante el año 2024 el peso de compraventas de vivienda usada se ha reducido en -2,1 pp con respecto a 2023 (-0,85 pp en 2023), dando lugar a la correspondiente mejora en el peso de compraventas de vivienda nueva, con un ascenso de 2,03 pp en vivienda nueva libre y de 0,07 pp en vivienda nueva protegida.

La vivienda usada se ha quedado en el 79,31% del total de compraventas, distribuyéndose el 20,69% de vivienda nueva en un 19,3% de vivienda nueva libre y un 1,39% de vivienda nueva protegida.

El gráfico de evolución de resultados interanuales muestra cómo, desde comienzos del año 2016, la vivienda usada ha venido consolidando niveles por encima del 80% del total de compraventas de vivienda, dando lugar a cuantías normalmente por debajo del 20% en vivienda nueva.

Sin embargo, dentro de esta estructura de resultados, la vivienda nueva ha venido ganando peso durante los dos últimos años, especialmente como consecuencia de las mejoras en compraventas de vivienda nueva libre, dando lugar a superar el nivel del 20% durante el último año.

El equilibrio entre oferta y demanda en el mercado de obra nueva lleva a que se estime un mejor comportamiento relativo en el ámbito de la vivienda

nueva, pudiendo generar nuevas mejoras en peso relativo de vivienda nueva a lo largo del año 2025.

En doce comunidades autónomas se han registrado mejoras del peso relativo de compraventas en vivienda nueva durante el año 2024, mientras que únicamente cinco han registrado mejoras de peso relativo en vivienda usada.

Las mayores cuantías en porcentaje de compraventas de vivienda usada se han registrado en Extremadura (87,97%), Cantabria (84,67%), La Rioja (82,87%) y Comunitat Valenciana (82,61%).

En vivienda nueva han obtenido los mayores pesos Comunidad Foral de Navarra (30,43%), Canarias (25,78%), Andalucía (24,61%) y Galicia (24,55%).

En vivienda nueva protegida los mayores resultados se han alcanzado en País Vasco (4,62%), Comunidad Foral de Navarra (3,93%), Principado de Asturias (2,41%) y Extremadura (2,33%).

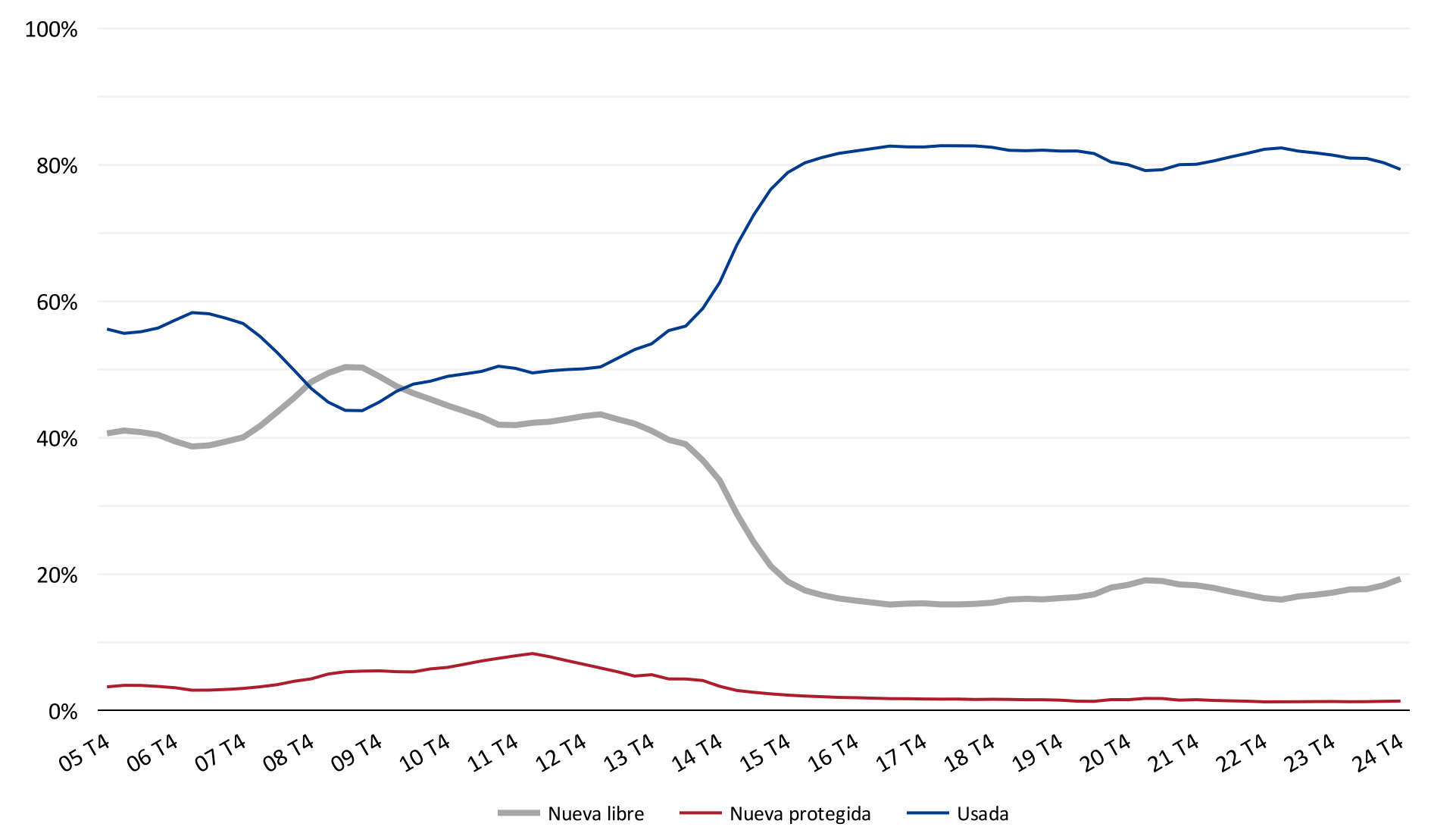
A pesar del impacto negativo sobre la obra nueva de variables como los costes de construcción o la falta de mano de obra, la intensidad de la demanda y su equilibrio con respecto a la oferta existente, en parte como consecuencia del importante esfuerzo de innovación por parte del sector, el ámbito de la vivienda nueva muestra un mejor comportamiento comparativo y presenta muy buenas expectativas para el año 2025.

El apetito del mercado por la modalidad de vivienda nueva es elevado. Los visados de obra nueva han registrado crecimientos relativamente relevantes en el año 2024, que progresivamente se irán reflejando en el número de compraventas de vivienda nueva.

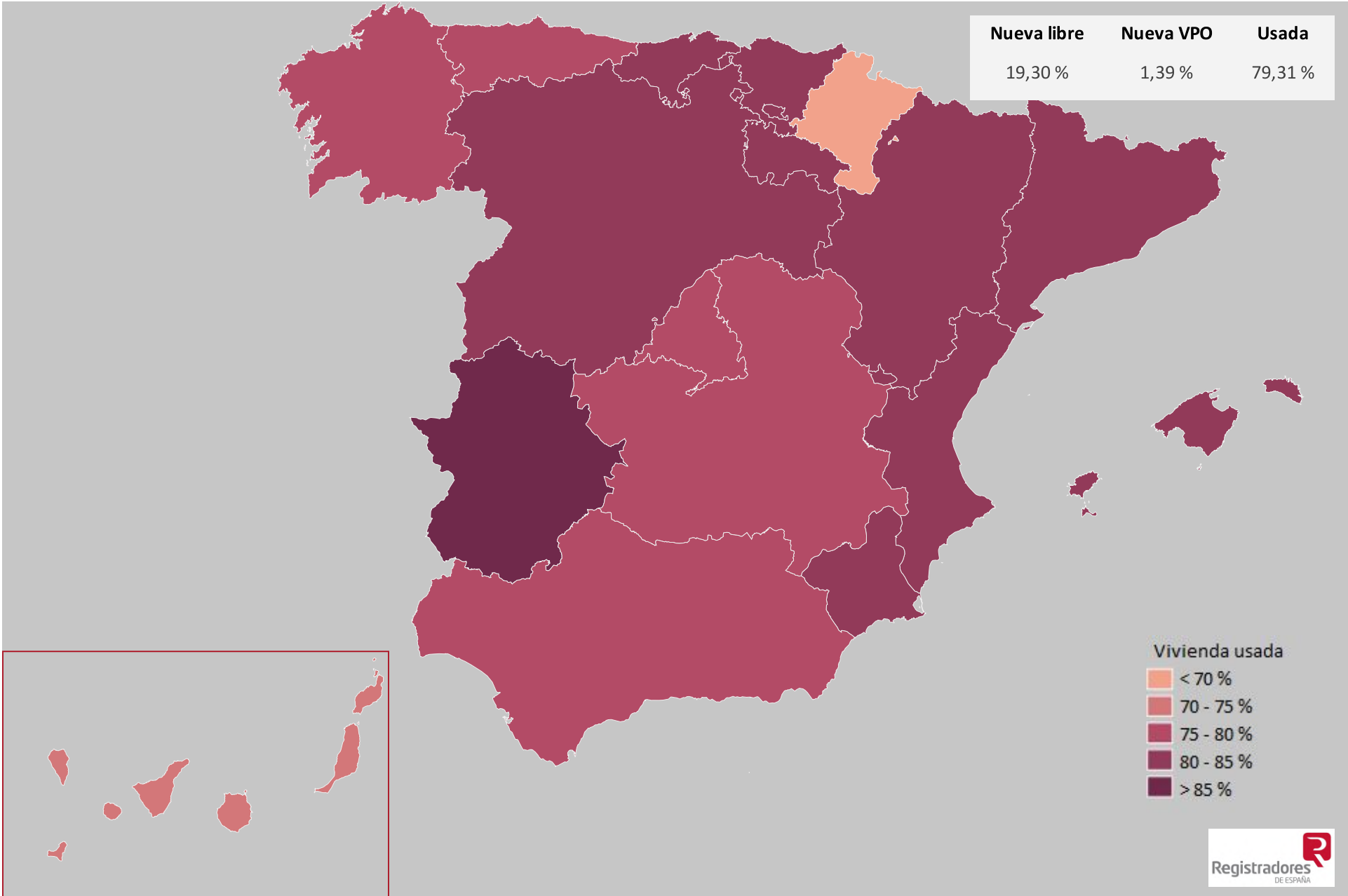
Las limitaciones de disponibilidad de suelo y capacidad productiva a través de la baja disponibilidad de mano de obra son los principales condicionantes para limitar el ritmo de crecimiento antes las favorables expectativas en este segmento del mercado.

Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada. Resultados anuales y variación anual						
Año 2024						
CC.AA. ^	Nueva libre	Var. anual (pp)	Nueva protegida	Var. anual (pp)	Usada	Var. anual (pp)
Andalucía	22,89 %	4,19	1,72 %	0,39	75,39 %	-4,58
Aragón	16,87 %	-0,25	1,28 %	-0,20	81,85 %	0,45
Asturias, Principado de	17,81 %	1,84	2,41 %	-0,43	79,78 %	-1,41
Balears, Illes	18,06 %	-2,01	0,11 %	-0,52	81,83 %	2,53
Canarias	24,79 %	3,55	0,99 %	-0,38	74,22 %	-3,17
Cantabria	13,90 %	0,07	1,43 %	0,67	84,67 %	-0,74
Castilla - La Mancha	19,78 %	2,59	1,73 %	0,88	78,49 %	-3,47
Castilla y León	18,28 %	0,67	1,13 %	-1,20	80,59 %	0,53
Cataluña	17,84 %	2,15	1,01 %	0,09	81,15 %	-2,24
Comunitat Valenciana	16,52 %	2,46	0,87 %	0,15	82,61 %	-2,61
Extremadura	9,70 %	1,23	2,33 %	-0,81	87,97 %	-0,42
Galicia	23,96 %	2,18	0,59 %	0,13	75,45 %	-2,31
Madrid, Comunidad de	20,24 %	0,38	1,24 %	-0,49	78,52 %	0,11
Murcia, Región de	18,37 %	1,38	0,99 %	-0,13	80,64 %	-1,25
Navarra, Comunidad Foral de	26,50 %	-7,14	3,93 %	0,66	69,57 %	6,48
País Vasco	14,84 %	1,98	4,62 %	1,50	80,54 %	-3,48
Rioja, La	16,32 %	2,04	0,81 %	0,02	82,87 %	-2,06
España	19,30 %	2,03	1,39 %	0,07	79,31 %	-2,10

Evolución interanual de la distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada



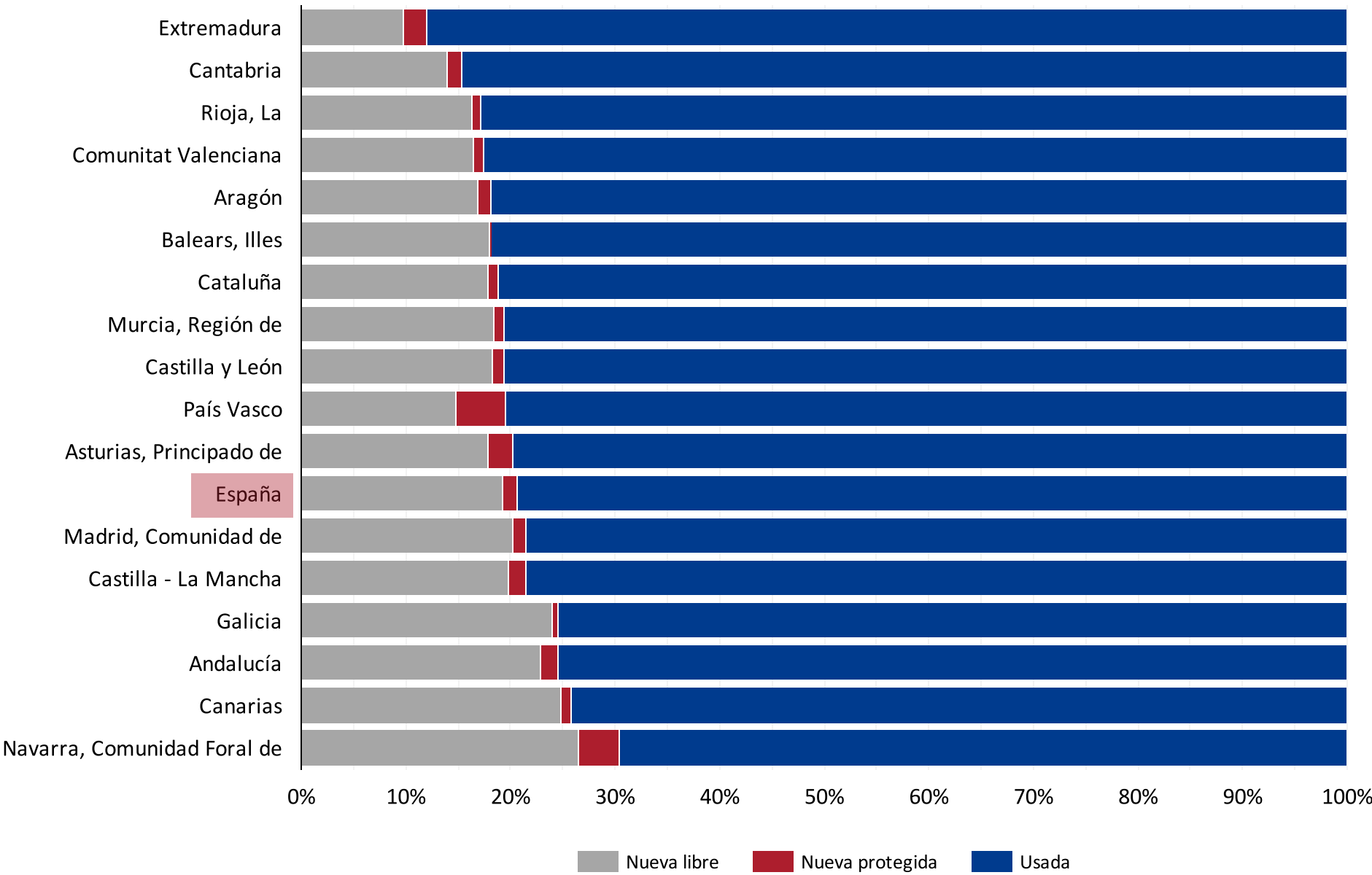
Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada (%)
Año 2024



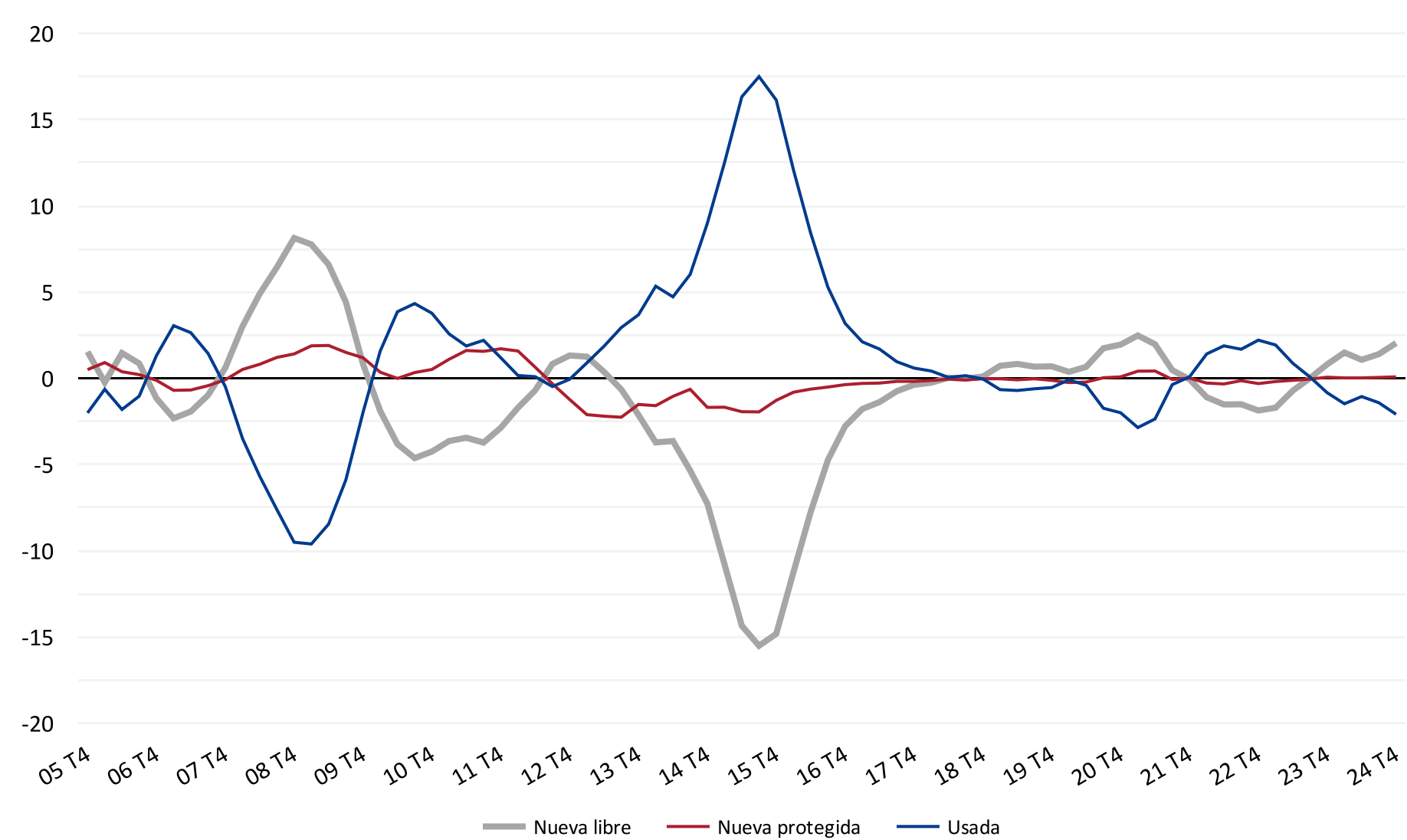
Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada (%)
Año 2024



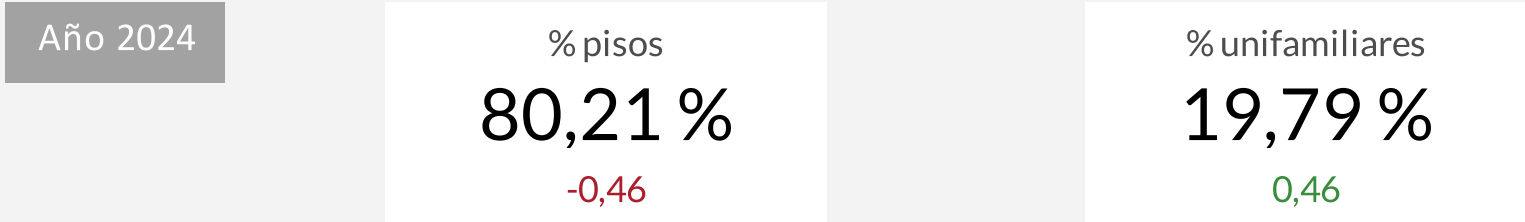
Distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada (%)
Año 2024



Evolución de las tasas de variación interanuales de la distribución de compraventas de vivienda nueva vs usada



6. Distribución de compraventas de vivienda colectiva (pisos) vs unifamiliar



El peso de compraventas de vivienda unifamiliar se ha incrementado durante el último año, después de dos años consecutivos con descensos, tras los máximos alcanzados en el periodo posterior al confinamiento domiciliario.

El 19,79% de las compraventas de vivienda del último año han correspondido a vivienda unifamiliar, con un incremento anual de 0,46 pp (-0,19 pp en 2023). El máximo histórico interanual se alcanzó a mediados del año 2021, con un peso del 20,95%, encontrándose actualmente por debajo de dicho máximo, pero no muy alejado.

En consecuencia, la vivienda colectiva ha perdido peso relativo durante el último año, alcanzando una cuota de mercado del 80,21% de las compraventas del año 2024.

Desde una perspectiva retrospectiva la vivienda unifamiliar se mantiene en el rango alto de pesos relativos de la serie histórica, siendo una modalidad de vivienda de especial interés desde el punto de vista de la demanda actual.

Desde los máximos posteriores al periodo COVID se ha ido volviendo progresivamente a una cierta normalidad de pesos relativos, pero manteniendo la vivienda unifamiliar un interés algo superior al existente con carácter previo a la crisis sanitaria.

Desde el máximo histórico de mediados de 2021 el peso de compraventas de vivienda unifamiliar no dejó de descender a lo largo de buena parte del año 2022. Desde finales de 2022 hasta comienzos del año 2024 se produjo un cierto "suelo" en el peso de compraventas de vivienda unifamiliar, dando lugar posteriormente a un cierto grado de recuperación, aunque con diferenciales intertrimestrales de baja cuantía.

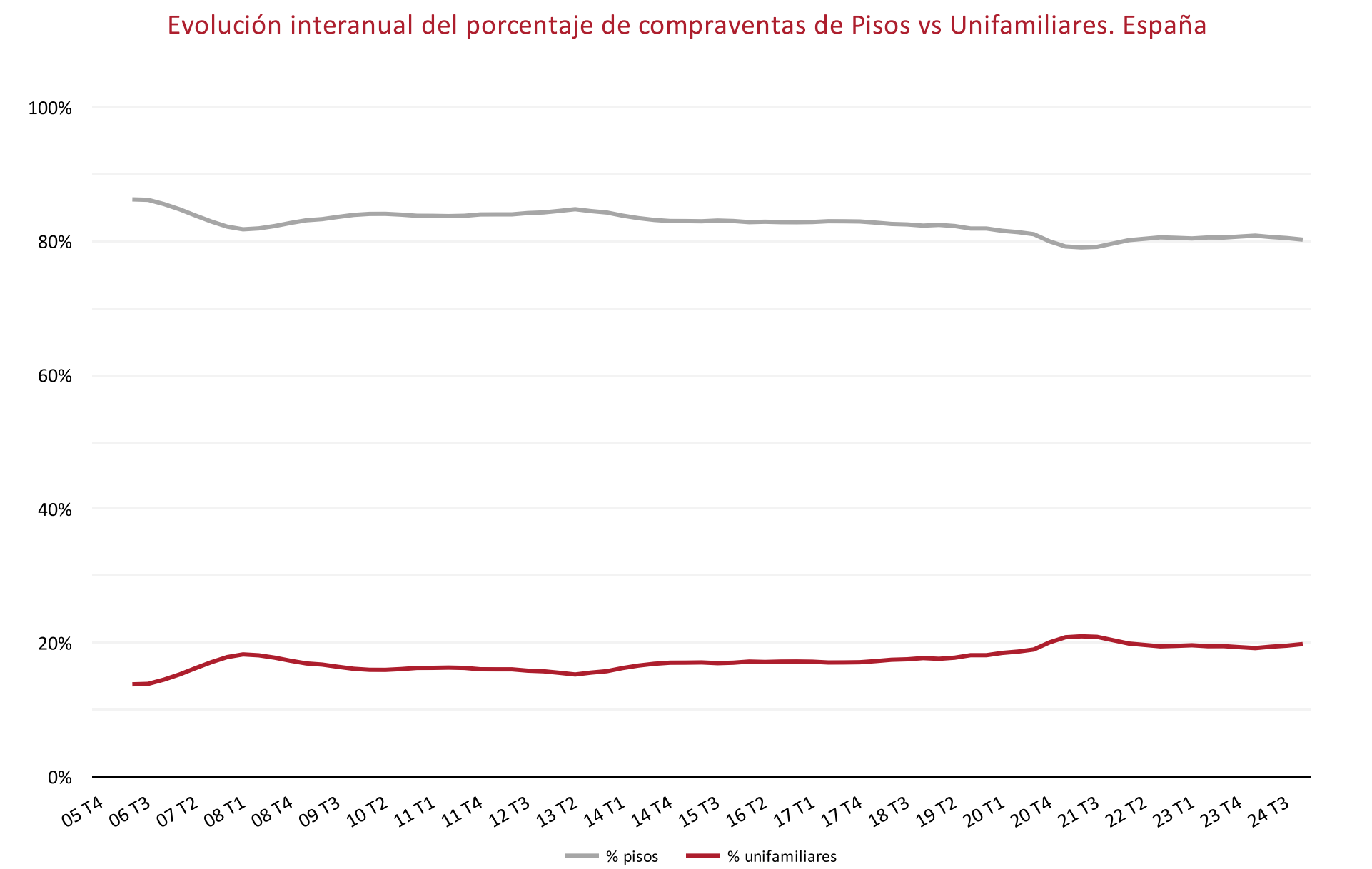
Desde un punto de vista territorial, hay una mayoría de comunidades autónomas que han registrado incrementos de compraventas de vivienda unifamiliar durante el último año, concretamente trece, dando lugar a descensos en cuatro comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas con un mayor peso de compraventas de vivienda unifamiliar durante el año 2024 han sido Castilla – La Mancha (36,2%), Extremadura (33,02%), Región de Murcia (22,99%) y Castilla y León (22,84%), mientras que los mayores pesos en vivienda colectiva se han registrado en País Vasco (95,29%), Comunidad de Madrid (87,71%), Principado de Asturias (86,39%) y La Rioja (85,49%).

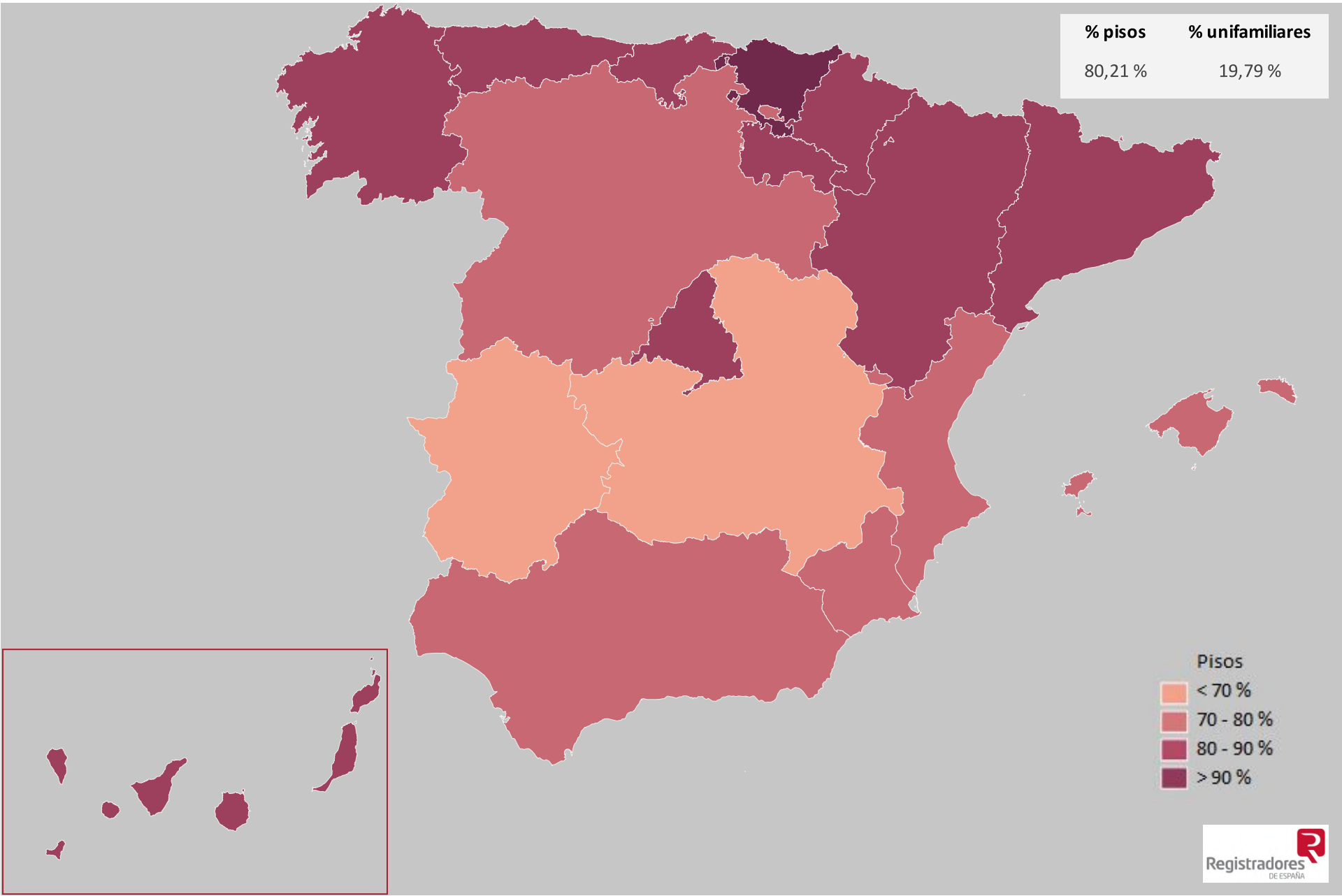
Las estimaciones para el año 2024 son ser de relativa estabilidad en el comportamiento de los pesos de vivienda colectiva y vivienda unifamiliar, tal y como ha ocurrido durante los últimos años, manteniendo las habituales variaciones intertrimestrales, pero en cuantías relativamente bajas.

Los descensos en tipos de interés han permitido mejorar las condiciones de financiación y, con ello, el acceso a la compra de viviendas de mayor superficie, entre las que se encuentran las viviendas unifamiliares, aunque dentro de un bajo rango, en la medida que la reducción del tamaño medio de los hogares presiona a la baja sobre el incentivo a la compra de esta modalidad de vivienda.

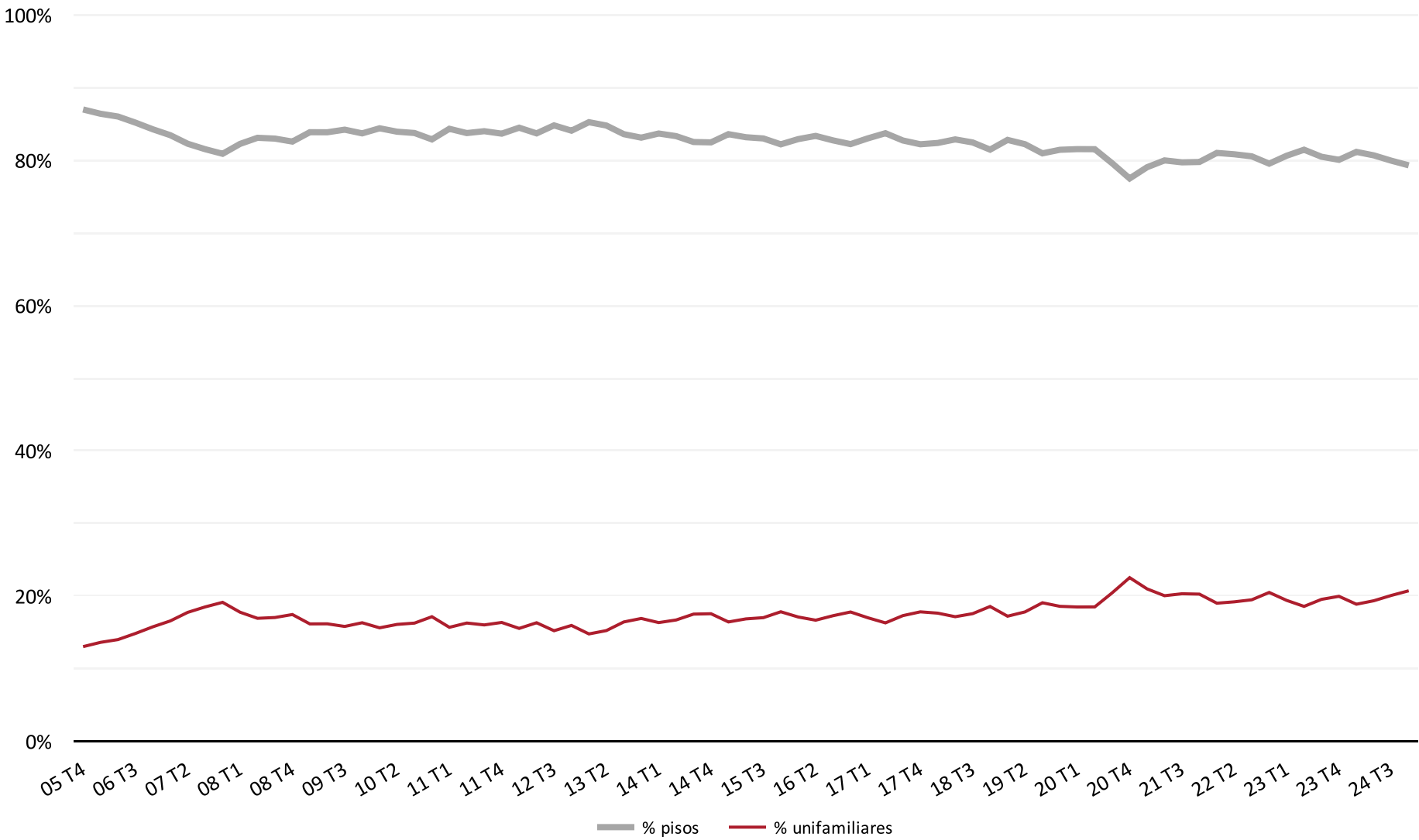
Compraventas de pisos vs unifamiliares. Resultados anuales y variación anual				
Año 2024				
CC.AA. ▲	Pisos	Var. anual	Unifamiliares	Var. anual
Andalucía	78,64 %	-0,50	21,36 %	0,50
Aragón	80,11 %	-1,19	19,89 %	1,19
Asturias, Principado de	86,39 %	-0,71	13,61 %	0,71
Balears, Illes	77,52 %	0,64	22,48 %	-0,64
Canarias	83,14 %	0,62	16,86 %	-0,62
Cantabria	80,77 %	-2,86	19,23 %	2,86
Castilla - La Mancha	63,80 %	-0,28	36,20 %	0,28
Castilla y León	77,16 %	1,54	22,84 %	-1,54
Cataluña	81,43 %	-0,18	18,57 %	0,18
Comunitat Valenciana	77,98 %	-0,81	22,02 %	0,81
Extremadura	66,98 %	-3,18	33,02 %	3,18
Galicia	80,93 %	0,72	19,07 %	-0,72
Madrid, Comunidad de	87,71 %	-0,91	12,29 %	0,91
Murcia, Región de	77,01 %	-0,60	22,99 %	0,60
Navarra, Comunidad Foral de	81,49 %	-0,81	18,51 %	0,81
País Vasco	95,29 %	-0,27	4,71 %	0,27
Rioja, La	85,49 %	-2,07	14,51 %	2,07
España	80,21 %	-0,46	19,79 %	0,46



Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar
Año 2024



Evolución del porcentaje de compraventas de Pisos vs Unifamiliares. España
Resultados trimestrales



7. Distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente



El peso de adquirentes personas físicas y jurídicas, dentro de la relativa estabilidad que les viene caracterizando, ha consolidado durante el año 2024 el cambio de tendencia iniciado en 2022 con respecto a años precedentes.

A lo largo de los años precedentes a los tres últimos años se venía registrando un progresivo incremento del peso de personas físicas como adquirentes de vivienda, habiendo llegado a alcanzar el máximo histórico interanual al cierre del tercer trimestre de 2021 en el 90,62%. Dicho año se cerró con un peso del 90,56% de adquirentes personas físicas.

A lo largo del año 2022 se inició el proceso contrario, dando lugar a una reducción en el peso de personas físicas, que se situó al final de dicho año en el 89,63%, con una reducción de -0,93 pp.

En el año 2023 el peso de personas físicas siguió reduciéndose, concretamente en -0,46 pp, dando lugar a un peso del 89,17%. En consecuencia, el peso de personas jurídicas se incrementó, situándose en el 10,83% de las compras.

El año 2024 ha registrado un peso del 89,12% en peso de personas físicas, con una reducción de -0,05 pp, quedando el peso de personas jurídicas en el 10,88%.

A pesar de los descensos de los tres últimos años en el peso de personas físicas, los resultados se mantienen en el tramo alto de la serie histórica, tal y como se puede observar en el gráfico de evolución de resultados.

La existencia de personas jurídicas como adquirentes de viviendas puede considerarse como una situación normal, aunque lo habitual o más frecuente suele ser que, dado el destino como vivienda, el mayor peso de adquirentes, de forma mayoritaria, sea personas físicas.

En aquellos periodos en los que las entidades financieras y sociedades vinculadas tuvieron mayor presencia en el mercado inmobiliario es cuando se incrementó el peso de personas jurídicas.

Concretamente, teniendo en cuenta la serie histórica de resultados desde el año 2012, el mayor peso de personas jurídicas en el mercado se produjo a comienzos de 2014, con un peso interanual del 22,11%.

Posteriormente, con la recuperación del mercado inmobiliario, el peso de personas físicas fue incrementando su peso relativo, hasta el citado máximo del tercer trimestre del año 2021, habiendo dado paso a un ligero cambio de tendencia durante los tres últimos años.

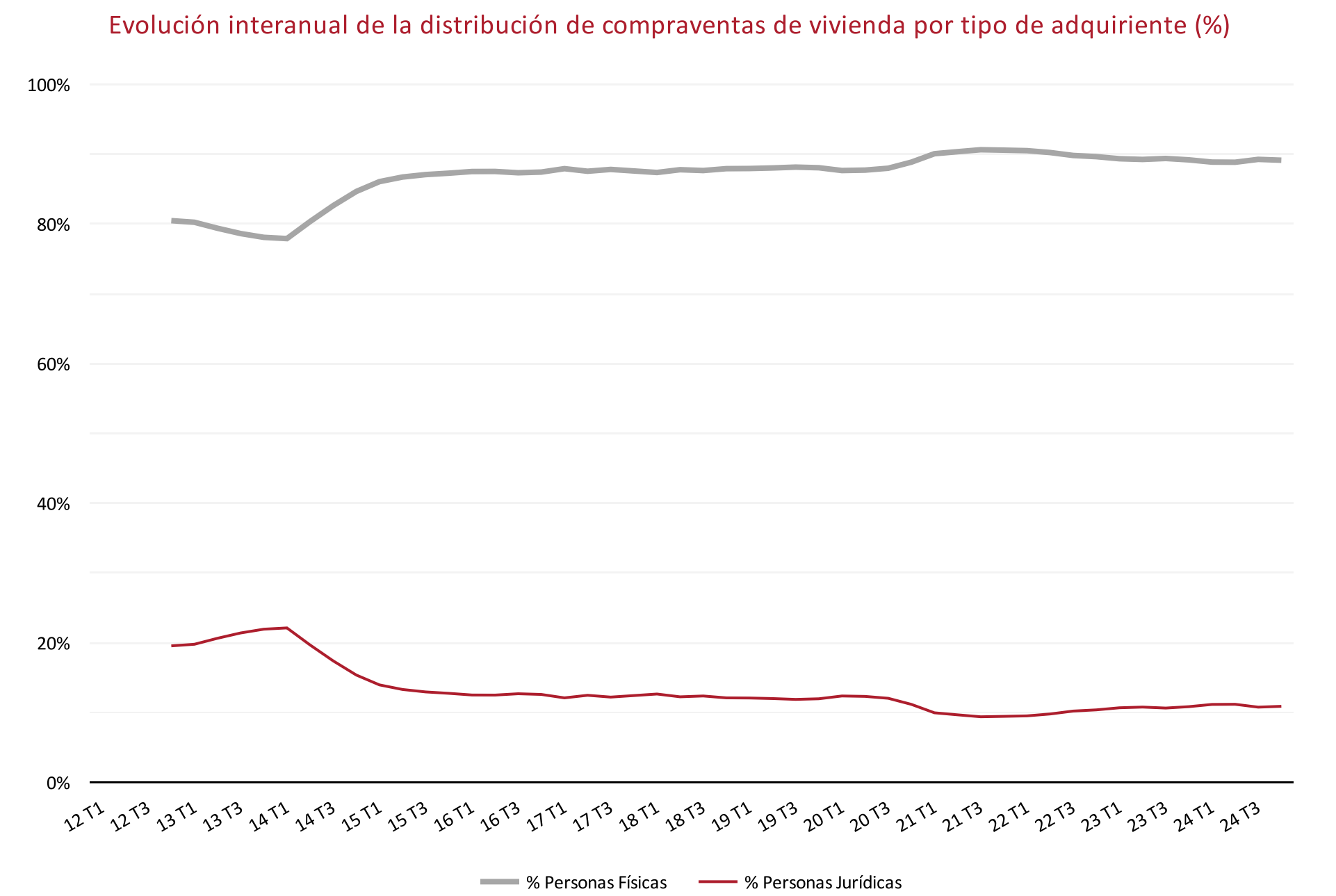
Este cambio de tendencia puede mostrar un ligero incremento del componente inversor en el mercado inmobiliario de vivienda, especialmente relevante si dicha inversión se destina al alquiler de vivienda, dada la escasez de oferta en dicho ámbito.

Desde un punto de vista territorial, curiosamente, durante el año 2024 se ha producido un mayor número de comunidades autónomas con incrementos en el peso de personas físicas, concretamente once, mientras que únicamente en seis comunidades autónomas se han registrado mejoras de peso relativo en el peso de personas jurídicas.

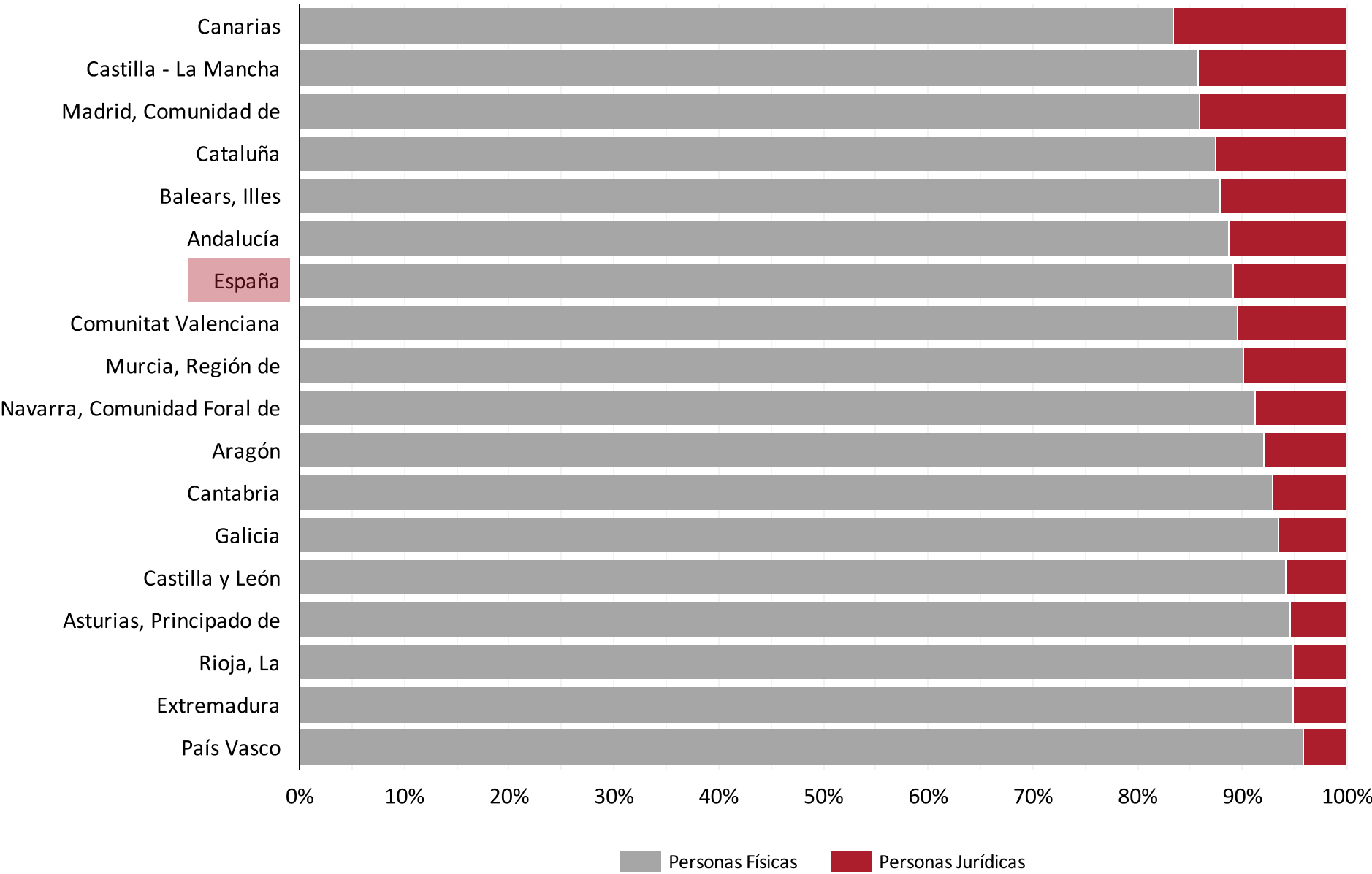
Las comunidades autónomas con un mayor peso de adquirentes personas físicas han sido País Vasco (95,81%), Extremadura (94,89%), La Rioja (94,84%) y Principado de Asturias (94,59%).

Por el contrario, las comunidades autónomas con un mayor peso de personas jurídicas como adquirentes durante el año 2024 han sido Canarias (16,53%), Castilla - La Mancha (14,2%), Comunidad de Madrid (14,14%) y Cataluña (12,54%).

Distribución de compraventas de viviendas por tipo de adquiriente (%)				
Año 2024				
CC.AA. ▲	Persona Físicas	Var. anual (pp)	Personas Jurídicas	Var. anual (pp)
Andalucía	88,64 %	0,25	11,36 %	-0,25
Aragón	92,09 %	1,45	7,91 %	-1,45
Asturias, Principado de	94,59 %	0,03	5,41 %	-0,03
Balears, Illes	87,84 %	0,30	12,16 %	-0,30
Canarias	83,47 %	-3,50	16,53 %	3,50
Cantabria	92,86 %	-0,08	7,14 %	0,08
Castilla - La Mancha	85,80 %	-3,39	14,20 %	3,39
Castilla y León	94,18 %	0,02	5,82 %	-0,02
Cataluña	87,46 %	1,28	12,54 %	-1,28
Comunitat Valenciana	89,50 %	-0,63	10,50 %	0,63
Extremadura	94,89 %	0,11	5,11 %	-0,11
Galicia	93,44 %	-0,24	6,56 %	0,24
Madrid, Comunidad de	85,86 %	0,14	14,14 %	-0,14
Murcia, Región de	90,15 %	0,24	9,85 %	-0,24
Navarra, Comunidad Foral de	91,18 %	-3,69	8,82 %	3,69
País Vasco	95,81 %	0,07	4,19 %	-0,07
Rioja, La	94,84 %	0,87	5,16 %	-0,87
España	89,12 %	-0,05	10,88 %	0,05



Distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente (%)
Año 2024



8. Superficie media de vivienda (m²)

Año 2024	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
	99,9	107,2	84,9	98,6
	0,9%	-0,9%	0,2%	1,0%

La superficie media de vivienda comprada ha registrado un ligero cambio de tendencia al incrementarse durante el año 2024, contrastando con los descensos de los años 2023 y 2022, aunque todavía lejos de los máximos alcanzados justo después del confinamiento domiciliario.

En el año 2024 el incremento de la superficie media transmitida ha sido del 0,9%, mientras que en 2023 se registró un descenso del -1,4% y en 2022 del -1,5%, contrastando con los incrementos del 1,2% en 2021 o del 2,9% en 2020.

Con este resultado la superficie media de vivienda transferida se ha situado en los 99,9 m², incrementándose con respecto a los 99,1 m² del año 2023, pero por debajo de los 102 m² del año 2021, que supuso el nivel máximo de la serie histórica.

Teniendo en cuenta las distintas modalidades de vivienda, la mayor superficie media se ha alcanzado en la vivienda nueva libre con un resultado de 107,2 m², habiéndose reducido en el último año el -0,9% (108,1 m² en 2023). En el año 2021 se alcanzó el máximo de la serie histórica de resultados anuales con 110,8 m².

En vivienda usada la superficie media transferida del último año ha sido de 98,6 m², con un incremento anual del 1% (97,5 m² en 2023), habiendo alcanzado igualmente en el año 2021 el máximo histórico de resultados anuales con 100,5 m².

Por su parte, la vivienda nueva protegida, ha alcanzado una superficie media de 84,9 m², con un crecimiento anual del 0,2% (84,7 m² en 2023), obteniendo también en el año 2021 la mayor cuantía de la serie histórica con 86,6 m².

En consecuencia, dos modalidades de vivienda han registrado ascensos (usada y protegida nueva) y otra descensos (nueva libre), manteniéndose niveles de superficie media relativamente próximos a la media de la serie histórica.

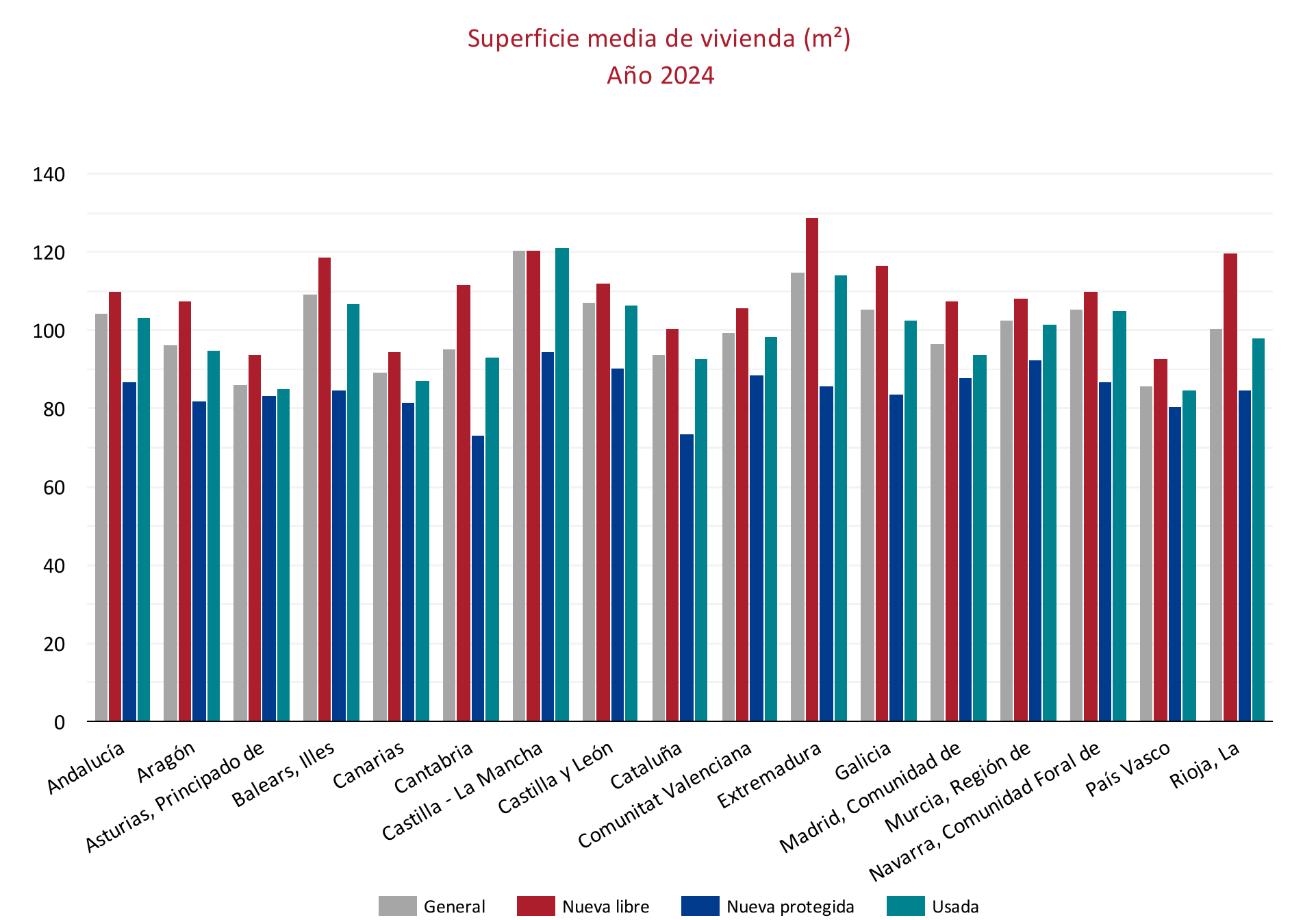
Atendiendo al desglose de resultados por comunidades autónomas han predominado los ascensos. Trece comunidades autónomas han registrado incrementos de superficie media de vivienda transferida durante el último año. Únicamente tres comunidades autónomas han registrado incrementos y en un caso no se ha modificado.

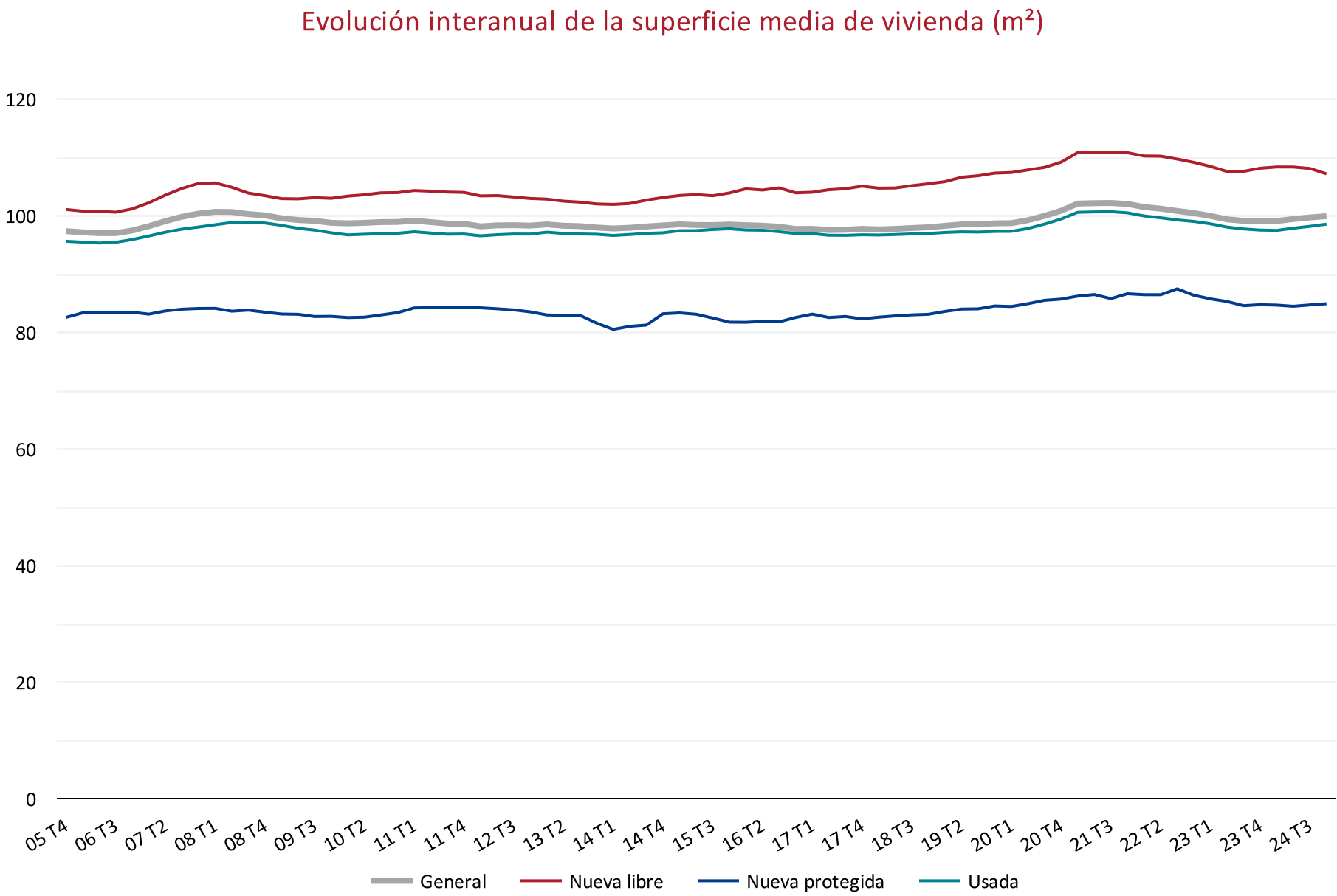
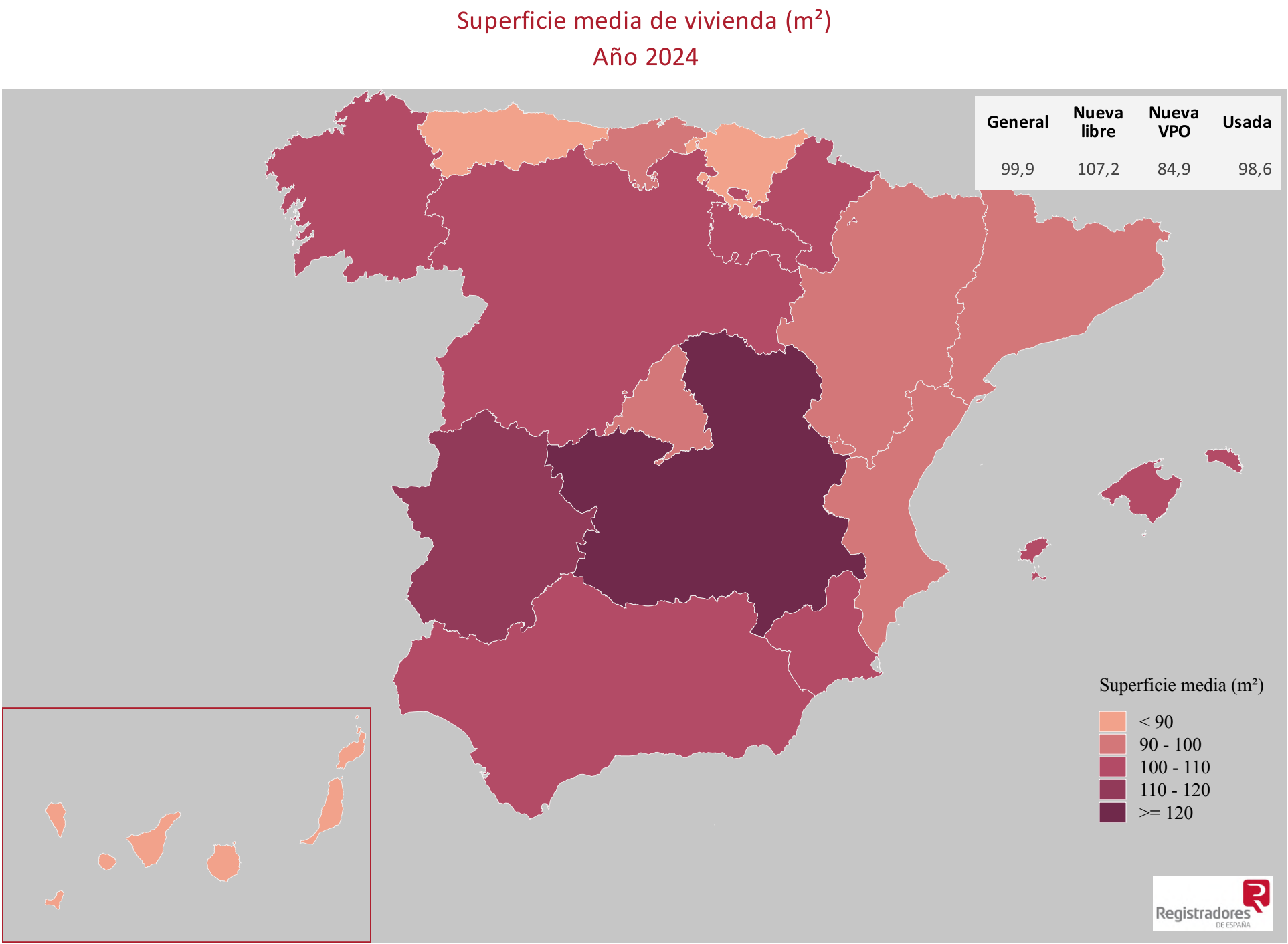
Los mayores resultados en el año 2024 para el total general se han registrado en Castilla – La Mancha (120,6 m²), Extremadura (114,8 m²) e Illes Balears (109,2 m²), situándose en el extremo opuesto País Vasco (85,7 m²), Principado de Asturias (86,3 m²) y Canarias (89,1 m²). El mayor o menor precio por metro cuadrado condiciona la superficie media comprada.

En vivienda nueva libre han encabezado la mayor superficie media transferida Extremadura (128,8 m²), Castilla – La Mancha (120,4 m²), La Rioja (119,7 m²) e Illes Balears (118,6 m²). En vivienda usada la mayor superficie media ha correspondido a Castilla – La Mancha (121 m²), Extremadura (114,1 m²), Illes Balears (106,9 m²) y Castilla y León (106,6 m²).

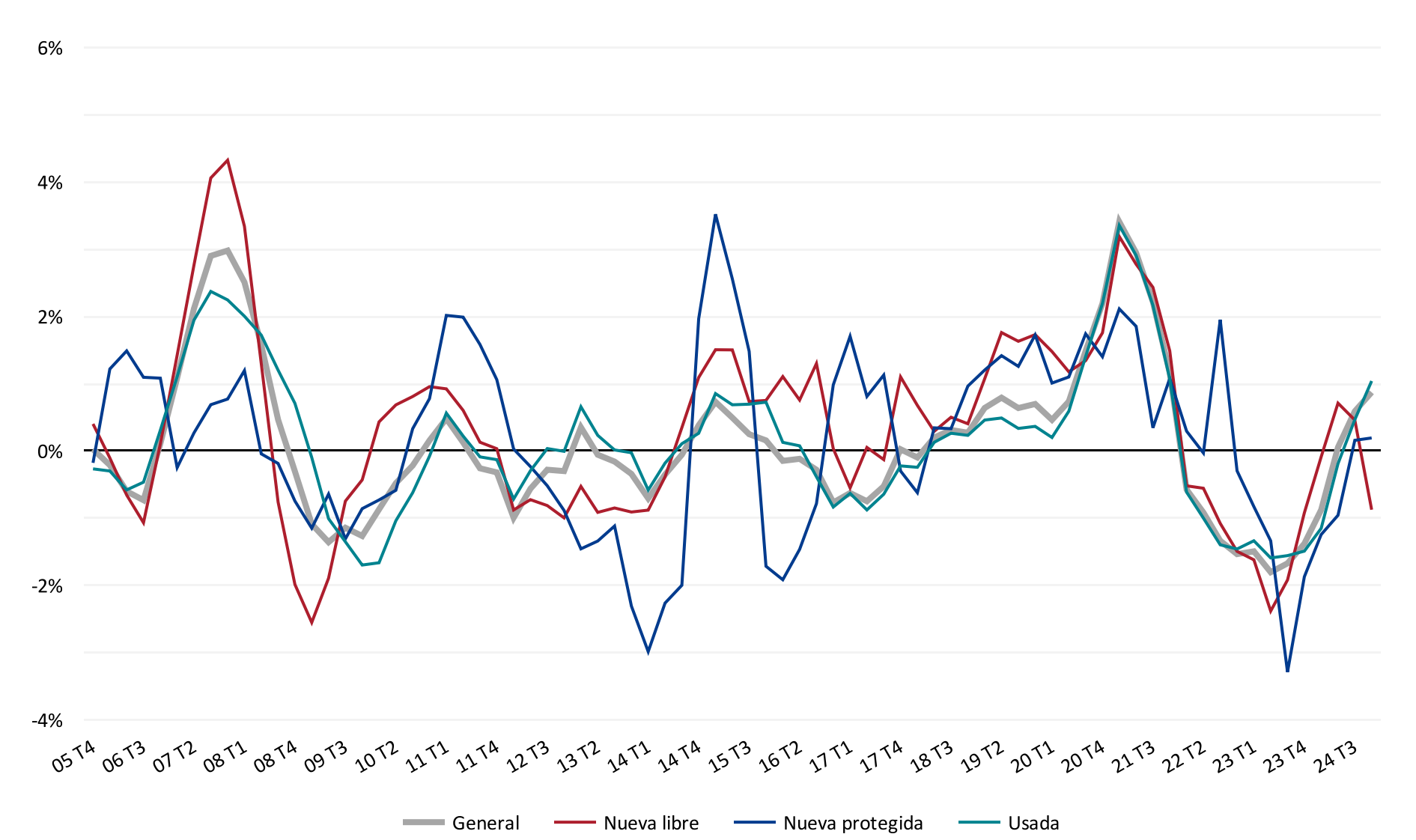
Con carácter general se muestra una notable estabilidad, no siendo una variable con cambios significativos en cortos periodos de tiempo. En todo caso, el descenso de los tipos de interés ha podido favorecer esta recuperación y cambio de tendencia de la superficie media transmitida.

Superficie media de vivienda (m²). Resultados anuales y variación anual								
Año 2024								
CC.AA. ^	General	Var. anual	N. libre	Var. anual	N. protegida	Var. anual	Usada	Var. anual
Andalucía	104,4	1,1 %	109,8	-0,7 %	86,7	0,3 %	103,2	1,2 %
Aragón	96,3	1,3 %	107,5	7,6 %	81,8	0,9 %	94,7	0,1 %
Asturias, Principado de	86,3	0,0 %	93,7	1,3 %	83,2	-6,0 %	84,9	-0,2 %
Balears, Illes	109,2	1,5 %	118,6	3,3 %	84,7	8,2 %	106,9	0,9 %
Canarias	89,1	-0,4 %	94,6	-4,3 %	81,7	0,7 %	87,3	0,3 %
Cantabria	95,1	3,0 %	111,5	12,0 %	73,2	0,1 %	93,0	1,7 %
Castilla - La Mancha	120,6	-0,2 %	120,4	-2,4 %	94,7	5,9 %	121,0	0,3 %
Castilla y León	107,2	-1,1 %	112,0	-2,2 %	90,3	5,6 %	106,6	-1,1 %
Cataluña	93,8	1,2 %	100,5	-0,2 %	73,5	-7,3 %	92,7	1,4 %
Comunitat Valenciana	99,3	1,1 %	105,5	0,1 %	88,7	3,4 %	98,3	1,0 %
Extremadura	114,8	0,6 %	128,8	-4,3 %	85,7	-9,1 %	114,1	1,0 %
Galicia	105,5	0,2 %	116,4	-3,8 %	83,6	1,5 %	102,4	1,0 %
Madrid, Comunidad de	96,5	1,1 %	107,6	-3,2 %	88,0	1,3 %	93,9	2,1 %
Murcia, Región de	102,5	0,1 %	108,0	-4,2 %	92,4	2,1 %	101,5	0,9 %
Navarra, Comunidad Foral de	105,5	2,0 %	109,9	6,2 %	86,9	-0,5 %	104,9	0,9 %
País Vasco	85,7	0,5 %	92,9	1,3 %	80,7	4,7 %	84,7	-0,0 %
Rioja, La	100,6	1,3 %	119,7	8,1 %	84,6	0,3 %	97,8	-0,2 %
España	99,9	0,9 %	107,2	-0,9 %	84,9	0,2 %	98,6	1,0 %

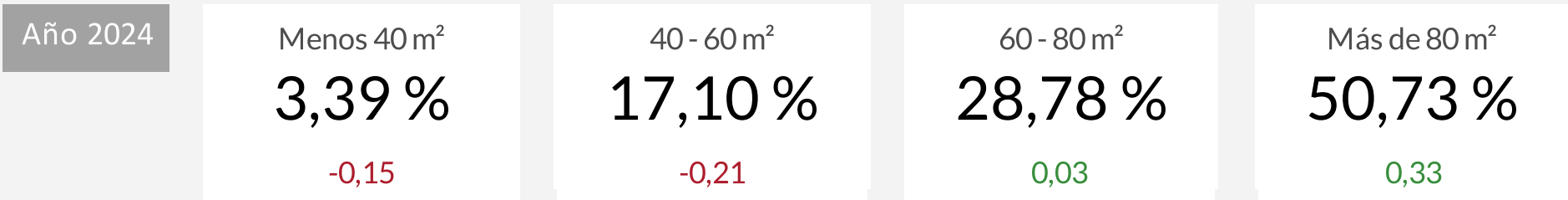




Evolución de las tasas de variación interanuales de la superficie media de vivienda (%)



9. Distribución de compraventas de pisos según superficie



Los pisos con mayor superficie media (más de 80 m²) han mejorado su peso relativo durante el último año, contrastando con los resultados de los dos años precedentes, en los que perdieron peso relativo.

En el año 2024 esta agrupación ha registrado un peso del 50,73% de las compraventas de pisos, incrementándose con respecto al 50,4% del año 2023. El máximo histórico se registró en el año 2021 con un peso del 52,51%.

A partir del confinamiento domiciliario la demanda de vivienda con mayor superficie supuso una intensificación del peso de compraventas de esta modalidad de pisos. Sin embargo, con la "vuelta a la normalidad" durante 2022 y 2023 se fue moderando el peso de compraventas.

Sin embargo, en el ultimo año, con el descenso de los tipos de interés, se ha registrado un cambio de tendencia, dando lugar a un ligero incremento de peso.

El resto de modalidades han registrado descensos en los tramos de menor superficie y un mínimo incremento en las compraventas de pisos de 60 a 80 metros cuadrados.

Concretamente, las compraventas de pisos de entre 60 y 80 m² ha sido del 28,78%, con un incremento anual de 0,03 pp.

Los pisos con superficie entre 40 y 60 m² ha supuesto el 17,1% de las compraventas durante el último año, con un descenso anual de peso de -0,21 pp.

Los pisos con menor superficie (menos de 40 m²) han representado el 3,39% de las compraventas de pisos, con un ajuste anual de -0,15 pp.

Los pisos con mayor superficie (más de 80 m²) han seguido alcanzando el mayor peso de compraventas de pisos en todas las comunidades autónomas, con incrementos anuales de peso relativo durante el año 2024 en once comunidades autónomas.

- Las comunidades autónomas con mayor peso en cada una de las agrupaciones durante el año 2024 han sido:
- Más de 80 m²: Comunidad Foral de Navarra (71,42%), Extremadura (67,56%), Castilla-La Mancha (65,62%) y La Rioja (62,54%).
 - Entre 60 y 80 m²: País Vasco (37,74%), Principado de Asturias (35,46%) y Cantabria (33,94%).
 - Entre 40 y 60 m²: Canarias (24,48%), Cataluña (23,69%) y Aragón (22,61%).
 - Menos de 40 m²: Canarias (8,37%), Illes Balears (5,55%) y Comunidad de Madrid (5,18%).

Las diferencias territoriales están condicionadas, parcialmente, por el mayor o menor precio de la vivienda, existiendo un cierto grado de correlación entre el mayor precio por metro cuadrado y la menor superficie de vivienda transmitida y viceversa.

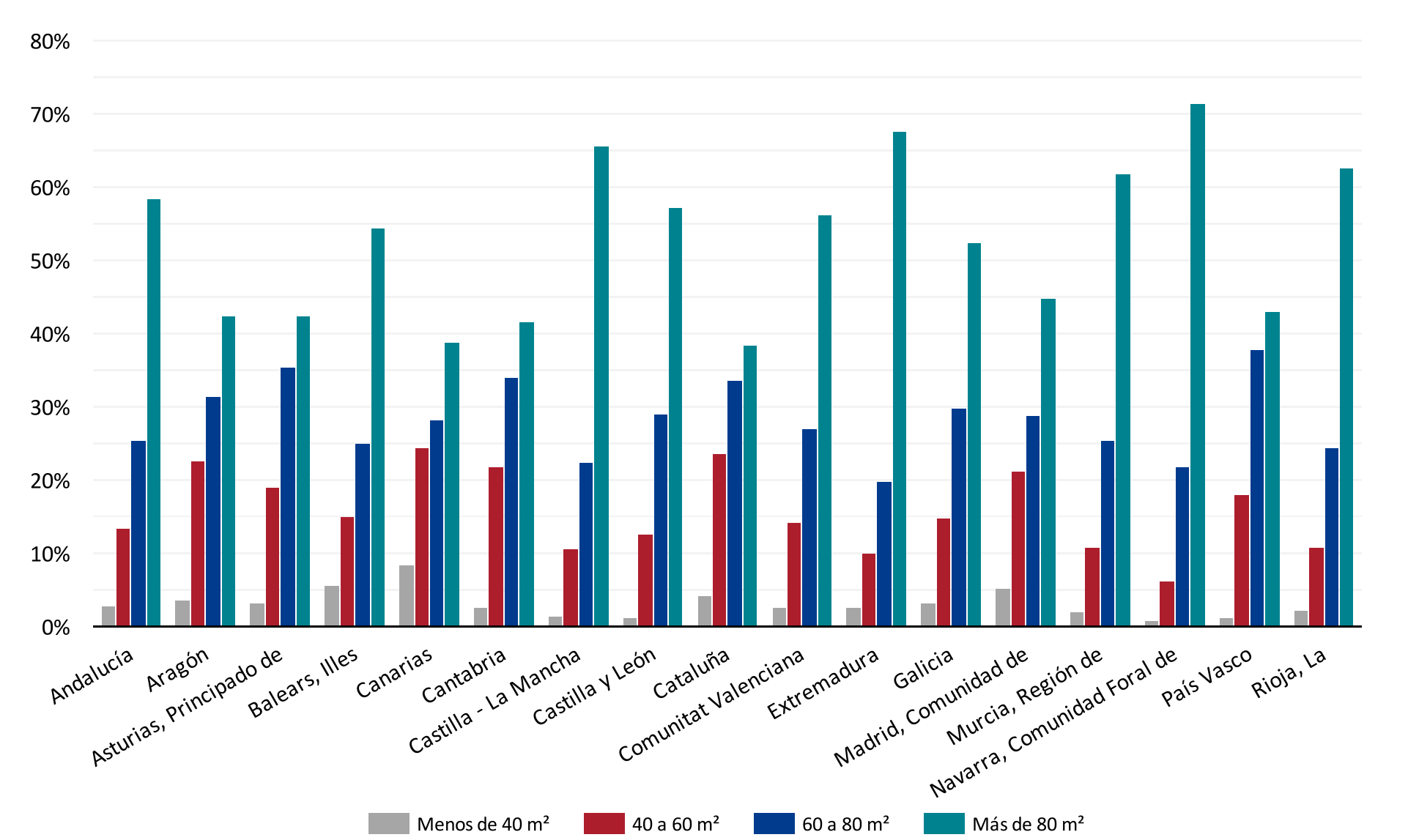
Los gráficos de evolución de los resultados absolutos interanuales y las tasas de variación interanuales muestran una cierta estabilidad o leve recuperación en las compraventas de pisos con mayor superficie media, después del claro descenso vivido desde los máximos del periodo posterior al confinamiento domiciliario.

La evolución de la superficie media, con un cambio de tendencia igualmente, tal y como se ha constatado en el apartado anterior, permite estimar un cierto paso a la estabilidad o incluso ligera mejora de los rangos de mayor superficie media, especialmente favorecido por la mejora en la accesibilidad como consecuencia del descenso de los tipos de interés.

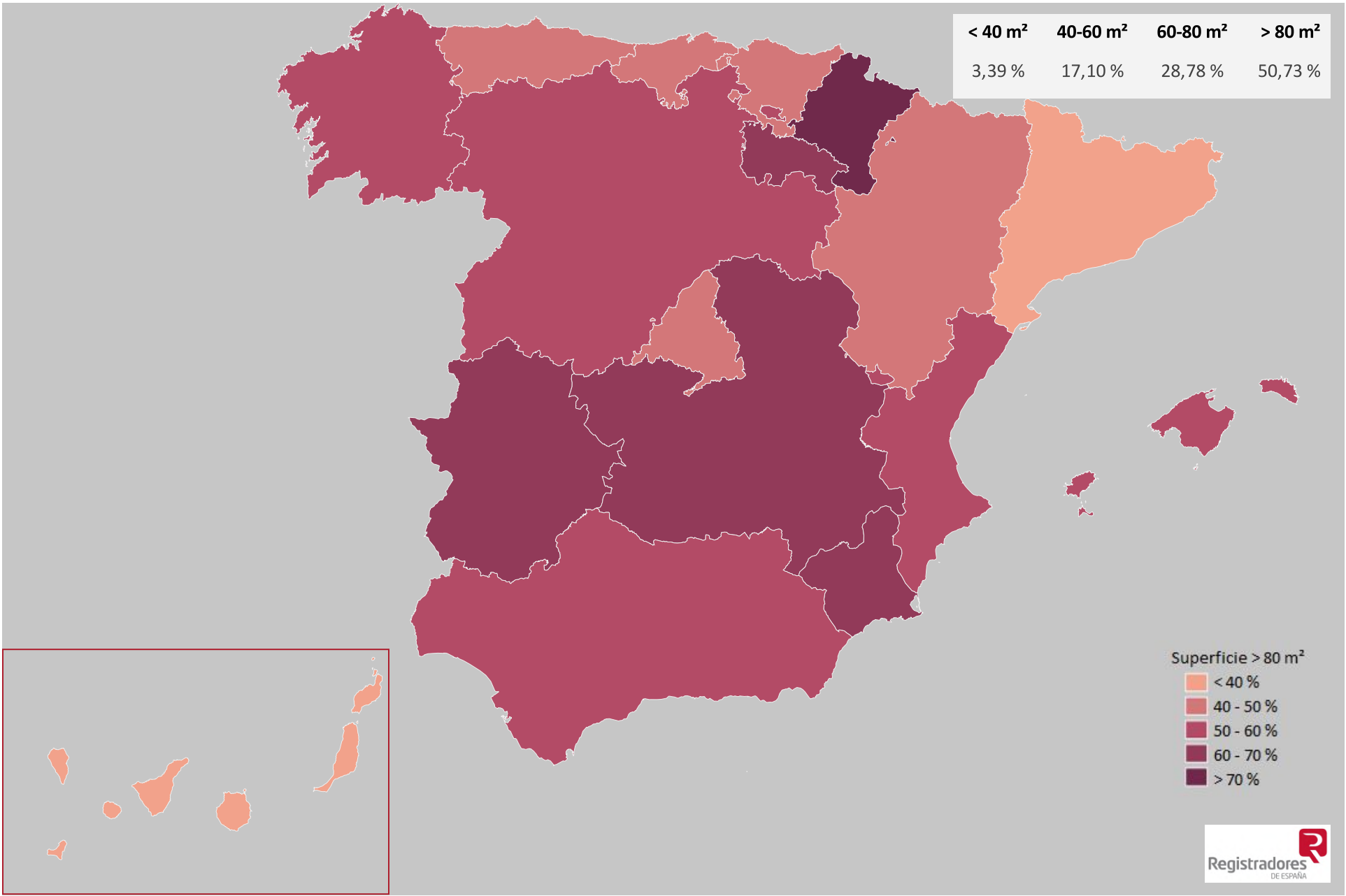
Distribución de compraventas de pisos según superficie media (%). Resultados anuales y variación anual								
Año 2024								
CC.AA. ^	Menos 40 m²	Var. anual (pp)	40-60 m²	Var. anual (pp)	60-80 m²	Var. anual (pp)	Más 80 m²	Var. anual (pp)
Andalucía	2,79 %	-0,36	13,37 %	-0,06	25,46 %	-0,53	58,38 %	0,95
Aragón	3,58 %	0,68	22,61 %	1,29	31,38 %	0,12	42,43 %	-2,09
Asturias, Principado de	3,11 %	-0,24	19,00 %	0,41	35,46 %	0,77	42,43 %	-0,94
Balears, Illes	5,55 %	-0,97	14,99 %	1,26	24,99 %	0,87	54,47 %	-1,16
Canarias	8,37 %	-0,56	24,48 %	-0,52	28,26 %	2,57	38,89 %	-1,49
Cantabria	2,61 %	0,10	21,82 %	-0,27	33,94 %	-1,14	41,63 %	1,31
Castilla - La Mancha	1,44 %	-0,29	10,59 %	0,18	22,35 %	-0,22	65,62 %	0,33
Castilla y León	1,25 %	-0,06	12,52 %	-0,23	29,07 %	0,43	57,16 %	-0,14
Cataluña	4,28 %	-0,29	23,69 %	-0,64	33,64 %	0,19	38,39 %	0,74
Comunitat Valenciana	2,66 %	0,08	14,14 %	-0,21	27,02 %	-0,42	56,18 %	0,55
Extremadura	2,56 %	-0,38	10,05 %	0,07	19,83 %	-0,53	67,56 %	0,84
Galicia	3,13 %	-0,32	14,71 %	-0,51	29,71 %	-1,10	52,45 %	1,93
Madrid, Comunidad de	5,18 %	0,32	21,28 %	-0,36	28,74 %	0,47	44,80 %	-0,43
Murcia, Región de	1,99 %	-0,14	10,78 %	-0,19	25,35 %	0,05	61,88 %	0,28
Navarra, Comunidad Foral de	0,74 %	-0,10	6,12 %	-0,22	21,72 %	-0,27	71,42 %	0,59
País Vasco	1,27 %	-0,23	17,99 %	-0,07	37,74 %	0,15	43,00 %	0,15
Rioja, La	2,21 %	0,61	10,79 %	-0,47	24,46 %	-1,65	62,54 %	1,51
España	3,39 %	-0,15	17,10 %	-0,21	28,78 %	0,03	50,73 %	0,33

Distribución de compraventas de pisos según superficie media

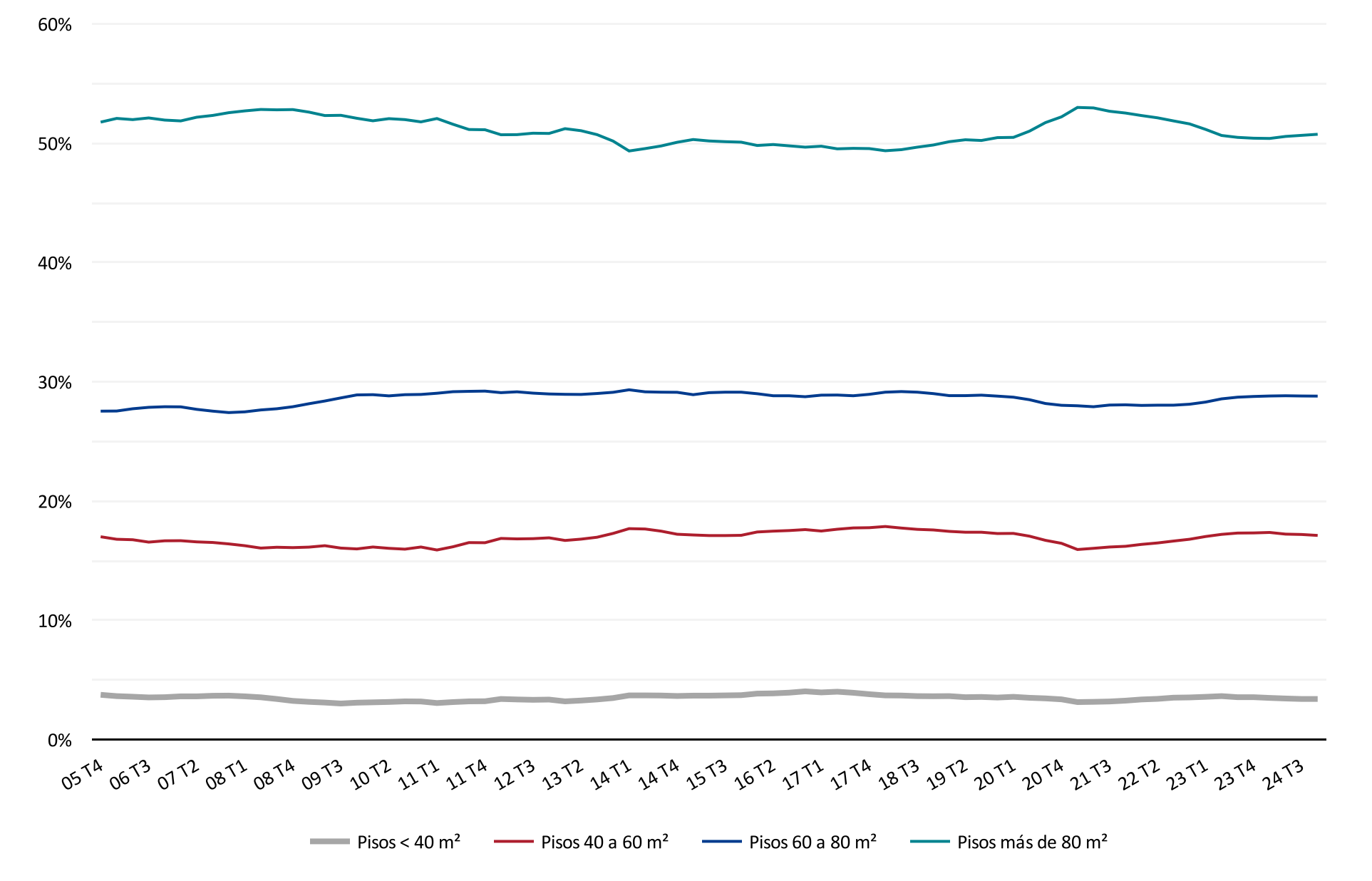
Año 2024



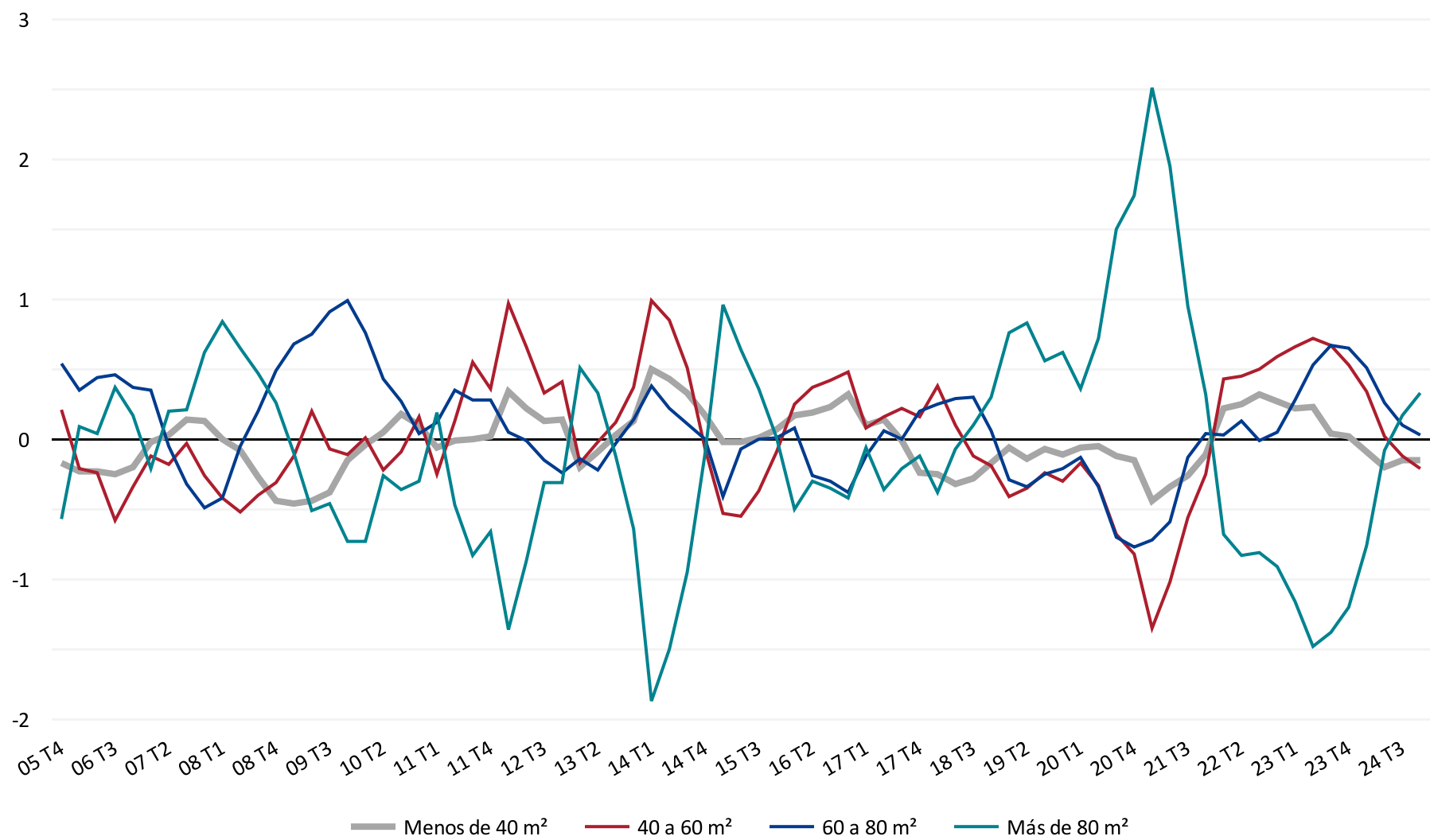
Distribución de compraventas de pisos según superficie media (%)
Año 2024



Evolución interanual de la distribución de compraventas de vivienda según su superficie media (%)



Evolución de las tasas de variación interanuales de la distribución de compraventas de vivienda según su superficie media (%)



10. Precio medio por vivienda

Año 2024

Precio medio vivienda

198.407 €

6,7%

El precio medio por vivienda se ha incrementado durante el último año, alcanzando el máximo de la serie histórica, contrastando con el descenso del año 2023, y retomando la tendencia ascendente iniciada en 2014, que había llegado hasta finales del año 2022.

El precio medio por vivienda en el año 2024 ha sido de 198.407 €, máximo de la serie histórica de resultados, con un incremento anual del 6,7%.

El año 2023 había alcanzado un resultado medio de 185.980 €, mientras que en 2022 el resultado había sido de 188.036 €, que supuso en ese momento el máximo histórico, superando al hasta entonces máximo, alcanzado a comienzos de 2008 con 183.160 €.

El gráfico de evolución muestra la clara tendencia ascendente desde 2014, únicamente interrumpida por el ajuste del año 2023, que ha llevado a que se hayan alcanzado los niveles máximos de precio medio por vivienda, superando con claridad los resultados del anterior ciclo alcista.

La reactivación del precio medio por metro cuadrado ha provocado este crecimiento que ha llevado a los citados destacados niveles medios de precio por vivienda. Este hecho, acompañado por el ligero crecimiento de la superficie media han impulsado los resultados.

De este modo, se consolida el ciclo alcista iniciado desde el mínimo de 2014, con 135.391 €, con la única excepción del ajuste del año 2023, motivado por el intenso crecimiento de los tipos de interés.

En esta ocasión se ha producido el efecto contrario, es decir, un impacto positivo como consecuencia del descenso de los tipos de interés.

Las diferencias territoriales son notables como consecuencia de las diferencias en precios por metro cuadrado y la superficie media transmitida.

Las comunidades autónomas con mayores precios medios por vivienda durante el año 2024 han sido Illes Balears (380.166 €), Comunidad de Madrid (339.805 €), País Vasco (255.998 €) y Cataluña (227.611 €), siendo las únicas que se sitúan por encima de la media nacional.

Por el contrario, los menores importes medios se han registrado en Extremadura (86.838 €), Castilla – La Mancha (100.555 €) y Región de Murcia (116.376 €).

La totalidad de comunidades autónomas han registrado incrementos en el precio medio por vivienda durante el año 2024. Tres de ellas con tasas de crecimiento de dos dígitos.

Los mayores incrementos durante el último año se han registrado en Cantabria (13%), Illes Balears (10,9%) y Comunitat Valenciana (10,3%).

A nivel provincial se ha registrado igualmente un claro predominio de los incrementos, dando lugar a cuarenta y seis provincias en las que se han registrado crecimientos durante el último año, frente a los descensos en únicamente cuatro.

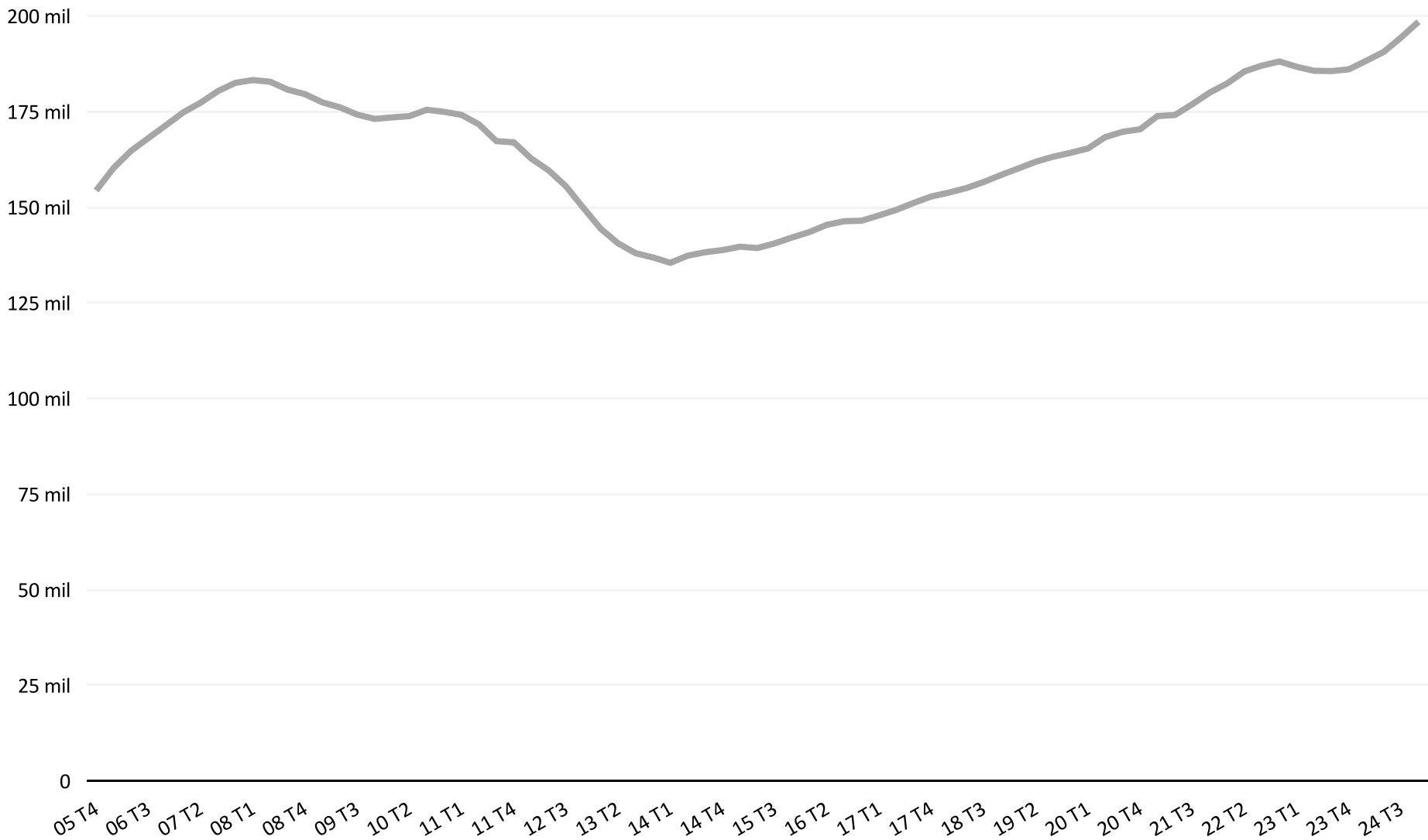
Las provincias con mayores importes medios por compraventa de vivienda en el año 2024 han sido Illes Balears (380.166 €), Madrid (339.805 €), Málaga (298.593 €), Gipuzkoa (291.196 €), Barcelona (257.407 €) y Bizkaia (241.472 €).

Por el contrario, en doce provincias se han registrado importes medios por debajo de los 100.000 €, alcanzando las menores cuantías Ciudad Real (70.491 €), Teruel (82.906 €), Jaén (82.916 €) y Badajoz (85.686 €).

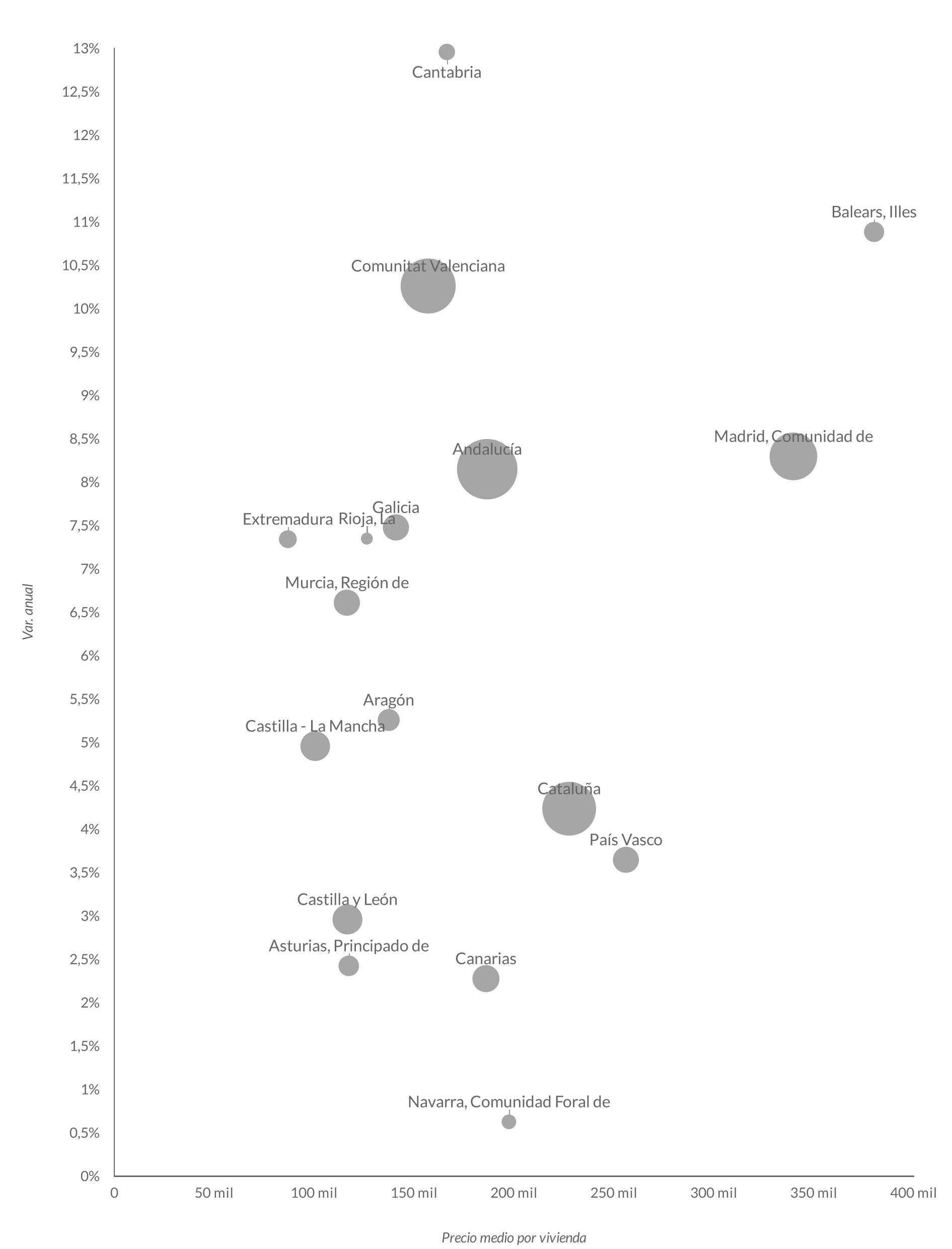
Los mayores incrementos anuales se han registrado en Cuenca (28,5%), Cantabria (13%), Alicante (12,6%), Córdoba (10,9%) e Illes Balears (10,9%).

Precio medio por vivienda (€). Resultados anuales y variación anual Año 2024		
CC.AA. ▲	Precio por vivienda	Var. anual
Andalucía	186.589 €	8,1 %
Aragón	137.322 €	5,3 %
Asturias, Principado de	117.326 €	2,4 %
Balears, Illes	380.166 €	10,9 %
Canarias	185.968 €	2,3 %
Cantabria	166.378 €	13,0 %
Castilla - La Mancha	100.555 €	5,0 %
Castilla y León	116.665 €	3,0 %
Cataluña	227.611 €	4,2 %
Comunitat Valenciana	157.049 €	10,3 %
Extremadura	86.838 €	7,3 %
Galicia	140.913 €	7,5 %
Madrid, Comunidad de	339.805 €	8,3 %
Murcia, Región de	116.376 €	6,6 %
Navarra, Comunidad Foral de	197.448 €	0,6 %
País Vasco	255.998 €	3,6 %
Rioja, La	126.372 €	7,3 %
España	198.407 €	6,7 %

Evolución del precio medio por vivienda (€; resultados interanuales). España

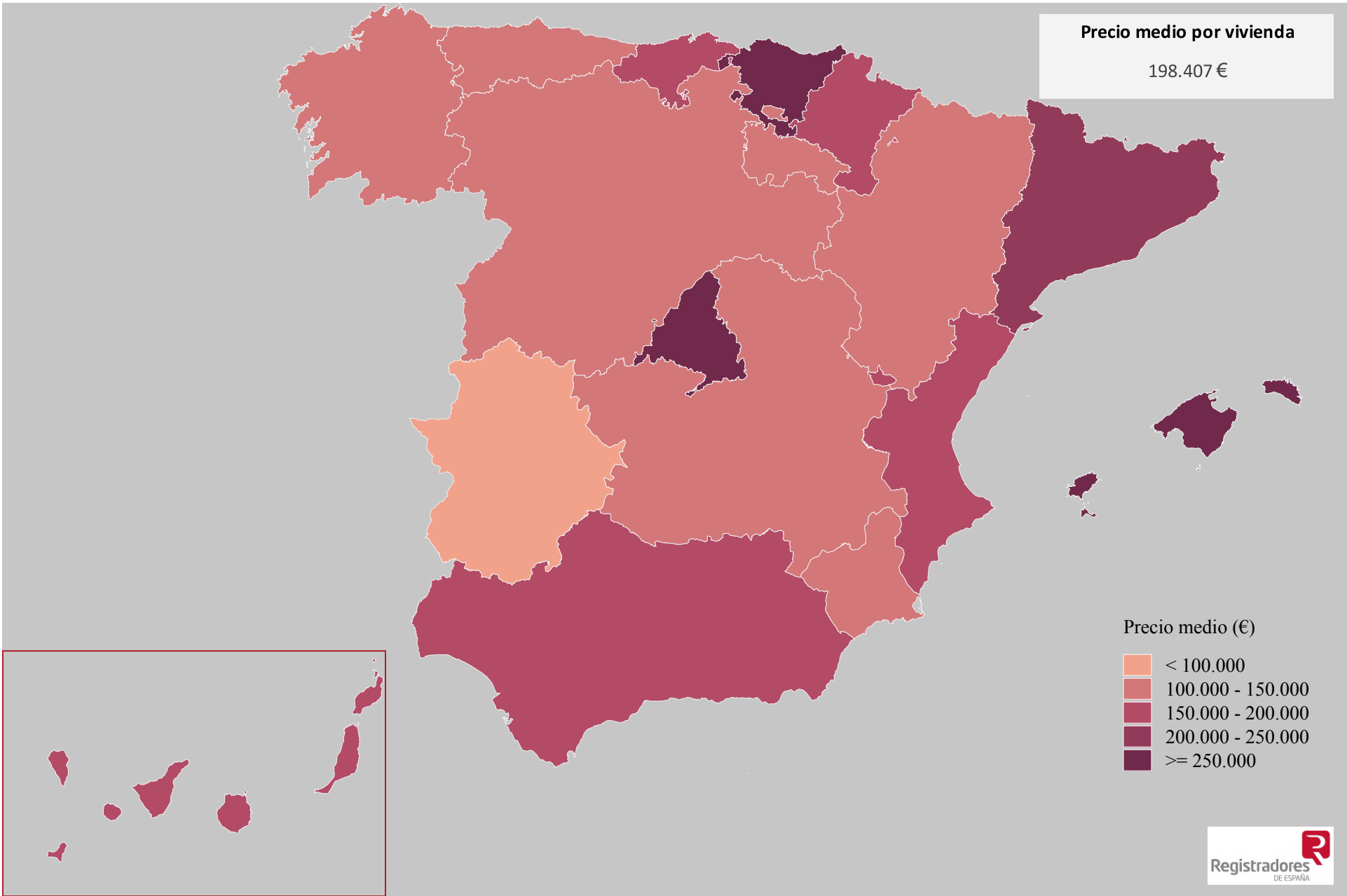


Precio medio por vivienda (€) y tasa de variación interanual. Comunidades Autónomas
Año 2024

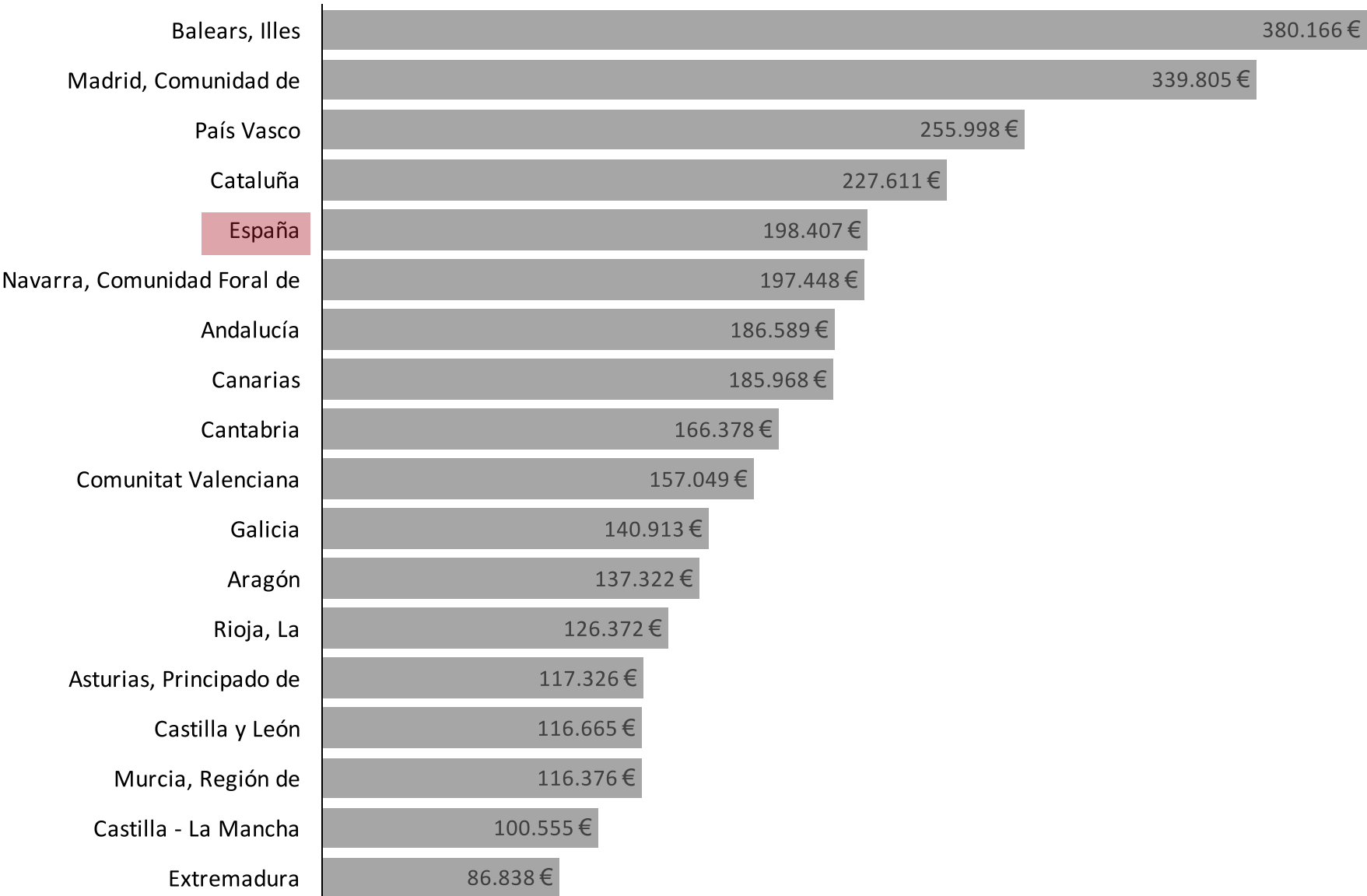


El gráfico muestra el precio medio de compra de vivienda interanual (eje x) del año, la variación interanual del precio por m² (eje y). El tamaño del círculo indica el número de compraventas.

Precio medio de Vivienda (€)
Año 2024

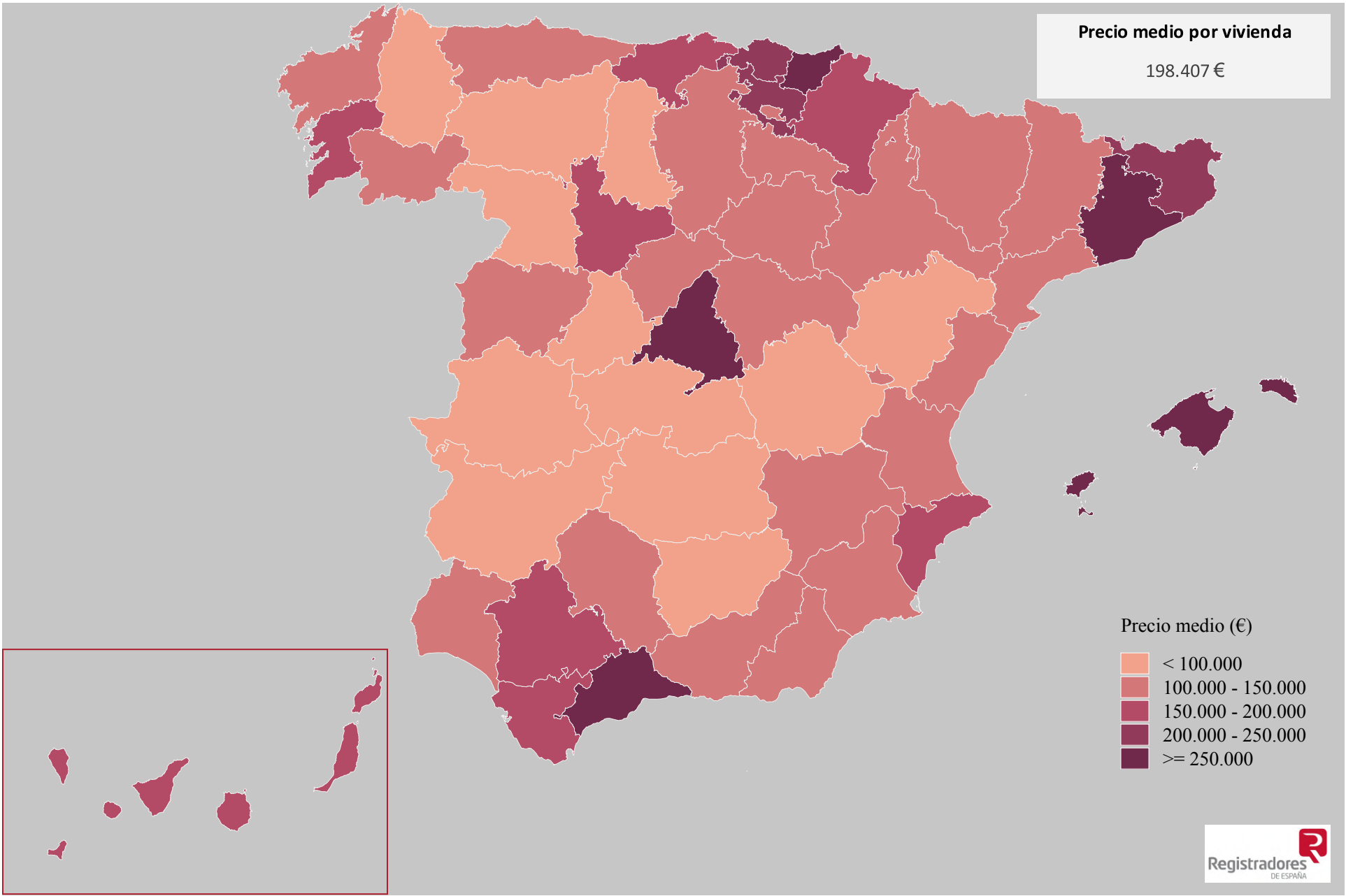


Precio medio por vivienda (€) por Comunidades Autónomas
Año 2024



Precio medio de Vivienda (€). Resultados anuales por provincias y variación anual Año 2024			
PROVINCIAS	Precio medio ▾	Comparativa	Var. anual
Illes Balears	380.166 €		10,9 %
Madrid	339.805 €		8,3 %
Málaga	298.593 €		10,3 %
Gipuzkoa	291.196 €		5,1 %
Barcelona	257.407 €		4,1 %
Bizkaia	241.472 €		2,8 %
Araba/Álava	224.372 €		2,5 %
Girona	219.736 €		2,8 %
Santa Cruz de Tenerife	198.035 €		4,4 %
Navarra	197.448 €		0,6 %
Palmas, Las	176.158 €		0,8 %
Alicante/Alacant	175.274 €		12,6 %
Cádiz	171.194 €		8,4 %
Pontevedra	168.982 €		7,8 %
Cantabria	166.378 €		13,0 %
Valladolid	153.014 €		6,4 %
Sevilla	151.869 €		5,6 %
Zaragoza	148.561 €		6,4 %
Valencia/València	148.526 €		8,3 %
Guadalajara	144.008 €		4,6 %
Coruña, A	141.664 €		8,4 %
Tarragona	141.235 €		2,9 %
Lleida	139.639 €		4,4 %
Granada	136.264 €		7,1 %
Huelva	130.957 €		10,7 %
Rioja, La	126.372 €		7,3 %
Córdoba	125.523 €		10,9 %
Segovia	122.038 €		6,6 %
Soria	121.327 €		10,7 %
Huesca	120.736 €		3,1 %
Salamanca	119.005 €		1,6 %
Burgos	118.971 €		3,8 %
Asturias	117.326 €		2,4 %
Murcia	116.376 €		6,6 %
Almería	116.080 €		6,8 %
Castellón/Castelló	107.812 €		7,6 %
Albacete	105.674 €		0,4 %
Ourense	103.417 €		-0,7 %
Toledo	97.706 €		8,2 %
Cuenca	95.297 €		28,5 %
León	93.905 €		-6,8 %
Palencia	91.119 €		1,9 %
Cáceres	88.654 €		8,7 %
Ávila	88.516 €		3,8 %
Zamora	87.222 €		1,0 %
Lugo	86.245 €		1,9 %
Badajoz	85.686 €		6,4 %
Jaén	82.916 €		6,3 %
Teruel	82.906 €		-3,6 %
Ciudad Real	70.491 €		-2,0 %

Precio medio de Vivienda (€)
Año 2024



11. Nacionalidad en las compras de vivienda

Año 2024

% compras extranjeros

14,60 %

-0,38

% compras nacionales

85,40 %

0,38

La demanda extrajera ha seguido registrando un buen comportamiento durante el año 2024 en la medida que se ha incrementado el número de compras en términos absolutos, aunque con un ligero descenso porcentual.

En términos porcentuales ha supuesto el 14,6% de las compras de vivienda, ligeramente por debajo del 14,98% de 2023, que supuso el nivel máximo de la serie histórica.

Este resultado supone acumular tres años con buenos resultados, después de cinco años consecutivos de descensos, registrados con carácter previo a los tres últimos, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de resultados.

Este hecho consolida a la demanda extranjera como un factor especialmente relevante desde el punto de la fortaleza del mercado de compraventas de vivienda en España.

Con respecto al año 2023 se ha registrado un descenso de -0,38 pp, frente al incremento de 1,23 pp en 2023.

El año 2024, tal y como se ha constatado en el apartado de "Número de compraventas de vivienda", ha registrado un crecimiento anual del 9,2% en compraventas de vivienda. Por tanto, en términos absolutos se ha registrado un importante crecimiento en compras por extranjeros.

El desglose de resultados por nacionalidades muestra cómo británicos mantienen su tradicional liderazgo, con un 8,64% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros, con un descenso anual de -0,89 pp. Les siguen alemanes con un peso del 6,7% (descenso anual de -0,57 pp), marroquíes con un 5,7% (0,31 pp), franceses con un 5,4% (-1,26 pp), neerlandeses con un 5,35% (0,51 pp), rumanos con un 5,12% (0,09 pp) e italianos con un 5,1% (-0,13 pp).

En términos absolutos el número de compras de vivienda registradas por las seis primeras nacionalidades han sido: británicos 7.946, alemanes 6.164, marroquíes 5.245, franceses 4.968, neerlandeses 4.923 y rumanos 4.710. Tres de ellas han registrado descensos y otras tres ascensos con respecto al año 2023.

Por lo que respecta a la tipología de vivienda demandada por extranjeros con distinción entre nueva y usada, durante el último año, extranjeros han optado en menor proporción por la compra de vivienda nueva (20,13%) que españoles (21,13%).

Tomando las nacionalidades cabeceras en número de compraventas, las que han registrado un mayor peso en compra de vivienda usada han sido búlgaros (87,86%), franceses (87,08%) y marroquíes (85,89%), mientras que las nacionalidades que han optado en mayor medida por la compra de vivienda nueva han sido belgas (32,39%), polacos (30,86%) y neerlandeses (29,78%).

En cuanto a la desagregación de resultados de peso de compraventas de vivienda según tramos de superficie, españoles han registrado un mayor peso en las agrupaciones con mayor superficie, mientras que extranjeros registran mayor peso en las agrupaciones de vivienda con menor superficie.

El hecho de que los nacionales opten en mayor medida por una vivienda principal supone una mayor presión hacia una superficie superior, frente a extranjeros, con un uso mayor como segunda vivienda, delimitando una exigencia de superficie menor. En todo caso, las diferencias no son especialmente significativas.

Con respecto a los resultados en extranjeros, el mayor peso se presenta en los pisos con mayor superficie media (más de 100 m²) con el 35,32%, seguidos de los de superficie intermedia (60-80 m²) con un 25%, los de superficie entre 80 y 100 m² con un 20,18%, los de superficie entre 40 y 60 m² con un 15,27% y la agrupación con menor superficie media (menos de 40 m²) con un 3,88%.

Atendiendo a la desagregación de resultados por nacionalidades y superficie, las nacionalidades con mayor peso de compras en cada agrupación de vivienda según superficie han sido las siguientes:

- Superior a los 100 m²: estadounidenses (51,78%), neerlandeses (46,48%) y británicos (42,75%).
- Entre 80 y 100 m²: marroquíes (25,55%), búlgaros (23,87%) y rumanos (23,52%).
- Entre 60 y 80 m²: lituanos (32,47%), ucranianos (30,52%) y polacos (30,11%).
- Entre 40 y 60 m²: húngaros (26,88%), lituanos (24,01%) e italianos (23,06%).
- Inferior a los 40 m²: húngaros (9,18%), italianos (8,95%) y argentinos (8,6%).

A nivel autonómico han predominado las mejoras en términos absolutos, pero con un ligero predominio de los descensos porcentuales de la demanda extranjera, dando lugar a un descenso anual del peso relativo de compra de vivienda por extranjeros en diez comunidades autónomas. Los mayores pesos de compras de vivienda por extranjeros se han registrado en Illes Balears (32,62%), Comunitat Valenciana (28,92%), Canarias (27,23%), Región de Murcia (23,63%), Cataluña (16,26%) y Andalucía (13,97%).

Los incrementos más intensos se han registrado en Illes Balears (1,12 pp), Principado de Asturias (0,72 pp) y Comunidad de Madrid (0,66 pp).

Esta realidad autonómica se replica a nivel provincial, con incrementos en términos absolutos, pero con treinta provincias con descensos anuales en el peso de compra de vivienda por extranjeros, frente a los incrementos en diecinueve, manteniendo resultados en un caso.

Las provincias con mayor peso de compra de vivienda por extranjeros durante el año 2024 han sido Alicante (43,84%), Santa Cruz de Tenerife (33,12%), Illes Balears (32,62%), Málaga (32,38%), Girona (27,11%), Murcia (23,63%), Las Palmas (22,26%), Almería (19,79%), Tarragona (16,93%) y Barcelona (14,32%).

El desglose de resultados por nacionalidades y ámbitos territoriales permite constatar las preferencias geográficas de cada nacionalidad a la hora de determinar la compra de una vivienda en España. De este modo se constata cómo británicos encabezan el mayor número de compras de vivienda por extranjeros en Andalucía, Región de Murcia y Comunitat Valenciana, alemanes en Illes Balears, franceses en Cataluña, italianos en Canarias, chinos en Comunidad de Madrid...

El buen comportamiento en la evolución de las compras de vivienda por extranjeros, durante los tres últimos años, se ha debido, en parte, por la incorporación de nuevas nacionalidades a la compra de vivienda en España, encabezando los resultados las que tradicionalmente lo venían haciendo, pero con un reparto de pesos más amplio y heterogéneo.

El peso de compra por extranjeros de vivienda con un importe superior a los 500.000 euros ha sido del 10,76% de las compras realizadas por extranjeros en el año 2024 (9,71% en 2023), máximo histórico, con un incremento anual de 1,05 pp.

Con este resultado se retoma la tendencia alcista que se había interrumpido en 2023, después de siete años consecutivos de ascensos. La intensificación del crecimiento del precio medio de la vivienda ha ayudado a que se produzca este incremento.

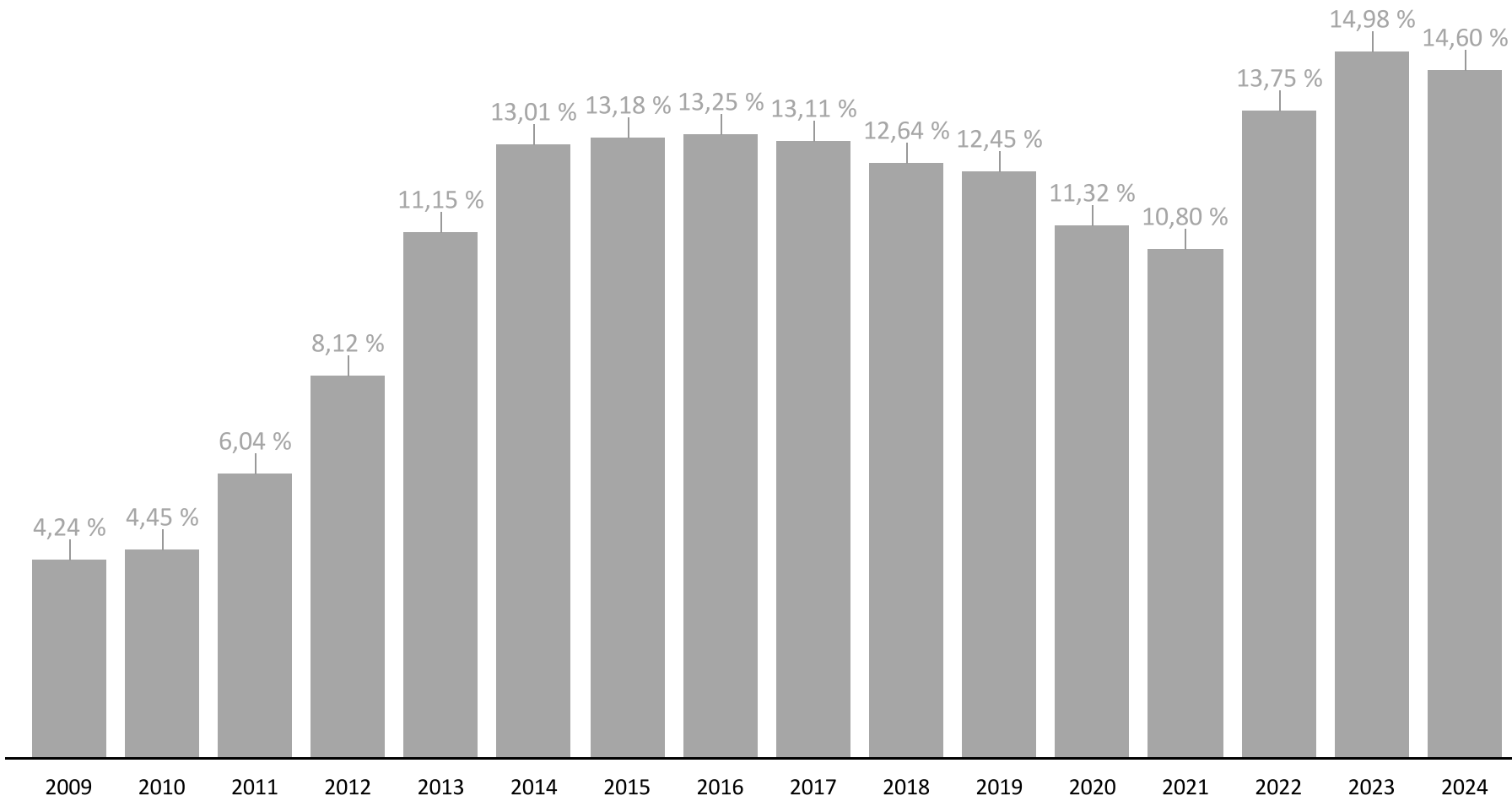
Del total de compradores extranjeros de vivienda con importe superior a los 500.000 euros, el 47,43% ha correspondido a comunitarios y el 52,57% a no comunitarios. Estos últimos son los que podían acogerse a la medida de consecución de permiso de residencia, incrementando su peso en 1,16 pp durante el último año.

Los resultados por comunidades autónomas, por lo que respecta a la compra de vivienda con importe superior a 500.000 euros, muestran cómo en algunas de ellas la totalidad de las compras de extranjeros por importe superior a dicha cuantía han sido no comunitarios: Castilla - La Mancha, Castilla y León, Extremadura y La Rioja.

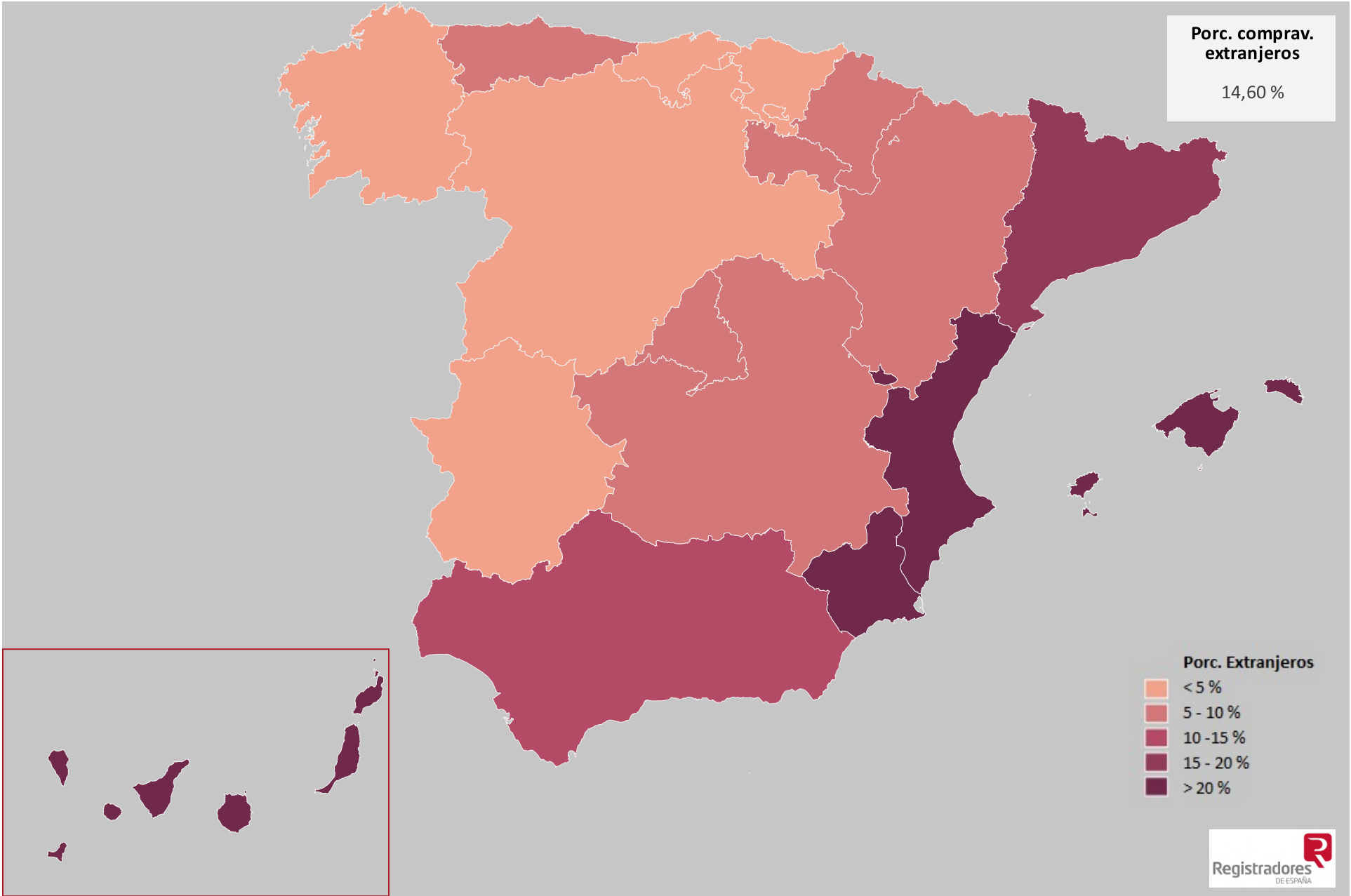
A lo largo del desarrollo de los resultados se aportan desgloses territoriales autonómicos y provinciales, desagregando las nacionalidades cabeceras en cada caso, alcanzando un elevado nivel de conocimiento acerca del comportamiento de la demanda extranjera desde un punto de vista territorial y atendiendo a su nacionalidad.

Compras de vivienda por extranjeros en CC.AA.				
Año 2024				
CC.AA.	Nacionales	Extranjeros	Var. anual extr. (pp)	Var. anual (pp)
Balears, Illes	67,38 %	32,62 %	1,12	
Comunitat Valenciana	71,08 %	28,92 %	-0,34	
Canarias	72,77 %	27,23 %	-1,31	
Murcia, Región de	76,37 %	23,63 %	-0,21	
Cataluña	83,74 %	16,26 %	0,47	
Andalucía	86,03 %	13,97 %	-0,98	
Aragón	92,28 %	7,72 %	0,40	
Rioja, La	92,70 %	7,30 %	-0,49	
Madrid, Comunidad de	93,00 %	7,00 %	0,66	
Asturias, Principado de	94,16 %	5,84 %	0,72	
Castilla - La Mancha	94,75 %	5,25 %	-0,08	
Navarra, Comunidad Foral de	94,78 %	5,22 %	-0,69	
País Vasco	96,34 %	3,66 %	-0,06	
Cantabria	96,41 %	3,59 %	-0,27	
Castilla y León	96,46 %	3,54 %	0,54	
Galicia	97,81 %	2,19 %	0,38	
Extremadura	98,46 %	1,54 %	-0,28	
España	85,40 %	14,6 %	-0,38	

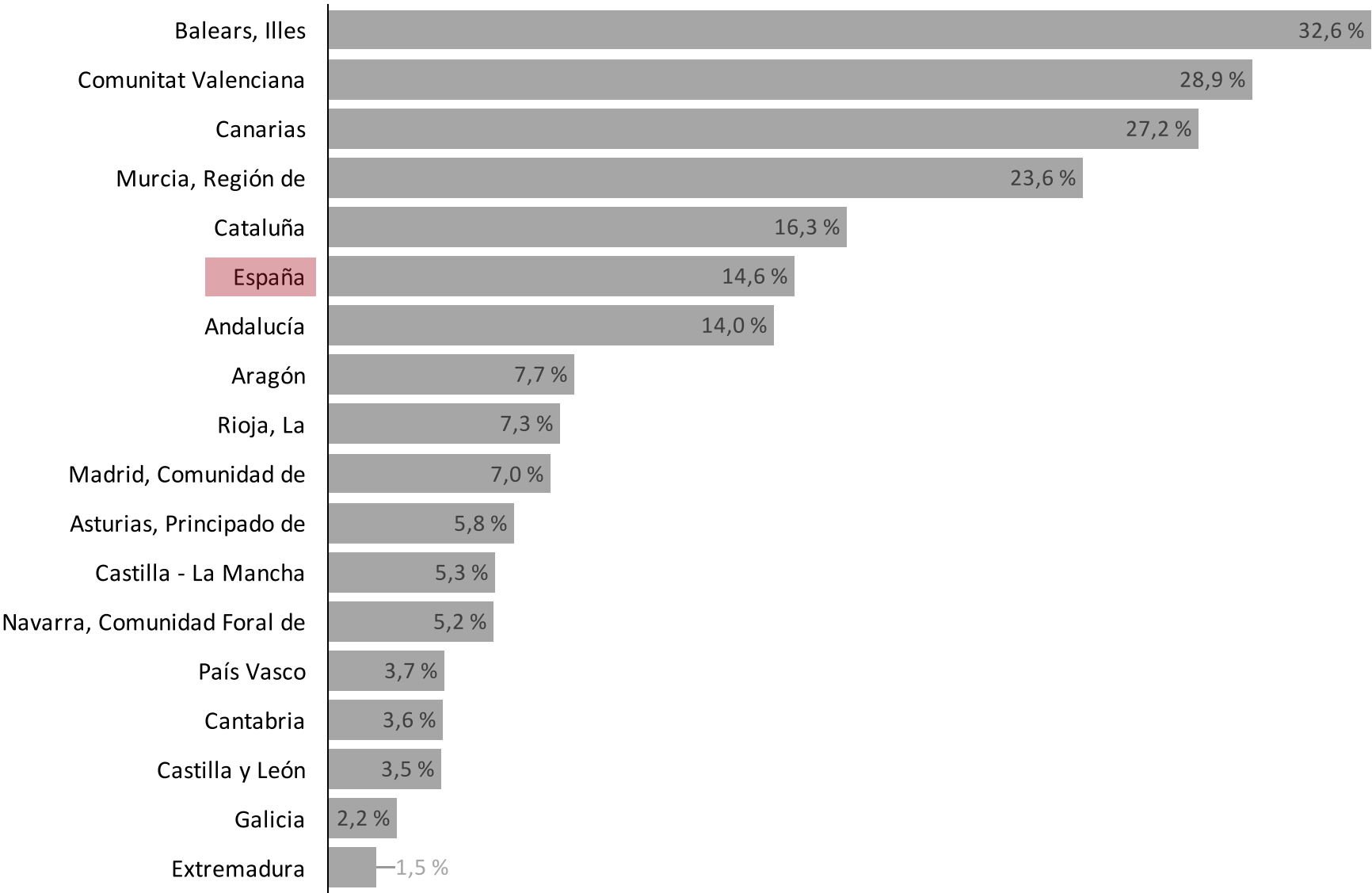
Compras de vivienda por extranjeros (%). Anual



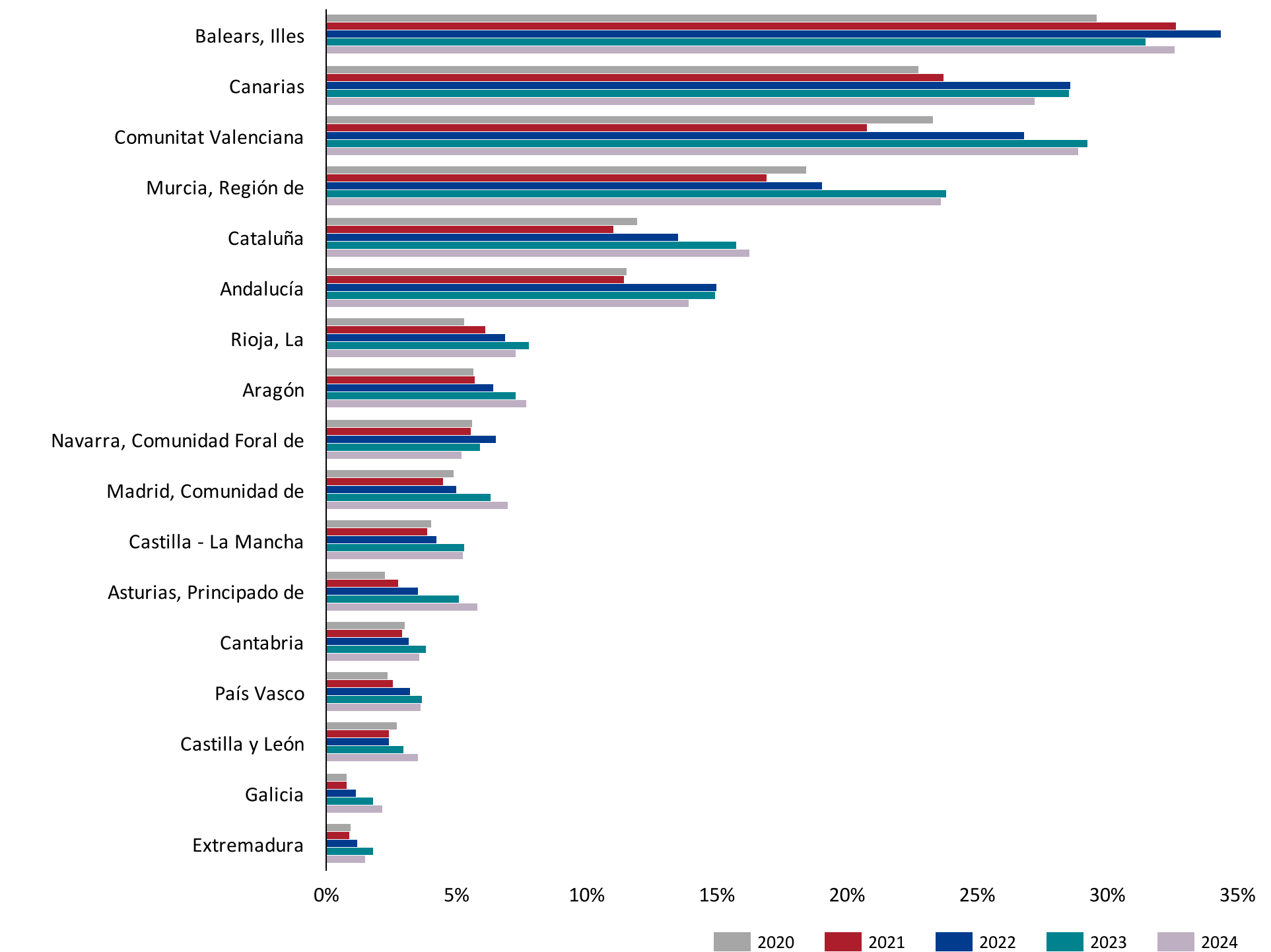
Porcentaje de compraventas de vivienda por extranjeros sobre el total
Año 2024



Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas
Año 2024



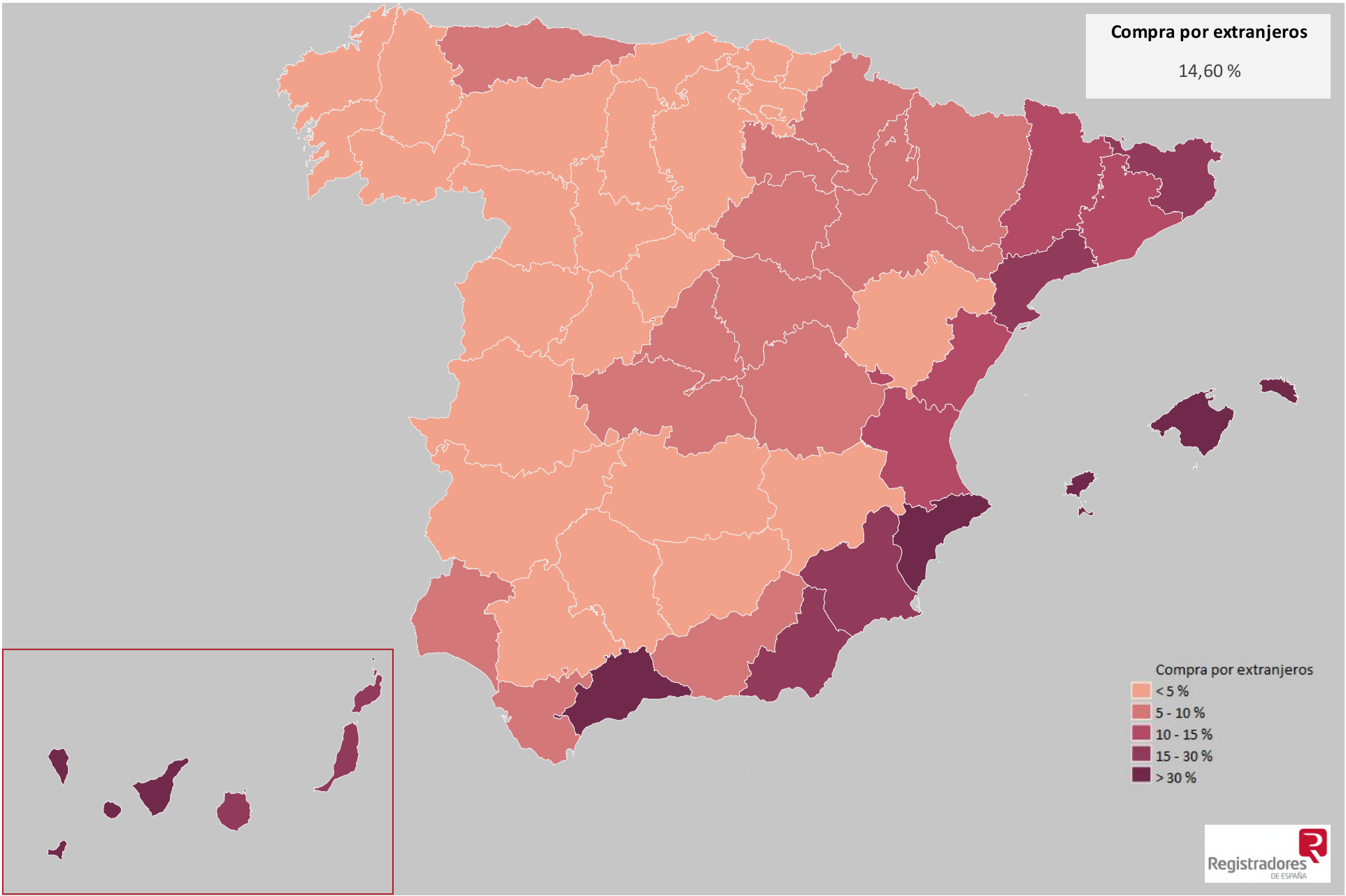
Distribución de compras de vivienda por extranjeros por Comunidades Autónomas



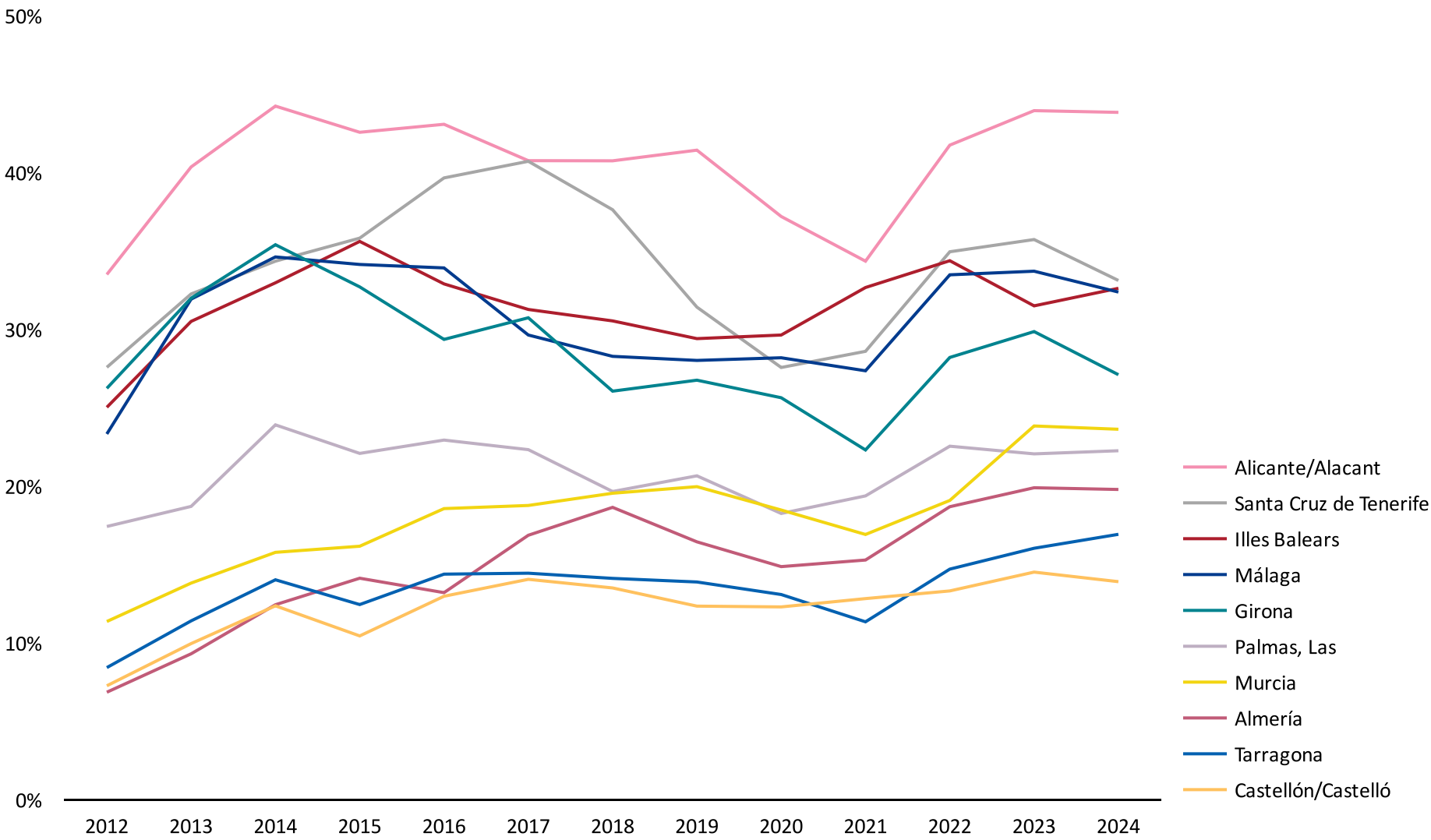
Compras de vivienda por extranjeros en Comunidades Autónomas (%). Anual								
Comunidad Autónoma	17 T4	18 T4	19 T4	20 T4	21 T4	22 T4	23 T4	24 T4
Balears, Illes	31,20 %	30,46 %	29,34 %	29,64 %	32,67 %	34,38 %	31,50 %	32,62 %
Canarias	30,67 %	27,64 %	25,31 %	22,80 %	23,73 %	28,60 %	28,54 %	27,23 %
Comunitat Valenciana	25,86 %	25,82 %	26,02 %	23,34 %	20,81 %	26,82 %	29,26 %	28,92 %
Murcia, Región de	18,76 %	19,53 %	19,94 %	18,48 %	16,92 %	19,09 %	23,84 %	23,63 %
Andalucía	13,80 %	13,07 %	12,40 %	11,58 %	11,48 %	15,03 %	14,95 %	13,97 %
Cataluña	12,47 %	11,44 %	12,24 %	11,98 %	11,05 %	13,56 %	15,79 %	16,26 %
Aragón	6,34 %	6,22 %	6,01 %	5,68 %	5,74 %	6,42 %	7,32 %	7,72 %
Rioja, La	3,95 %	3,94 %	4,84 %	5,34 %	6,14 %	6,91 %	7,79 %	7,30 %
Madrid, Comunidad de	5,57 %	5,66 %	5,69 %	4,94 %	4,53 %	5,03 %	6,34 %	7,00 %
Navarra, Comunidad Foral de	4,77 %	4,87 %	5,70 %	5,63 %	5,59 %	6,55 %	5,91 %	5,22 %
Castilla - La Mancha	3,37 %	3,53 %	4,16 %	4,08 %	3,93 %	4,27 %	5,33 %	5,25 %
Asturias, Principado de	2,45 %	2,72 %	3,33 %	2,26 %	2,81 %	3,56 %	5,12 %	5,84 %
Cantabria	3,25 %	2,72 %	3,85 %	3,03 %	2,92 %	3,22 %	3,86 %	3,59 %
País Vasco	2,49 %	2,26 %	2,56 %	2,36 %	2,61 %	3,23 %	3,72 %	3,66 %
Castilla y León	1,98 %	2,04 %	2,32 %	2,75 %	2,44 %	2,41 %	3,00 %	3,54 %
Galicia	0,80 %	0,61 %	0,91 %	0,82 %	0,83 %	1,18 %	1,81 %	2,19 %
Extremadura	0,55 %	0,70 %	0,63 %	0,98 %	0,90 %	1,23 %	1,82 %	1,54 %

Nacionalidad en las compras de vivienda. Interanual			
Provincias	% extranjeros ▾	Var. anual (pp)	Var. anual (pp)
Alicante/Alacant	43,84 %	-0,11	
Santa Cruz de Tenerife	33,12 %	-2,61	
Illes Balears	32,62 %	1,12	
Málaga	32,38 %	-1,33	
Girona	27,11 %	-2,75	
Murcia	23,63 %	-0,21	
Palmas, Las	22,26 %	0,20	
Almería	19,79 %	-0,11	
Tarragona	16,93 %	0,89	
Barcelona	14,32 %	1,31	
Castellón/Castelló	13,91 %	-0,61	
Valencia/València	13,86 %	-0,43	
Lleida	10,62 %	1,69	
Cuenca	8,73 %	-0,90	
Huesca	8,68 %	-0,01	
Huelva	8,35 %	-0,19	
Zaragoza	7,90 %	0,71	
Granada	7,60 %	-0,52	
Rioja, La	7,30 %	-0,49	
Madrid	7,00 %	0,66	
Guadalajara	6,58 %	-0,43	
Soria	6,27 %	1,92	
Asturias	5,84 %	0,72	
Toledo	5,30 %	0,00	
Navarra	5,22 %	-0,69	
Cádiz	5,05 %	-0,11	
Ciudad Real	4,67 %	-0,17	
Valladolid	4,42 %	0,39	
Segovia	4,39 %	2,41	
Burgos	4,25 %	0,42	
Gipuzkoa	4,08 %	0,06	
Teruel	4,05 %	-1,23	
Cantabria	3,59 %	-0,27	
Bizkaia	3,56 %	-0,08	
Ávila	3,47 %	-0,08	
Araba/Álava	3,15 %	-0,18	
León	2,86 %	0,55	
Lugo	2,44 %	-0,02	
Zamora	2,34 %	-0,35	
Albacete	2,23 %	0,26	
Pontevedra	2,20 %	0,13	
Sevilla	2,19 %	-0,46	
Coruña, A	2,18 %	0,64	
Palencia	2,00 %	-0,12	
Salamanca	1,90 %	0,30	
Ourense	1,88 %	0,39	
Cáceres	1,81 %	-0,17	
Córdoba	1,75 %	0,19	
Jaén	1,75 %	-0,62	
Badajoz	1,36 %	-0,36	

Compras de vivienda por extranjeros en provincias (%)
Año 2024

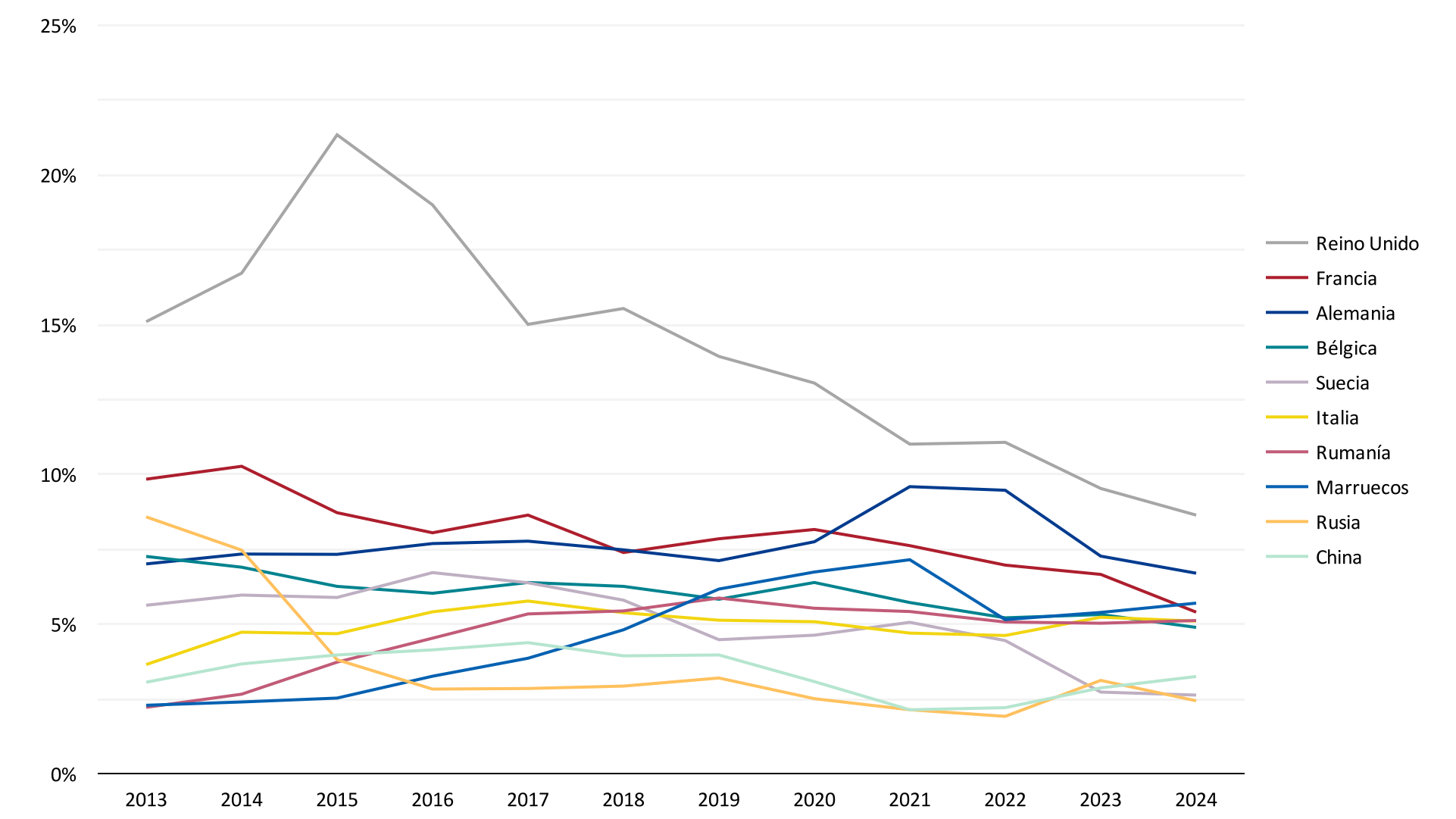


Evolución del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros en las diez primeras provincias. Interanuales

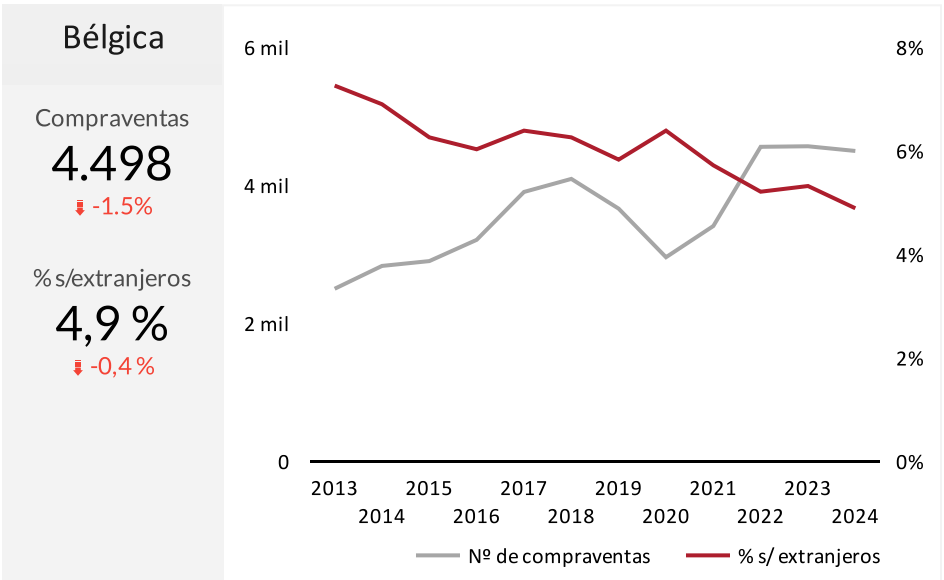
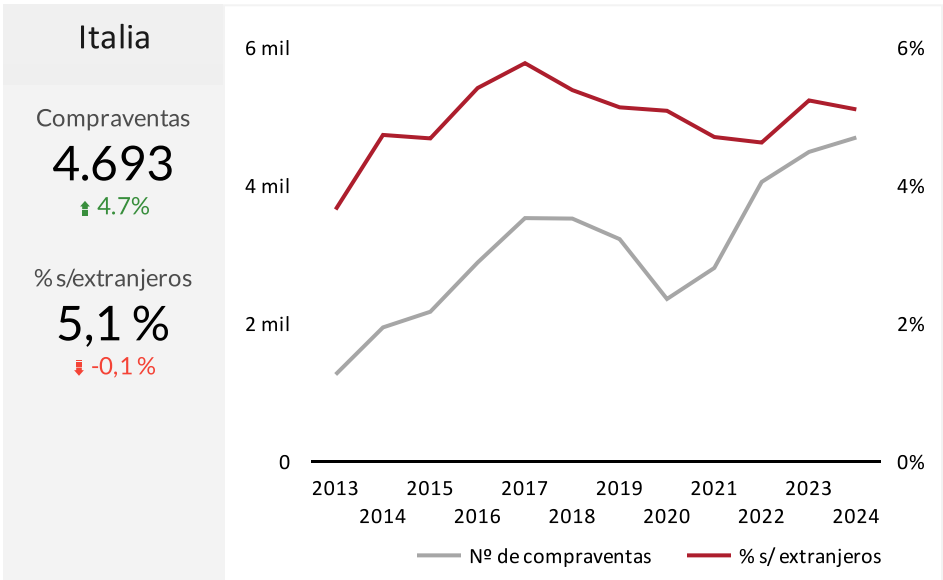
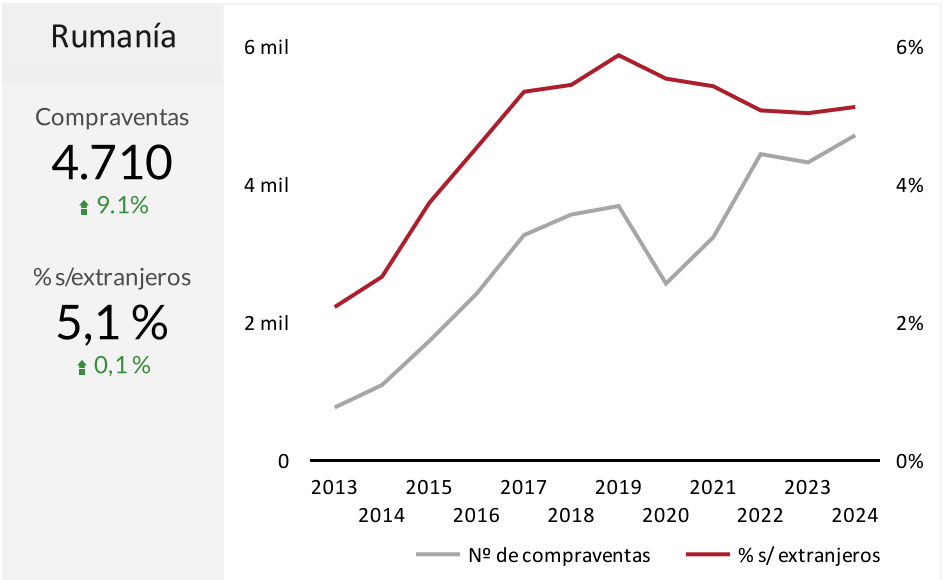
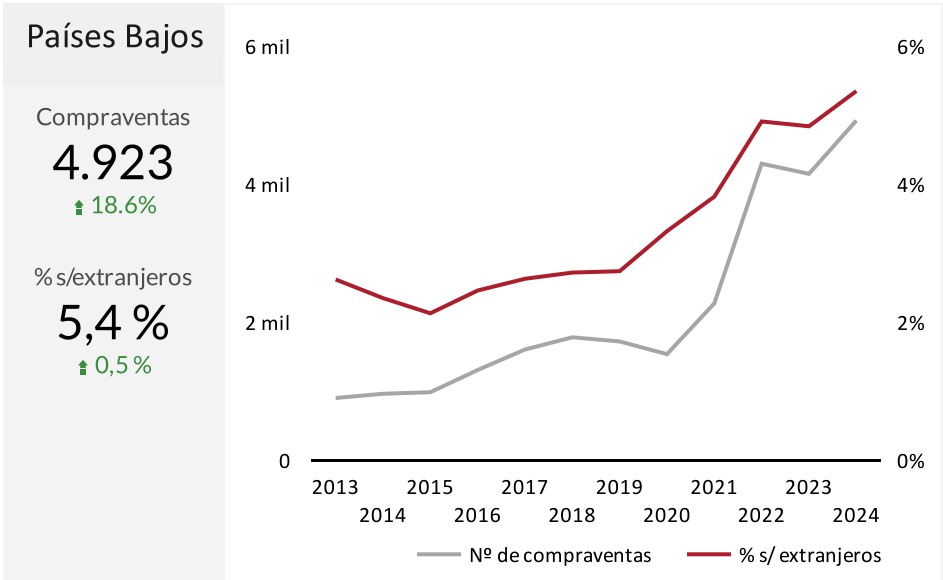
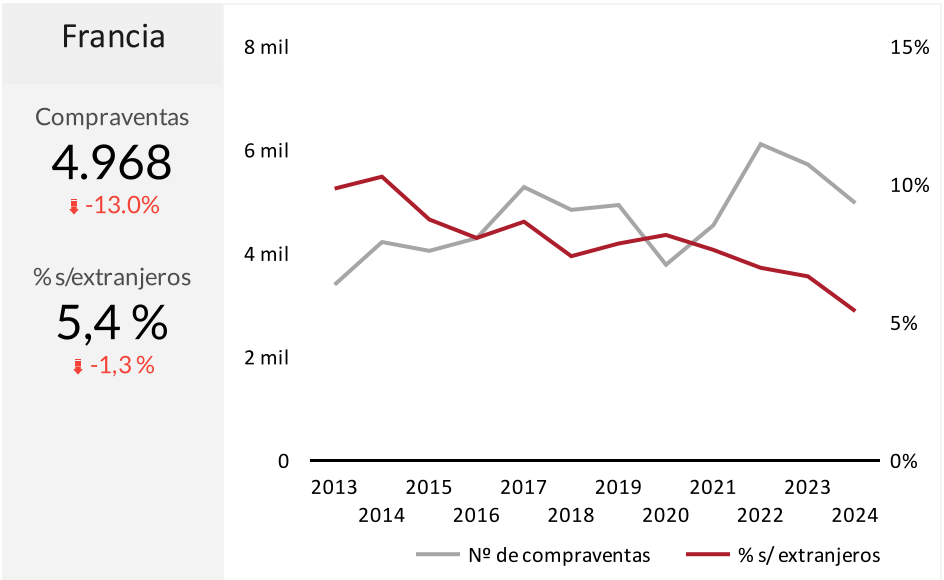
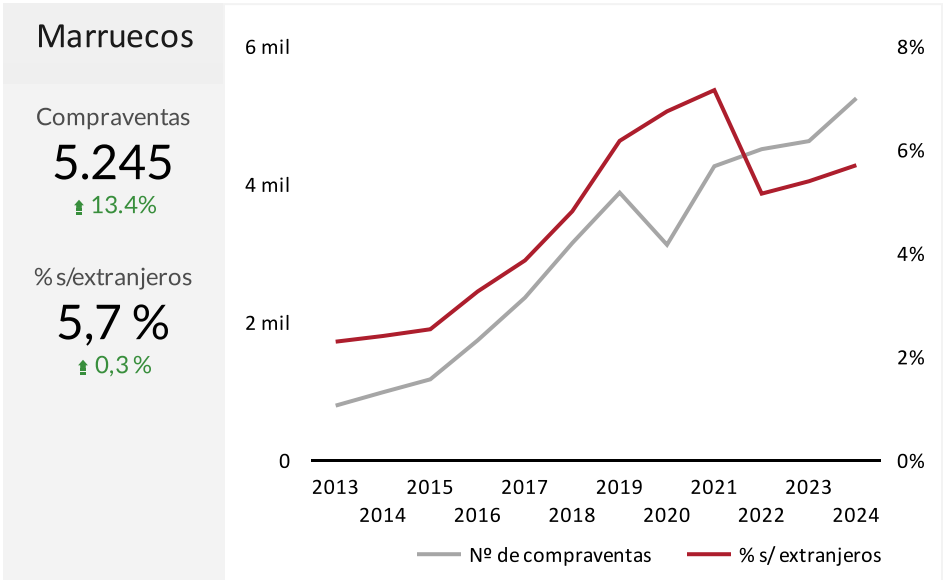
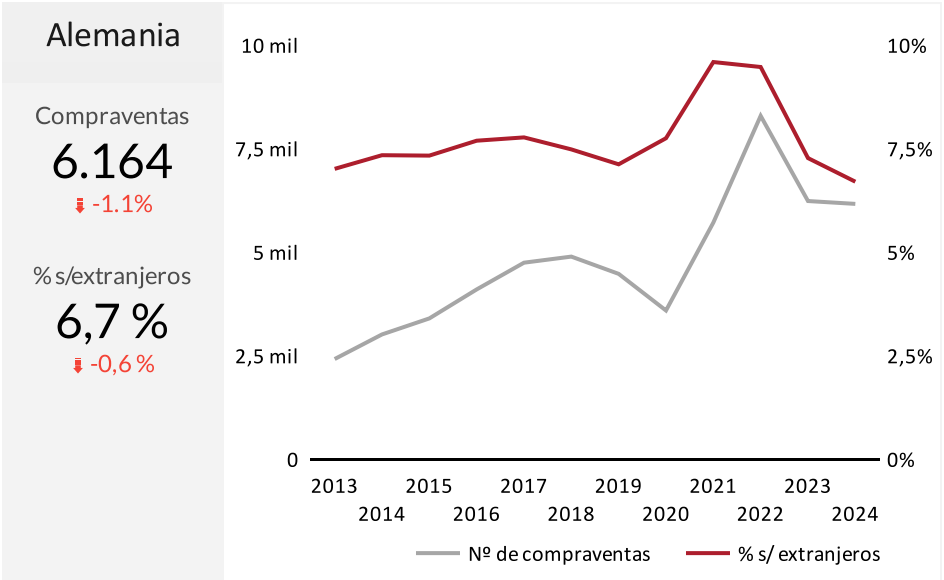
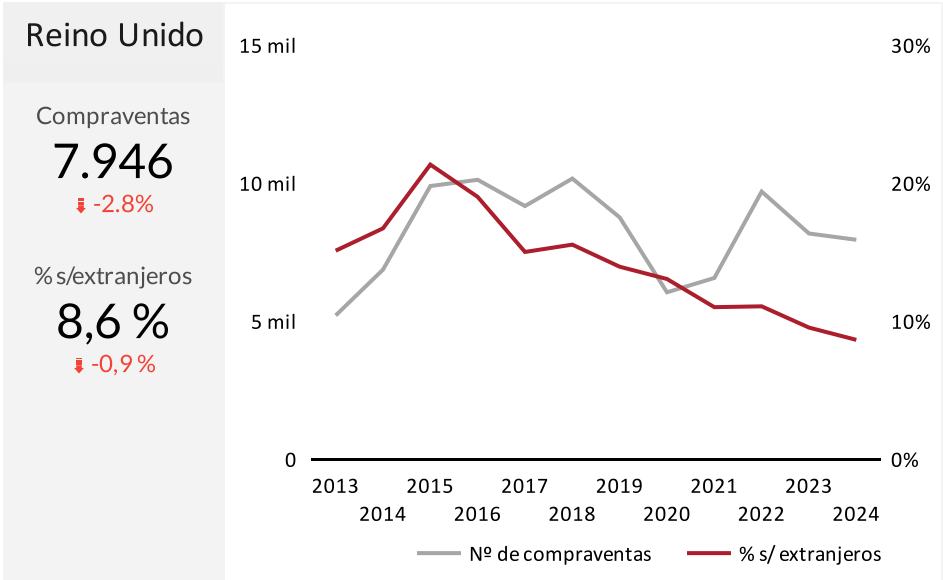


Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador Año 2024				
Nacionalidad	% s/ total ▾	% s/extranjeros	% s/extranjeros	Var. anual (pp)
Reino Unido	1,26 %	8,64 %		-0,89
Alemania	0,98 %	6,70 %		-0,57
Marruecos	0,83 %	5,70 %		0,31
Francia	0,79 %	5,40 %		-1,26
Países Bajos	0,78 %	5,35 %		0,51
Rumanía	0,75 %	5,12 %		0,09
Italia	0,74 %	5,10 %		-0,13
Bélgica	0,71 %	4,89 %		-0,43
Polonia	0,66 %	4,55 %		0,98
China	0,47 %	3,25 %		0,38
Ucrania	0,46 %	3,12 %		0,48
Suecia	0,38 %	2,63 %		-0,10
Rusia	0,36 %	2,44 %		-0,68
Irlanda	0,25 %	1,75 %		0,07
Estados Unidos	0,24 %	1,68 %		0,10
Argentina	0,16 %	1,07 %		-0,06
Bulgaria	0,15 %	1,06 %		-0,13
Resto	4,32 %	29,59 %		1,38
Extranjeros	14,60 %	100,00 %		
Nacionales	85,40 %			
España	100,00 %			

Compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (%). Interanual



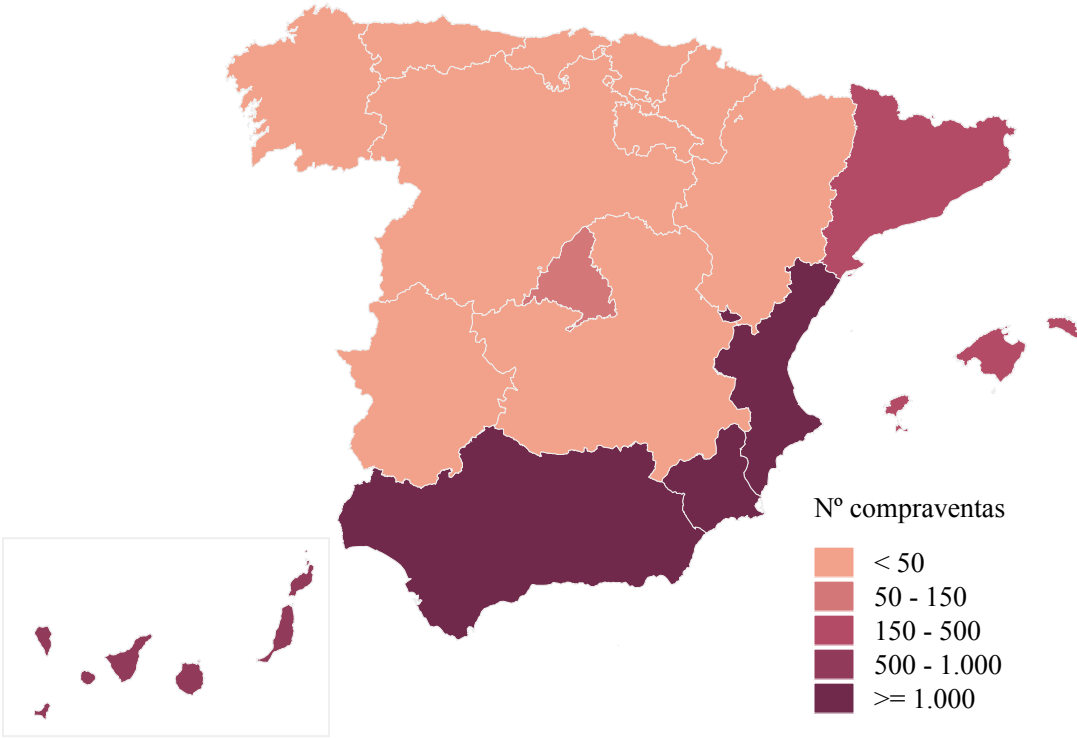
Evolución de las compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (número y porcentaje)



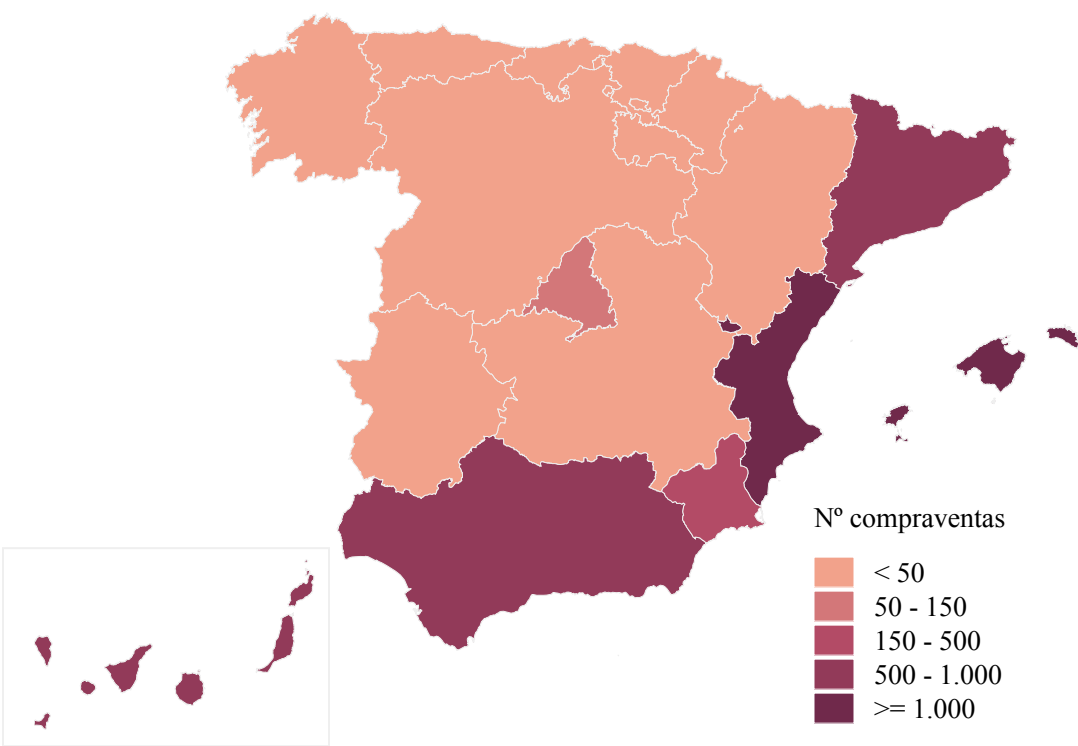
Explicación sobre el contenido:
- Cajas: Resultado y variación interanuales año actual.
- Gráficos: Resultados interanuales

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas
Año 2024

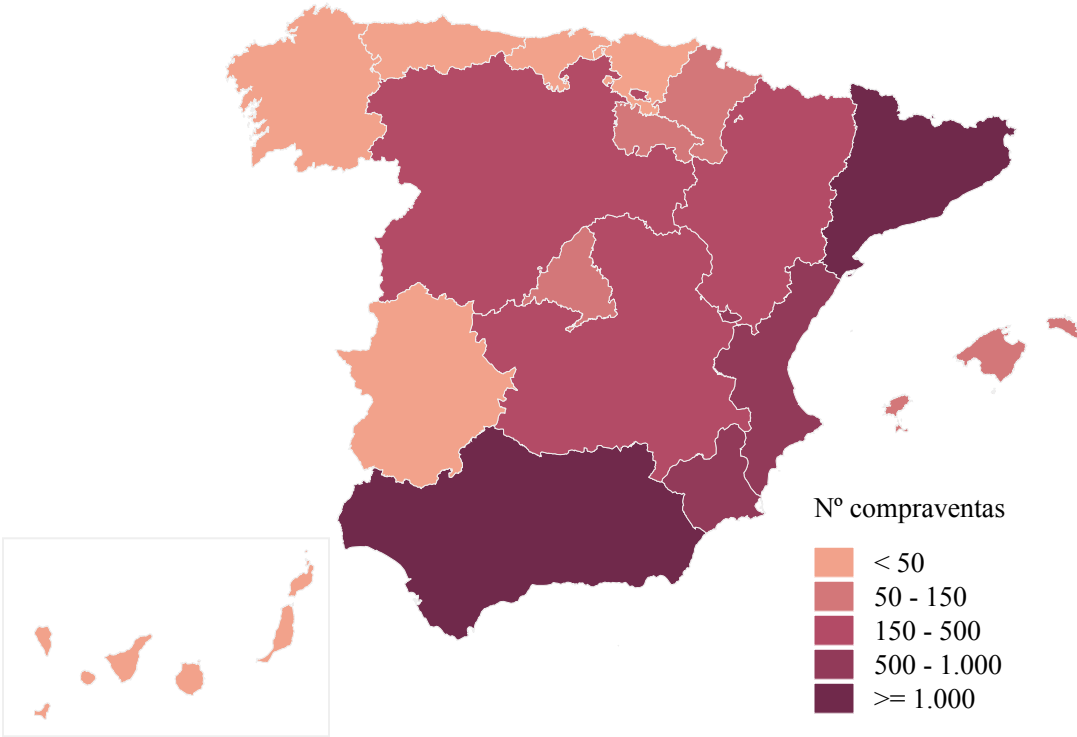
Reino Unido



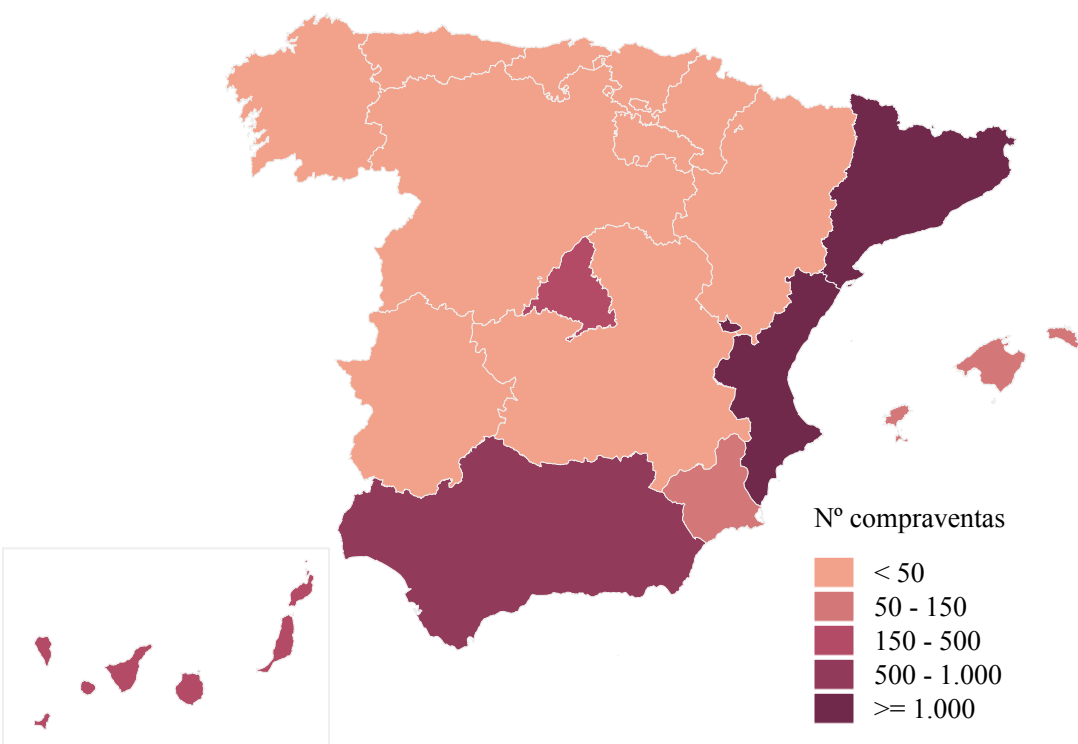
Alemania



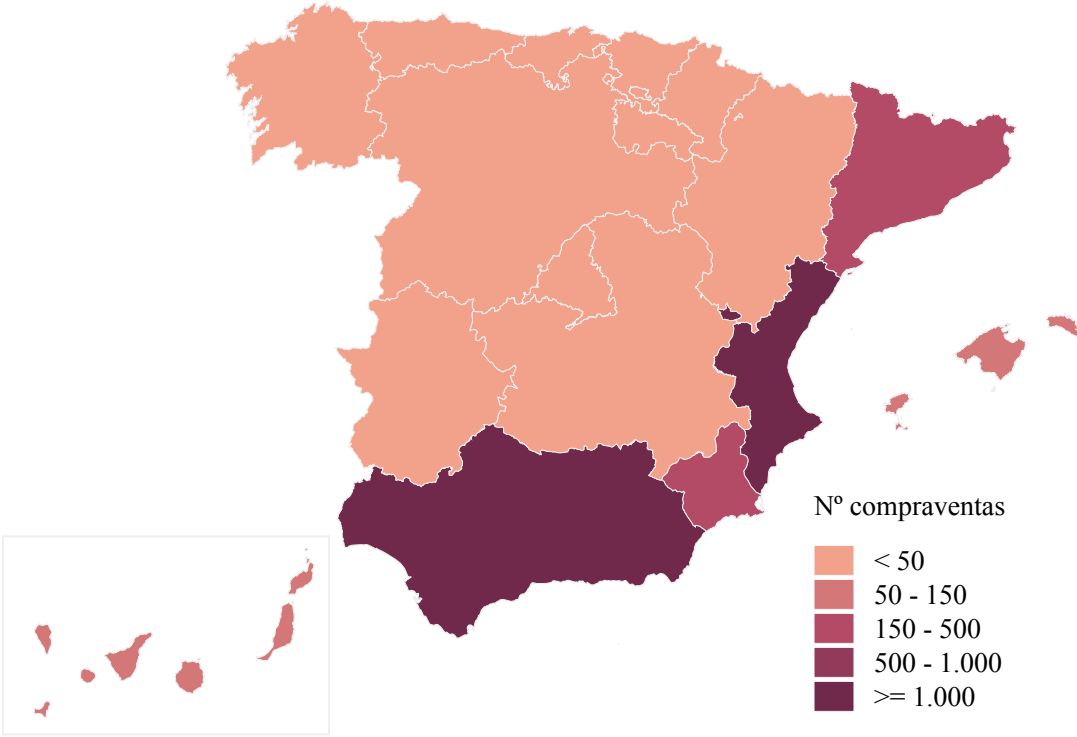
Marruecos



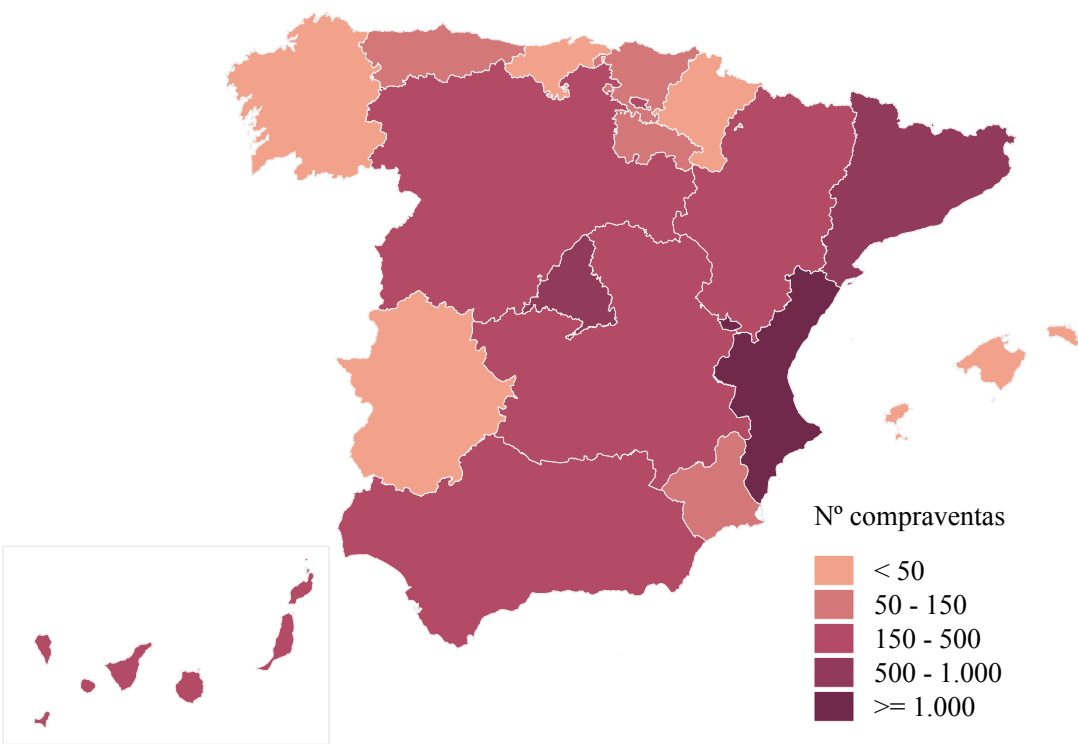
Francia



Países Bajos



Rumanía



Compraventas de vivienda registradas según las principales nacionalidades del comprador

Año 2024

Andalucía

Nacionalidad	% s/extranjeros
Reino Unido	14,28 %
Marruecos	7,80 %
Países Bajos	7,40 %
Bélgica	5,09 %
Alemania	4,99 %
Suecia	5,03 %
Polonia	4,05 %
Francia	3,41 %
Italia	3,09 %
Rumanía	2,86 %

Aragón

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	29,92 %
Marruecos	15,32 %
China	5,87 %
Bulgaria	2,86 %
Colombia	2,62 %
Italia	2,46 %
Argelia	2,22 %
Pakistán	2,06 %
Ucrania	1,90 %
Venezuela	1,51 %

Asturias, Principado de

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	9,35 %
Ucrania	8,99 %
Rusia	8,39 %
Italia	5,88 %
Argentina	3,96 %
Venezuela	3,72 %
Colombia	3,72 %
Marruecos	3,72 %
Francia	3,24 %
Estados Unidos	3,12 %

Balears, Illes

Nacionalidad	% s/extranjeros
Alemania	41,03 %
Reino Unido	9,64 %
Italia	5,36 %
Suecia	3,92 %
Francia	3,23 %
Países Bajos	2,56 %
Suiza	2,26 %
Marruecos	1,82 %
Polonia	1,61 %
Austria	1,48 %

Canarias

Nacionalidad	% s/extranjeros
Italia	18,14 %
Alemania	13,18 %
Reino Unido	9,31 %
Polonia	6,23 %
Bélgica	6,00 %
República Checa	3,31 %
Francia	3,16 %
Irlanda	3,08 %
Hungría	2,49 %
Rumanía	2,34 %

Cantabria

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	10,25 %
Italia	8,70 %
China	5,28 %
Moldavia	5,28 %
Francia	4,97 %
Alemania	4,35 %
Ucrania	2,48 %
Estados Unidos	2,48 %
Marruecos	2,17 %
Venezuela	2,17 %

Castilla - La Mancha

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	27,40 %
Marruecos	16,58 %
China	3,78 %
Venezuela	3,39 %
Perú	3,01 %
Colombia	2,82 %
Italia	2,75 %
Ucrania	2,30 %
Bulgaria	2,11 %
Ecuador	1,86 %

Castilla y León

Nacionalidad	% s/extranjeros
Marruecos	15,41 %
Rumanía	15,03 %
Bulgaria	8,31 %
Colombia	4,48 %
Venezuela	3,92 %
Portugal	3,45 %
China	2,89 %
Italia	2,43 %
Francia	2,05 %
Perú	1,87 %

Cataluña

Nacionalidad	% s/extranjeros
Francia	13,45 %
Marruecos	6,60 %
Italia	6,51 %
China	6,15 %
Rumanía	4,81 %
Rusia	3,70 %
Alemania	3,44 %
Ucrania	2,89 %
Países Bajos	2,59 %
Estados Unidos	2,10 %

Compraventas de vivienda registradas según las principales nacionalidades del comprador
Año 2024

Extremadura

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	21,34 %
Marruecos	17,07 %
Portugal	7,93 %
Francia	5,49 %
China	5,49 %
Venezuela	4,27 %
Colombia	2,44 %
Perú	1,83 %
Pakistán	1,83 %
Italia	1,83 %

Galicia

Nacionalidad	% s/extranjeros
Portugal	10,47 %
Italia	6,92 %
Venezuela	4,94 %
Rumanía	4,74 %
Estados Unidos	3,95 %
Alemania	3,56 %
Reino Unido	3,36 %
Países Bajos	2,96 %
China	2,77 %
Francia	2,96 %

Madrid, Comunidad de

Nacionalidad	% s/extranjeros
China	14,55 %
Rumanía	11,17 %
Italia	8,40 %
Francia	3,81 %
Venezuela	2,76 %
México	2,73 %
Portugal	2,50 %
Marruecos	2,60 %
Estados Unidos	2,48 %
Argentina	2,30 %

Murcia, Región de

Nacionalidad	% s/extranjeros
Reino Unido	22,88 %
Marruecos	14,54 %
Bélgica	10,26 %
Países Bajos	7,38 %
Polonia	4,11 %
Alemania	3,94 %
Irlanda	3,80 %
Francia	2,39 %
Ucrania	2,03 %
Rumanía	1,73 %

Navarra, Comunidad Foral de

Nacionalidad	% s/extranjeros
Marruecos	23,94 %
Rumanía	9,57 %
Bulgaria	5,85 %
Portugal	5,32 %
Ecuador	4,52 %
China	4,52 %
Colombia	3,19 %
Argelia	2,66 %
Ucrania	2,39 %
Italia	2,13 %

País Vasco

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	12,39 %
Marruecos	5,77 %
Pakistán	5,40 %
China	5,03 %
Italia	4,66 %
Venezuela	2,94 %
Colombia	2,94 %
Francia	3,07 %
Ucrania	3,07 %
Portugal	3,07 %

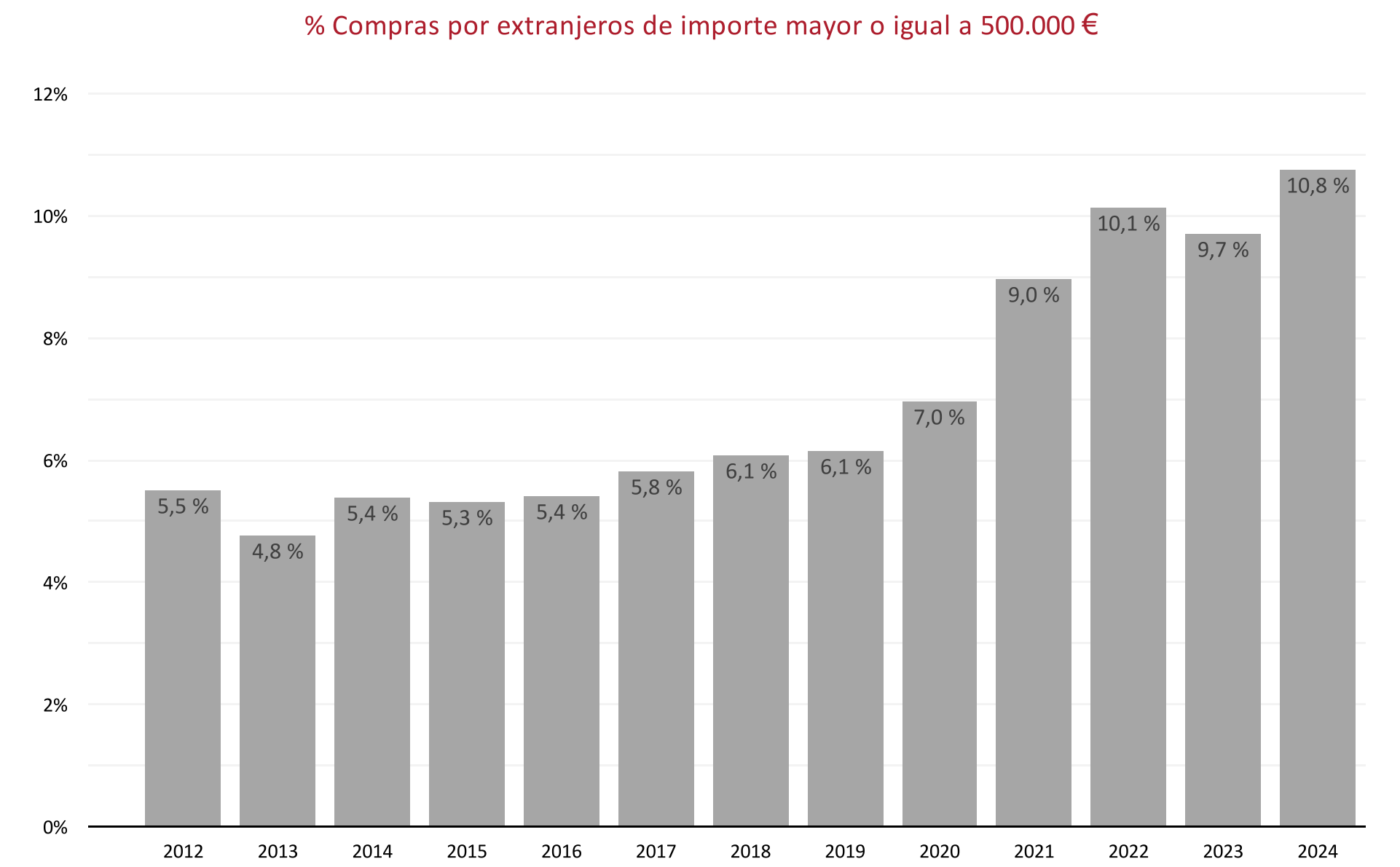
Rioja, La

Nacionalidad	% s/extranjeros
Rumanía	29,26 %
Marruecos	25,28 %
Pakistán	8,52 %
Colombia	3,98 %
Georgia	3,41 %
Italia	3,13 %
Portugal	1,99 %
Venezuela	1,99 %
Reino Unido	1,99 %
Armenia	1,99 %

Comunitat Valenciana

Nacionalidad	% s/extranjeros
Reino Unido	9,02 %
Países Bajos	8,47 %
Polonia	8,11 %
Bélgica	7,57 %
Ucrania	5,61 %
Alemania	5,54 %
Francia	4,69 %
Rumanía	3,99 %
Suecia	3,81 %
Rusia	3,57 %

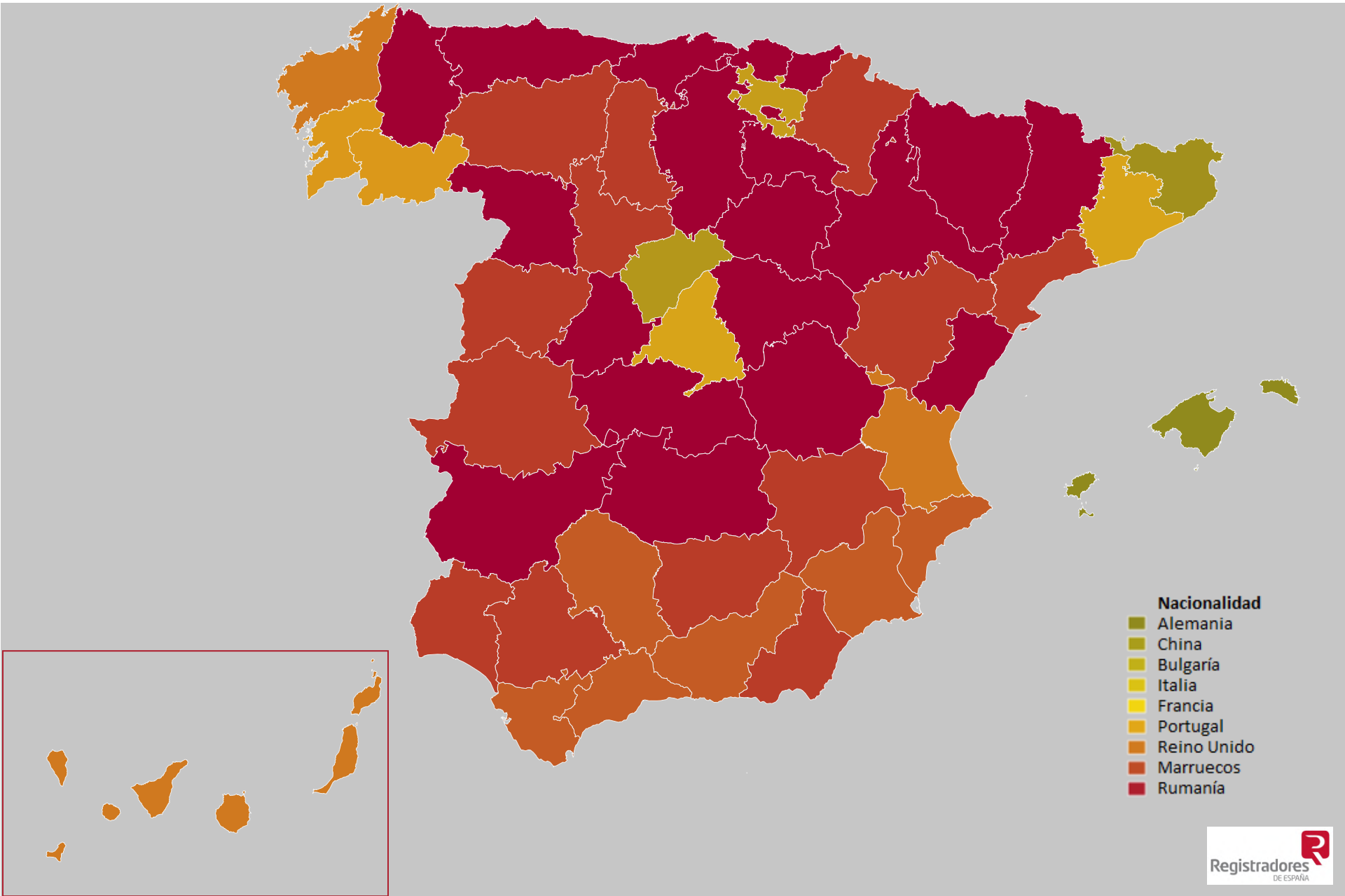
Compras de vivienda por extranjeros de importe mayor o igual a 500.000 € Año 2024			
CC.AA. ▴	% compras extranjeros > 500.000 €	% comunitarios	% no comunitarios
Andalucía	17,62 %	52,01 %	47,99 %
Aragón	0,40 %	20,00 %	80,00 %
Asturias, Principado de	1,32 %	9,09 %	90,91 %
Balears, Illes	35,96 %	68,14 %	31,86 %
Canarias	6,82 %	60,04 %	39,96 %
Cantabria	2,80 %	44,44 %	55,56 %
Castilla - La Mancha	0,13 %	0,00 %	100,00 %
Castilla y León	0,47 %	0,00 %	100,00 %
Cataluña	12,84 %	32,21 %	67,79 %
Comunitat Valenciana	4,83 %	53,02 %	46,98 %
Extremadura	0,61 %	0,00 %	100,00 %
Galicia	2,96 %	26,67 %	73,33 %
Madrid, Comunidad de	21,42 %	25,02 %	74,98 %
Murcia, Región de	1,02 %	28,57 %	71,43 %
Navarra, Comunidad Foral de	1,06 %	25,00 %	75,00 %
País Vasco	8,83 %	27,78 %	72,22 %
Rioja, La	0,57 %	0,00 %	100,00 %
España	10,76 %	47,43 %	52,57 %



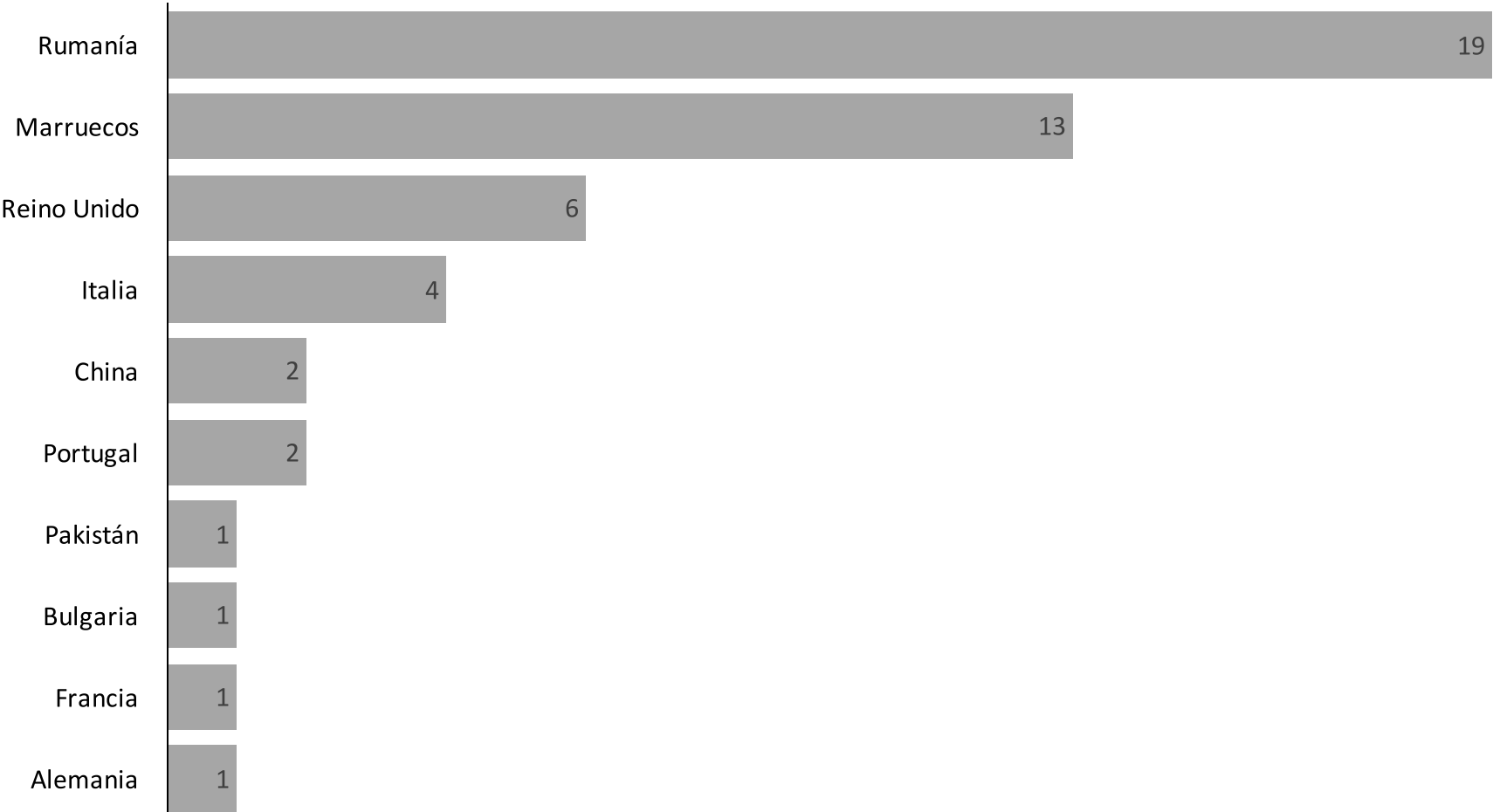
Nacionalidad cabecera en la compra de viviendas por extranjeros. Provincias
Año 2024

Comunidad	Provincia	Nacionalidad	%	Nacionalidad2	%	Nacionalidad3	%
Andalucía	Almería	Marruecos	26%	Reino Unido	22%	Bélgica	7%
Andalucía	Cádiz	Reino Unido	17%	Marruecos	14%	Alemania	8%
Andalucía	Córdoba	Reino Unido	17%	Marruecos	8%	Rumanía	8%
Andalucía	Granada	Reino Unido	15%	Marruecos	12%	Países Bajos	6%
Andalucía	Huelva	Marruecos	26%	Rumanía	15%	Portugal	13%
Andalucía	Jaén	Marruecos	19%	Reino Unido	14%	Pakistán	5%
Andalucía	Málaga	Reino Unido	15%	Países Bajos	8%	Suecia	8%
Andalucía	Sevilla	Marruecos	10%	China	8%	Italia	8%
Aragón	Huesca	Rumanía	29%	Marruecos	13%	Bulgaria	7%
Aragón	Teruel	Rumanía	27%	Marruecos	25%	Francia	4%
Aragón	Zaragoza	Rumanía	29%	Marruecos	13%	China	10%
Asturias, Principado de	Asturias	Rumanía	10%	Rusia	8%	Argentina	7%
Balears, Illes	Balears, Illes	Alemania	38%	Reino Unido	10%	Italia	6%
Canarias	Palmas, Las	Italia	24%	Alemania	17%	Reino Unido	13%
Canarias	Santa Cruz de Tenerife	Italia	17%	Alemania	13%	Bélgica	8%
Cantabria	Cantabria	Rumanía	14%	Moldavia	8%	Italia	6%
Castilla - La Mancha	Albacete	Marruecos	19%	Rumanía	13%	Reino Unido	4%
Castilla - La Mancha	Ciudad Real	Rumanía	30%	Marruecos	15%	Colombia	3%
Castilla - La Mancha	Cuenca	Rumanía	37%	Marruecos	17%	Ecuador	4%
Castilla - La Mancha	Guadalajara	Rumanía	35%	Marruecos	8%	Venezuela	4%
Castilla - La Mancha	Toledo	Rumanía	28%	Marruecos	17%	Ucrania	5%
Castilla Y León	Ávila	Rumanía	24%	Marruecos	5%	Venezuela	5%
Castilla Y León	Burgos	Rumanía	28%	Bulgaria	9%	Italia	6%
Castilla Y León	León	Marruecos	23%	Rumanía	9%	Bulgaria	7%
Castilla Y León	Palencia	Marruecos	22%	Rumanía	17%	Bulgaria	8%
Castilla Y León	Salamanca	Rumanía	15%	Francia	11%	Marruecos	11%
Castilla Y León	Segovia	Bulgaria	31%	Marruecos	10%	Rumanía	8%
Castilla Y León	Soria	Rumanía	14%	Bulgaria	12%	Ecuador	10%
Castilla Y León	Valladolid	Marruecos	14%	Bulgaria	13%	Rumanía	13%
Castilla Y León	Zamora	Portugal	15%	Bulgaria	15%	Marruecos	10%
Cataluña	Barcelona	China	10%	Italia	10%	Francia	6%
Cataluña	Girona	Francia	42%	Alemania	5%	Marruecos	5%
Cataluña	Lleida	Rumanía	26%	Marruecos	22%	Bulgaria	5%
Cataluña	Tarragona	Francia	11%	Marruecos	9%	Rumanía	9%
Comunitat Valenciana	Alicante/Alacant	Reino Unido	12%	Bélgica	10%	Países Bajos	8%
Comunitat Valenciana	Castellón/Castelló	Rumanía	21%	Francia	17%	Marruecos	9%
Comunitat Valenciana	Valencia/València	Italia	7%	Rumanía	7%	Rusia	7%
Extremadura	Badajoz	Rumanía	8%	Marruecos	6%	Francia	5%
Extremadura	Cáceres	Marruecos	29%	Rumanía	6%	Francia	6%
Galicia	Coruña, A	Portugal	7%	Rumanía	5%	Alemania	5%
Galicia	Lugo	Francia	11%	Rumanía	11%	Marruecos	9%
Galicia	Ourense	Portugal	28%	Francia	14%	Venezuela	14%
Galicia	Pontevedra	Portugal	21%	Italia	6%	Argentina	4%
Madrid, Comunidad de	Madrid	Rumanía	12%	China	12%	Italia	9%
Murcia, Región de	Murcia	Reino Unido	25%	Marruecos	14%	Bélgica	11%
Navarra, Comunidad Foral de	Navarra	Marruecos	20%	Rumanía	11%	Bulgaria	8%
País Vasco	Araba/Álava	Marruecos	12%	Pakistán	10%	China	9%
País Vasco	Gipuzkoa	Rumanía	15%	Francia	9%	Marruecos	8%
País Vasco	Bizkaia	Rumanía	12%	China	7%	Bolivia	6%
Rioja, La	Rioja, La	Rumanía	25%	Marruecos	24%	Pakistán	6%

Nacionalidad cabecera en la compra de viviendas por extranjeros. Provincias
Año 2024



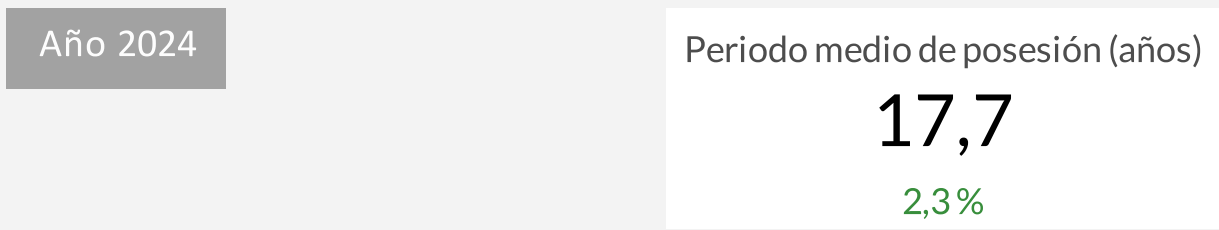
Número de provincias en las que la nacionalidad es cabecera en la compra de viviendas por extranjeros



Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador			
Año 2024			
Nacionalidad	Nueva	Usada	% nueva
Reino Unido	17,04%	82,96%	
Alemania	21,28%	78,72%	
Marruecos	14,11%	85,89%	
Francia	12,92%	87,08%	
Países Bajos	29,78%	70,22%	
Rumanía	14,86%	85,14%	
Italia	16,47%	83,53%	
Bélgica	32,39%	67,61%	
Polonia	30,86%	69,14%	
China	16,91%	83,09%	
Ucrania	18,43%	81,57%	
Suecia	23,86%	76,14%	
Rusia	22,94%	77,06%	
Irlanda	16,06%	83,94%	
Estados Unidos	19,92%	80,08%	
Argentina	14,88%	85,12%	
Extranjeros	20,13 %	79,87 %	
Nacionales	21,13%	78,87%	

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador y superficie					
Año 2024					
Nacionalidad	< 40 m²	40 - 60 m²	60 - 80 m²	80 - 100 m²	> 100 m²
Reino Unido	2,62%	11,38%	23,16%	19,82%	42,75%
Alemania	5,19%	16,76%	21,56%	17,16%	38,94%
Marruecos	1,73%	13,27%	27,82%	25,55%	30,94%
Francia	8,37%	19,30%	22,44%	17,51%	31,88%
Países Bajos	3,05%	10,36%	21,88%	18,00%	46,48%
Rumanía	2,23%	13,38%	26,35%	23,52%	34,03%
Italia	8,95%	23,06%	25,80%	17,20%	24,70%
Bélgica	2,71%	12,76%	27,21%	19,34%	37,68%
Polonia	4,73%	20,94%	30,11%	18,26%	25,67%
China	1,54%	13,37%	26,37%	22,16%	36,33%
Ucrania	4,63%	17,94%	30,52%	21,88%	24,81%
Suecia	3,39%	15,32%	25,27%	20,73%	35,05%
Rusia	4,41%	18,71%	24,99%	19,55%	32,16%
Irlanda	3,49%	15,94%	27,02%	20,42%	32,88%
Estados Unidos	2,14%	10,45%	18,04%	17,39%	51,78%
Argentina	8,60%	19,94%	24,09%	17,41%	29,76%
Extranjeros	3,88 %	15,27 %	25,00 %	20,18 %	35,32 %
Nacionales	2,71 %	14,08 %	24,53 %	22,23 %	35,82 %

12. Periodo medio de posesión de viviendas transmitidas



El periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas ha continuado incrementándose a lo largo del año 2024, registrando un nuevo máximo histórico al alcanzar un periodo medio de posesión de 17,7 años (17,3 años en 2023).

Con respecto al año 2024 el incremento ha sido del 2,3%, manteniéndose la intensidad del crecimiento ya que en el año 2023 el incremento anual fue del 2,4%.

Desde el año 2009 el periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas no ha dejado de crecer, acumulando quince años consecutivos de crecimiento.

De los 7,3 años de periodo medio de posesión en el año 2009, mínimo de la serie, se ha pasado a los 17,7 años del año 2024.

En dicho periodo se ha superado en más del doble el periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas.

El ciclo alcista de 1997-2007 fue el que registró un mayor componente especulativo en la transmisión de vivienda, dando lugar a los menores periodos medios de posesión. Posteriormente, con la caída del mercado y posterior recuperación, pero con unos fundamentales muy distintos, el periodo medio de posesión se ha ido alargando, dando lugar a un mercado caracterizado por usuarios e inversores de largo plazo.

El crecimiento de precios del periodo 2015-2024 no ha justificado la presencia de una actividad especulativa de compraventa de vivienda a corto plazo, tal y como constata la continuidad en la senda alcista del periodo medio de posesión.

La mayoría de las comunidades autónomas (quince) han registrado incrementos del periodo medio de posesión en el año 2024. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de posesión han sido País Vasco (25,6 años), Extremadura (20,9 años) y Cataluña (20,7 años).

Atendiendo a la superficie media de la vivienda, se aprecia un cierto grado de mayor periodo de posesión en las viviendas con mayor superficie, reduciéndose el periodo medio en las de menor superficie. A partir de los 100 m² el periodo medio de posesión es de 17,9 años, las de entre 80 y 100 m² 18 años, las de entre 60 y 80 m² 17,8 años, las de entre 40 y 60 m² 17 años y las de menos de 40 m² 15,7 años.

La desagregación por tramos de periodo medio de posesión muestra cómo durante el año 2024 el 67,17% de las compraventas han estado en manos de su propietario más de 10 años. Las compraventas de viviendas transmitidas que han estado en manos de su propietario entre 5 y 10 años han sido el 12,76%. Entre 2 y 5 años han estado en manos de sus propietarios el 10,43% de las compraventas. El 9,64% de las compraventas han estado menos de 2 años en manos de sus propietarios.

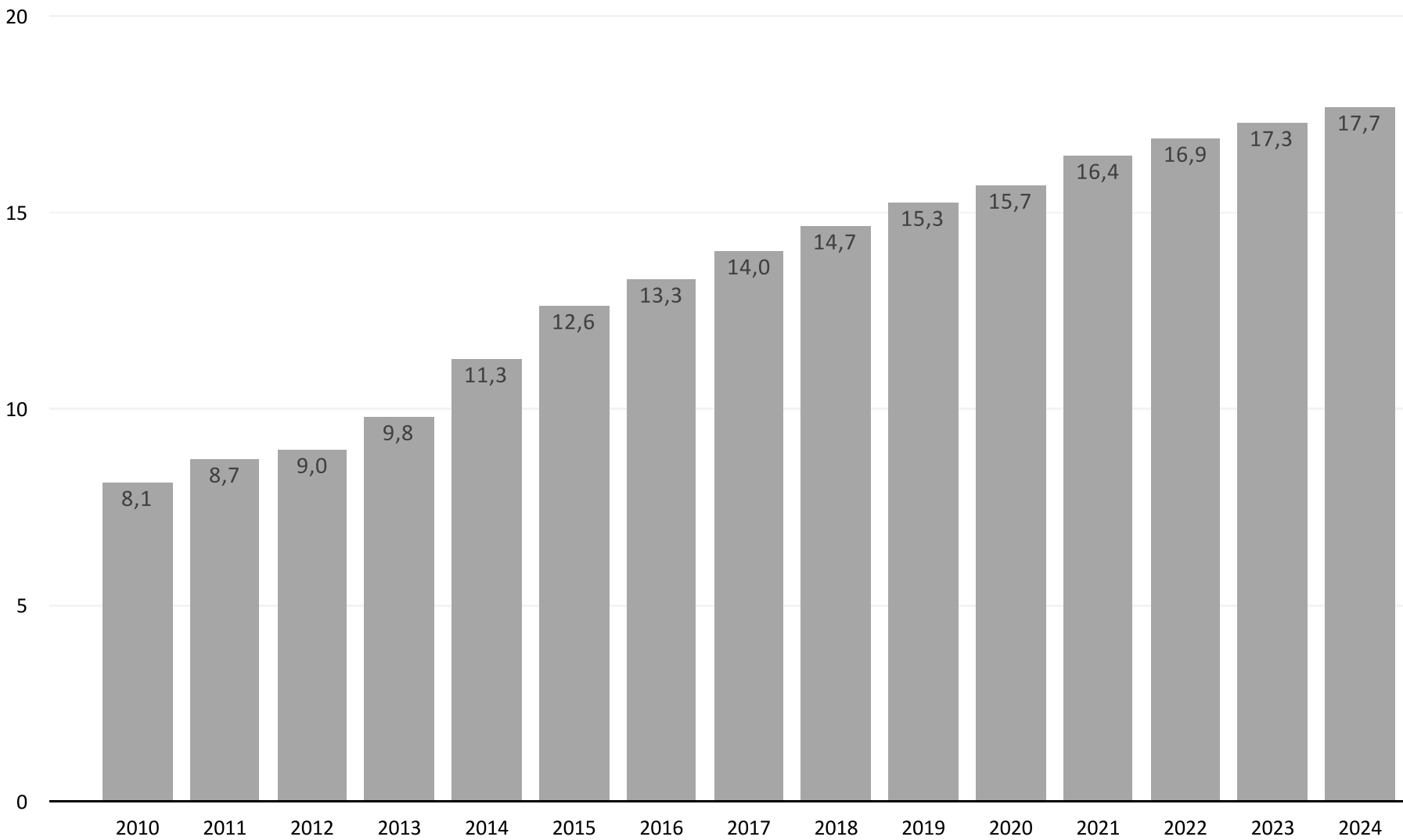
La agrupación con mayor periodo medio de posesión es la que viene ostentando desde 2014 el mayor peso de compraventas, con una cierta consolidación en niveles próximos a máximos históricos durante los siete últimos años, contrastando con el hecho de que en el año 2009 llegó a representar menos del 20%.

Por el contrario, la reducción más intensa se ha producido en la agrupación con un periodo medio de posesión entre 5 y 10 años, que ha cerrado el año 2024 en el 12,76%, cerca del mínimo histórico (11,86% en 2021), frente a más del 40% que llegó a alcanzar en 2012.

Se aprecia una clara consolidación de niveles en todas las agrupaciones por periodo medio de posesión, delimitando un mercado de compraventa de vivienda predominantemente de compradores con fines de uso de dichas de vivienda o inversores para arrendamiento con un largo periodo de posesión, alejado de componentes especulativos de compraventa a corto plazo.

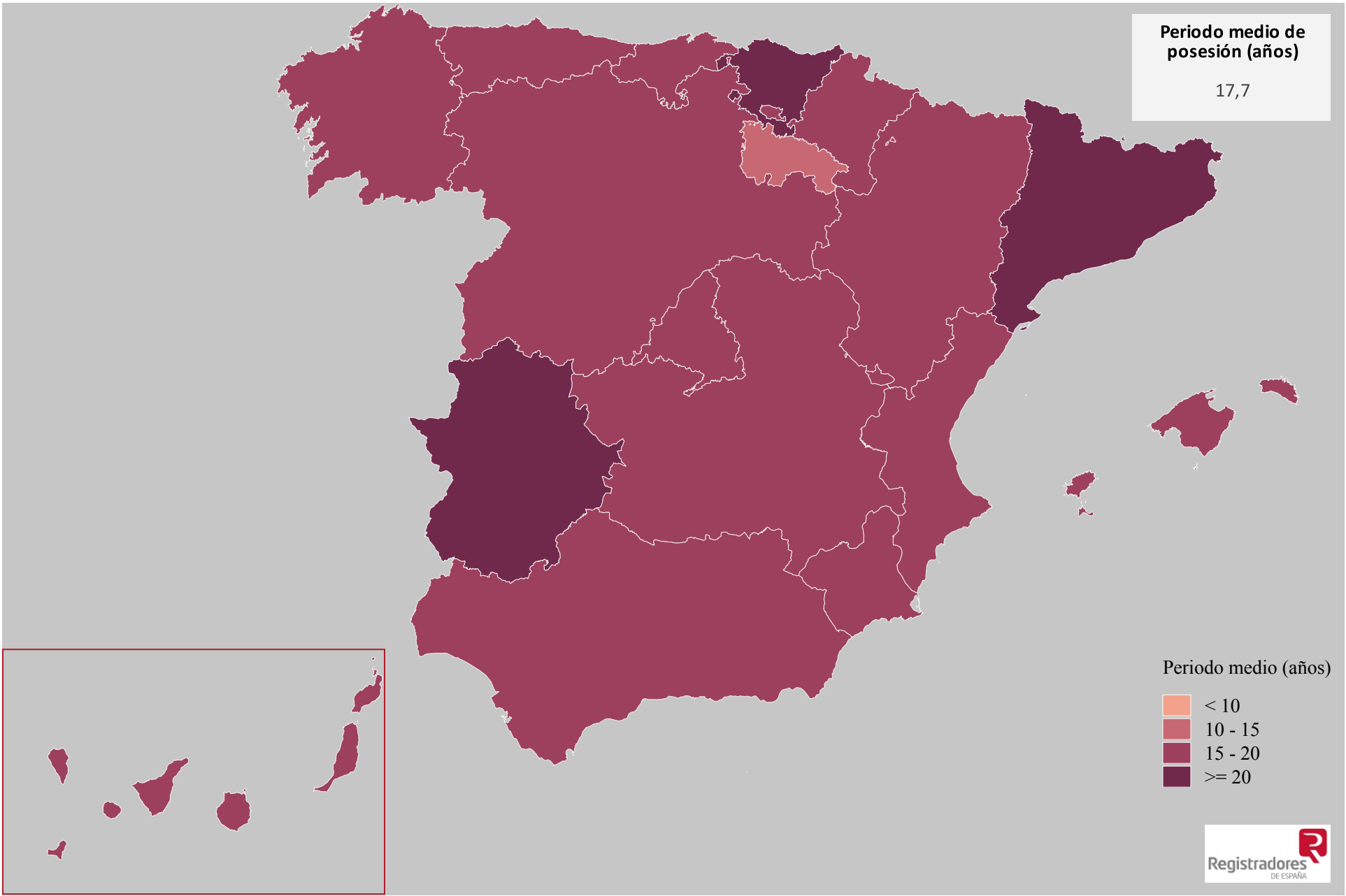
Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión (años)		
Resultados anuales y variación anual		
CC.AA.	Periodo medio posesión ▾	Var. anual
País Vasco	25,6	0,8 %
Extremadura	20,9	1,1 %
Cataluña	20,7	1,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	19,5	-10,1 %
Castilla y León	19,4	4,2 %
Aragón	19,2	2,8 %
Balears, Illes	18,9	5,3 %
Galicia	18,6	6,1 %
Cantabria	18,2	3,7 %
Castilla - La Mancha	17,5	-0,3 %
Comunitat Valenciana	17,3	1,6 %
Murcia, Región de	16,2	4,5 %
Canarias	15,8	0,9 %
Asturias, Principado de	15,8	3,6 %
Andalucía	15,7	3,1 %
Madrid, Comunidad de	15,2	3,9 %
Rioja, La	10,6	0,9 %
España	17,7	2,3 %

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión (nº de años)



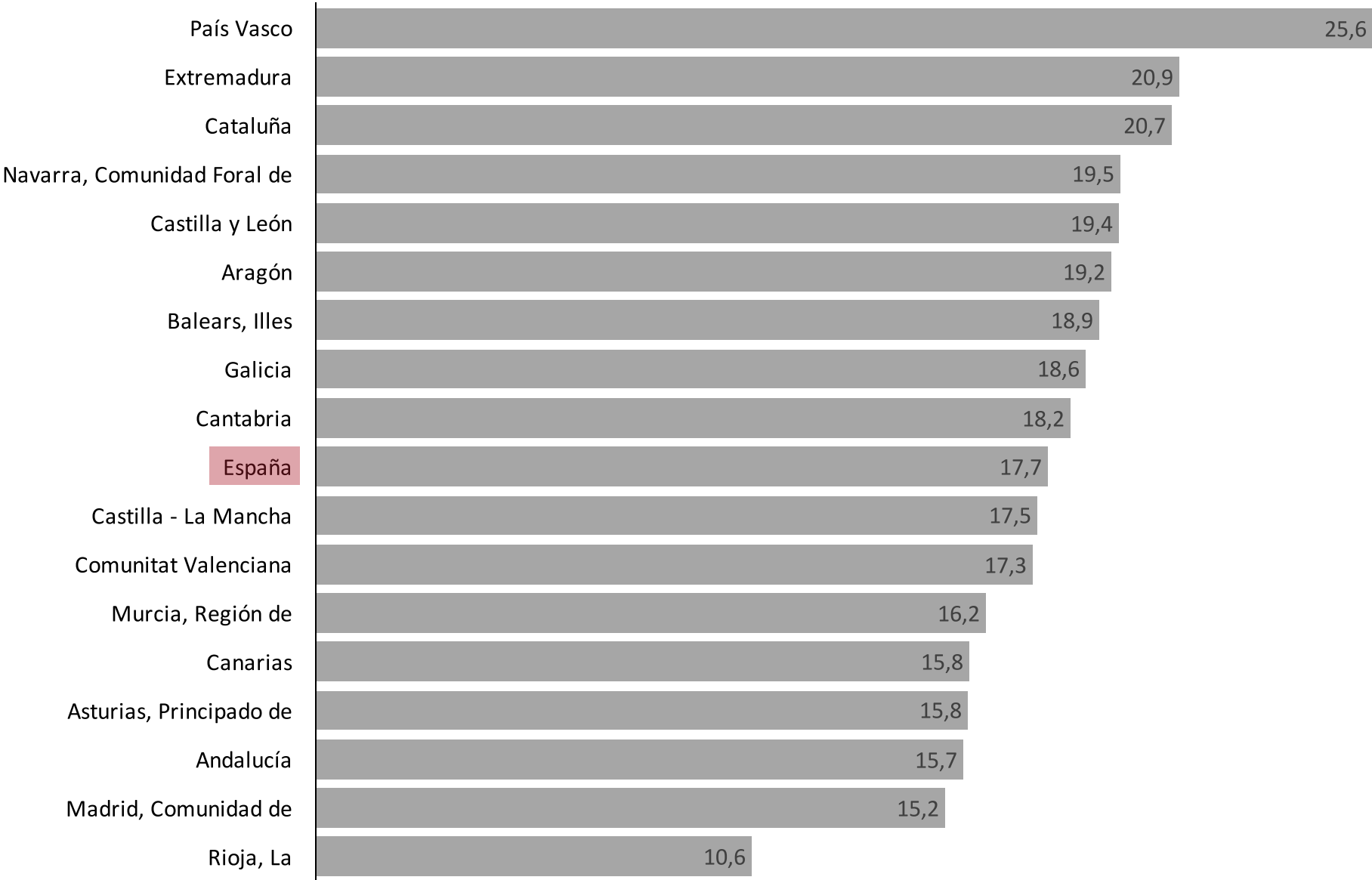
Periodo medio de posesión de las vivienda objeto de transmisión (nº de años). Comunidades Autónomas

Año 2024

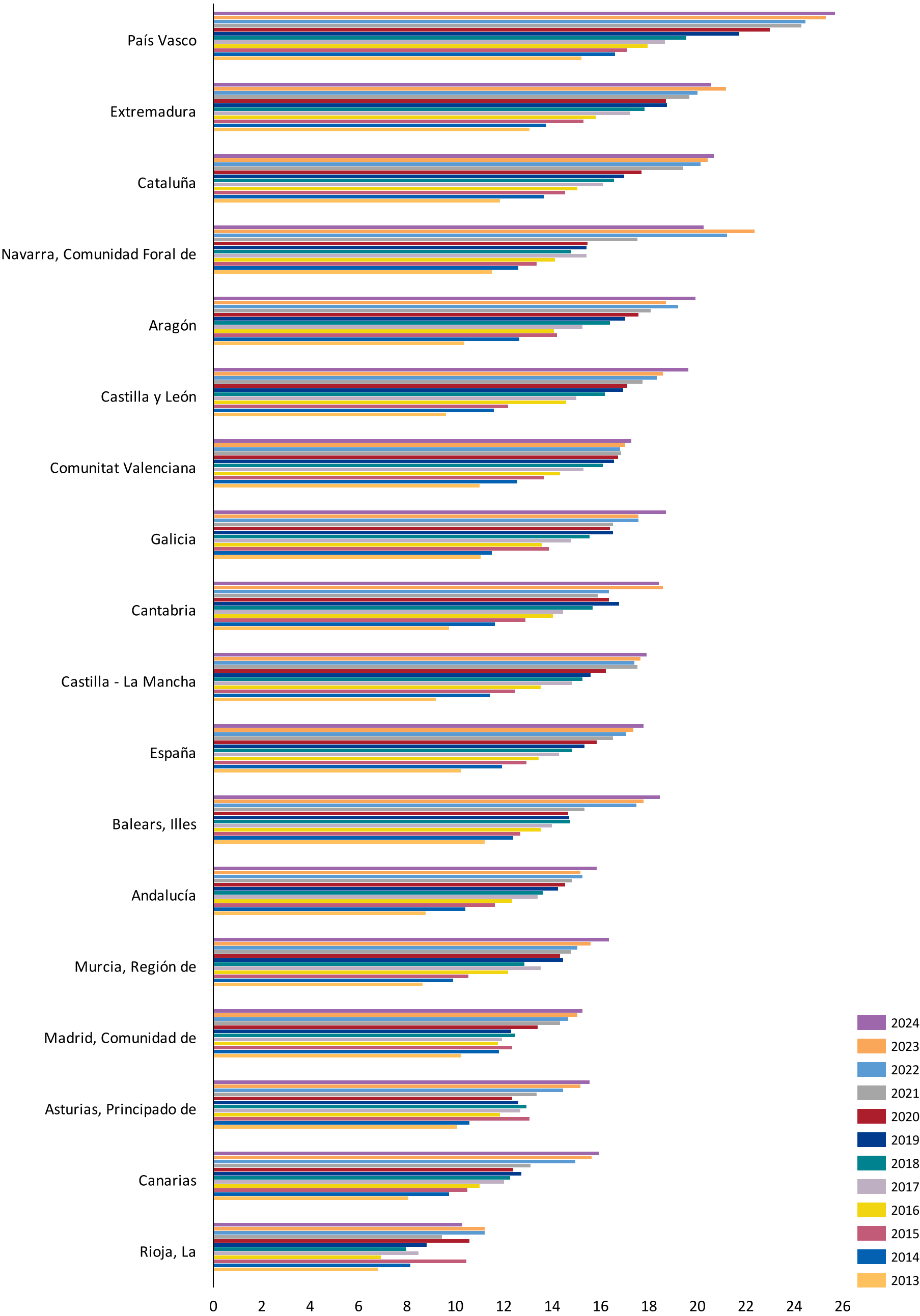


Periodo medio de posesión de las vivienda objeto de transmisión (nº de años). Comunidades Autónomas

Año 2024

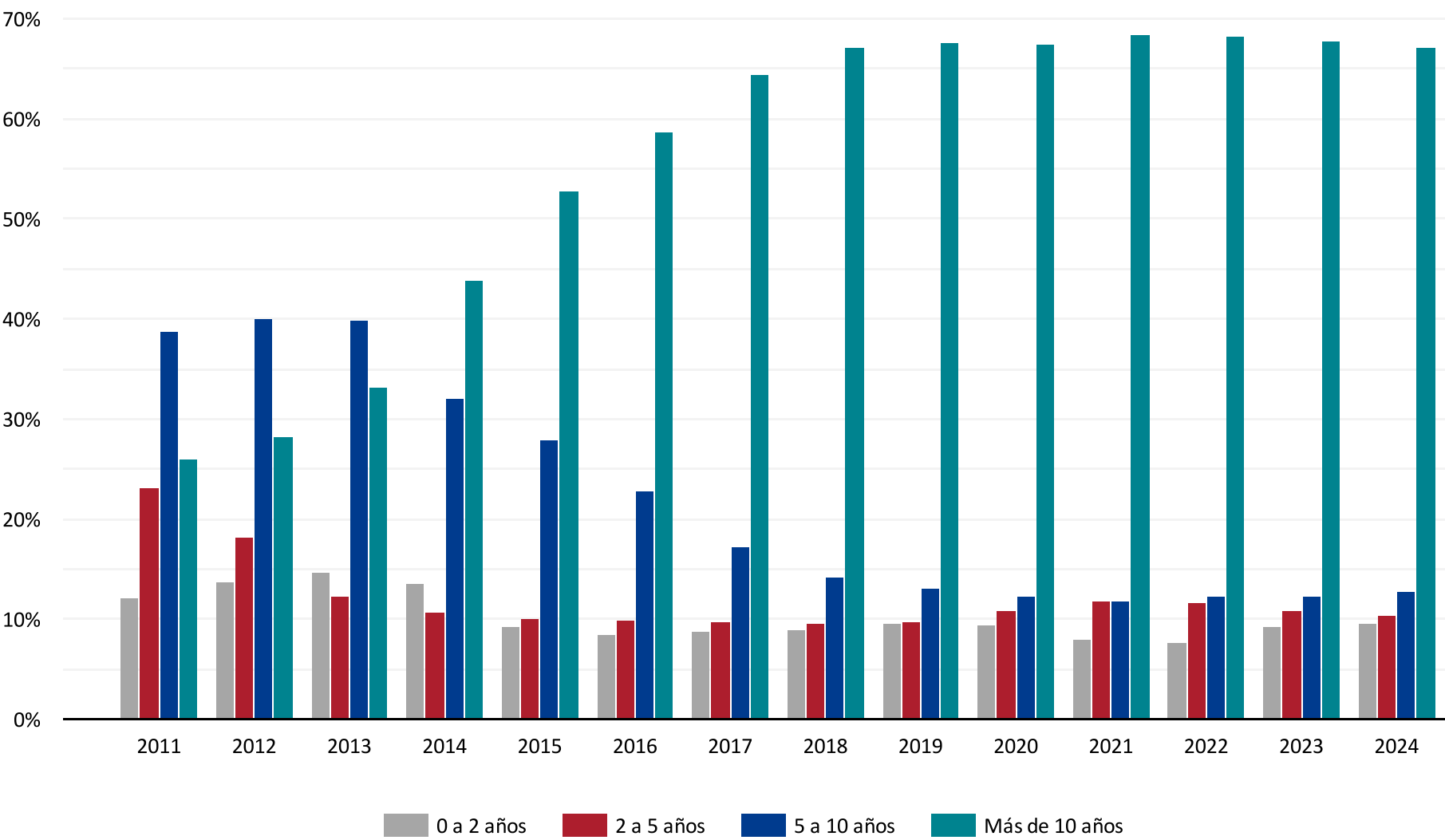


Evolución del periodo medio de posesión de las vivienda objeto de transmisión por Comunidades Autónomas (años)

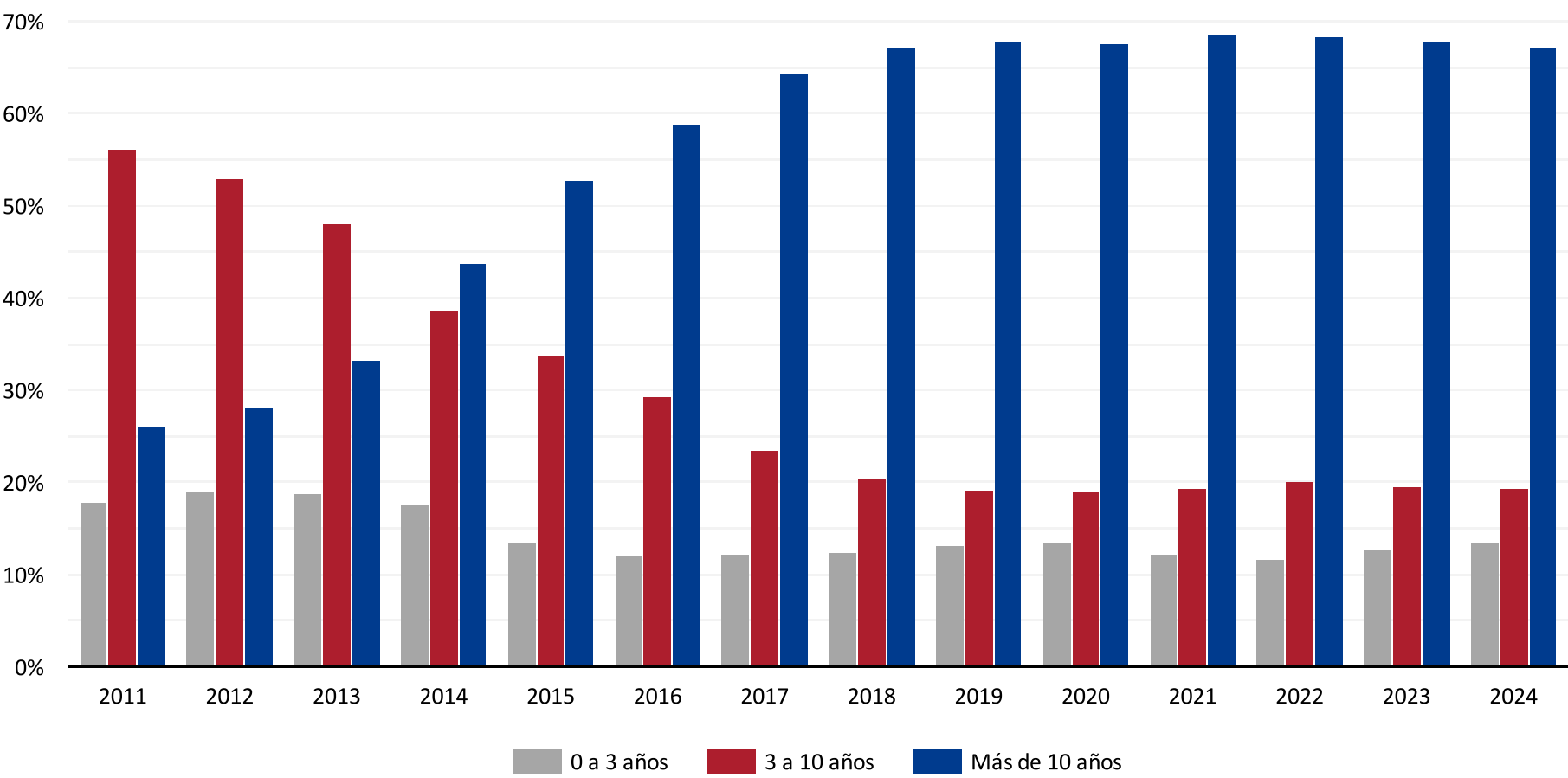


Peso relativo del periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos				
Fecha (Año) ▾	0 a 2 años	2 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años
2024	9,64 %	10,43 %	12,76 %	67,17 %
2023	9,30 %	10,79 %	12,22 %	67,69 %
2022	7,70 %	11,66 %	12,33 %	68,31 %
2021	7,93 %	11,74 %	11,86 %	68,48 %

Evolución del peso relativo en los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo

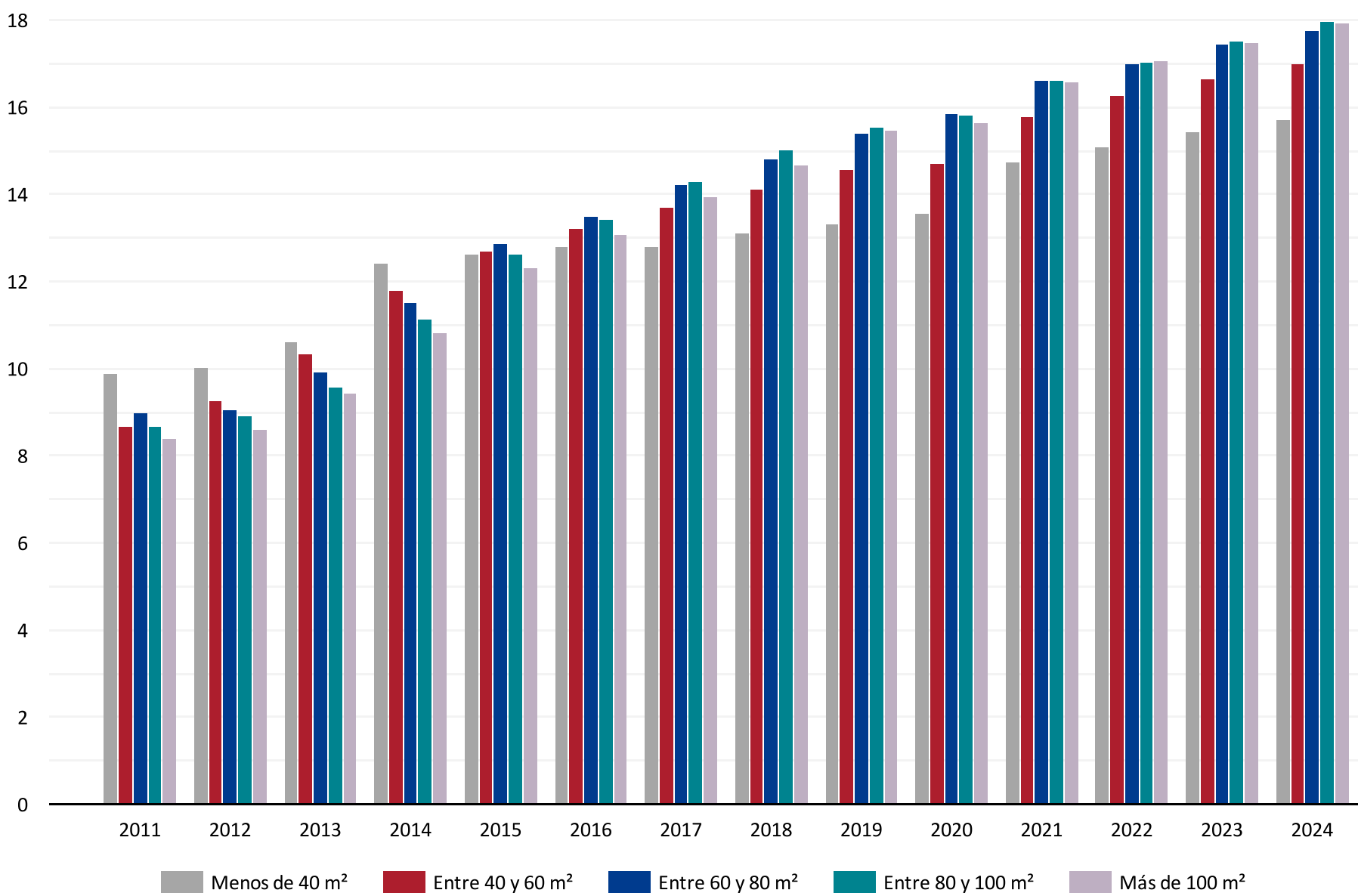


Peso relativo en los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo



Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según tramos de superficie (nº de años)					
Fecha (Año) ▾	Menos de 40 m²	Entre 40 y 60 m²	Entre 60 y 80 m²	Entre 80 y 100 m²	Más de 100 m²
2024	15,7	17,0	17,8	18,0	17,9
2023	15,5	16,7	17,4	17,5	17,5
2022	15,1	16,3	17,0	17,0	17,1
2021	14,8	15,8	16,6	16,6	16,6

Evolución del periodo medio de posesión de la vivienda según la superficie media (nº de años)



13. Compraventas de nuda propiedad de vivienda

Año 2024

Comprav. nuda propiedad

1.817

-1,5 %

El Anuario 2022 incorporó como una de sus novedades este apartado de número de compraventas de nuda propiedad de vivienda. Desde entonces se ha considerado oportuno mantener la publicación de resultados de esta variable.

La nuda propiedad es el derecho de una persona sobre una cosa de la que es propietaria, con la limitación de no tener derecho a su uso y disfrute, que corresponde a aquel que disponga del usufructo.

En el ámbito inmobiliario, particularmente en vivienda, la compraventa de este derecho ha ido teniendo distinto grado de relevancia, dando lugar a periodos con mayor y menor actividad, siendo recomendable el seguimiento de su evolución de resultados.

El alargamiento de la esperanza de vida, con el correspondiente incremento de las necesidades de recursos económicos a partir de la finalización de la vida laboral activa, así como la probable reducción de la percepción económica a partir del fin de la vida laboral, pueden exigir recurrir al activo que normalmente mayor valor tiene en el patrimonio familiar, como suele ser la vivienda.

Una vía para la consecución de los recursos necesarios, manteniendo el uso de la vivienda, es la venta de la nuda propiedad.

La cuantificación de esta realidad, con la incorporación de este apartado en los Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria, está permitiendo su adecuada medición, así como el seguimiento de su evolución.

Con respecto a los resultados del año 2024, el número de compraventas de nuda propiedad de vivienda ha sido de 1.817, reduciéndose en 28 con respecto al año precedente, en el que se había alcanzado un incremento anual de 188.

Este resultado supone un descenso con respecto al año precedente del -1,5%, contrastando con el incremento del 11,3% en 2023 o del 23,7% en el año 2022.

Después de tres años de constantes crecimientos, en el año 2024 se ha registrado un ligero descenso de compraventas de nuda propiedad de vivienda.

En todo caso, las cuantías alcanzadas se sitúan muy por encima del mínimo de la serie, registrado en el año 2020 con 1.093 compraventas de nuda propiedad de vivienda.

En cierta medida, observando el gráfico de evolución de resultados, durante los dos últimos años se aprecia una cierta estabilidad de resultados, manteniéndose en el rango alto de resultados de los últimos diez años.

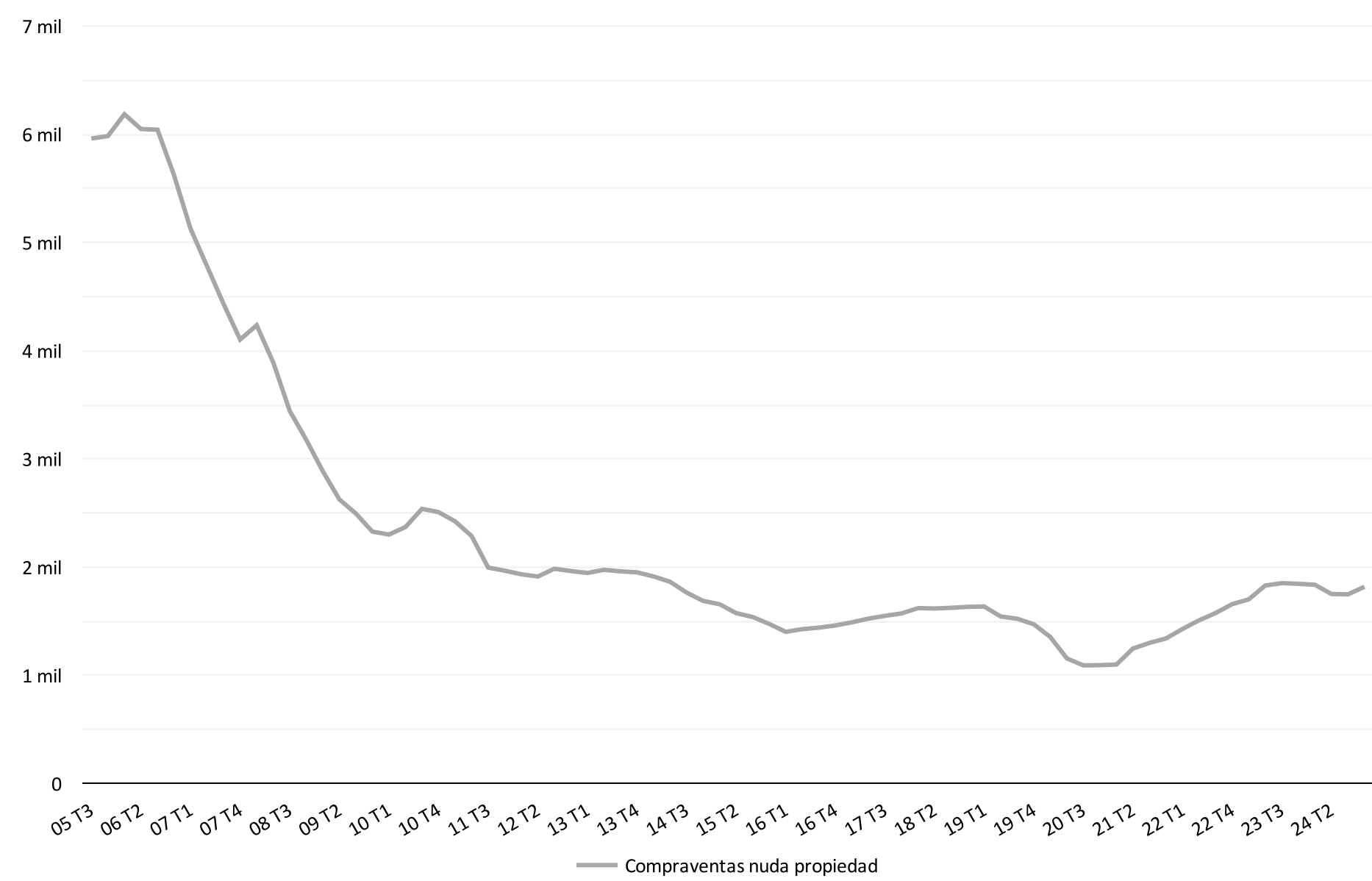
Desde un punto de vista territorial se ha registrado un cierto equilibrio entre incrementos y descensos, dando lugar a crecimientos anuales en nueve comunidades autónomas, frente a los descensos en ocho comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de nuda propiedad de vivienda durante el último año han sido Comunitat Valenciana (389), Andalucía (352), Comunidad de Madrid (288), Cataluña (183) y Canarias (125).

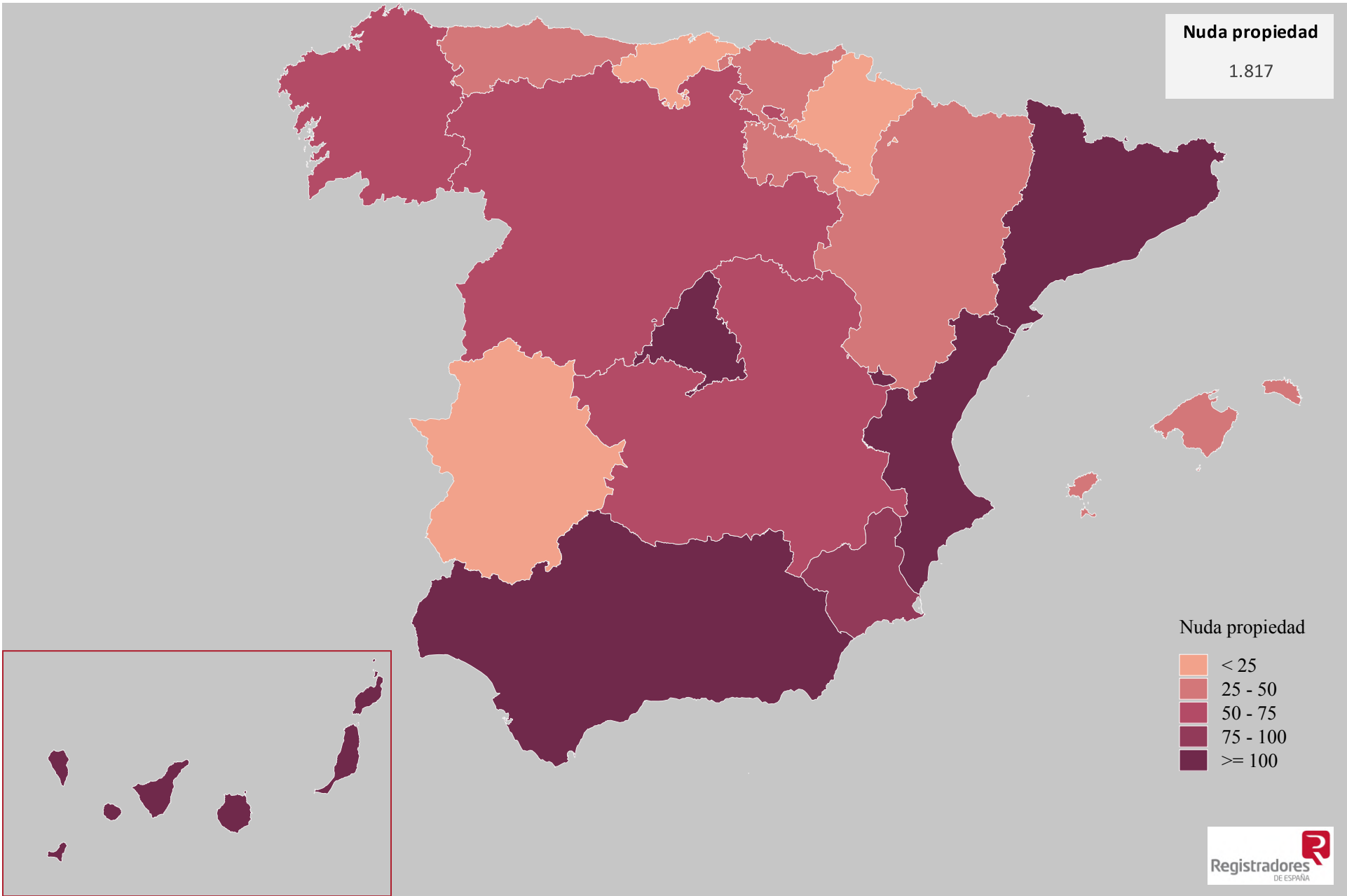
En principio todo parecía indicar que se mantendría la senda ascendente a lo largo del año 2024. Sin embargo, la reactivación de los precios y una expectativa favorable con respecto a la evolución de esta variable parece haber enfriado dicho crecimiento.

Compraventas de nuda propiedad de vivienda. Resultados anuales y variación anual Año 2024		
CC.AA. ▲	Compraventas nuda propiedad	Var. anual
Andalucía	352	9,7 %
Aragón	41	57,7 %
Asturias, Principado de	43	-10,4 %
Balears, Illes	41	-37,9 %
Canarias	125	-9,4 %
Cantabria	20	-20,0 %
Castilla - La Mancha	58	5,5 %
Castilla y León	56	-1,8 %
Cataluña	183	-13,7 %
Comunitat Valenciana	389	-15,6 %
Extremadura	24	9,1 %
Galicia	53	15,2 %
Madrid, Comunidad de	288	9,5 %
Murcia, Región de	85	37,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	5	-50,0 %
País Vasco	28	47,4 %
Rioja, La	26	85,7 %
España	1.817	-1,5 %

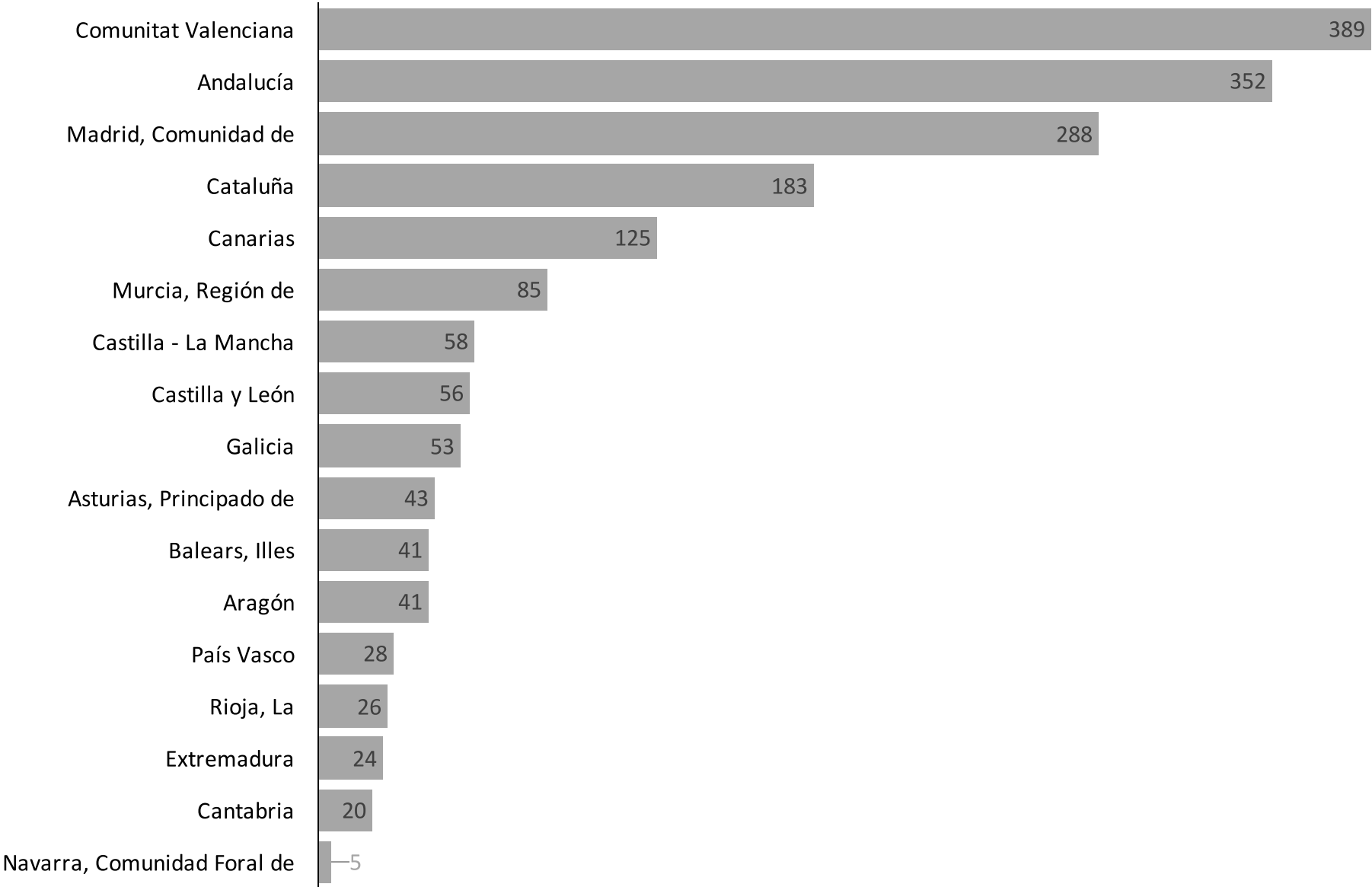
Evolución de las compraventas de nuda propiedad de vivienda



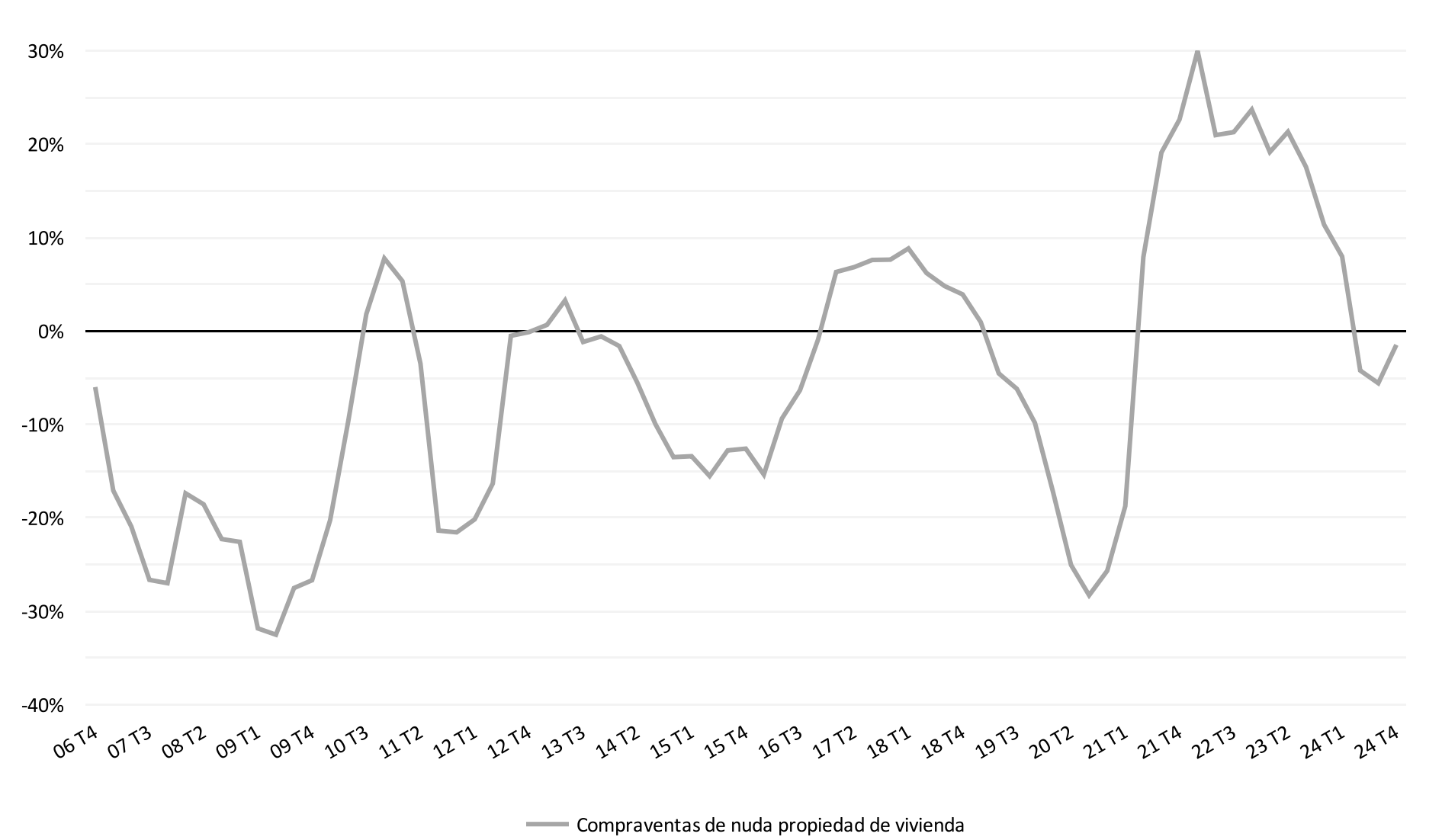
Compraventas de nuda propiedad de vivienda
Año 2024



Compraventas de nuda propiedad de vivienda por Comunidades Autónomas
Año 2024



Evolución de la tasa de variación interanual de las compraventas de nuda propiedad de vivienda



14. Precio medio de Garajes y Trasteros (€/m²)

Año 2024

Garajes (€/m²)

1.031

-0,0%

Trasteros (€/m²)

1.026

2,2%

El precio medio de garajes en el año 2024 ha sido de 1.031 €/m², manteniendo resultados con respecto al año precedente, en el que se había registrado un ligero descenso del -1,2%.

Este resultado supone acumular tres años de cierta estabilidad ya que en el año 2022 el precio medio fue de 1.044 €/m², que supuso el nivel máximo desde el resultado interanual del tercer trimestre del año 2012.

A nivel territorial hay un cierto equilibrio entre ascensos y descensos en la medida que en nueve comunidades autónomas se han registrado ascensos, frente a los descensos en ocho comunidades autónomas.

Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Illes Balears (1.512 €/m²), País Vasco (1.442 €/m²) y Aragón (1.182 €/m²), mientras que los precios más económicos han correspondido a Región de Murcia (683 €/m²), Castilla – La Mancha (702 €/m²) y Extremadura (787 €/m²).

El nivel máximo de precios se registró a mediados de 2008 con 1.161 €/m², por lo que, en la actualidad, a pesar del proceso predominantemente alcista de los últimos años, se acumula un ajuste del -11,2%.

Por el contrario, el mínimo de la serie histórica se registró a finales del año 2016 con 923 €/m², por lo que se acumula un ascenso con respecto a dicho mínimo del 11,7%.

Este recorrido con respecto a mínimos y máximos de la serie histórica ratifica el hecho de que los garajes registran un menor recorrido en precios que la mayor parte de los bienes inmuebles, en la medida que su comportamiento está vinculado con factores más estructurales, menos dinámicos y, por tanto, constituye una tipología de bien inmueble con un comportamiento en precios más estable. Cuando el mercado inmobiliario sube, tienden a subir proporcionalmente menos, y cuando el mercado inmobiliario baja, tienden a bajar proporcionalmente menos.

En trasteros el precio medio durante el último año ha sido de 1.026 €/m², con un incremento anual del 2,2%, intensificándose ligeramente con respecto al incremento anual registrado en el año 2023 (1,7%).

El importe medio registrado en el año 2024 supone el nivel máximo desde 2008, es decir, los mayores precios medios de los últimos dieciséis años, próximo a máximos históricos.

Desde la segunda mitad del año 2014 la tendencia de los precios de trasteros ha sido claramente ascendente, con la excepción de 2019 y 2020, años en los que predominaron los ligeros descensos.

Desde un punto de vista territorial existe un predominio de los incrementos en el comportamiento durante el último año, en la medida que doce comunidades autónomas han registrado ascensos de precios, mientras que cinco han registrado descensos.

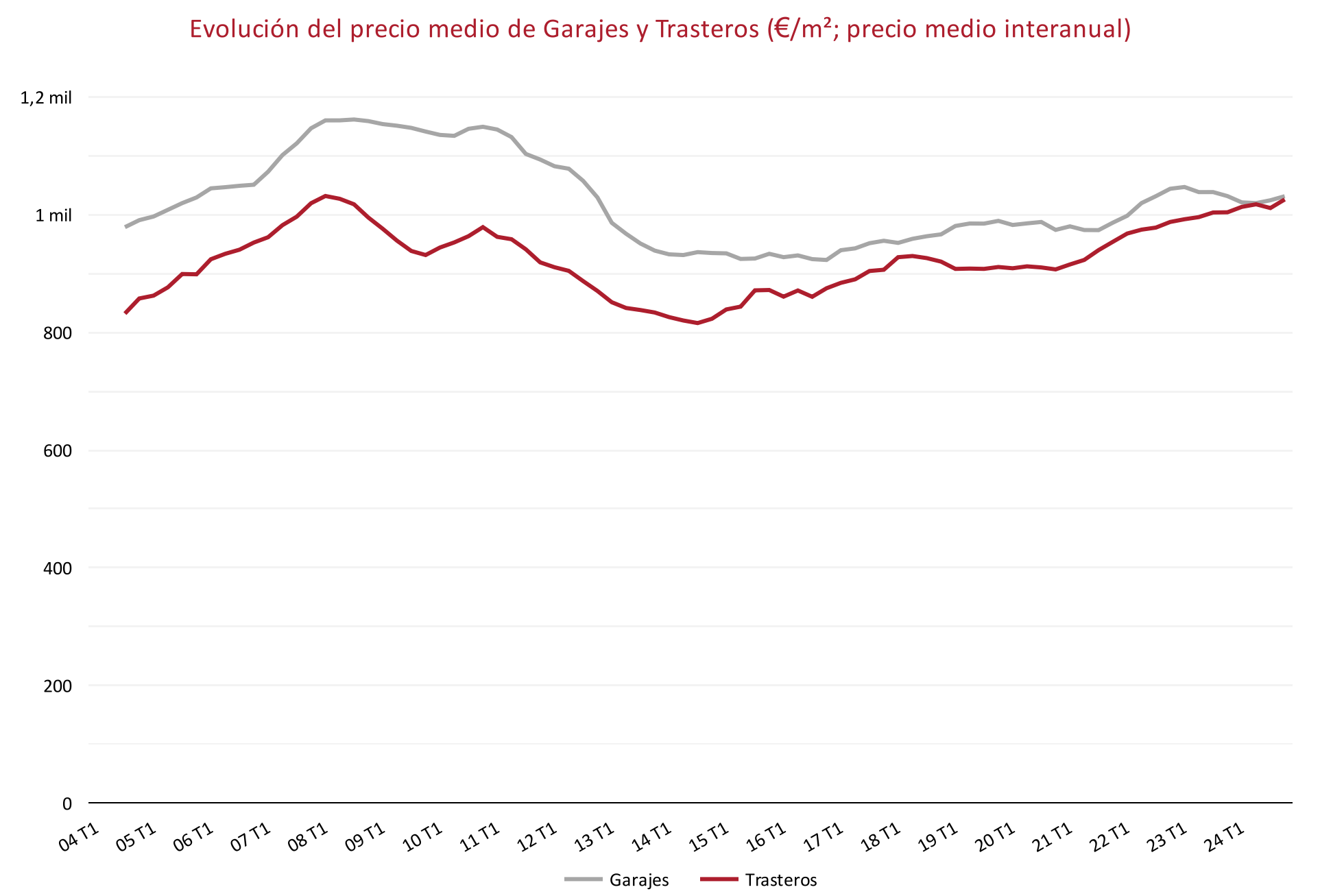
En términos absolutos, los mayores precios medios se han registrado en Comunidad de Madrid (1.521 €/m²), Illes Balears (1.486 €/m²), País Vasco (1.274 €/m²) y Cataluña (1.068 €/m²), mientras que los menores precios medios han correspondido a La Rioja (703 €/m²), Región de Murcia (718 €/m²) y Castilla – La Mancha (733 €/m²).

El precio medio alcanzado en trasteros el año 2024, con respecto al máximo de la serie histórica, que fue de 1.031 €/m², alcanzado a comienzos de 2008, acumula un mínimo ajuste del -0,5%.

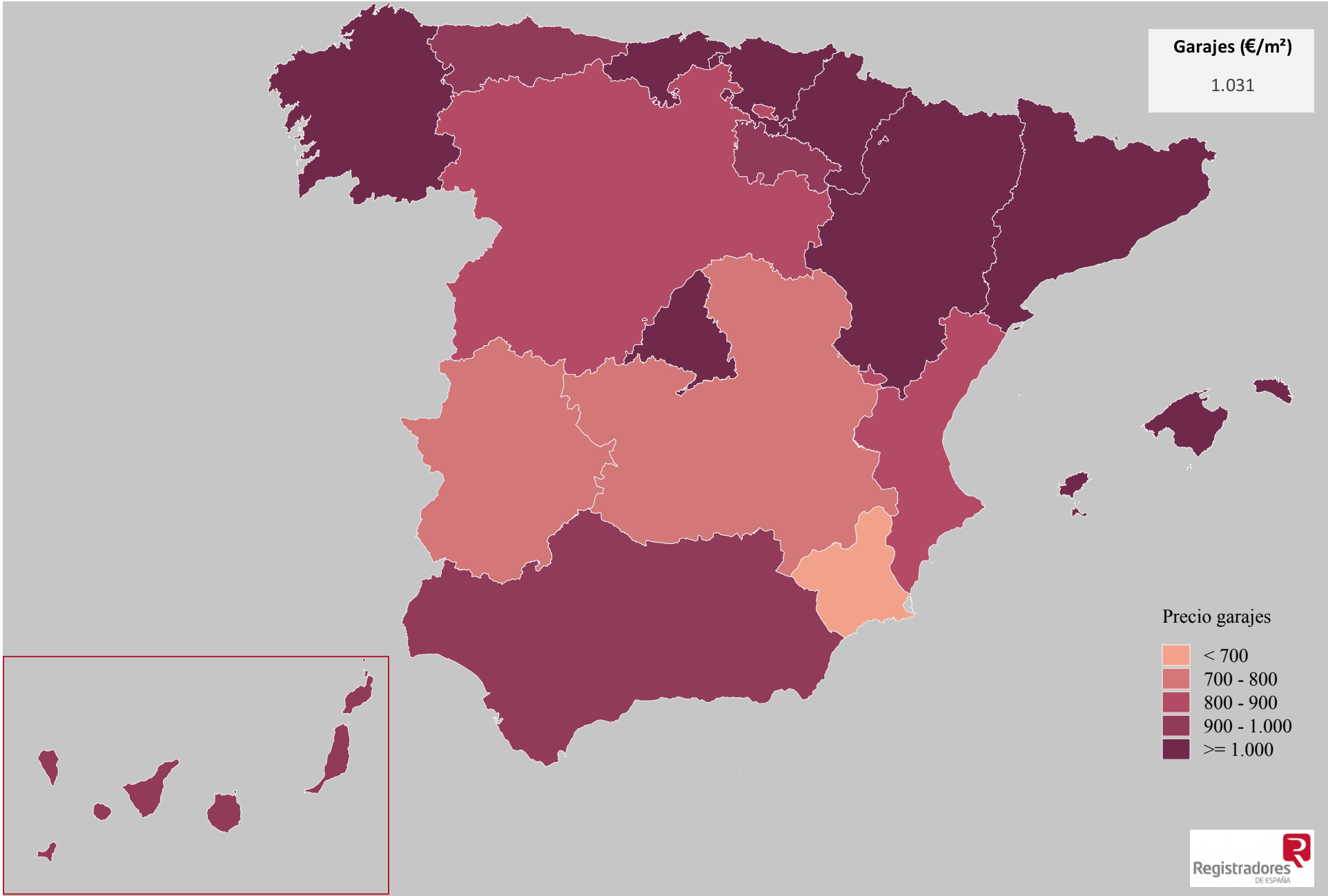
Por el contrario, con respecto al mínimo de la serie histórica, registrado en la segunda mitad del año 2014 con 816 €/m², se acumula un ascenso del 25,7%.

Con estos resultados se constata que, al igual que en el caso de garajes, los trasteros tienen un recorrido en precios menor a la mayoría de bienes inmuebles, especialmente con respecto a la vivienda.

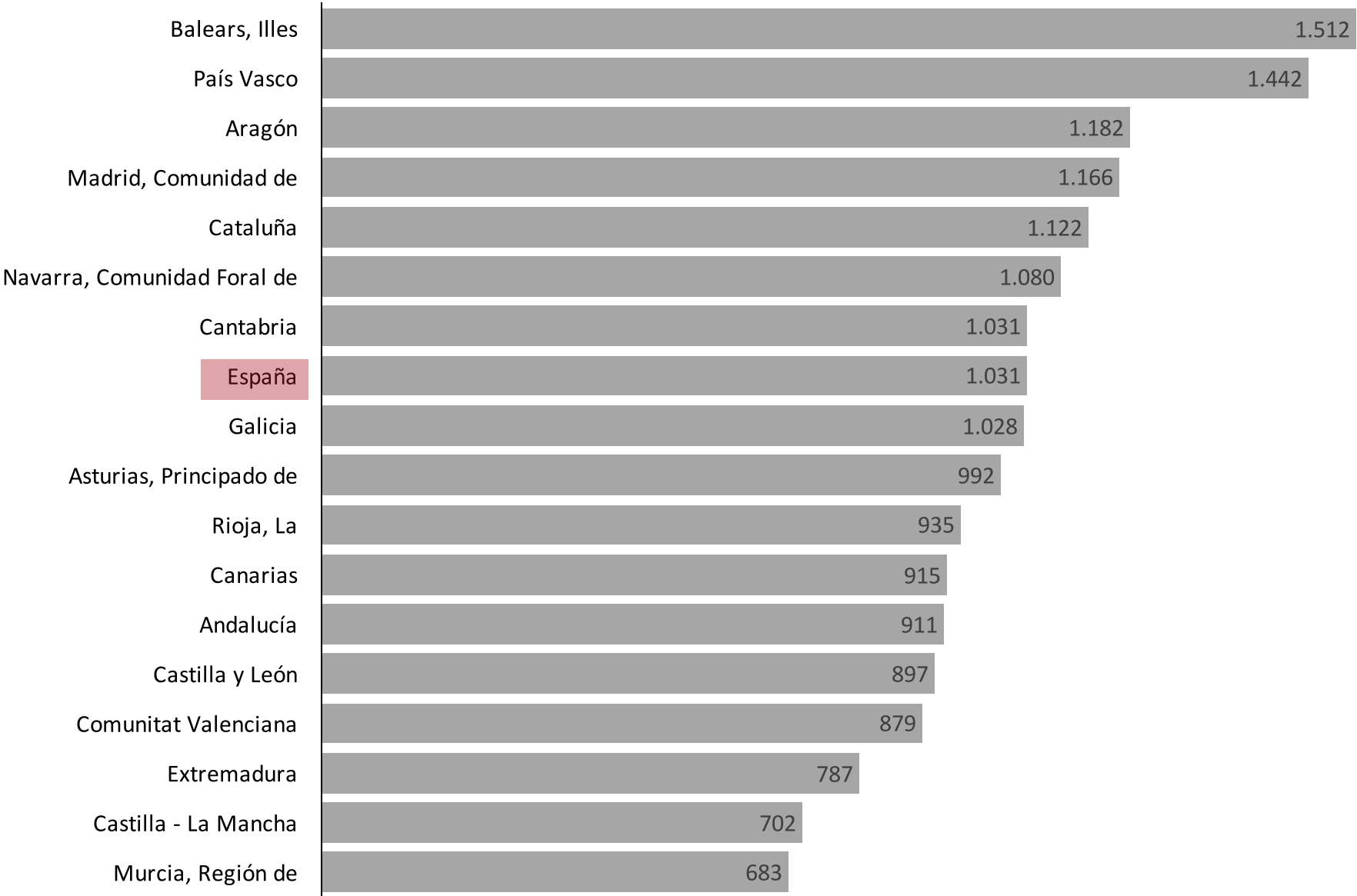
Precio medio de Garajes y Trasteros (€/m²). Resultados anuales y variación anual Año 2024				
CC.AA. ▲	Garajes	Var. anual	Trasteros	Var. anual
Andalucía	911	4,4 %	1.026	5,7 %
Aragón	1.182	-0,5 %	984	0,2 %
Asturias, Principado de	992	-4,5 %	943	9,2 %
Balears, Illes	1.512	6,0 %	1.486	14,4 %
Canarias	915	-4,9 %	1.054	0,3 %
Cantabria	1.031	4,1 %	881	2,8 %
Castilla - La Mancha	702	-2,4 %	733	-0,9 %
Castilla y León	897	-2,7 %	819	1,2 %
Cataluña	1.122	0,6 %	1.068	-1,8 %
Comunitat Valenciana	879	1,5 %	877	5,8 %
Extremadura	787	-5,6 %	916	18,5 %
Galicia	1.028	4,2 %	801	-4,2 %
Madrid, Comunidad de	1.166	-3,8 %	1.521	0,9 %
Murcia, Región de	683	-6,8 %	718	-0,6 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.080	6,3 %	914	13,1 %
País Vasco	1.442	0,8 %	1.274	-3,2 %
Rioja, La	935	10,3 %	703	10,3 %
España	1.031	-0,0 %	1.026	2,2 %



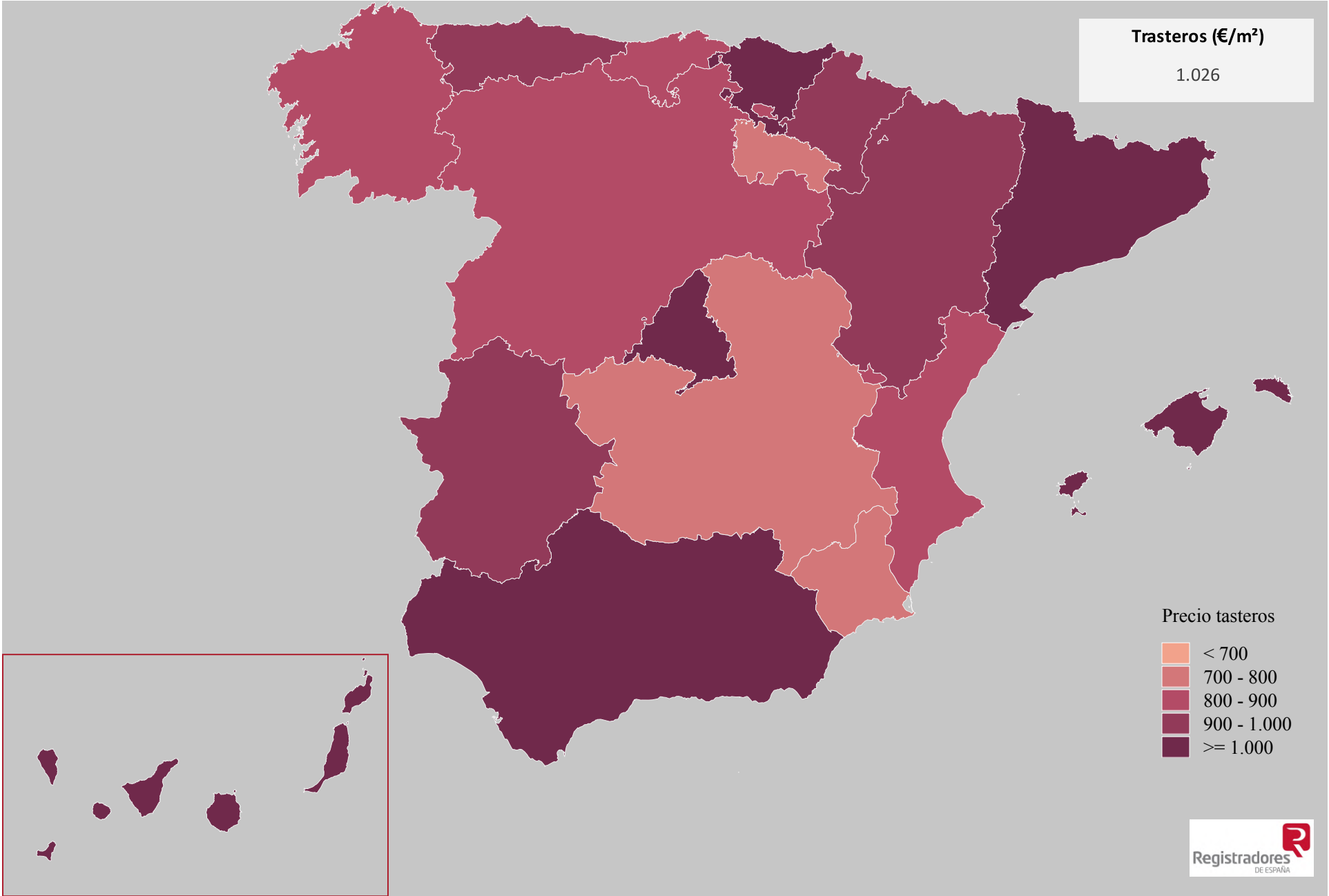
Precio medio registrado de Garajes (€/m²)
Año 2024



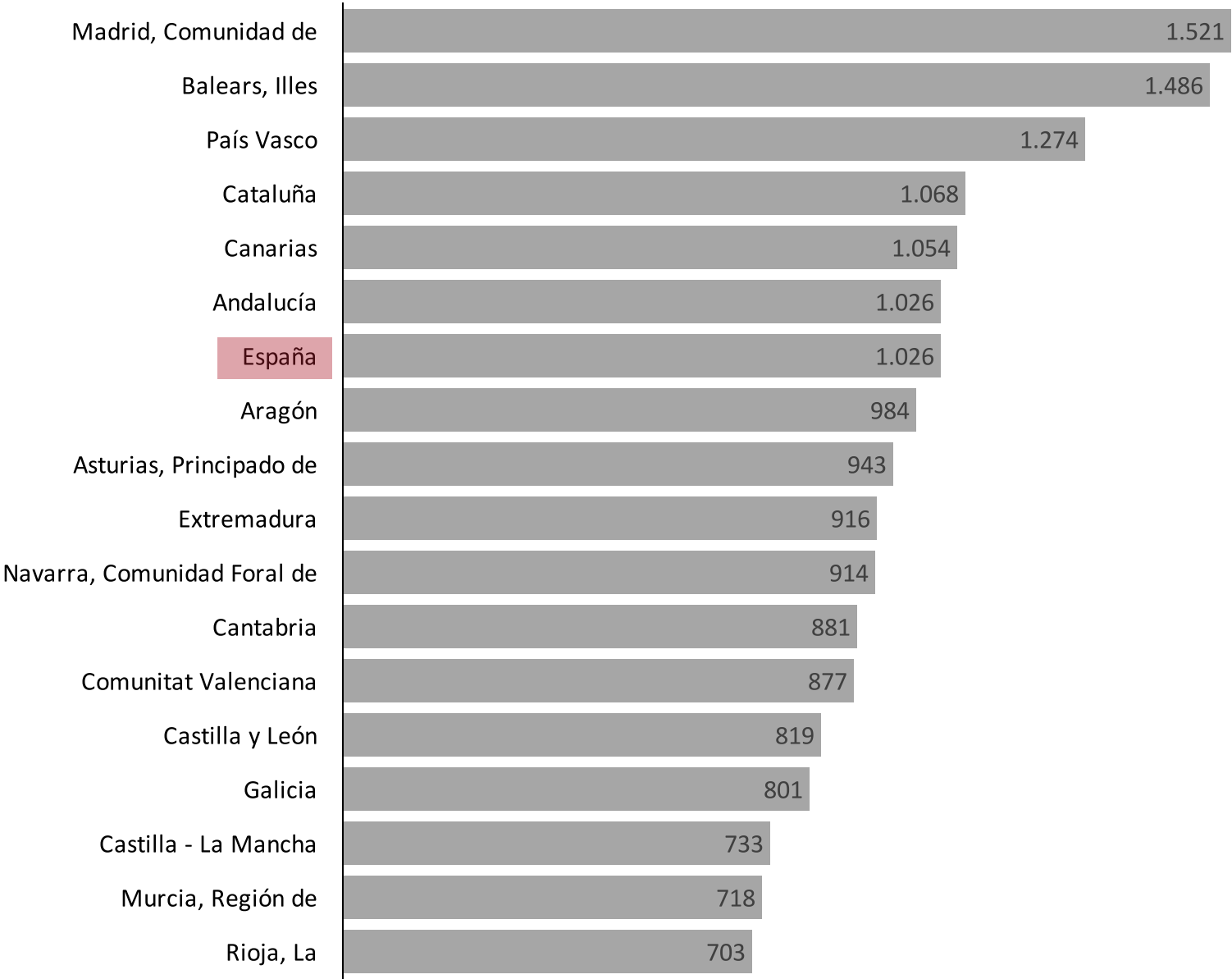
Precio medio de Garajes (€/m²) por Comunidades Autónomas
Año 2024



Precio medio registrado de Trasteros (€/m²)
Año 2024



Precio medio de Trasteros (€/m²) por Comunidades Autónomas
Año 2024



15. Precio medio de Locales y Naves (€/m²)

Año 2024

Locales (€/m²)

1.228

4,0%

Naves (€/m²)

463

0,8%

El precio medio de locales ha recuperado en el año 2024 el descenso de precios de 2023. Concretamente se ha registrado un incremento del 4%, frente al descenso del -3,9% de 2023. De este modo se retoma la senda ascendente del año 2022 (7,1%).

El precio medio de locales en el año 2024 ha sido de 1.228 €/m² (1.180 €/m² en 2023). Este resultado supone alejarse del mínimo histórico, alcanzado a mediados del año 2021, con un precio medio de 1.111 €/m².

Todos los trimestres del año 2024 han registrado incrementos en los resultados interanuales, con una mayor intensidad en la segunda mitad del año.

La reactivación del crecimiento económico puede estar provocando este comportamiento, en la medida que los locales presentan un alto componente de actividad mercantil, muy alineados con la evolución económica.

Por otro lado, persisten factores estructurales con un impacto desfavorable sobre esta tipología de bien inmueble, como son el crecimiento del comercio electrónico y la intensificación de los centros comerciales, aunque conviviendo con factores positivos, como la incorporación de actividades de servicios en locales, que antiguamente eran de naturaleza comercial, como consecuencia del descenso de los niveles de renta exigidos, pero que a su vez generan un menor valor de dichos locales.

Con respecto al citado mínimo de la serie (1.111 €/m² 2T 2021), los resultados del año 2024 se sitúan un 10,5% por encima.

Por el contrario, el descenso acumulado desde los niveles máximos del año 2008 (2.165 €/m²) es del -43,3%.

A lo largo del año 2025 es probable que se mantenga una cierta estabilidad o ligeras tasas de crecimiento, condicionándose por la evolución de la actividad económica.

En nueve comunidades autónomas se han registrado incrementos de precios durante el año 2024, dando lugar a reducciones en siete comunidades autónomas, manteniendo resultados en un caso.

Las diferencias territoriales son importantes, registrando los mayores precios medios Comunidad de Madrid (2.258 €/m²), Illes Balears (1.812 €/m²), Canarias (1.752 €/m²) y País Vasco (1.394 €/m²), mientras que los menores precios medios han correspondido a Castilla – La Mancha (606 €/m²), Extremadura (627 €/m²) y Región de Murcia (693 €/m²).

En naves el precio medio se ha situado en los 463 €/m², con un incremento anual del 0,8%, acumulando tres años consecutivos de ligeros crecimientos, pero con una intensidad muy distinta (0,5% en 2023, 9,7% en 2022).

El gráfico de evolución de resultados muestra una cierta consolidación de precios, en línea con lo que, en términos absolutos, ha venido caracterizando a este mercado durante los últimos años.

Con respecto a los máximos históricos alcanzados en 2008, con 717 €/m², se registran niveles de precios medios durante el último año inferiores en un -35,4%.

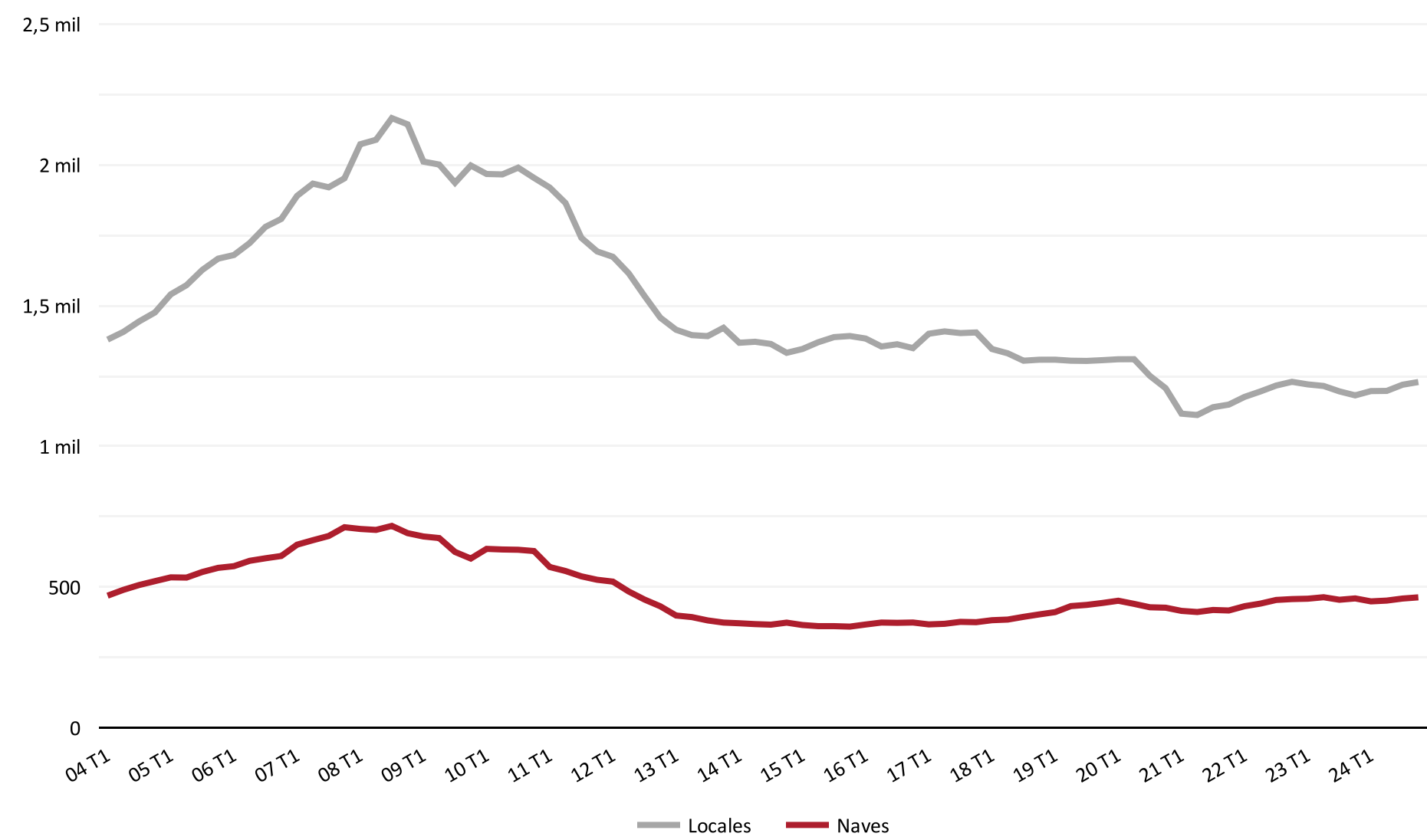
Por el contrario, con respecto a los mínimos del año 2015, en el que se registró un precio medio de 359 €/m², las actuales cuantías de precios acumulan un incremento del 29%.

Las diferencias territoriales siguen siendo notables, dando lugar a los mayores precios medios en Illes Balears (1.036 €/m²), Comunidad de Madrid (758 €/m²), Canarias (702 €/m²) y País Vasco (702 €/m²), mientras que los importes más bajos se han alcanzado en La Rioja (261 €/m²), Castilla - La Mancha (268 €/m²) y Extremadura (275 €/m²).

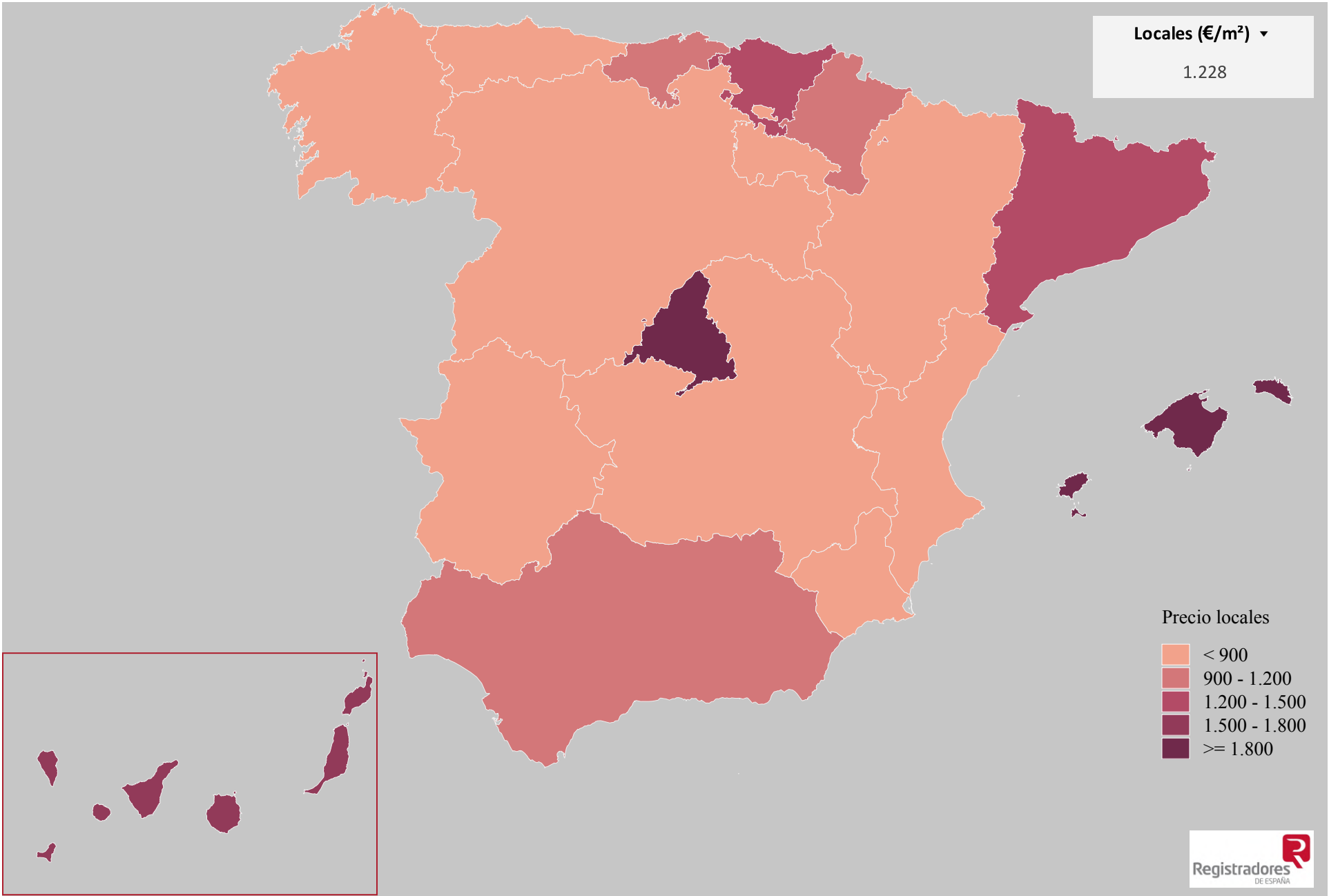
En once comunidades autónomas se han registrado incrementos de precios en naves durante el último año, dando lugar a descensos en seis.

Precio medio de Locales y Naves (€/m²). Resultados anuales y variación anual Año 2024				
CC.AA. ▲	Locales	Var. anual	Naves	Var. anual
Andalucía	1.017	5,5 %	383	-3,1 %
Aragón	883	4,6 %	277	-9,1 %
Asturias, Principado de	845	-4,2 %	393	7,0 %
Balears, Illes	1.812	11,4 %	1.036	-4,3 %
Canarias	1.752	23,3 %	702	2,0 %
Cantabria	1.037	-3,6 %	561	29,8 %
Castilla - La Mancha	606	-4,9 %	268	8,1 %
Castilla y León	731	-3,0 %	291	3,3 %
Cataluña	1.264	-0,7 %	579	4,4 %
Comunitat Valenciana	863	6,1 %	391	6,5 %
Extremadura	627	-3,4 %	275	8,1 %
Galicia	844	-6,4 %	524	52,1 %
Madrid, Comunidad de	2.258	3,9 %	758	-0,5 %
Murcia, Región de	693	7,9 %	327	7,7 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.009	0,0 %	431	-15,9 %
País Vasco	1.394	3,8 %	702	6,0 %
Rioja, La	857	6,8 %	261	-3,0 %
España	1.228	4,0 %	463	0,8 %

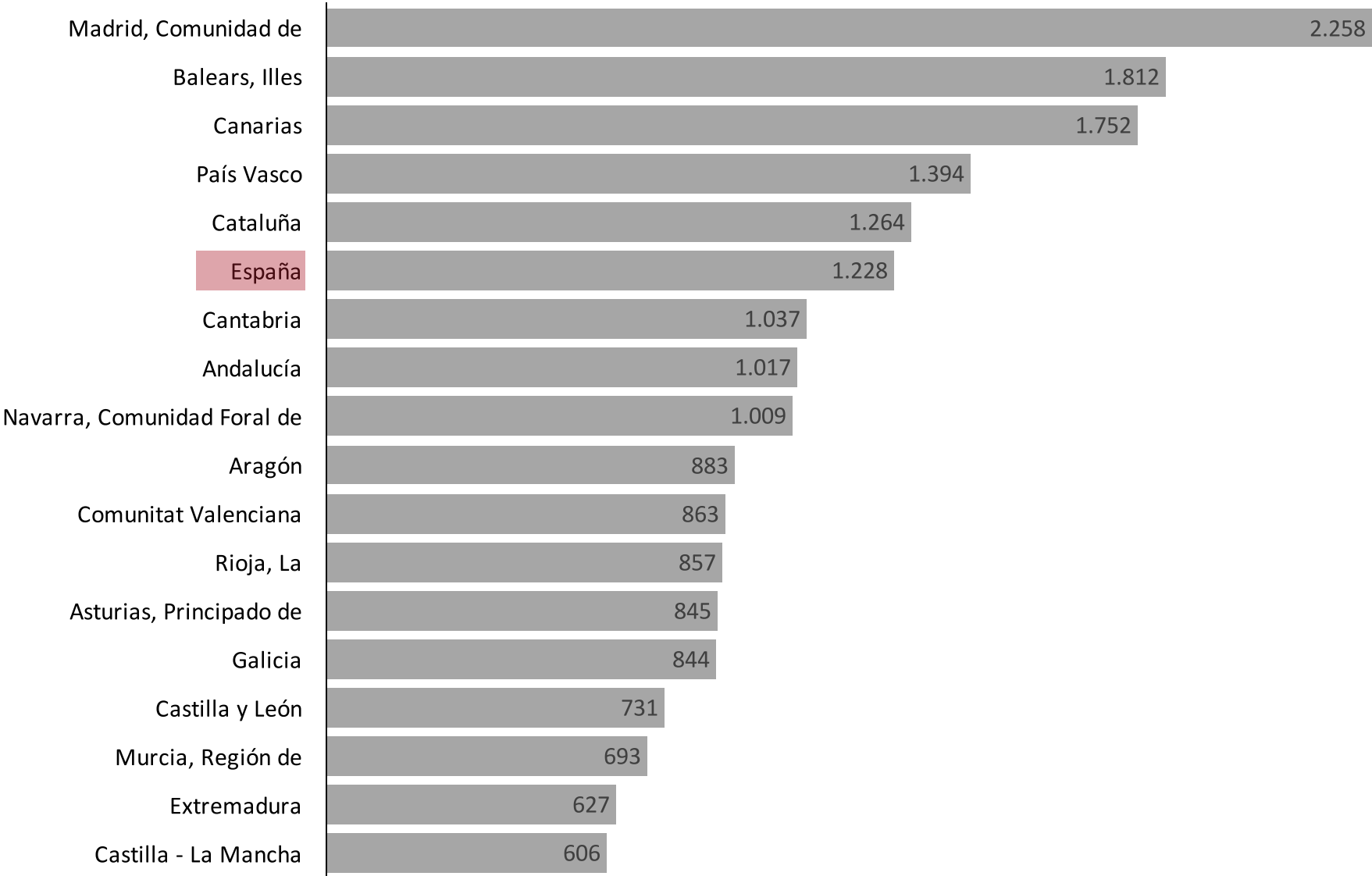
Evolución del precio de Locales y Naves (€/m²; precio medio interanual)



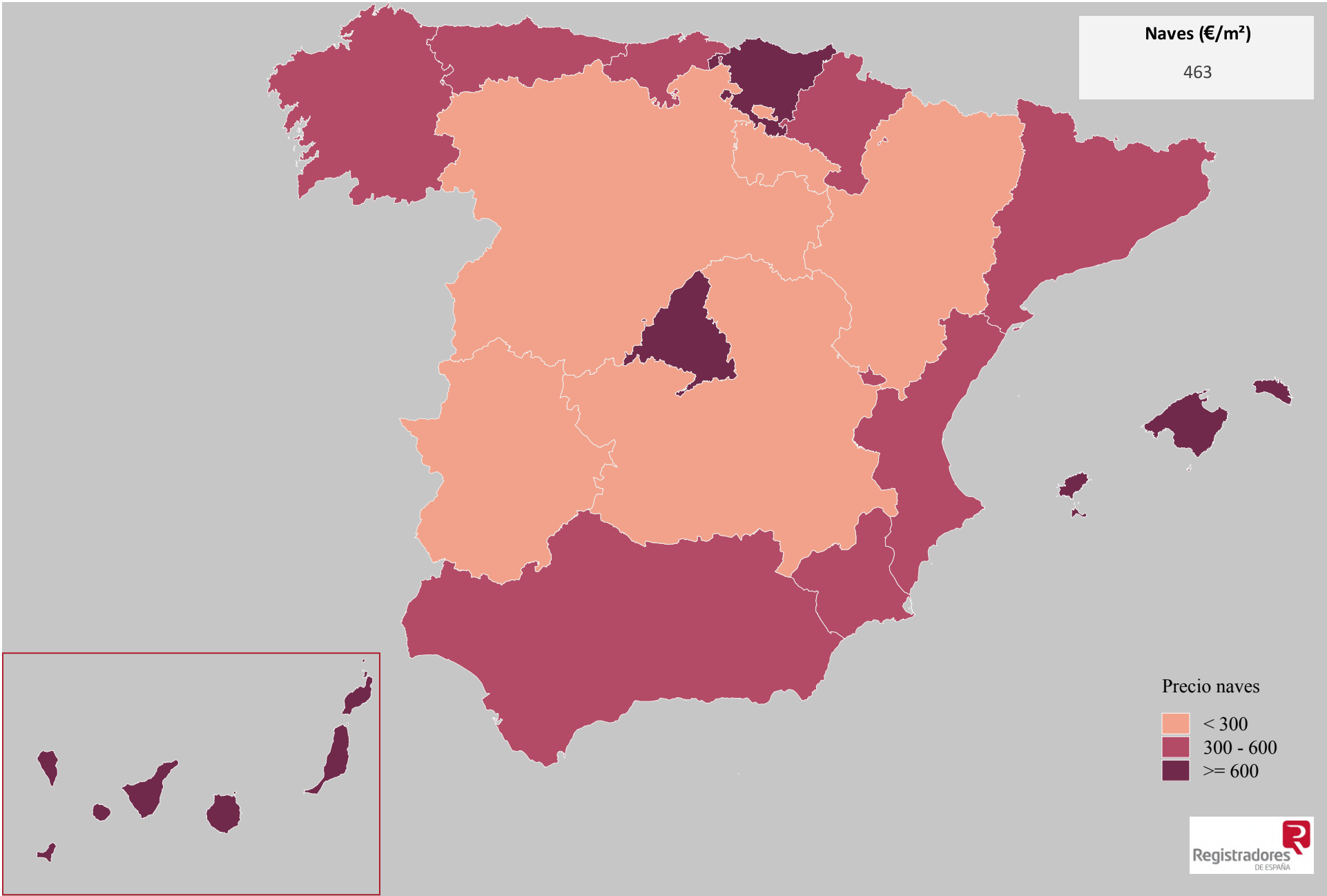
Precio medio registrado de Locales (€/m²)
Año 2024



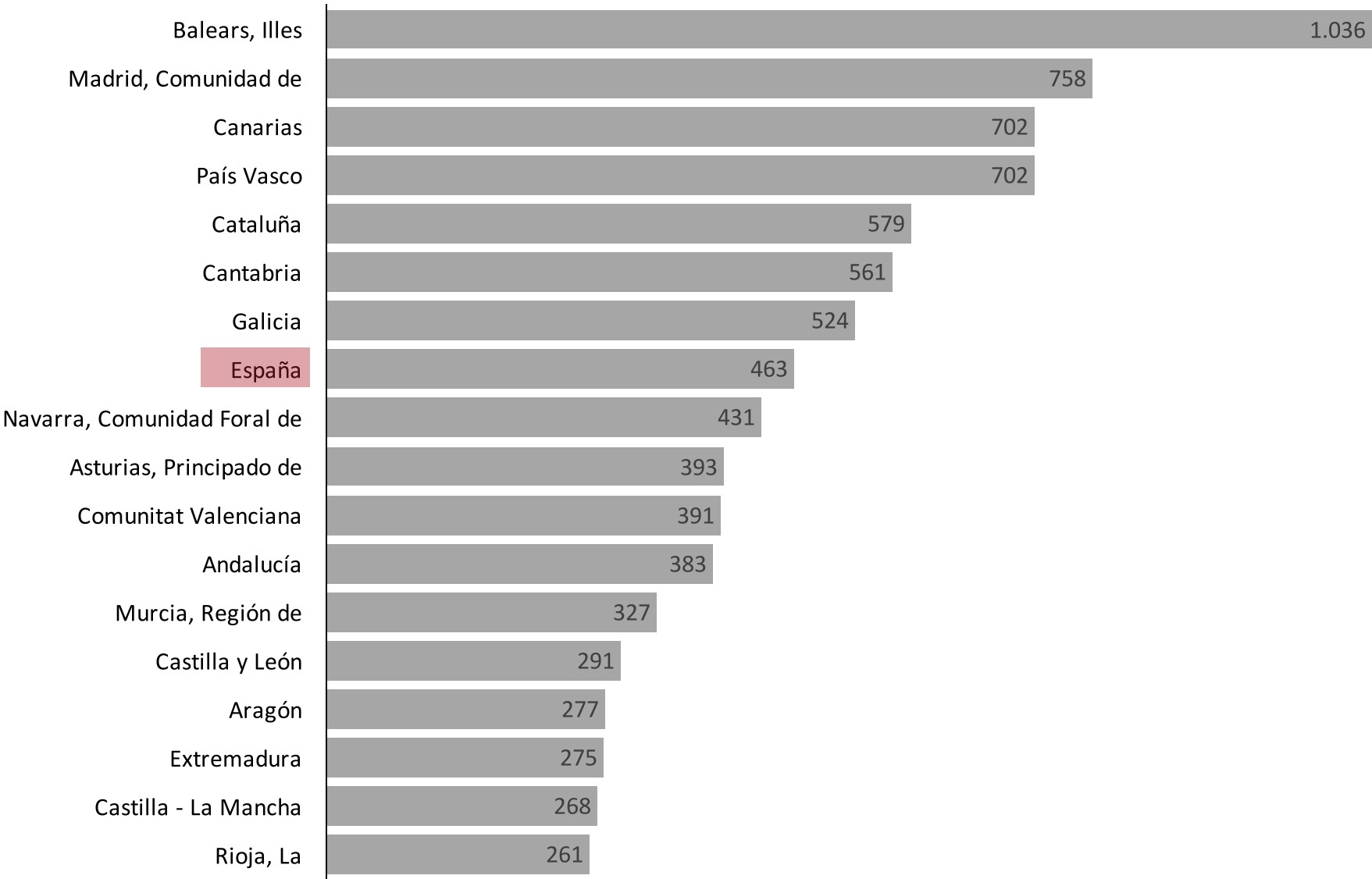
Precio medio de Locales (€/m²) por Comunidades Autónomas
Año 2024



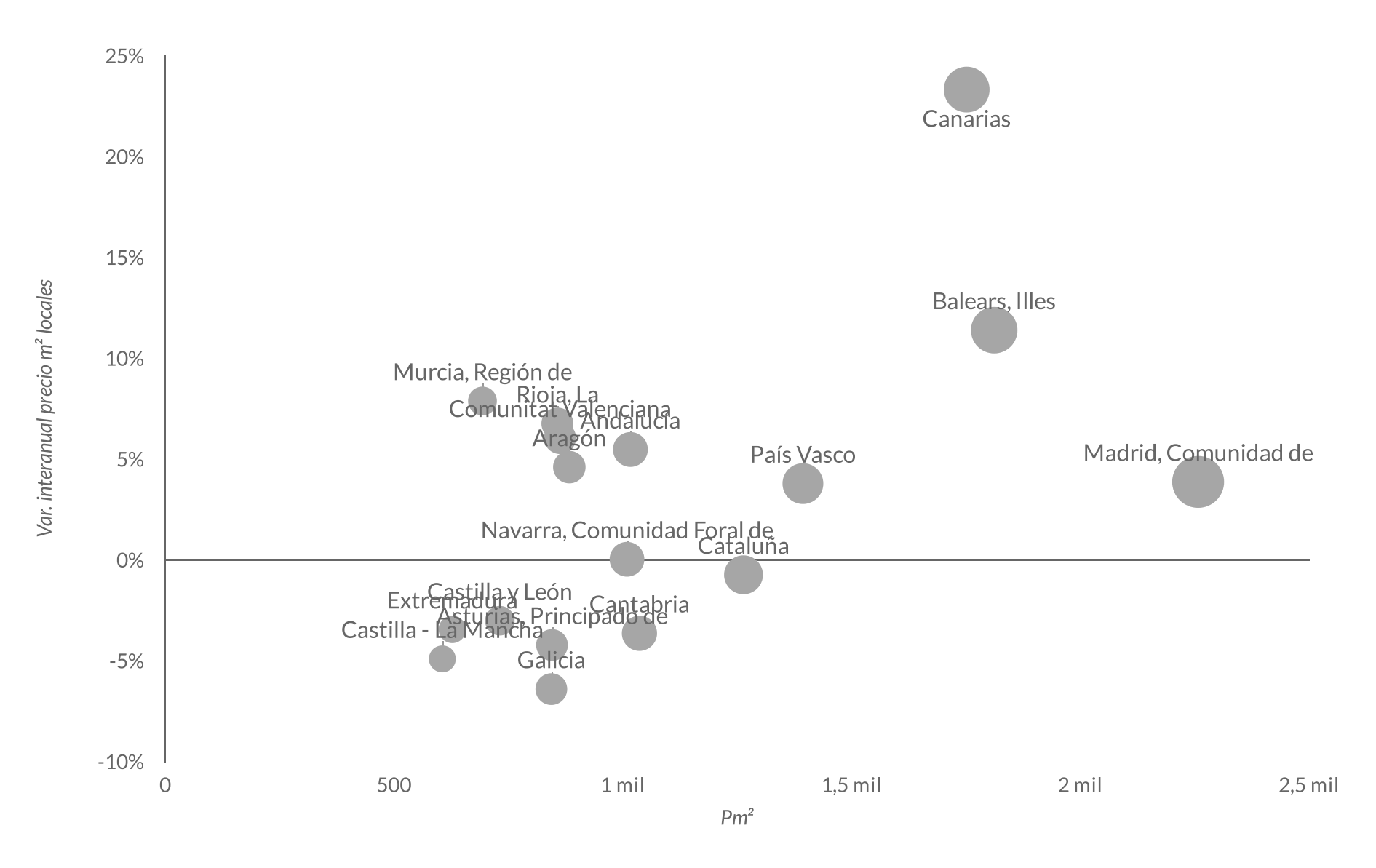
Precio medio registrado de Naves (€/m²)
Año 2024



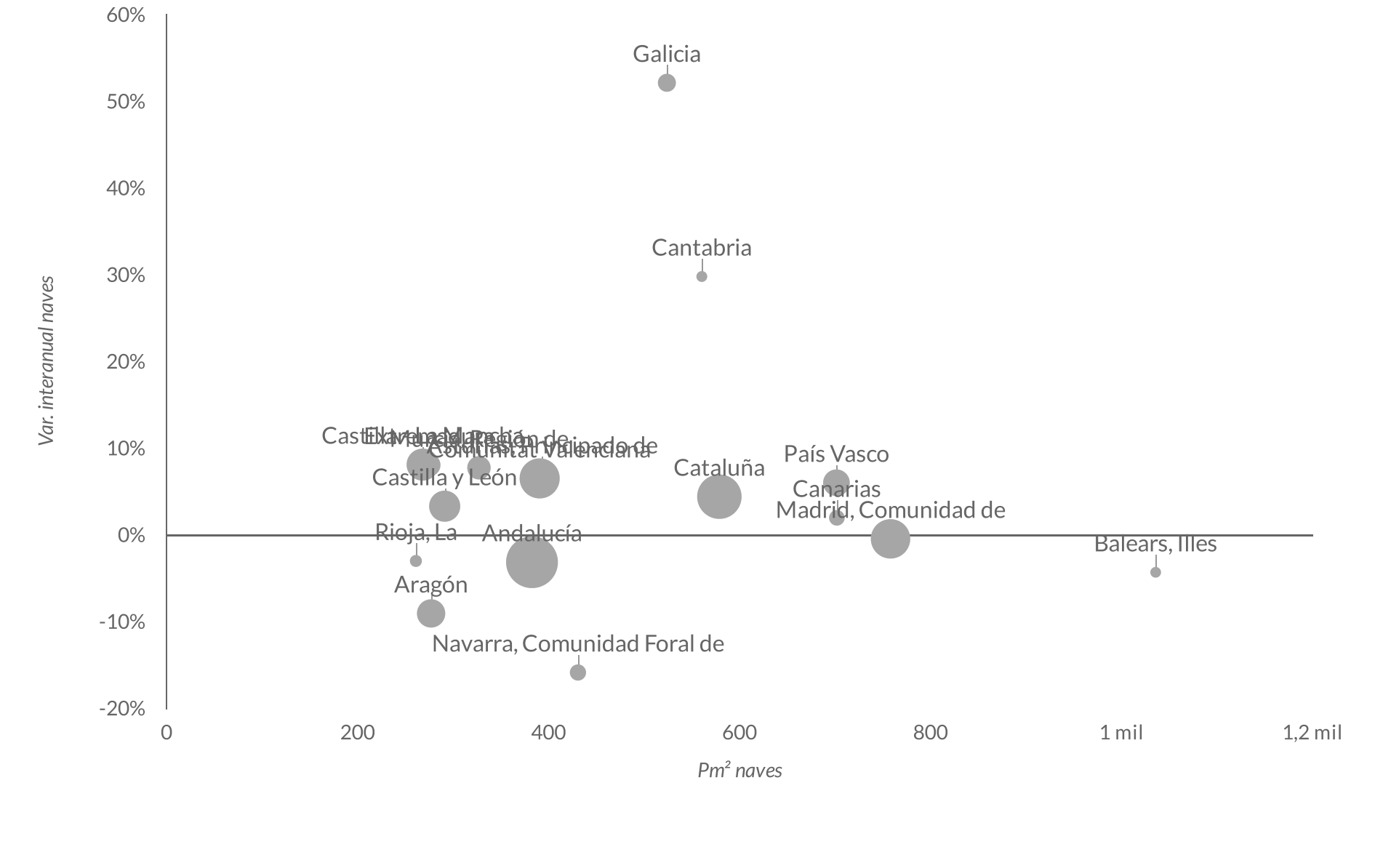
Precio medio de Naves (€/m²) por Comunidades Autónomas
Año 2024



Precio medio y tasa de variación interanual de locales registradas. Comunidades Autónomas

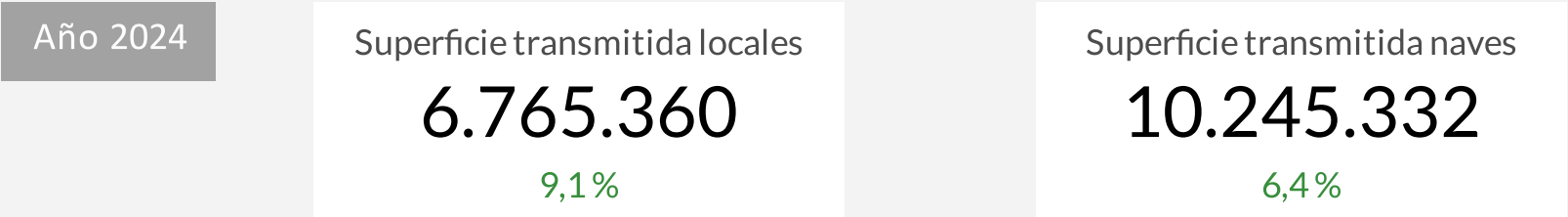


Precio medio y tasa de variación interanual de naves registradas. Comunidades Autónomas



Los gráficos muestran el precio por m² de compraventa de locales y naves interanual (eje x) de 2024, la variación interanual del precio por m² (eje y). El tamaño del círculo indica el número de compraventas.

16. Superficie transmitida de locales y naves



El nivel de actividad en los mercados de locales y naves se cuantifica más adecuadamente a través de la superficie transmitida, en la medida que el número de compraventas no refleja adecuadamente dicha actividad como consecuencia de la enorme asimetría que puede existir en la superficie de distintos locales o naves.

Por este motivo, desde el Anuario 2021 venimos incorporando esta variable.

Con respecto a los resultados, en locales la superficie total transmitida en el año 2024 ha sido superior a los 6,7 millones de metros cuadrados (6.765.360 m²).

Esta cuantía supone un incremento del 9,1% con respecto al año 2023 (6.200.630 m²), dando lugar a un buen año por lo que respecta a la actividad de superficie transmitida en este ámbito de actividad inmobiliaria.

De hecho, se acumulan cuatro años consecutivos con incrementos, en la medida que en el año 2023 registró un incremento del 5,2%, en 2022 del 16,2% y en 2021 del 34,9%.

Las comunidades autónomas con mayor superficie de locales transmitida han sido Cataluña (1.261.408 m²), Comunitat Valenciana (1.032.881 m²), Andalucía (1.000.277 m²) y Comunidad de Madrid (778.707 m²).

En la mayoría de las comunidades autónomas se han registrado incrementos durante el último año (quince), con crecimientos de dos dígitos en nueve comunidades autónomas. Por el contrario, únicamente dos comunidades autónomas han registrado descensos.

Los mayores incrementos han correspondido a Extremadura (64,7%), Comunidad Foral de Navarra (62,6%) y Canarias (23,9%).

Las cifras alcanzadas en 2024 suponen el nivel máximo desde 2008, es decir, el nivel máximo de los últimos dieciséis años, aunque todavía por debajo de los

máximos de 2006 y 2007, años en los que se superaron los 10 millones de metros cuadrados transmitidos.

En cuanto a los resultados de superficie transmitida en naves, que constituye una variable de actividad especialmente relevante en esta tipología de bien inmueble, dada la notable disparidad de superficies transmitidas, se ha registrado un incremento de actividad durante el último año.

Concretamente, se han superado los 10,2 millones de metros cuadrados transmitidos (10.245.332 m²), frente a los más de 9,6 millones de metros cuadrados transmitidos en el año 2023 (9.632.674 m²).

El incremento anual ha sido del 6,4%, contrastando con el descenso del -8,5% que se registró en el año 2023.

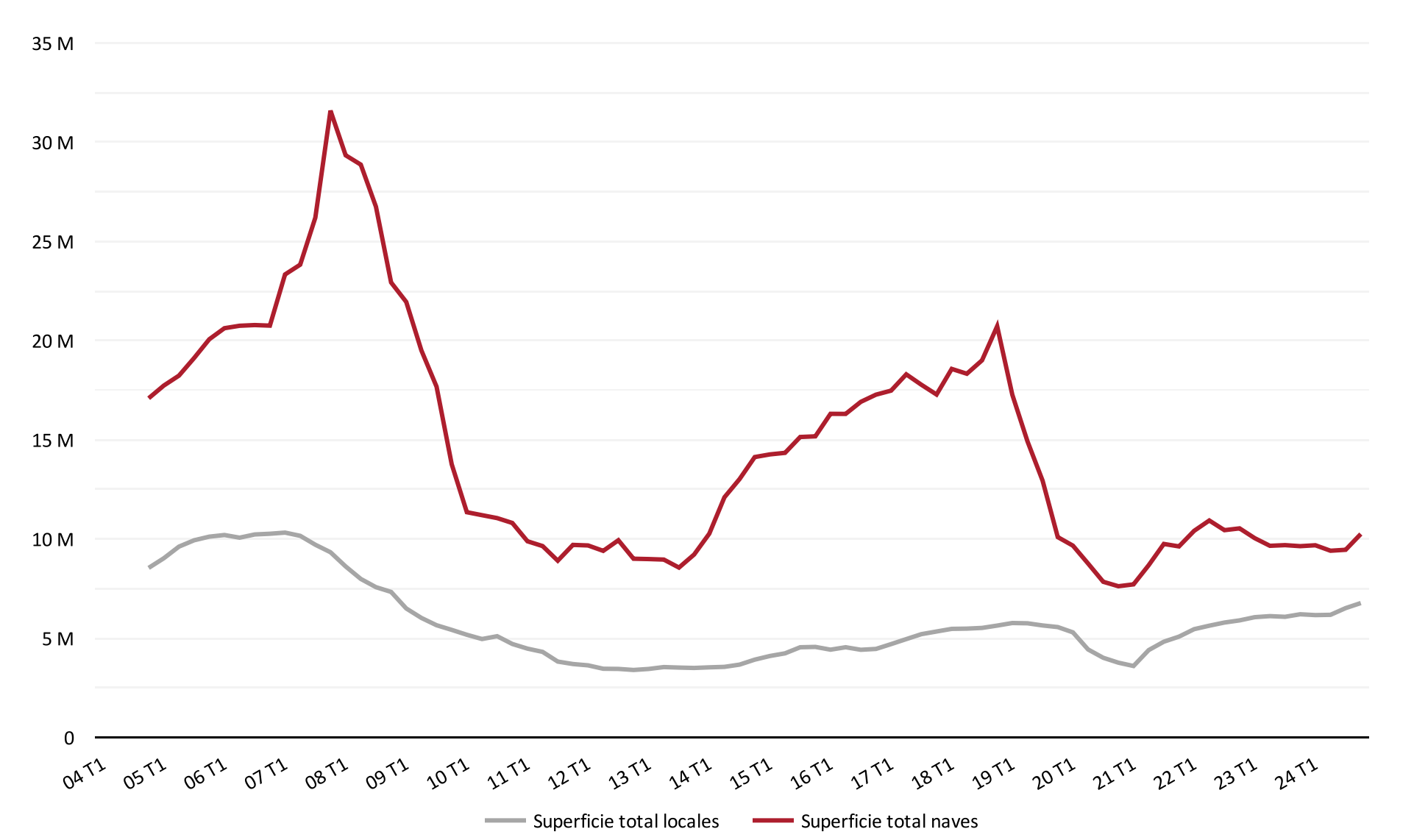
El gráfico de evolución muestra cómo, dentro de la notable dispersión que se han ido registrando durante los años de la serie histórica, los tres últimos años y medio se vienen alcanzando resultados interanuales próximos a los 10 millones de metros cuadrados transmitidos.

Las comunidades autónomas que han registrado las mayores cuantías de superficie de naves transmitida en el año 2024 han sido Cataluña (2.316.174 m²), Andalucía (1.389.120 m²), Comunitat Valenciana (1.151.340 m²) y Comunidad de Madrid (1.128.648 m²).

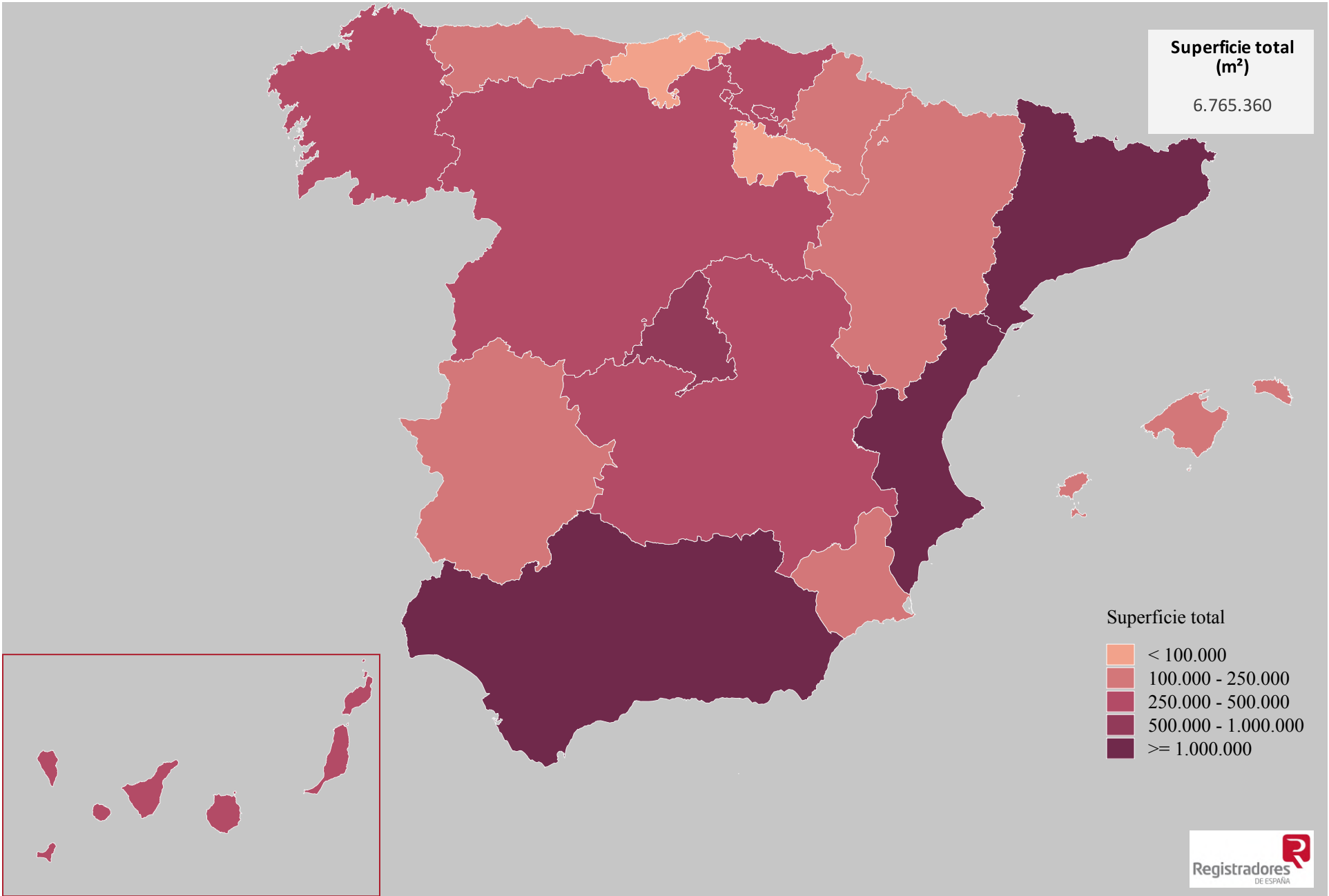
En diez comunidades autónomas se han registrado incrementos anuales de superficie de naves transmitidas, dando lugar a descensos en siete de ellas. Los mayores incrementos los han registrado Castilla - La Mancha (52,3%), Aragón (34,8%) y Galicia (28,4%).

Superficie transmitida de locales y naves (m²). Resultados anuales y variación anual				
Año 2024				
CC.AA.	Superficie total locales ▾	Var. anual	Superficie total naves	Var. anual
Cataluña	1.261.408	10,3 %	2.316.174	22,1 %
Comunitat Valenciana	1.032.881	4,0 %	1.151.340	-25,6 %
Andalucía	1.000.277	1,3 %	1.389.120	25,2 %
Madrid, Comunidad de	778.707	14,7 %	1.128.648	17,7 %
País Vasco	359.067	4,4 %	650.877	-24,6 %
Canarias	341.558	23,9 %	149.988	12,8 %
Castilla - La Mancha	340.143	2,9 %	806.676	52,3 %
Castilla y León	319.191	15,2 %	540.089	-15,1 %
Galicia	267.342	20,0 %	360.240	28,4 %
Murcia, Región de	225.137	12,8 %	297.253	-16,8 %
Balears, Illes	171.573	6,9 %	53.838	-39,0 %
Aragón	146.455	-1,9 %	575.171	34,8 %
Extremadura	143.571	64,7 %	181.757	-4,3 %
Asturias, Principado de	125.407	6,0 %	148.230	19,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	106.826	62,6 %	286.909	15,6 %
Rioja, La	75.611	-30,7 %	149.309	19,4 %
Cantabria	65.089	20,4 %	57.873	-49,8 %
España	6.765.360	9,1 %	10.245.332	6,4 %

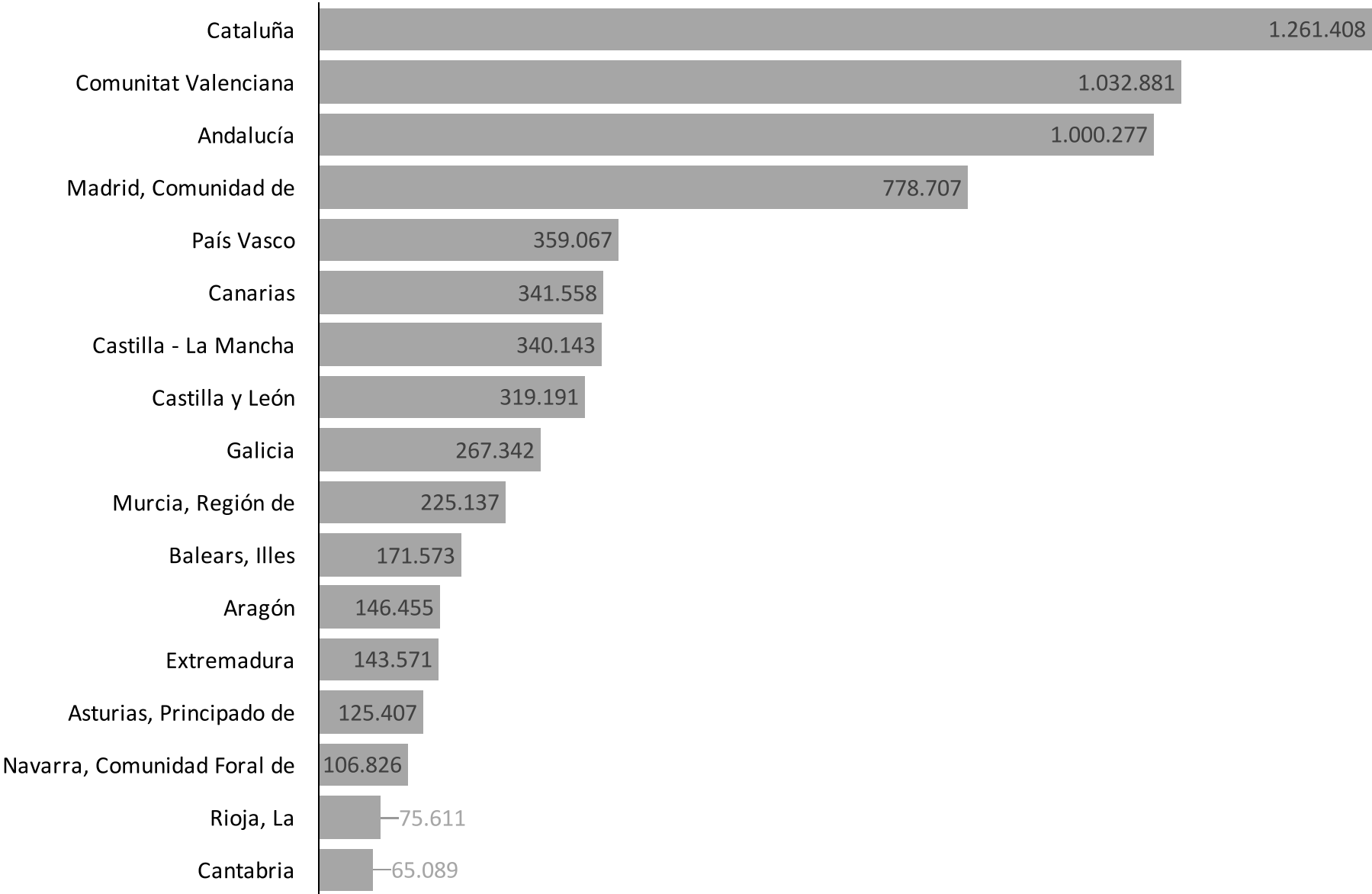
Evolución de la superficie total transmitida en compraventa de locales (m²)



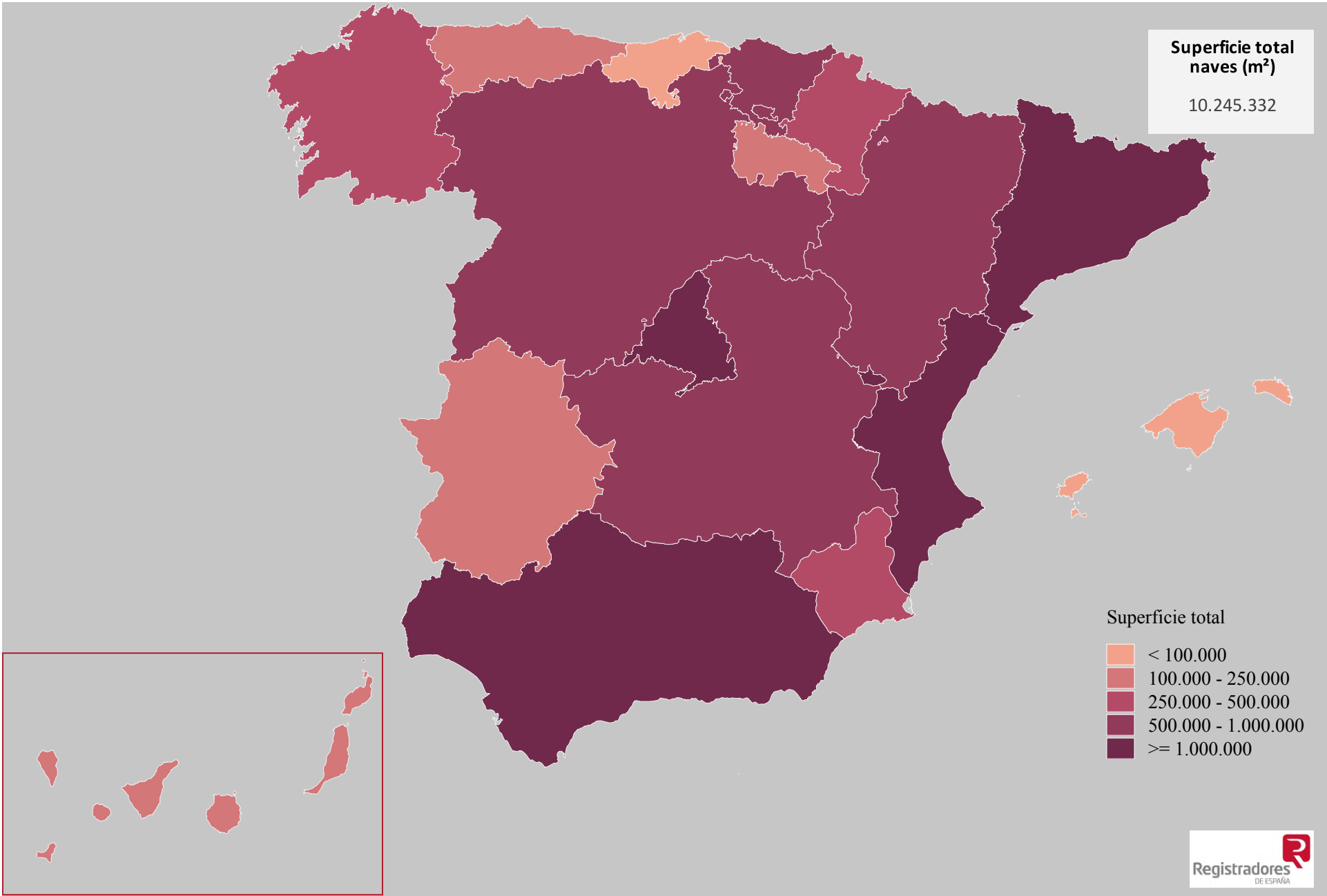
Superficie total transmitida en compraventa de locales (m²)
Año 2024



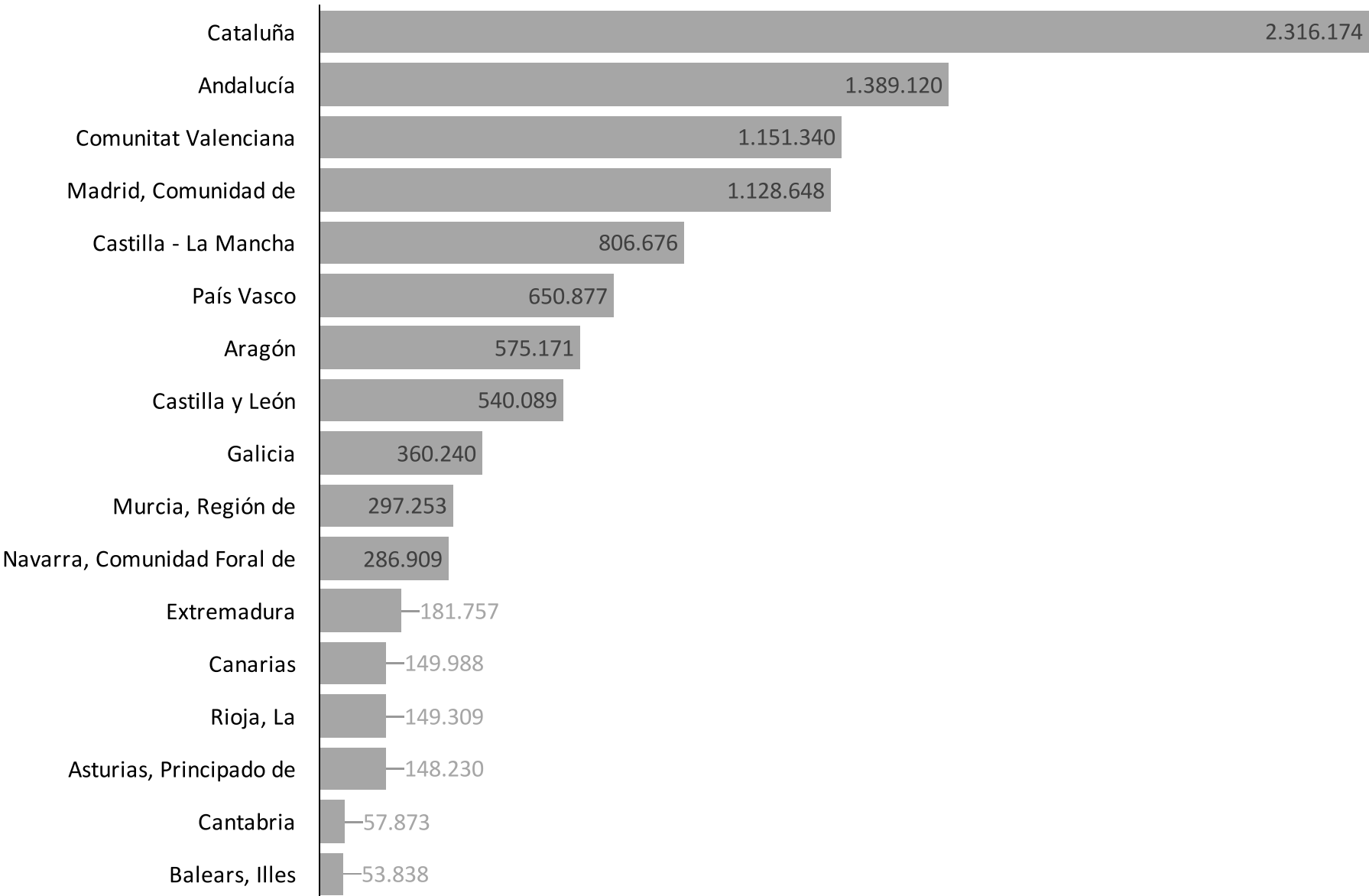
Superficie total transmitida en compraventa de locales (m²) por Comunidades Autónomas
Año 2024



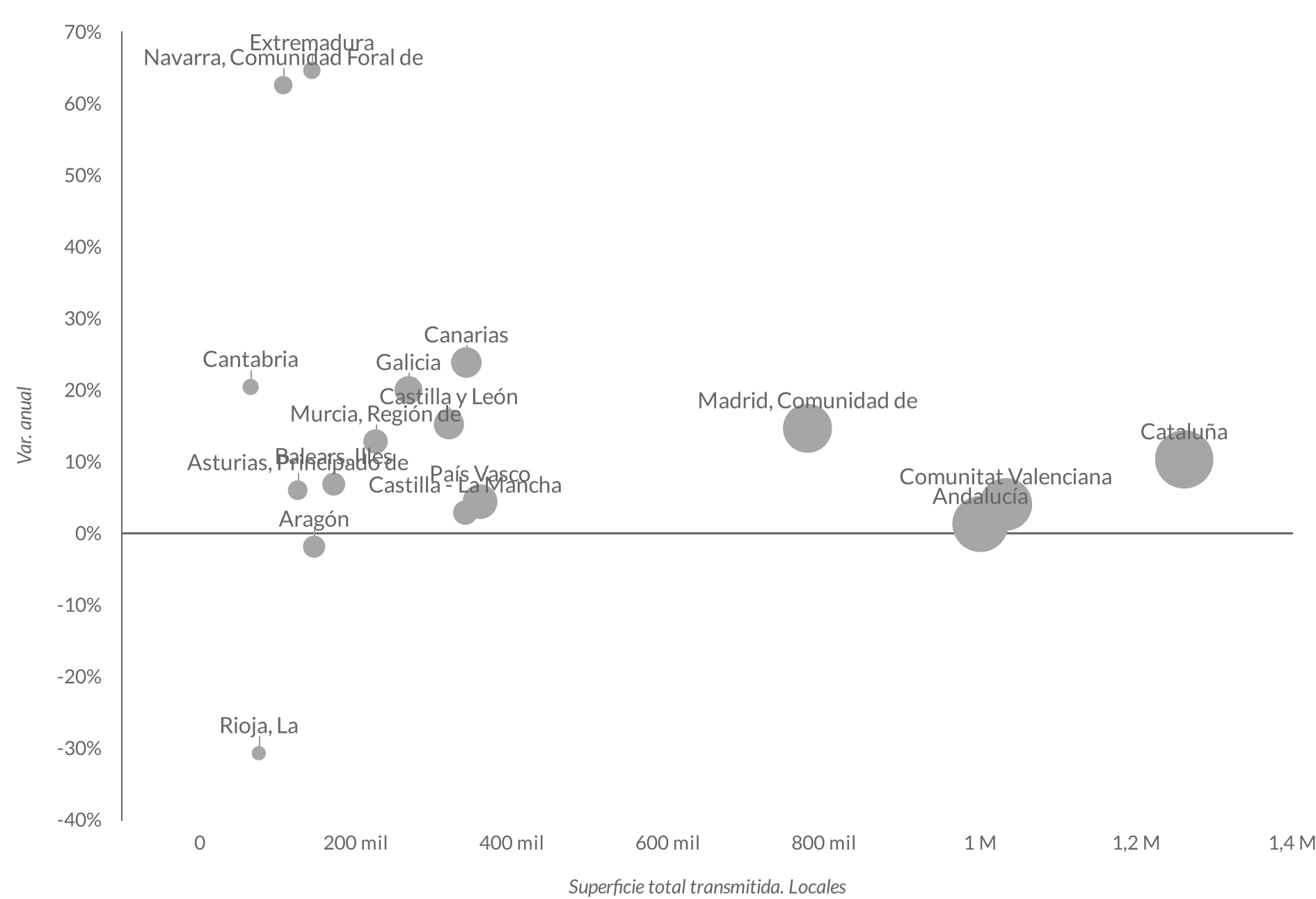
Superficie total transmitida en compraventa de naves (m²)
Año 2024



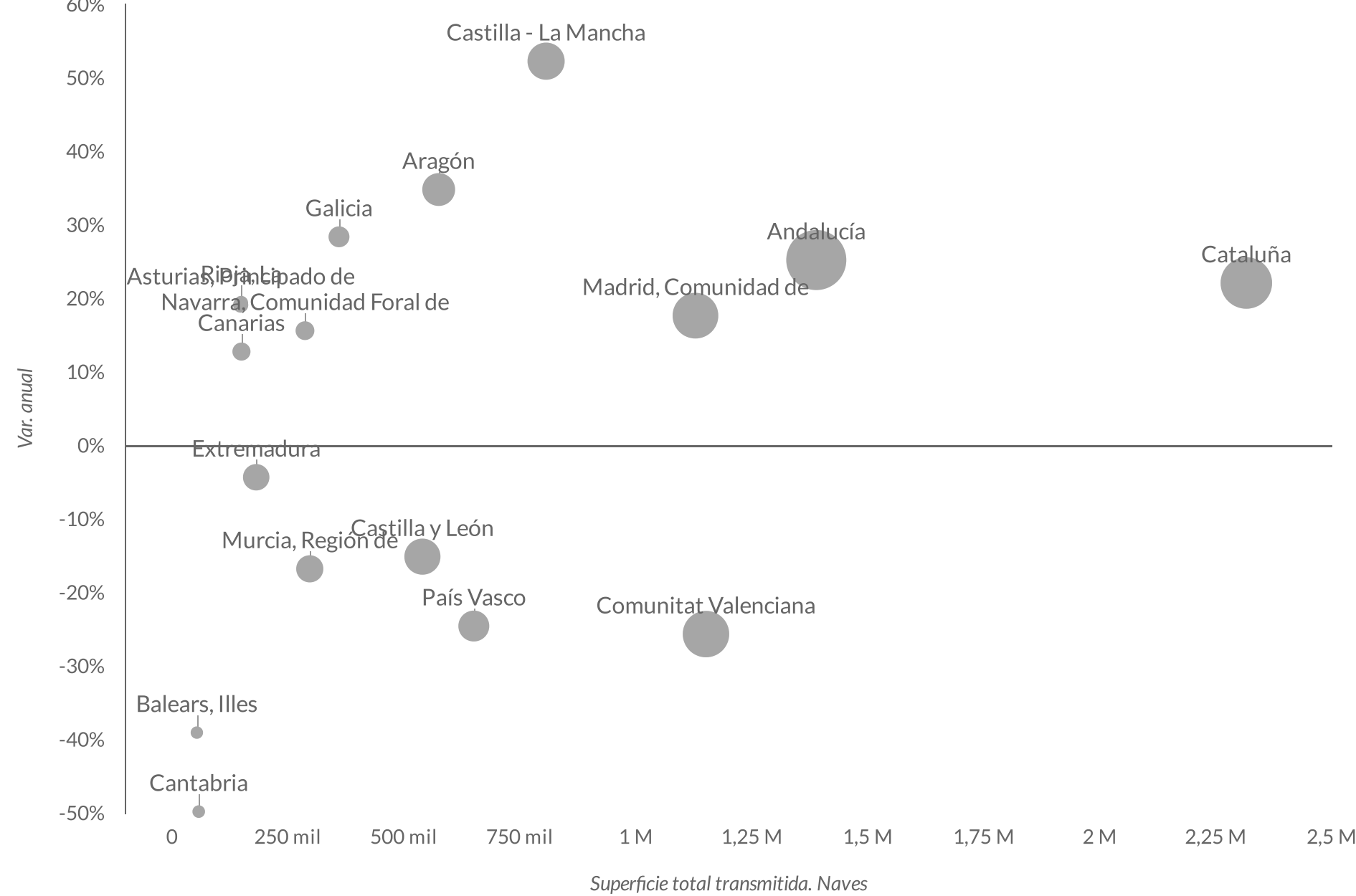
Superficie total transmitida en compraventa de naves (m²) por Comunidades Autónomas
Año 2024



Superficie total transmitida en compraventa de locales (m²). Comunidades Autónomas
Año 2024



Superficie total transmitida en compraventa de naves (m²). Comunidades Autónomas
Año 2024



IV. MERCADO HIPOTECARIO

Las variables del Mercado Hipotecario sobre las que se presenta resultados son las siguientes, con los correspondientes desgloses:

17. Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda

18. Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda en extranjeros:

- Número y peso en extranjeros
- Número y peso por nacionalidad

19. Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera:

- Bancos
- Otras entidades financieras

20. Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble:

- Viviendas
- Locales
- Garajes y trasteros
- Terrenos no edificados
- Naves
- Bienes inmuebles rústicos

21. Distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre vs protegida:

- Vivienda libre
- Vivienda protegida

22. Importe de nuevo crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda:

- General
- Bancos
- Otras entidades financieras

23. Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda:

- General
- Bancos
- Otras entidades financieras

24. Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda en extranjeros:

- Importe medio en extranjeros
- Importe medio según nacionalidad

25. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en hipotecas sobre vivienda

26. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda:

- Fijos y variables
- Variables: EURIBOR y Otros índices de referencia

27. Duración de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda:

- General
- Bancos
- Otras entidades financieras

28. Duración de los nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble:

- General
- Vivienda
- Locales
- Garajes y trasteros
- Terrenos no edificados
- Naves

29. Accesibilidad. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial:

- Cuota hipotecaria mensual
- Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial

30. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca:

- Número
- % según titularidad (personas físicas vs jurídicas)
- % según nacionalidad (nacionales vs extranjeros)

31. Daciones en pago:

- Número
- % según titularidad (personas físicas vs jurídicas)
- % según nacionalidad (nacionales vs extranjeros)

En la mayoría de las variables la desagregación geográfica se ha realizado por comunidades autónomas, mostrando igualmente los resultados medios nacionales. La excepción se produce en el Número de hipotecas sobre vivienda, que se presentan igualmente resultados por provincias.

17. Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda

Año 2024

Nº hipotecas
435.328
13,4%

El mercado hipotecario ha registrado un importante crecimiento durante el año 2024, superando el ajuste del año 2023, con el impacto de la subida de los tipos de interés, retomando los incrementos de los años 2021 y 2022.

El ascenso anual del número de constituciones de hipotecas sobre vivienda ha sido del 13,4%, contrastando con el ajuste del -17,2% del año 2023, y en línea con el crecimiento del 14,5% del año 2022.

En el año 2024 se han constituido 435.328 hipotecas sobre vivienda, frente a las 383.738 del año 2023, aunque por debajo de las 463.463 del año 2022. En consecuencia, se ha incrementado en 51.590 hipotecas, frente a la reducción de 79.725 hipotecas en el año 2023. En el año 2022 el incremento anual fue de 46.505 hipotecas y en el año 2021 de 77.164 hipotecas.

En consecuencia, resulta evidente el cambio de tendencia como consecuencia del crecimiento en el número de compraventas de vivienda y los efectos derivados del descenso de los tipos de interés.

Estos niveles de constituciones de hipoteca suponen alcanzar el segundo mejor resultado anual desde el año 2010, únicamente superado por la cuantía del año 2022.

La totalidad de comunidades autónomas han registrado crecimientos anuales en constituciones de hipoteca sobre vivienda, con tasas de dos dígitos en la gran mayoría de comunidades autónomas (once).

Los mayores incrementos anuales han correspondido a Galicia (24,6%), Comunidad de Madrid (20,9%), Principado de Asturias (20,3%) y Comunidad Foral de Navarra (20,2%).

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de hipotecas sobre vivienda durante el año 2024 han sido Andalucía (84.521), Comunidad de Madrid (77.785), Cataluña (73.433) y Comunidad Valenciana (49.555).

Entre estas cuatro comunidades autónomas representan el 65,5% del total de hipotecas sobre vivienda concedidas en España.

Los resultados provinciales ratifican el crecimiento generalizado de la actividad hipotecaria sobre vivienda desde un punto de vista territorial durante el último año.

En cuarenta y siete provincias se ha incrementado el número de hipotecas sobre vivienda durante el último año, con treinta de ellas con tasas de dos dígitos, dando lugar a descensos en únicamente tres provincias.

Las provincias que han registrado un mayor número de constituciones de hipoteca sobre vivienda durante el año 2023 han sido Madrid (77.785), Barcelona (54.123), Valencia (24.456), Málaga (20.173), Alicante (19.089), Sevilla (18.823), Cádiz (12.011) y Murcia (12.009).

Los mayores incrementos anuales se han registrado en las provincias de Huelva (57,5%), Toledo (36,5%), Cuenca (32%) y A Coruña (26,9%).

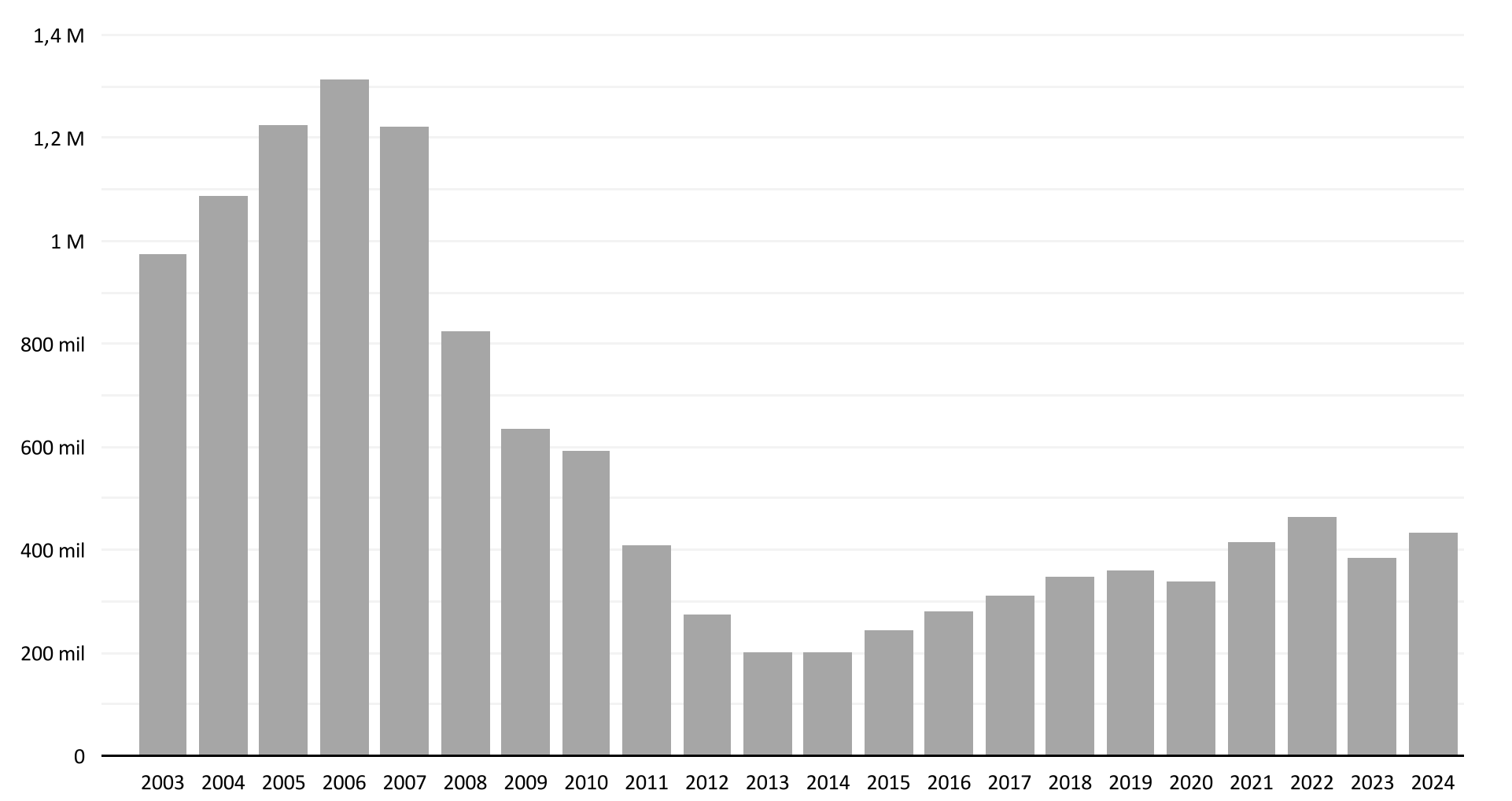
El comportamiento de los tipos de interés ha resultado decisivo para la consecución de estos niveles de crecimiento, siendo previsible una continuidad en la senda bajista en tipos de interés durante la primera mitad del año 2025.

Por otro lado, la intensificación del incremento del precio de la vivienda también ha impulsado el requerimiento de financiación hipotecaria, siendo previsible, igualmente, una continuidad de la tendencia alcista durante la primera mitad del año.

Finalmente, tal y como se ha podido constatar en el apartado de "número de compraventas de vivienda", se ha registrado un importante crecimiento durante el año 2024, impulsado sobre la fortaleza de la demanda en la segunda mitad del año, que ha generado un mayor grado de requerimiento de financiación hipotecaria.

Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados anuales y variación anual			
Año 2024			
CC.AA.	Nº hipotecas ▾	Nº hipotecas	Var. anual
Andalucía	84.521		8,8 %
Madrid, Comunidad de	77.785		20,9 %
Cataluña	73.433		11,3 %
Comunitat Valenciana	49.555		14,6 %
País Vasco	21.024		8,8 %
Castilla - La Mancha	17.770		18,7 %
Castilla y León	17.659		14,9 %
Canarias	16.423		7,6 %
Galicia	15.579		24,6 %
Murcia, Región de	12.009		6,6 %
Aragón	10.992		15,7 %
Balears, Illes	9.883		3,9 %
Asturias, Principado de	8.101		20,3 %
Extremadura	6.974		11,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	5.497		20,2 %
Cantabria	4.748		9,7 %
Rioja, La	2.452		19,7 %
España	435.328		13,4 %

Evolución del número de hipotecas sobre vivienda en España



Número de hipotecas sobre vivienda. Resultados anuales y variación anual			
Provincias	Nº de hipotecas ▾	%	Variación anual
Madrid	77.785		20,9 %
Barcelona	54.123		12,9 %
Valencia/València	24.456		14,6 %
Málaga	20.173		2,5 %
Alicante/Alacant	19.089		14,8 %
Sevilla	18.823		4,1 %
Cádiz	12.011		6,2 %
Murcia	12.009		6,6 %
Bizkaia	10.732		8,1 %
Palmas, Las	10.670		15,6 %
Illes Balears	9.883		3,9 %
Tarragona	8.684		9,7 %
Zaragoza	8.647		17,4 %
Granada	8.380		16,0 %
Asturias	8.101		20,3 %
Toledo	7.958		36,5 %
Almería	7.481		4,1 %
Girona	7.298		0,6 %
Huelva	7.136		57,5 %
Coruña, A	7.078		26,9 %
Gipuzkoa	6.953		7,7 %
Córdoba	6.391		10,5 %
Castellón/Castelló	6.010		14,0 %
Pontevedra	5.796		25,3 %
Santa Cruz de Tenerife	5.753		-4,7 %
Navarra	5.497		20,2 %
Valladolid	5.041		13,0 %
Cantabria	4.748		9,7 %
Badajoz	4.488		4,7 %
Jaén	4.126		6,2 %
Araba/Álava	3.339		13,8 %
Lleida	3.328		17,3 %
Guadalajara	3.320		-4,7 %
Burgos	3.011		6,8 %
Ciudad Real	2.903		21,6 %
León	2.732		18,6 %
Cáceres	2.486		24,8 %
Rioja, La	2.452		19,7 %
Albacete	2.348		0,4 %
Salamanca	2.179		22,4 %
Huesca	1.766		21,6 %
Lugo	1.456		25,6 %
Segovia	1.356		8,6 %
Ourense	1.249		9,1 %
Cuenca	1.241		32,0 %
Palencia	1.020		24,1 %
Ávila	893		19,1 %
Zamora	716		17,2 %
Soria	711		24,1 %
Teruel	579		-15,1 %

18. Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda por extranjeros

Año 2024	Núm. hipotecas extranjeros	Porc. hipotecas extranjeros
	32.714	7,51 %
	13,1 %	-0,03

El número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros en España se ha incrementado en el año 2024, contrastando con el descenso del año precedente.

Concretamente, se han registrado 32.714 hipotecas, máximo de la serie histórica, incrementándose en 3.795 con respecto al año 2023, lo que supone un crecimiento anual del 13,1%. En 2023 se registraron 28.919, con un descenso anual del -5,2%.

Después de los intensos crecimientos de los años 2021 y 2022, el año 2023 supuso un pequeño punto de inflexión que, sin embargo, ha dado paso a la consecución del máximo histórico en número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros.

Desde los mínimos de 2013 (10.554 hipotecas) se venían registrando incrementos año tras año hasta 2019. El año 2020, con el confinamiento domiciliario y las restricciones de movilidad, se redujo el número de hipotecas, incrementándose en 2021, pero por debajo de los niveles de 2019, para dar paso al espectacular resultado de 2022, que prácticamente suponía triplicar el mínimo de la serie, habiendo sido superado, sin embargo, por el resultado de 2024.

En quince comunidades autónomas se han registrado incrementos anuales, frente a los descensos en únicamente dos comunidades autónomas. El mayor número de hipotecas a extranjeros se ha registrado en Cataluña (8.517), Comunitat Valenciana (6.256) y Andalucía (5.235).

En términos relativos, el 7,51% del total de constituciones de hipoteca sobre vivienda han correspondido a extranjeros, con un descenso anual de -0,03 pp (0,96 pp en 2023), consolidando pesos porcentuales inferiores al porcentaje de compras de vivienda por extranjeros (14,6%). En consecuencia, se trata de un colectivo que compra su vivienda en España en mayor proporción con recursos propios, recurriendo a financiación hipotecaria en menor medida.

El peso de hipotecas de extranjeros a nivel autonómico está correlacionado, lógicamente, con el peso de compras de vivienda por extranjeros.

Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de contratación hipotecaria sobre vivienda de extranjeros con respecto al total de hipotecas en su comunidad autónoma durante el año 2024 han sido Illes Balears (15,63%), Comunitat Valenciana (12,62%), Cataluña (11,6%) y Región de Murcia (11,34%).

Sin embargo, en términos absolutos, considerando el total de hipotecas de extranjeros en España, las comunidades autónomas que registran la mayor cuota de mercado han sido Cataluña (26%), Comunitat Valenciana (19,1%), Andalucía (16%) y Comunidad de Madrid (12,4%). El resto de comunidades autónomas se han situado por debajo del 6%, dando lugar seis de ellas con un peso por debajo del 1% del conjunto de España. Esta circunstancia constata las importantes diferencias territoriales.

Observando el mapa de resultados se constata la mayor presencia de extranjeros en el mercado hipotecario en las zonas costeras y en Comunidad de Madrid.

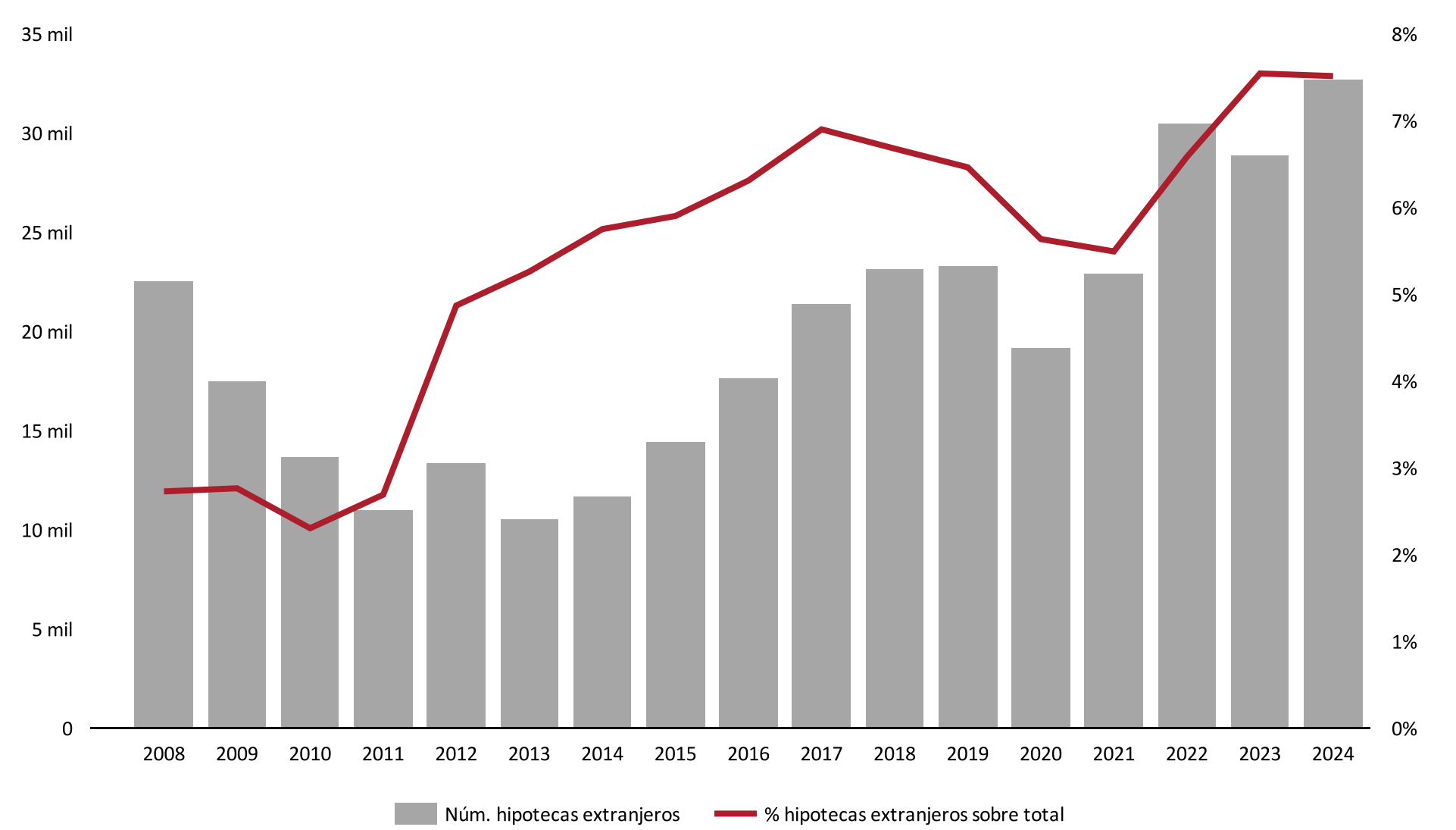
El desglose de resultados por nacionalidades permite comprobar cómo rumanos son la nacionalidad con mayor peso, con un 9,11% del total de hipotecas sobre vivienda concedidas a extranjeros. En peso de compra de vivienda por extranjeros en 2024 ocupa la sexta posición (5,12%), siendo la nacionalidad que recurre a la financiación hipotecaria con mayor frecuencia.

La segunda posición está ocupada por italianos con un 7,1% (5,1% en compra de vivienda), seguidos de marroquíes con un 5,29% (5,7% en compra), chinos con un 5,1% (3,25% en compra), británicos con un 4,73% (8,64% en compra), neerlandeses con un 3,54% (5,35% en compra) y franceses con un 3,46% (5,4% en compra).

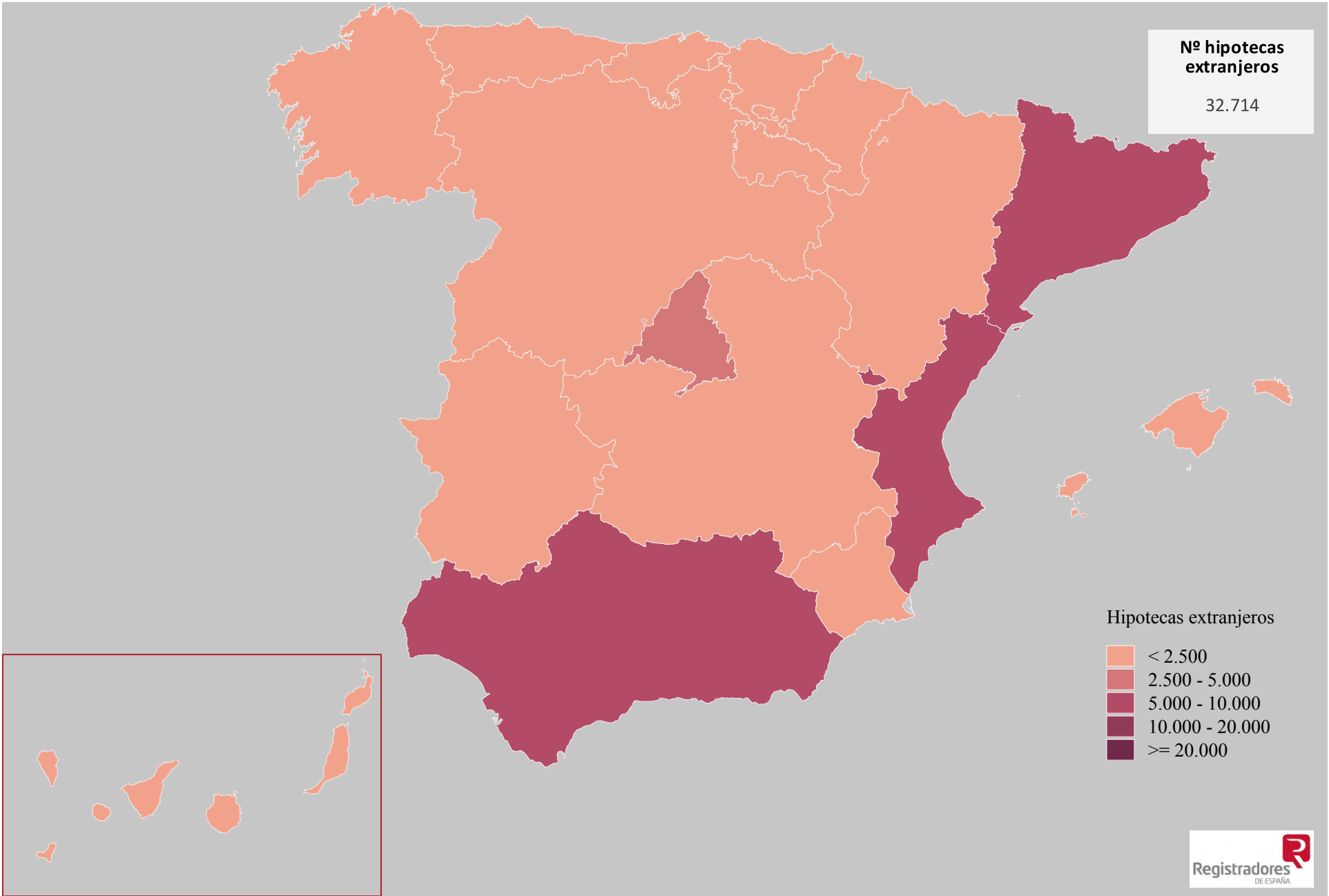
Los compradores de vivienda de las nacionalidades con mayor renta per capita recurren habitualmente en menor medida a la financiación hipotecaria y viceversa.

Número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros y porc. sobre el total de hipotecas. Resultados anuales y variación anual					
Año 2024					
CC.AA.	Nº hipotecas extr. ▼	Var. anual	% hipotecas extranjeros	Var. anual (pp)	Cuota s/ nacional
Cataluña	8.517	17,0 %	11,60 %	0,56	26,0 %
Comunitat Valenciana	6.256	16,8 %	12,62 %	0,23	19,1 %
Andalucía	5.235	1,9 %	6,19 %	-0,42	16,0 %
Madrid, Comunidad de	4.047	22,6 %	5,20 %	0,07	12,4 %
Canarias	1.646	17,4 %	10,02 %	0,84	5,0 %
Balears, Illes	1.545	2,2 %	15,63 %	-0,27	4,7 %
Murcia, Región de	1.362	0,5 %	11,34 %	-0,68	4,2 %
Castilla - La Mancha	909	10,9 %	5,12 %	-0,36	2,8 %
País Vasco	690	10,4 %	3,28 %	0,04	2,1 %
Aragón	678	15,1 %	6,17 %	-0,03	2,1 %
Castilla y León	602	37,1 %	3,41 %	0,55	1,8 %
Galicia	270	58,8 %	1,73 %	0,37	0,8 %
Asturias, Principado de	256	9,9 %	3,16 %	-0,30	0,8 %
Navarra, Comunidad Foral de	240	3,0 %	4,37 %	-0,73	0,7 %
Cantabria	183	10,2 %	3,85 %	0,01	0,6 %
Rioja, La	181	-5,7 %	7,38 %	-2,00	0,6 %
Extremadura	81	-14,7 %	1,16 %	-0,35	0,2 %
España	32.714	13,1 %	7,51 %	-0,03	100 %

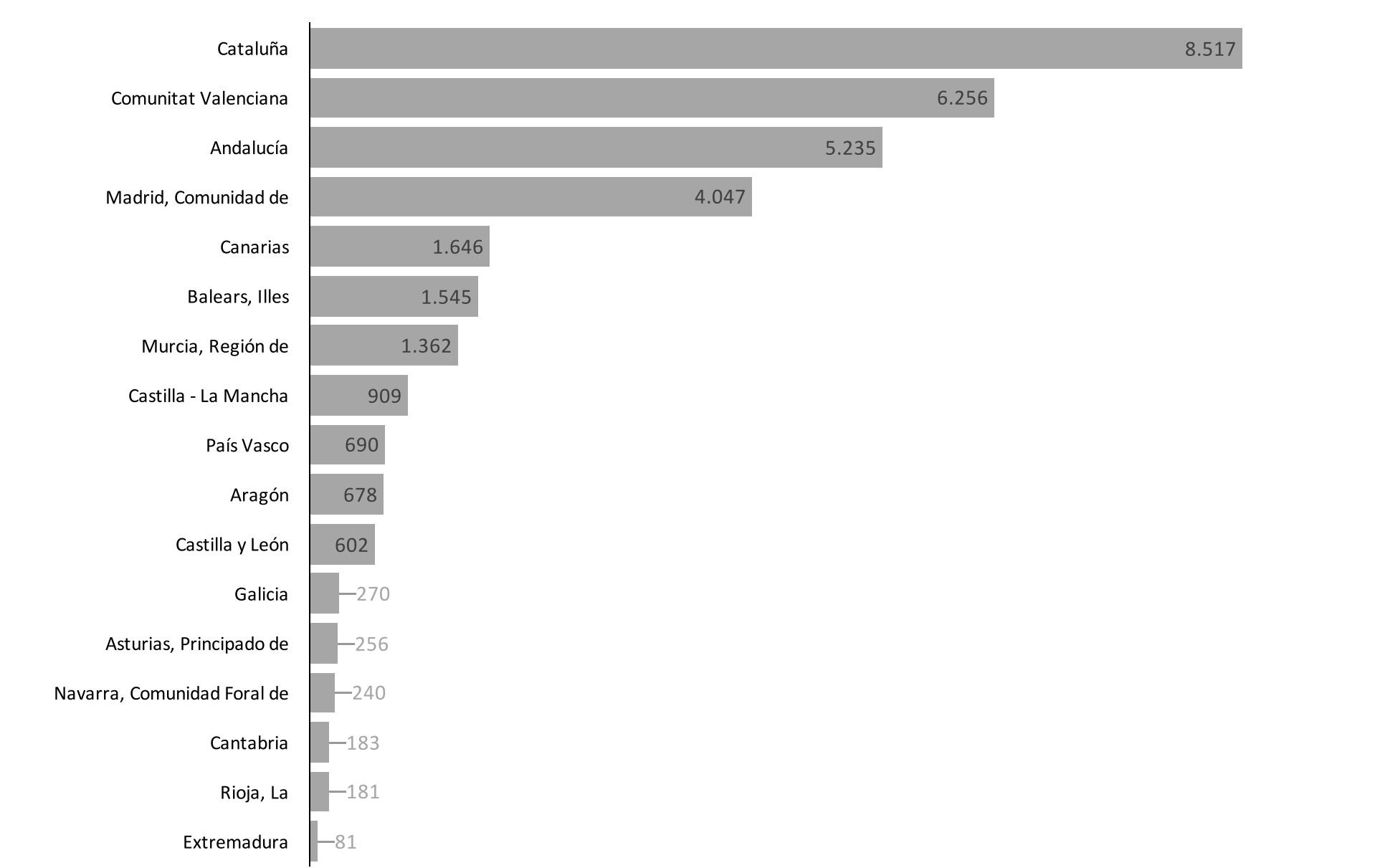
Evolución del número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros y porcentaje sobre el total de hipotecas



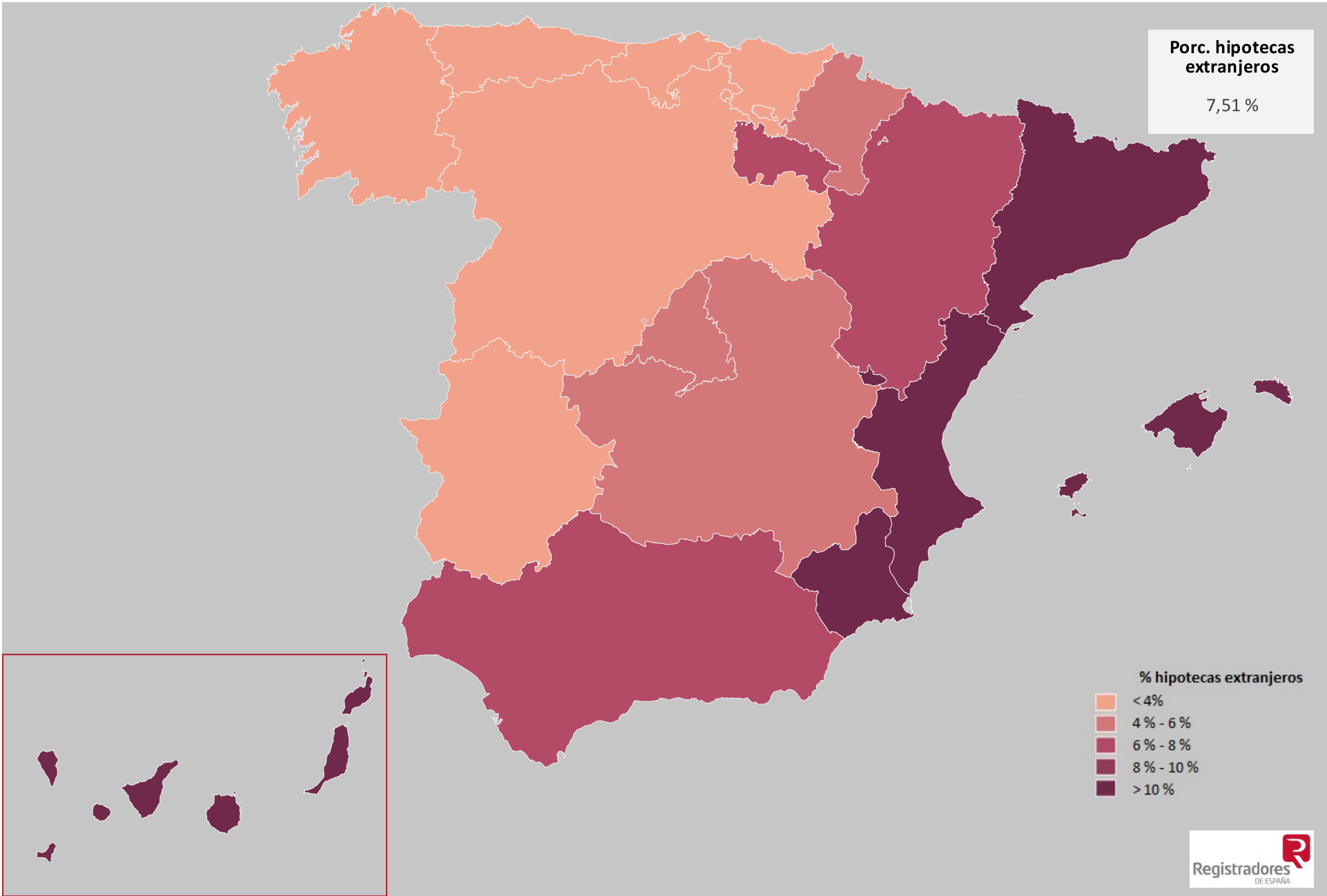
Número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros
Año 2024



Número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros por Comunidades Autónomas



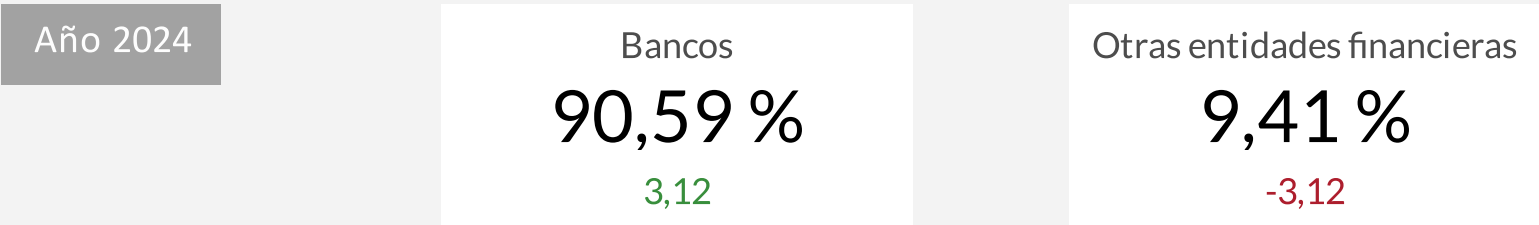
Porcentaje de hipotecas sobre vivienda de extranjeros sobre el total
Año 2024



% hipotecas sobre vivienda de extranjeros por comunidad autónomas									
CC.AA.	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Balears, Illes	15,16 %	16,43 %	16,07 %	14,25 %	12,38 %	13,71 %	16,92 %	15,90 %	15,63 %
Comunitat Valenciana	11,48 %	12,69 %	12,15 %	11,90 %	9,77 %	8,40 %	10,03 %	12,39 %	12,62 %
Murcia, Región de	8,61 %	9,20 %	10,27 %	9,92 %	9,87 %	9,28 %	9,22 %	12,02 %	11,34 %
Canarias	10,07 %	11,38 %	9,94 %	9,62 %	7,15 %	7,55 %	8,62 %	9,18 %	10,02 %
Cataluña	8,07 %	8,53 %	8,38 %	8,64 %	8,05 %	7,76 %	9,29 %	11,04 %	11,60 %
Rioja, La	7,06 %	6,31 %	5,92 %	6,76 %	6,03 %	6,35 %	6,82 %	9,38 %	7,38 %
Andalucía	5,89 %	6,22 %	6,03 %	5,78 %	5,14 %	5,11 %	6,49 %	6,61 %	6,19 %
Aragón	5,78 %	6,49 %	5,81 %	5,73 %	4,83 %	4,84 %	5,47 %	6,20 %	6,17 %
Madrid, Comunidad de	4,69 %	5,37 %	5,14 %	4,30 %	3,92 %	4,03 %	4,33 %	5,13 %	5,20 %
Navarra, Comunidad Foral de	3,20 %	4,75 %	4,46 %	5,20 %	3,98 %	4,89 %	5,81 %	5,10 %	4,37 %
Castilla - La Mancha	3,60 %	3,75 %	4,14 %	4,28 %	4,38 %	4,12 %	4,56 %	5,48 %	5,12 %
Cantabria	3,82 %	3,48 %	3,17 %	4,54 %	3,13 %	3,01 %	3,63 %	3,84 %	3,85 %
País Vasco	2,04 %	2,43 %	2,26 %	2,81 %	2,16 %	2,26 %	2,95 %	3,24 %	3,28 %
Castilla y León	1,54 %	2,33 %	2,50 %	2,53 %	2,12 %	1,87 %	2,22 %	2,86 %	3,41 %
Asturias, Principado de	1,31 %	1,95 %	2,03 %	2,40 %	1,88 %	2,20 %	2,51 %	3,46 %	3,16 %
Galicia	0,63 %	0,66 %	0,50 %	0,68 %	0,67 %	0,68 %	0,93 %	1,36 %	1,73 %
Extremadura	0,35 %	0,43 %	0,46 %	0,53 %	0,45 %	0,30 %	1,04 %	1,51 %	1,16 %
España	6,31 %	6,90 %	6,67 %	6,46 %	5,63 %	5,49 %	6,58 %	7,54 %	7,51 %

% de hipotecas sobre vivienda de extranjeros por nacionalidad Año 2024			
Nacionalidad	Nº hipotecas extranjeros ▾	Distribución	Porc. s/extranjeros
Rumanía	2.981		9,11 %
Italia	2.322		7,10 %
Marruecos	1.732		5,29 %
China	1.667		5,10 %
Reino Unido	1.549		4,73 %
Países Bajos	1.157		3,54 %
Francia	1.133		3,46 %
Alemania	1.019		3,11 %
Polonia	998		3,05 %
Ucrania	822		2,51 %
Venezuela	577		1,76 %
Suecia	558		1,71 %
Colombia	527		1,61 %
Estados Unidos	491		1,50 %
Portugal	484		1,48 %
Argentina	477		1,46 %
India	476		1,46 %
Bulgaria	454		1,39 %
Resto	12.855		39,30 %
Extranjeros	32.714		100,00 %

19. Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera



Los Bancos han registrado una mejora en su cuota de mercado de concesiones de nuevo crédito hipotecario durante el año 2024, mejorando su tradicional liderazgo.

El 90,59% de los nuevos créditos hipotecarios del último año han sido concedidos por Bancos, quedando Otras entidades financieras en el 9,41%.

Con estos resultados Bancos han mejorado en el año 2024 en 3,12 pp su cuota de mercado con respecto al año 2023 (-2,16 en 2023), dando lugar al correspondiente descenso en Otras entidades financieras.

Este resultado supone un cambio de tendencia con respecto a la tendencia descendente de los dos años precedentes, dando lugar a que Bancos se sitúe con una cuota de mercado próxima a los niveles máximos de la serie histórica.

Desde el año 2007 la estructura de mercado de nuevo crédito hipotecario viene permaneciendo relativamente estable, con una cuota de mercado en Bancos próxima al 90% y con niveles cercanos al 10% en Otras entidades financieras.

Desde un punto de vista territorial, durante el año 2024 Otras entidades financieras ha reducido su cuota de mercado en todas las comunidades autónomas, mientras que Bancos han mejorado de manera universal desde un punto de vista territorial.

En todas las comunidades autónomas los Bancos han seguido alcanzando de forma destacada la mayor cuota de mercado en concesión de nuevo crédito hipotecario.

Las comunidades autónomas en las que Bancos han registrado sus mayores resultados durante el año 2024 han sido Galicia (96,91%), Cantabria (95,81%), Comunidad de Madrid (94,3%) y Canarias (94,04%).

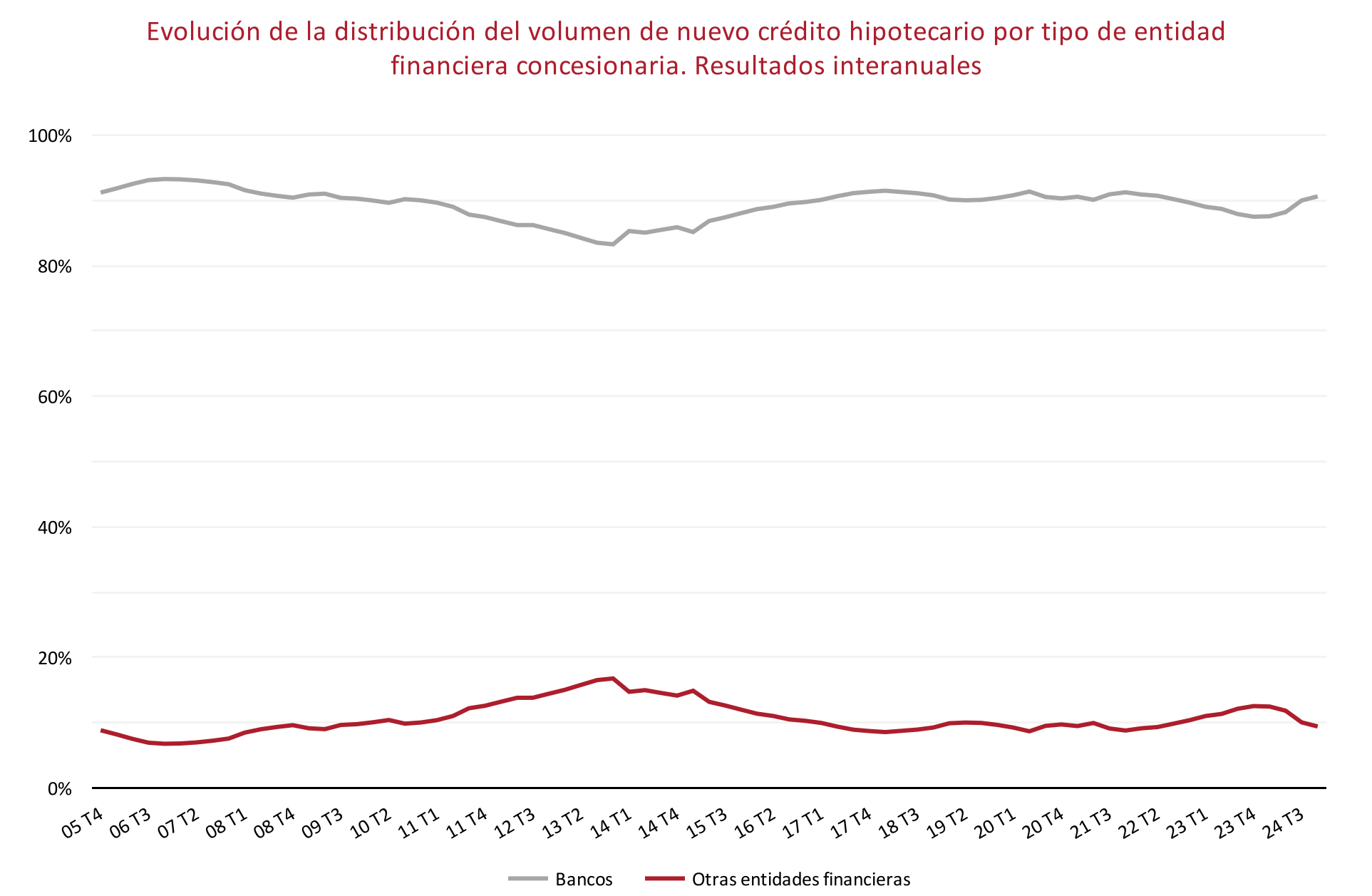
Por el contrario, las que han registrado un mayor peso en Otras entidades financieras han sido Comunidad Foral de Navarra (33,86%), La Rioja (24,97%), Principado de Asturias (21,13%) y País Vasco (20,07%).

Los mayores incrementos de cuota de mercado en Bancos durante el último año se han registrado en Canarias (17,48 pp), Castilla - La Mancha (9,44 pp) y Castilla y León (8,01 pp).

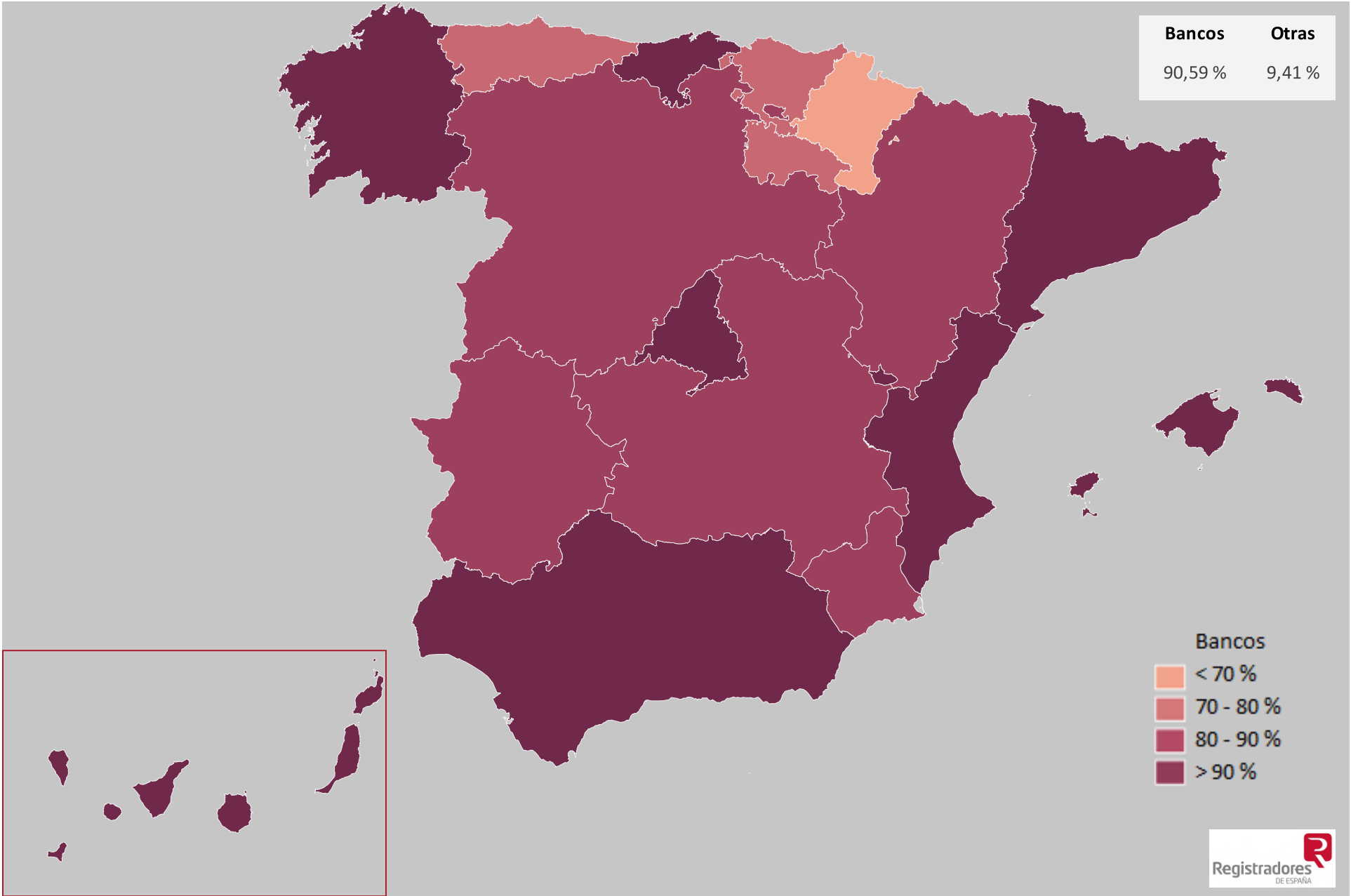
Por el contrario, los menores descensos en Otras entidades financieras han correspondido a Extremadura (-0,38 pp), Comunidad Foral de Navarra (-0,60 pp) y Cataluña (-0,64 pp).

A lo largo del año 2025 previsiblemente se mantendrá una estructura de resultados similar a la del año 2024, no estimándose cambios significativos en el comportamiento de esta variable, tal y como viene siendo habitual.

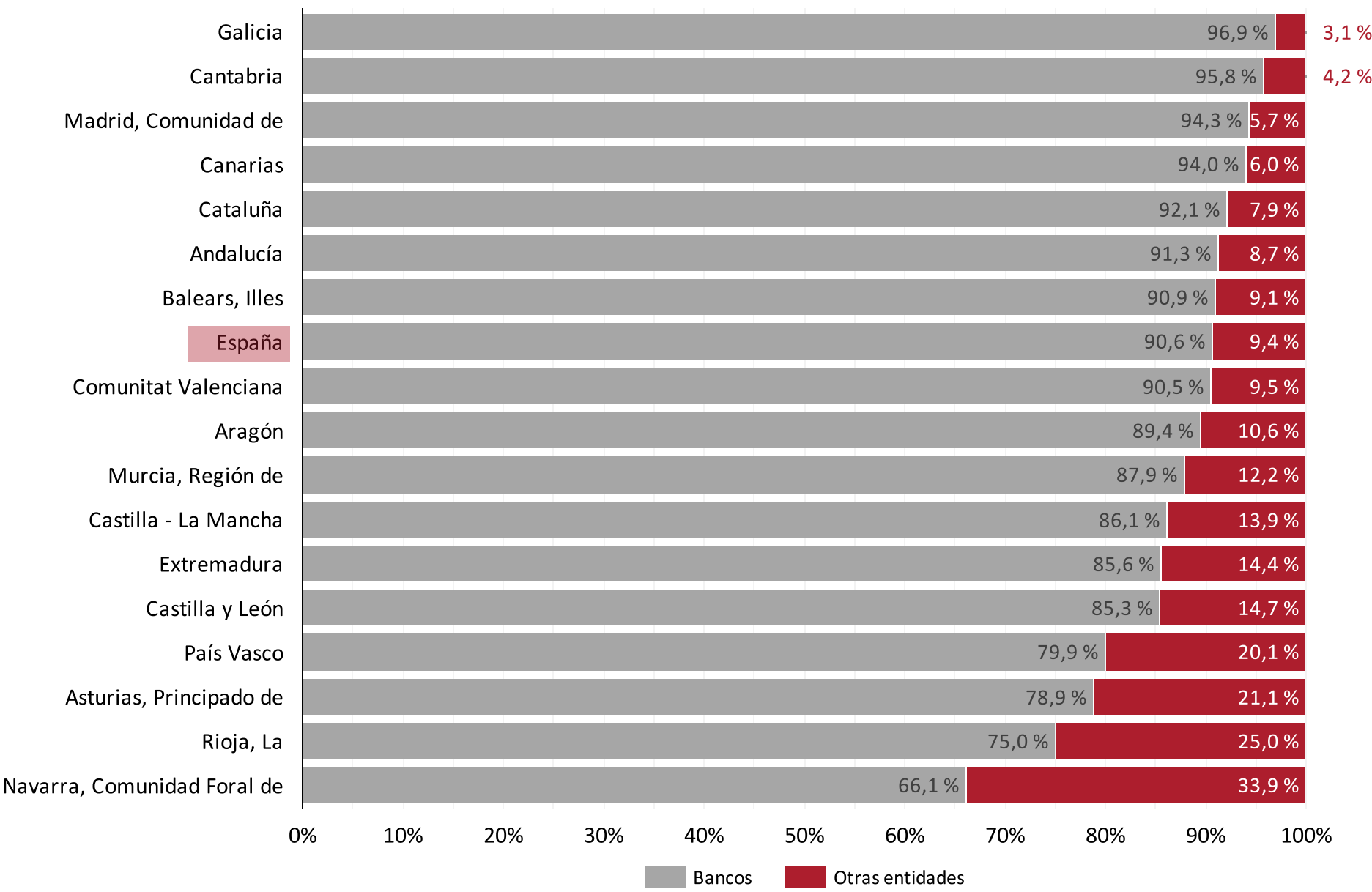
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. Resultados anuales y variación anual Año 2024				
CC.AA. ▲	Bancos	Var. anual (pp)	Otras ent. financ.	Var. anual (pp)
Andalucía	91,31 %	2,54	8,69 %	-2,54
Aragón	89,42 %	5,21	10,58 %	-5,21
Asturias, Principado de	78,87 %	7,10	21,13 %	-7,10
Balears, Illes	90,89 %	2,91	9,11 %	-2,91
Canarias	94,04 %	17,48	5,96 %	-17,48
Cantabria	95,81 %	3,49	4,19 %	-3,49
Castilla - La Mancha	86,08 %	9,44	13,92 %	-9,44
Castilla y León	85,33 %	8,01	14,67 %	-8,01
Cataluña	92,13 %	0,64	7,87 %	-0,64
Comunitat Valenciana	90,48 %	3,50	9,52 %	-3,50
Extremadura	85,58 %	0,38	14,42 %	-0,38
Galicia	96,91 %	2,31	3,09 %	-2,31
Madrid, Comunidad de	94,30 %	0,88	5,70 %	-0,88
Murcia, Región de	87,85 %	2,82	12,15 %	-2,82
Navarra, Comunidad Foral de	66,14 %	0,60	33,86 %	-0,60
País Vasco	79,93 %	3,42	20,07 %	-3,42
Rioja, La	75,03 %	0,80	24,97 %	-0,80
España	90,59 %	3,12	9,41 %	-3,12



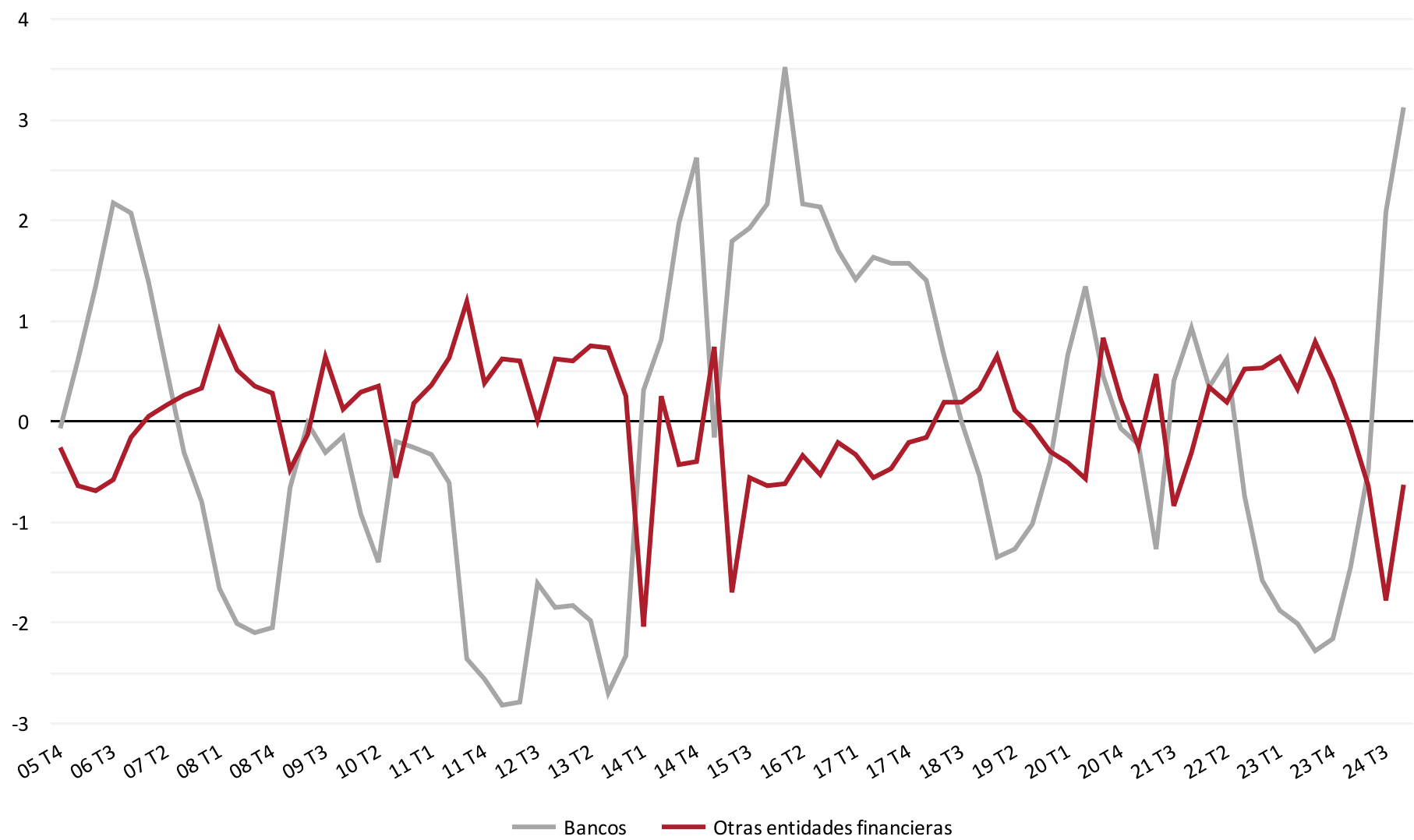
Distribución de nuevo crédito hipotecario por tipo entidad financiera (%). Interanual
Año 2024



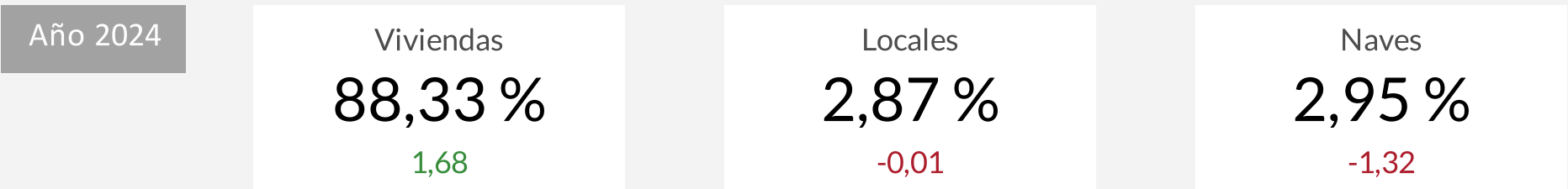
Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera (%)
Año 2024



Evolución de las tasas de variación interanuales de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria (pp)



20. Distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble



El peso de la vivienda ha registrado una mejora en la concesión de nuevo crédito hipotecario, alcanzando un peso del 88,33% del total en el año 2024, máximo de la serie histórica, con un incremento de 1,68 pp con respecto al año 2023.

A una significativa distancia se han situado el resto de bienes inmuebles, encabezados por terrenos, con un peso del 4,45%, seguidos de naves (2,95%), locales (2,87%), garajes y trasteros (0,98%) y rústicos (0,42%).

La reactivación de la actividad inmobiliaria en el ámbito de la vivienda se ha trasladado a la actividad hipotecaria, proporcionando estos resultados.

La ganancia de peso en vivienda (1,68 pp) contrasta con el descenso en el resto de tipologías de bienes inmuebles: garajes y trasteros (-0,07 pp), terrenos (-0,23 pp), locales (-0,01 pp), rústicos (-0,05 pp) y naves (-1,32 pp).

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor peso en viviendas durante el año 2024 han sido Cantabria (91,84%), Región de Murcia (90,75%) y Comunidad de Madrid (90,63%).

En once comunidades autónomas se han registrado ascensos en el peso de vivienda, dando lugar a descensos en seis comunidades autónomas.

Con respecto a los bienes inmuebles vinculados con actividades mercantiles (locales y naves) los mayores pesos relativos, por lo que respecta a locales, se han registrado en Canarias (9,09%), Principado de Asturias (5,17%) y País Vasco (3,34%), dando lugar a mejoras en once comunidades autónomas durante el último año, frente a los descensos en seis comunidades autónomas.

En naves industriales los resultados más destacados se han alcanzado en Comunidad Foral de Navarra (13,16%), Aragón (7,37%) y Castilla - La Mancha (6,09%), con mejoras anuales en cuatro comunidades autónomas, frente a los descensos en trece comunidades autónomas.

El gráfico de evolución de resultados muestra con claridad la constante ganancia de peso relativo en vivienda durante los últimos años, llevándole hasta el máximo histórico del año 2024.

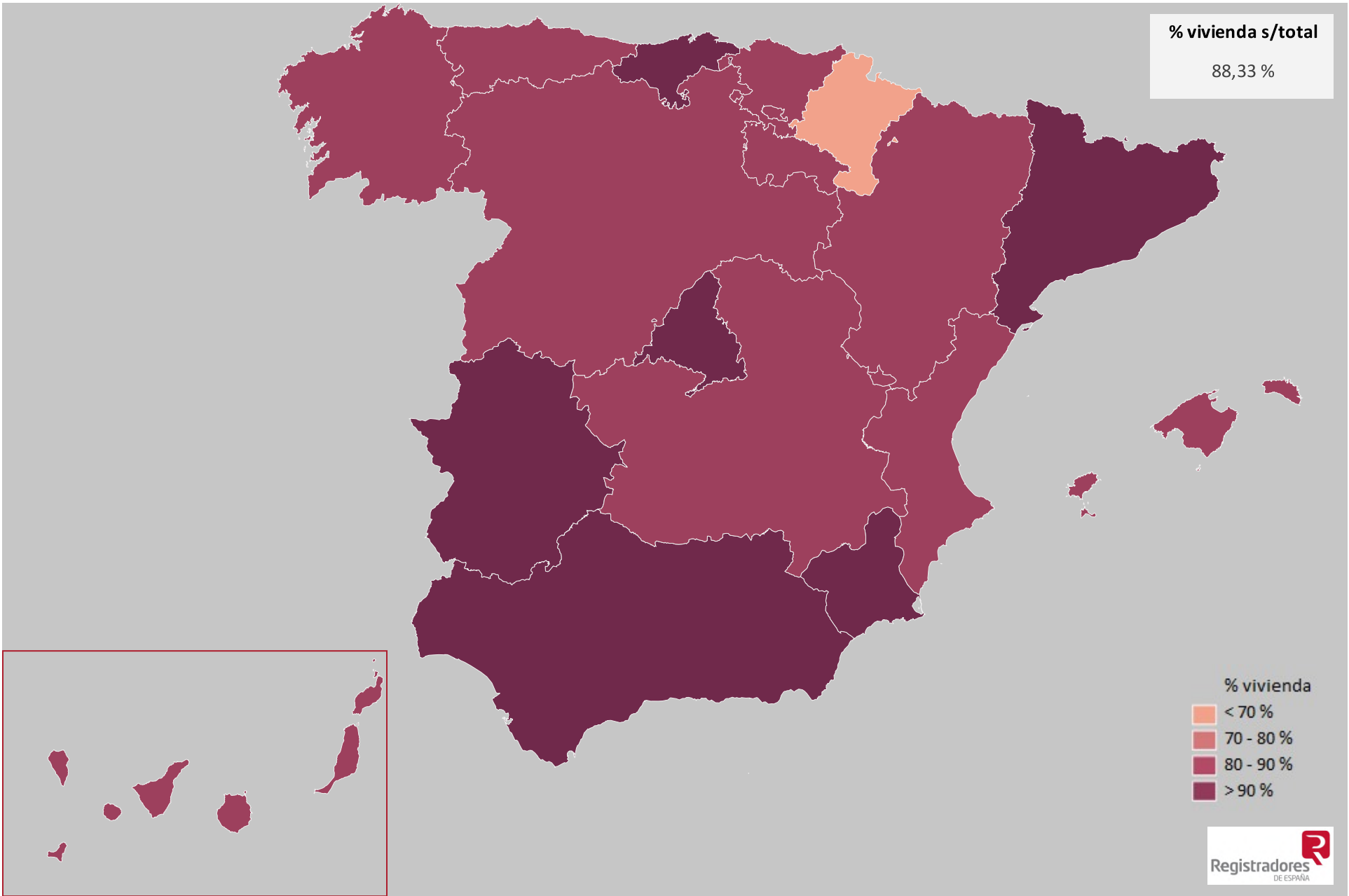
En vivienda, desde los mínimos del año 2009 con menos del 70%, llegó a niveles próximos al 90% en el año 2022, situándose en el año 2023 en el 86,65%, retomando en 2024 la senda alcista hasta el citado 88,33%.

Los bienes inmuebles vinculados a actividades económicas (locales, naves, terrenos) han sido los que se han visto más afectados, minorando progresivamente su peso relativo con carácter general, registrando ajustes adicionales en el año 2024, especialmente, en naves.

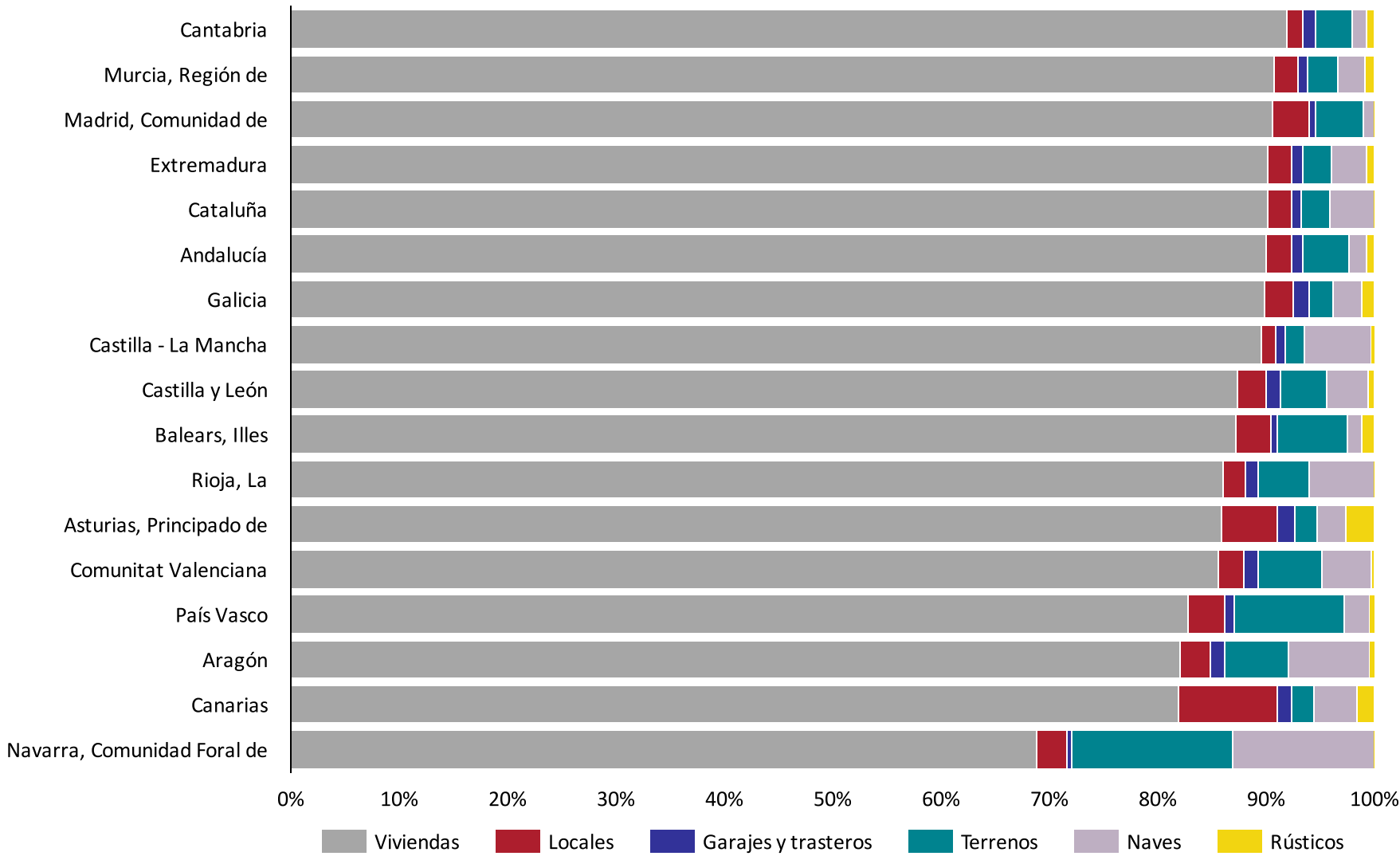
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%) Año 2024						
CC.AA. ▴	Viviendas	Locales	Garajes y trasteros	Terrenos	Naves	Rústicos
Andalucía	90,00 %	2,39 %	1,01 %	4,21 %	1,64 %	0,75 %
Aragón	82,01 %	2,82 %	1,39 %	5,90 %	7,37 %	0,51 %
Asturias, Principado de	85,84 %	5,17 %	1,57 %	2,16 %	2,66 %	2,60 %
Balears, Illes	87,19 %	3,29 %	0,57 %	6,45 %	1,30 %	1,20 %
Canarias	81,88 %	9,09 %	1,35 %	2,02 %	4,07 %	1,59 %
Cantabria	91,84 %	1,47 %	1,25 %	3,39 %	1,26 %	0,79 %
Castilla - La Mancha	89,56 %	1,36 %	0,89 %	1,77 %	6,09 %	0,33 %
Castilla y León	87,32 %	2,68 %	1,28 %	4,30 %	3,90 %	0,52 %
Cataluña	90,08 %	2,21 %	0,96 %	2,69 %	4,01 %	0,05 %
Comunitat Valenciana	85,62 %	2,26 %	1,42 %	5,81 %	4,64 %	0,25 %
Extremadura	90,15 %	2,14 %	1,07 %	2,62 %	3,23 %	0,79 %
Galicia	89,84 %	2,67 %	1,41 %	2,21 %	2,72 %	1,15 %
Madrid, Comunidad de	90,63 %	3,31 %	0,69 %	4,29 %	1,08 %	0,00 %
Murcia, Región de	90,75 %	2,13 %	0,91 %	2,85 %	2,50 %	0,86 %
Navarra, Comunidad Foral de	68,78 %	2,86 %	0,47 %	14,73 %	13,16 %	0,00 %
País Vasco	82,81 %	3,34 %	0,95 %	10,10 %	2,33 %	0,47 %
Rioja, La	85,99 %	2,04 %	1,25 %	4,63 %	6,04 %	0,05 %
España	88,33 %	2,87 %	0,98 %	4,45 %	2,95 %	0,42 %

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%). Evolución anual (pp) Año 2024						
CC.AA. ▴	Vivienda	Locales	Garajes y trasteros	Terrenos	Naves	Rústicos
Andalucía	1,37	0,10	-0,21	-0,54	-1,01	0,29
Aragón	-6,41	0,39	-0,07	2,74	3,10	0,25
Asturias, Principado de	-3,80	3,07	-0,50	1,04	0,76	-0,57
Balears, Illes	-3,74	0,43	-0,07	3,37	-0,04	0,05
Canarias	-3,58	2,13	0,33	0,94	0,52	-0,34
Cantabria	4,97	0,23	-0,16	-0,33	-4,05	-0,66
Castilla - La Mancha	21,15	-0,32	0,11	-7,14	-13,77	-0,03
Castilla y León	6,85	-0,03	-0,22	-6,69	0,45	-0,36
Cataluña	1,96	-0,67	0,10	-1,19	-0,21	0,01
Comunitat Valenciana	-2,66	0,04	0,08	3,16	-0,19	-0,43
Extremadura	8,00	-0,17	0,12	0,58	-8,11	-0,42
Galicia	3,11	-0,90	0,11	0,67	-2,67	-0,32
Madrid, Comunidad de	-1,29	0,17	-0,30	1,73	-0,31	0,00
Murcia, Región de	5,47	0,15	-0,08	-2,55	-2,97	-0,02
Navarra, Comunidad Foral de	10,84	0,60	0,07	-1,49	-9,91	-0,11
País Vasco	6,23	-0,69	0,14	-3,26	-2,25	-0,17
Rioja, La	3,19	0,04	0,13	-0,53	-2,58	-0,25
España	1,68	-0,01	-0,07	-0,23	-1,32	-0,05

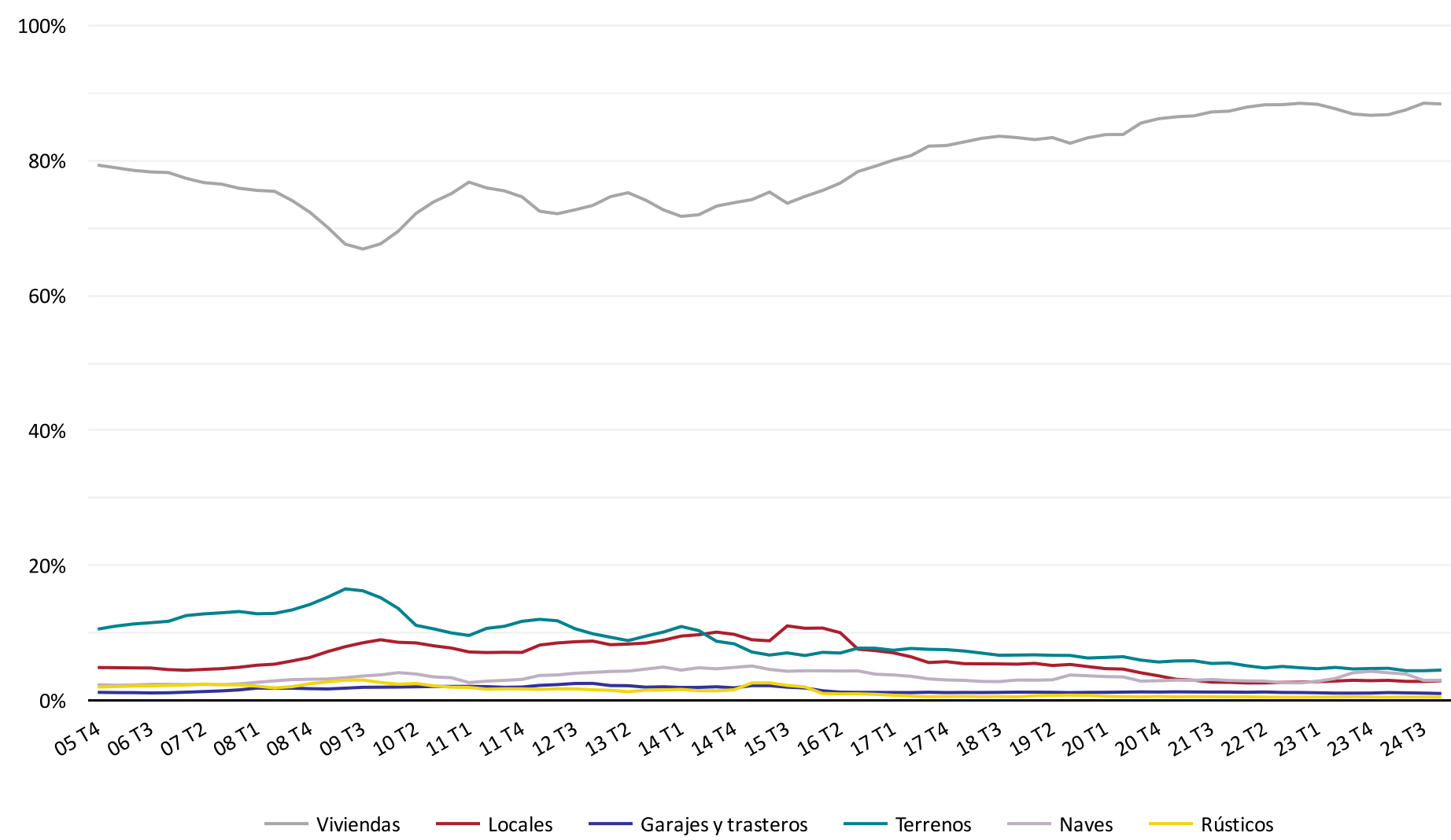
Distribución de nuevo crédito hipotecario. Viviendas
Año 2024



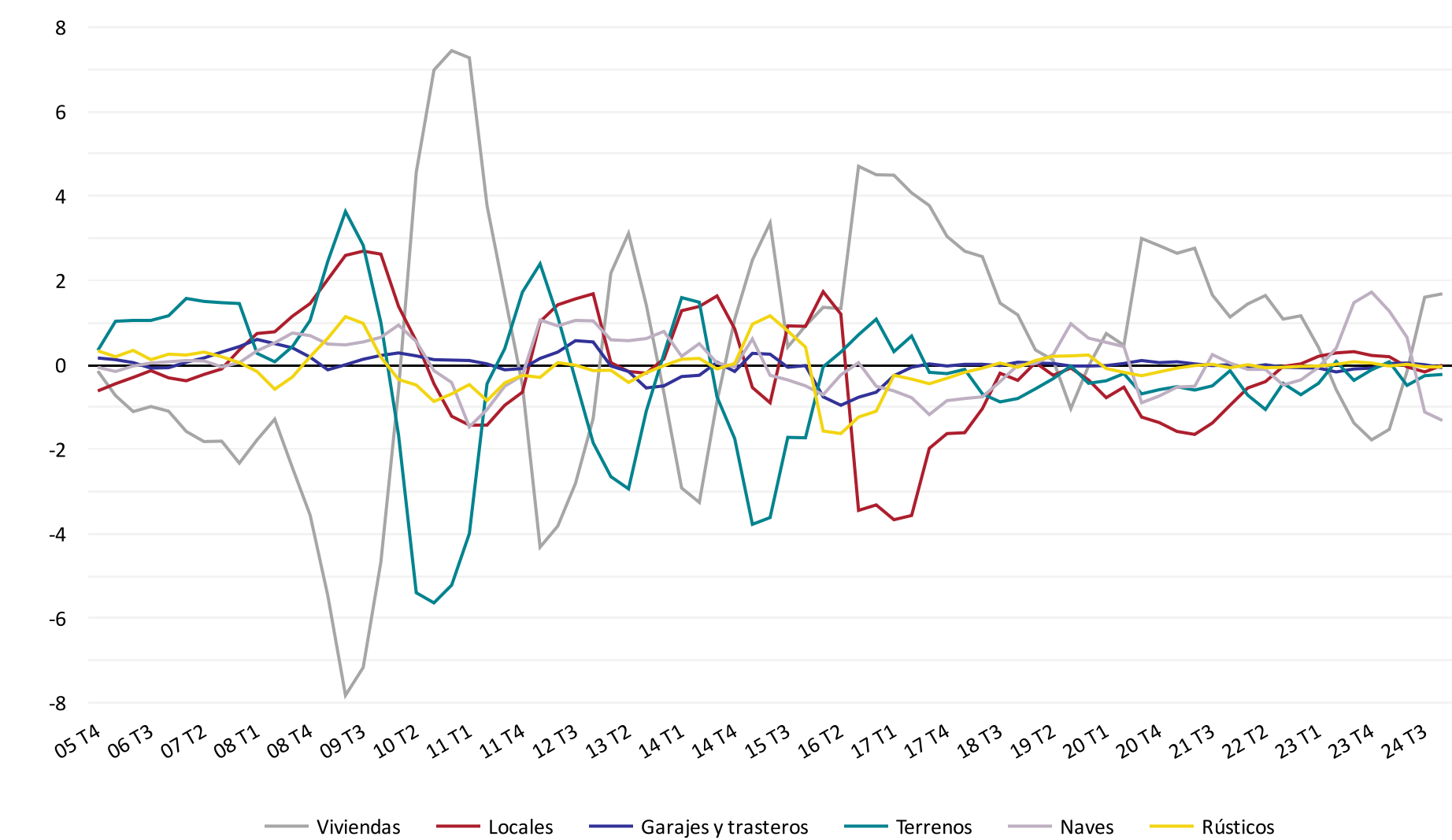
Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble
Año 2024



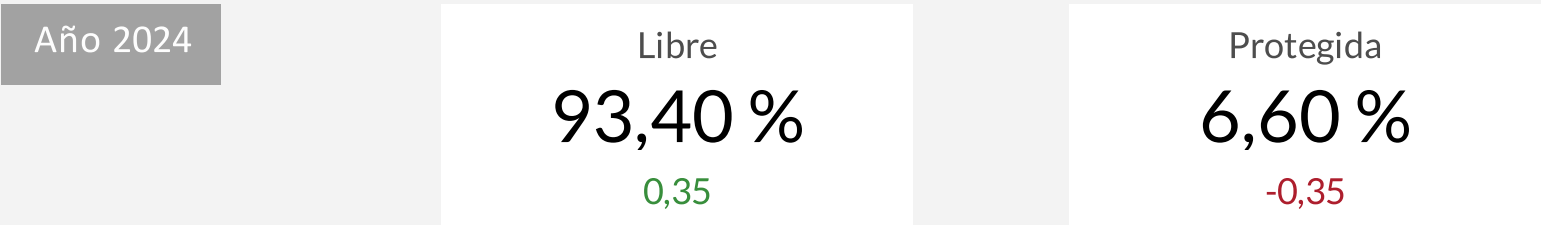
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%)



Evolución de las tasas de variación interanuales de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (pp)



21. Distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre vs protegida



La vivienda libre ha registrado un incremento de peso relativo en la composición del nuevo crédito hipotecario durante el último año, dando lugar a la correspondiente reducción en el peso de la vivienda protegida.

Concretamente, el 93,4% de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda han correspondido a vivienda libre, quedando la vivienda protegida en el 6,6%.

Estos resultados suponen un incremento de 0,35 pp en el peso de vivienda libre con respecto a los resultados del año 2023, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de vivienda protegida.

La evolución de resultados muestra una consolidación de resultados, con cuantías relativamente próximas durante los últimos años, no apreciándose cambios significativos en la estructura de pesos de financiación hipotecaria sobre vivienda libre y vivienda protegida.

Dentro de ese escaso margen de los últimos años, los resultados de vivienda libre son los que han registrado, en términos generales, un mejor comportamiento, manteniéndose relativamente próximos a los niveles máximos de la serie histórica.

Desde un punto de vista territorial, durante el año 2024 en ocho comunidades autónomas se han registrado incrementos en el peso de nuevo crédito hipotecario en vivienda libre, dando lugar a mejoras en vivienda protegida en nueve comunidades autónomas.

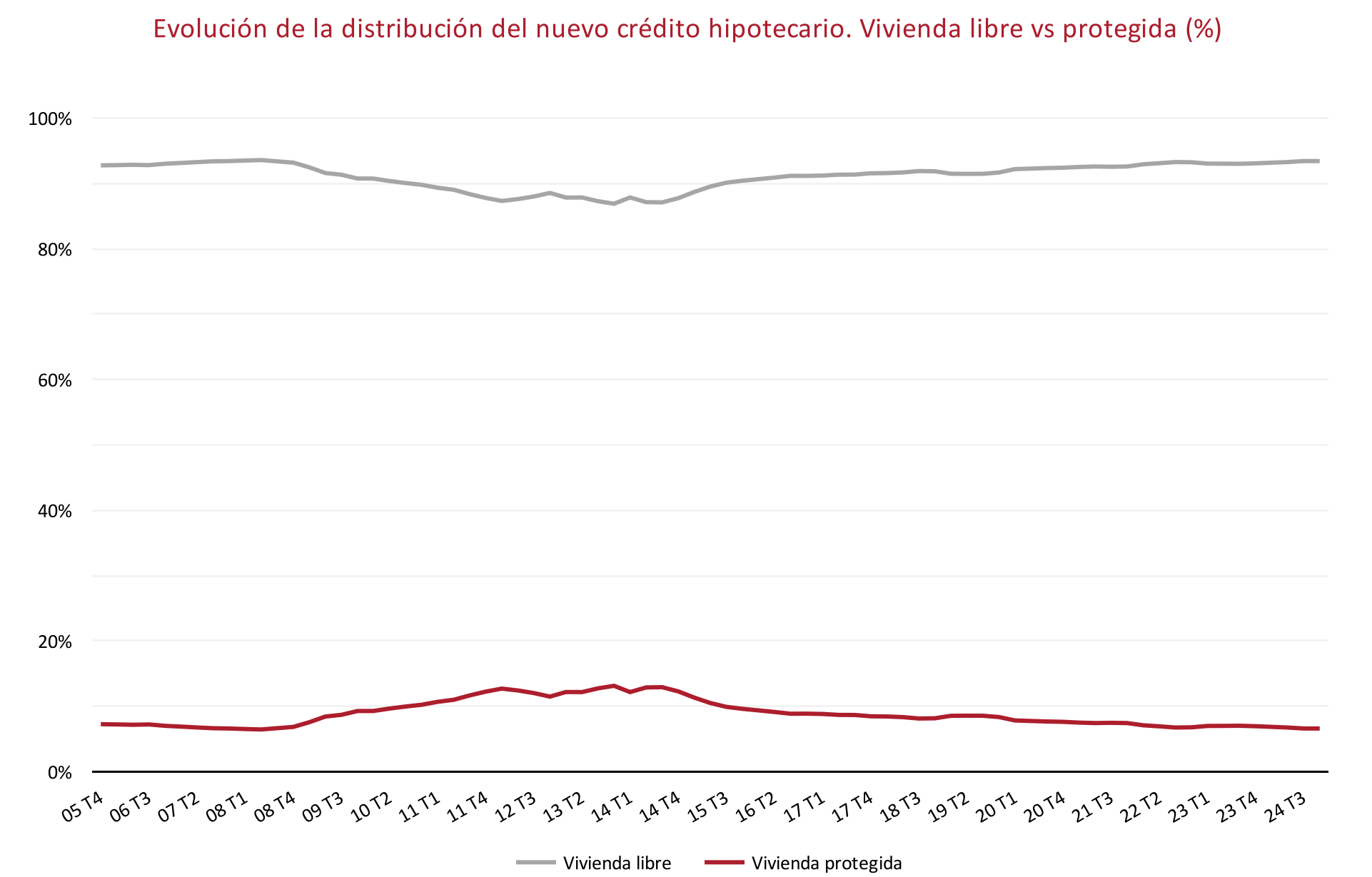
Los mayores incrementos anuales de peso en vivienda libre se han registrado en Cantabria (2,88 pp), Castilla y León (2,29 pp) y Cataluña (1,29), mientras que las mayores mejoras en vivienda protegida han correspondido a Castilla - La Mancha (2,87 pp), Aragón (2,4 pp) y Comunitat Valenciana (1,18 pp).

Las comunidades autónomas con resultados más destacados en pesos de nueva financiación hipotecaria para vivienda libre han sido Illes Balears (98,71%), Galicia (97,72%) y Canarias (96,34%).

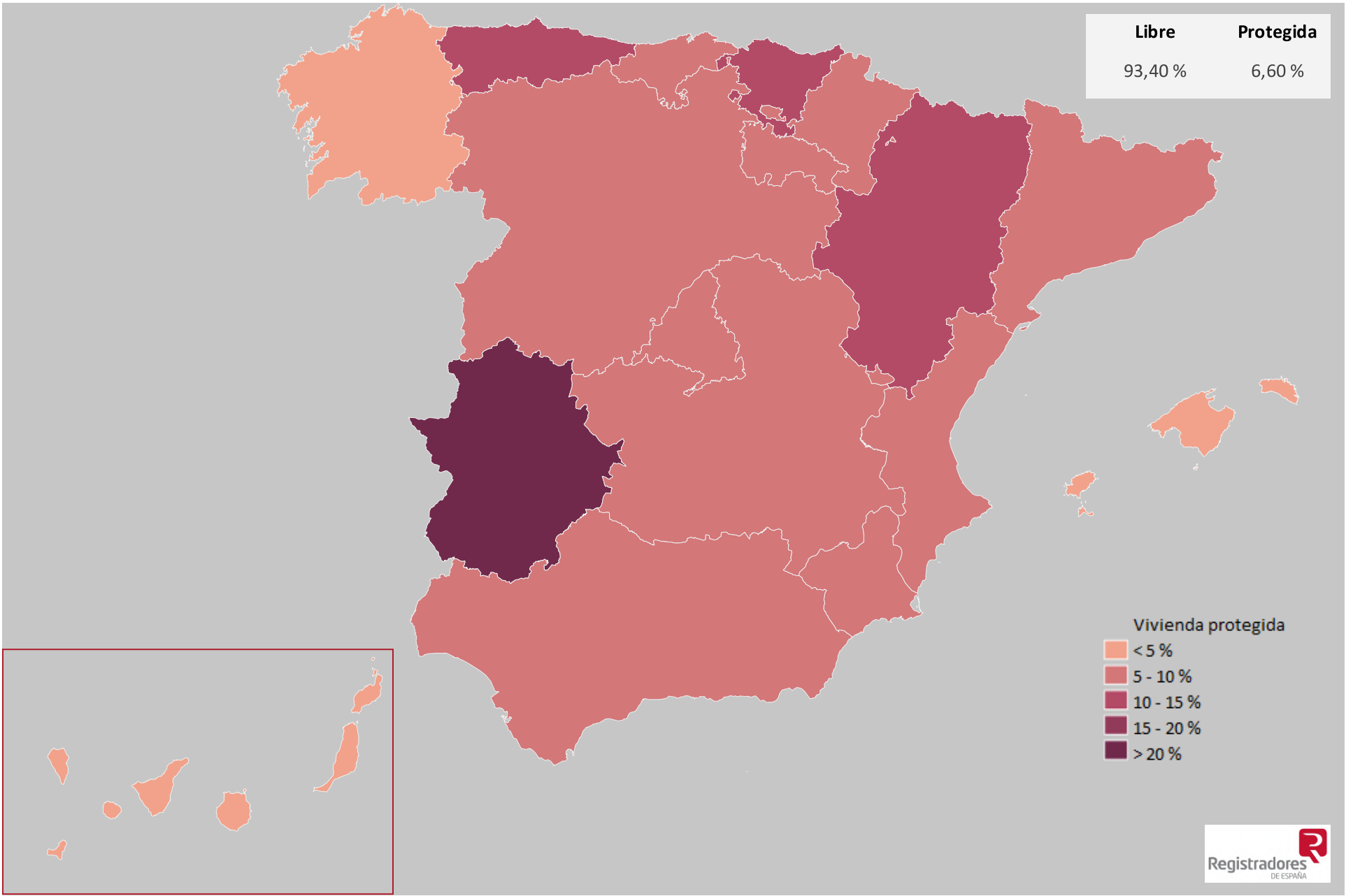
En cuanto a la vivienda protegida, los mayores pesos de nueva financiación hipotecaria durante el año 2024 se han alcanzado en Extremadura (20,3%), Aragón (13,43%), Principado de Asturias (12,48%) y País Vasco (10,05%).

El volumen de recursos destinado a política de vivienda en propiedad viene siendo muy reducido, reflejándose en estas cifras, dando lugar incluso a una progresiva reducción de su peso relativo, no siendo previsible un cambio de escenario a lo largo del año 2025.

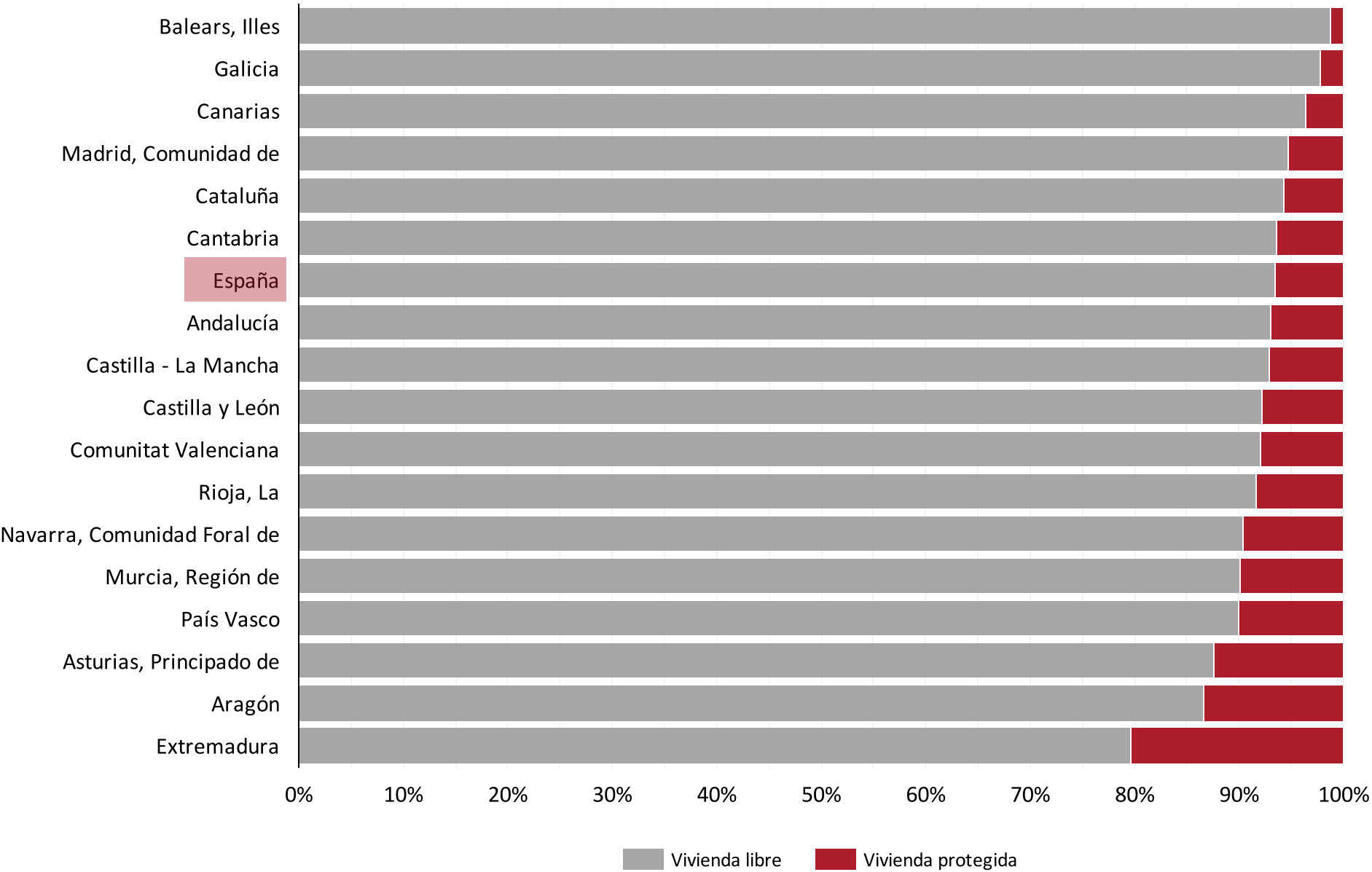
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. Resultados anuales y variación anual				
Año 2024				
CC.AA. ▲	Viv. Libre	Var. anual (pp)	Viv. Protegida	Var. anual (pp)
Andalucía	93,08 %	0,60	6,92 %	-0,60
Aragón	86,57 %	-2,40	13,43 %	2,40
Asturias, Principado de	87,52 %	-0,99	12,48 %	0,99
Balears, Illes	98,71 %	0,08	1,29 %	-0,08
Canarias	96,34 %	0,54	3,66 %	-0,54
Cantabria	93,58 %	2,88	6,42 %	-2,88
Castilla - La Mancha	92,93 %	-2,87	7,07 %	2,87
Castilla y León	92,25 %	2,29	7,75 %	-2,29
Cataluña	94,35 %	1,29	5,65 %	-1,29
Comunitat Valenciana	92,06 %	-1,18	7,94 %	1,18
Extremadura	79,70 %	0,58	20,30 %	-0,58
Galicia	97,72 %	-0,08	2,28 %	0,08
Madrid, Comunidad de	94,72 %	0,69	5,28 %	-0,69
Murcia, Región de	90,04 %	-0,88	9,96 %	0,88
Navarra, Comunidad Foral de	90,39 %	-0,28	9,61 %	0,28
País Vasco	89,95 %	-0,41	10,05 %	0,41
Rioja, La	91,66 %	-0,22	8,34 %	0,22
España	93,40 %	0,35	6,60 %	-0,35



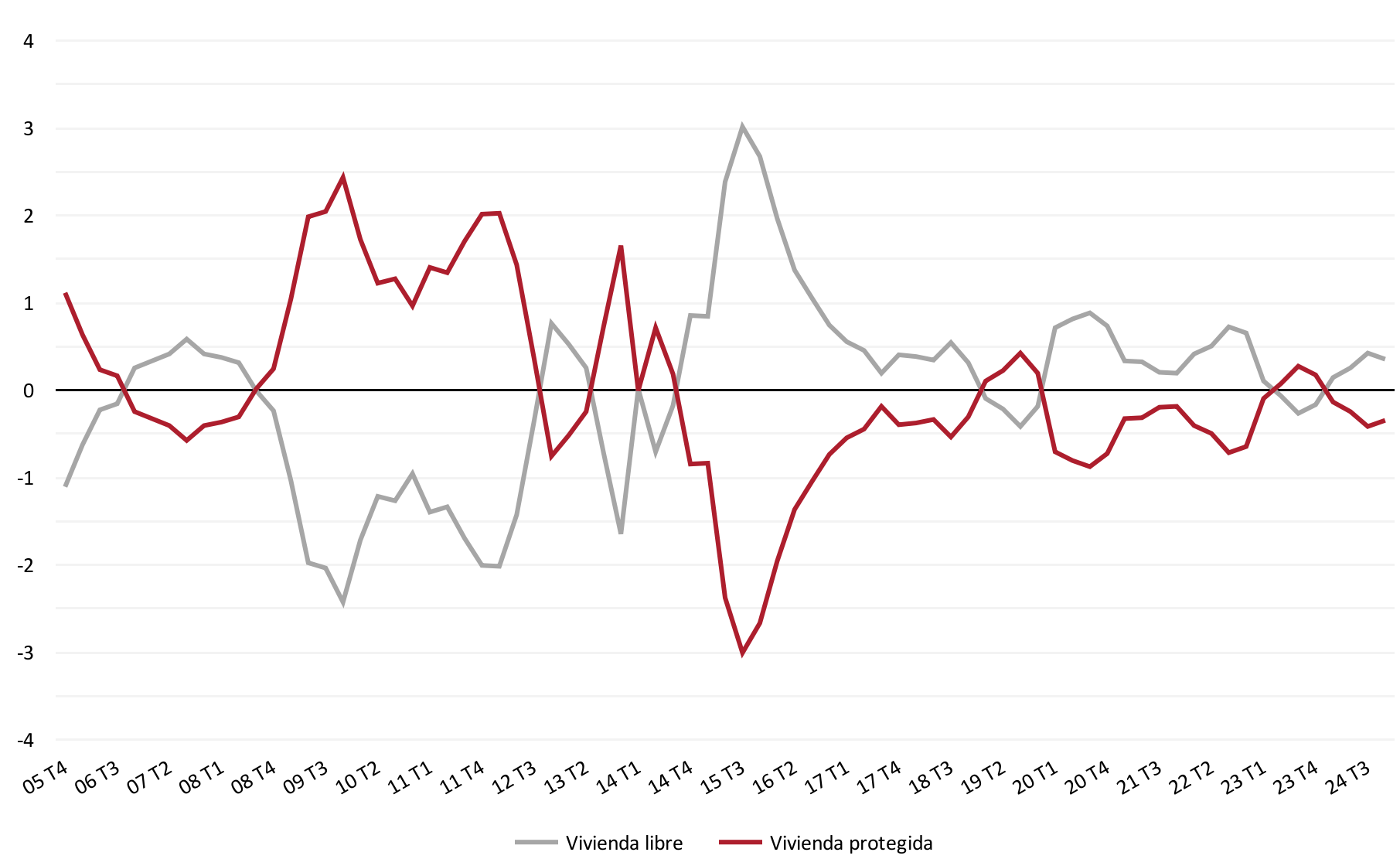
Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida (%)
Año 2024



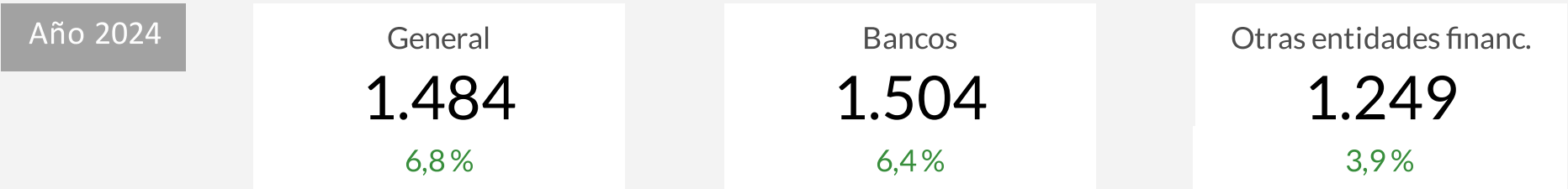
Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por grado de protección
Año 2024



Evolución de las tasas de variación interanuales de la distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre y protegida (pp)



22. Importe de nuevo crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se ha incrementado con cierta fuerza durante el año 2024, alcanzando un importe medio de 1.484 €/m², nivel máximo desde 2011. En el año 2023 el resultado fue de 1.390 €/m².

Desde los mínimos de mediados de 2014 (1.048 €/m²), el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado comprado ha venido creciendo, pero con tasas relativamente moderadas, manteniendo niveles razonables, a pesar de los once años de crecimiento continuados, todavía alejados de los máximos del anterior ciclo alcista (1.915 €/m² 1T 2008).

El resultado del año 2024 viene a suponer una continuidad de la senda alcista, después del ligero ajuste registrado en el año 2023, que supuso un cambio de tendencia con respecto a años precedentes.

El incremento anual ha sido del 6,8%, contrastando con el descenso del -1,3% en 2023, retomando la senda alcista, pero con mayor intensidad, en la medida que el incremento del año 2022 fue del 4,8% y en 2021 del 2,5%.

En Bancos el incremento ha sido algo más intenso que en Otras entidades financieras, con tasas del 6,4% y 3,9%, respectivamente. El importe medio en Bancos ha sido de 1.504 €/m² y en Otras entidades financieras de 1.249 €/m², manteniendo el tradicional diferencial entre ambas agrupaciones de entidades financieras.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra un generalizado predominio de los crecimientos del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, alcanzando incrementos anuales en dieciséis comunidades autónomas, frente al descenso en únicamente una comunidad autónoma.

Las mayores tasas de crecimiento durante el año 2024 se han registrado en Illes Balears (9,8%), Comunitat Valenciana (9%) y Canarias (8,9%).

Los importes medios más elevados durante el último año han correspondido a Comunidad de Madrid (2.343 €/m²), Illes Balears (2.151 €/m²), País Vasco (1.937 €/m²) y Cataluña (1.836 €/m²).

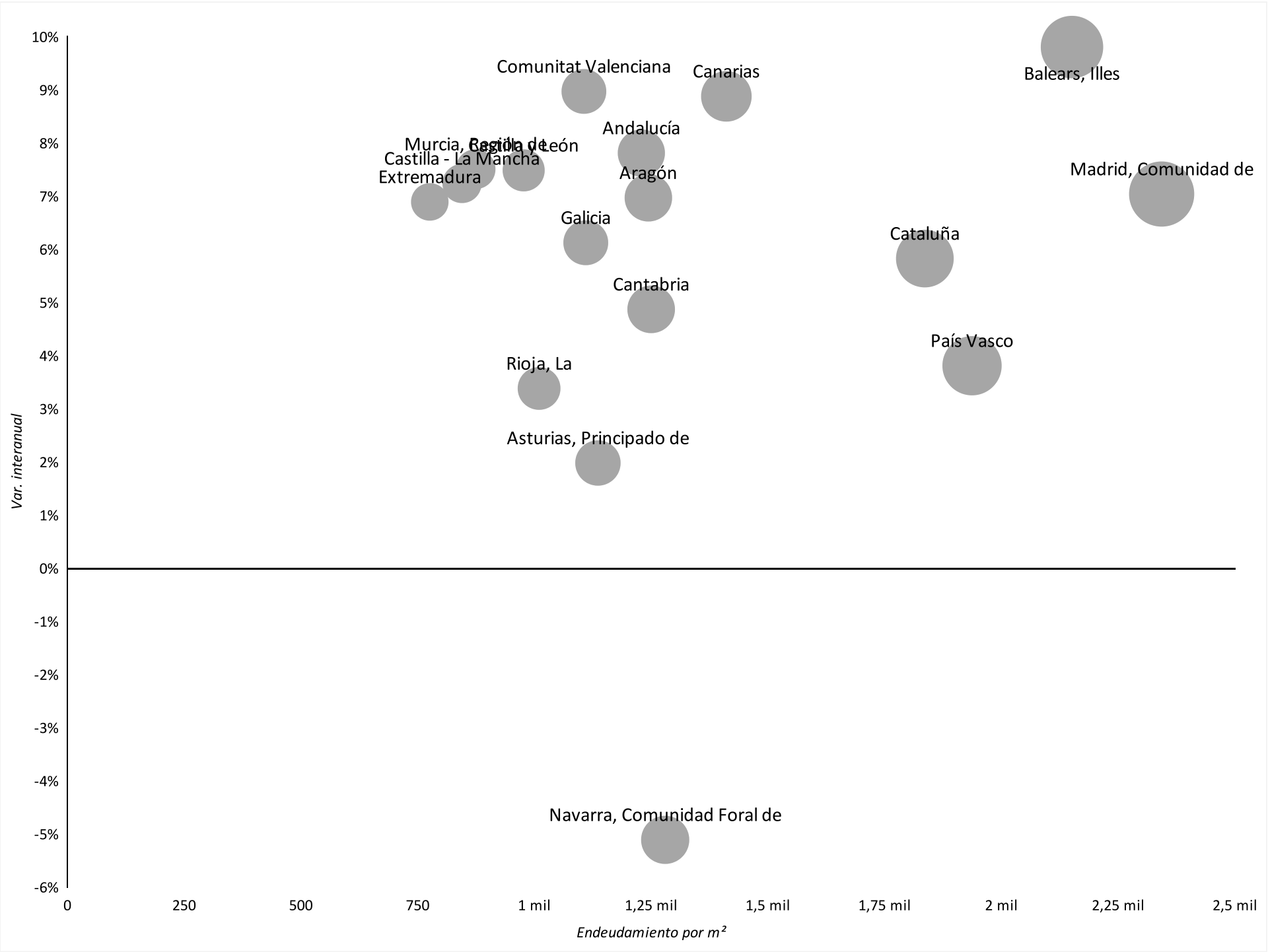
Por el contrario, en cuatro comunidades autónomas no se han alcanzado importes medios superiores a 1.000 €/m², registrando las menores cuantías Extremadura (776 €/m²), Castilla – La Mancha (845 €/m²) y Región de Murcia (874 €/m²).

La reactivación de las tasas de crecimiento del precio de compraventa de la vivienda y el descenso de tipos de interés ha provocado este cambio de tendencia, generando una intensificación del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda.

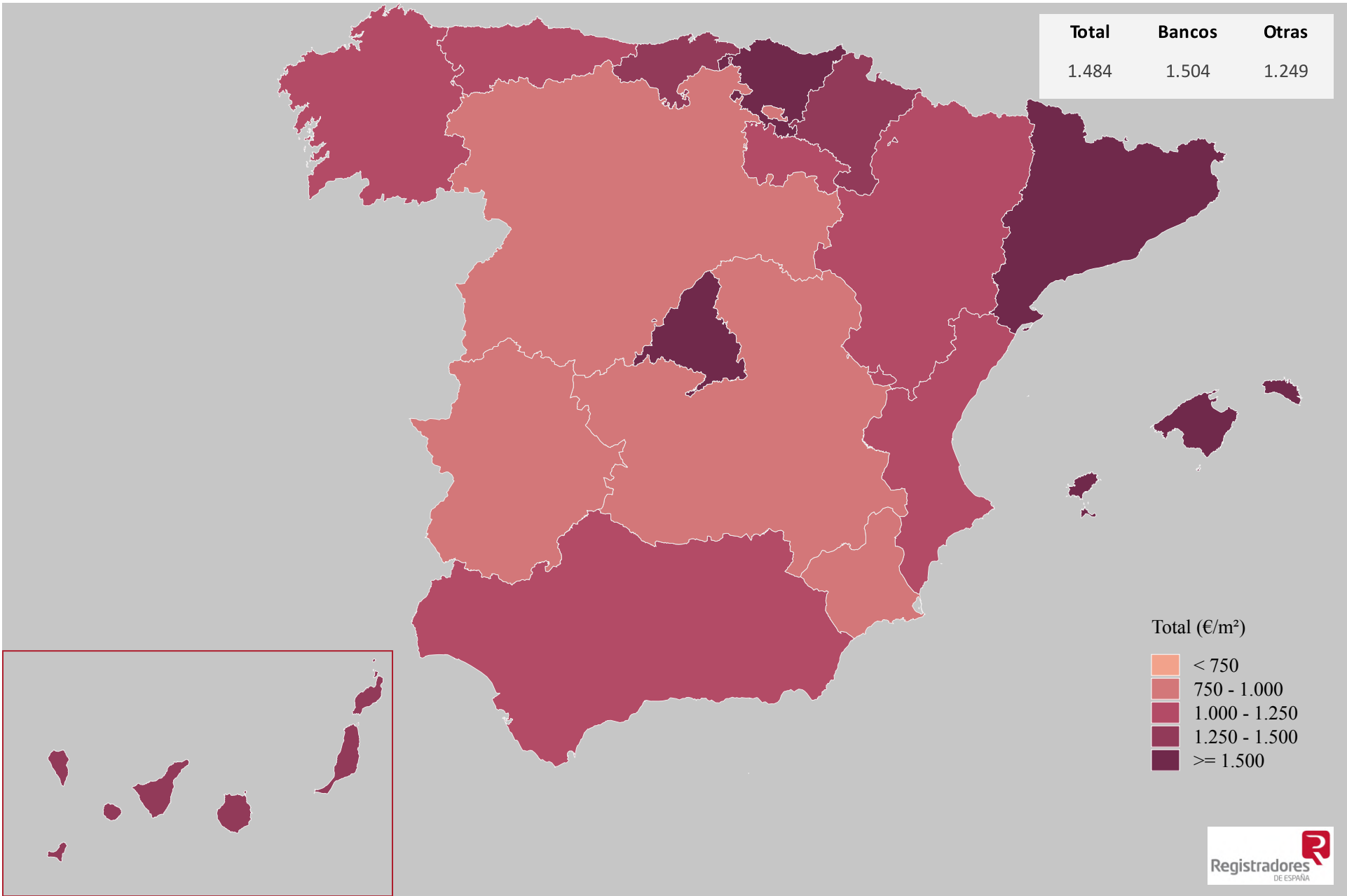
Los niveles actuales se sitúan en máximos de la última década, pero muy alejados de máximos históricos, habiendo configurado una cartera hipotecaria segura durante los últimos años, no siendo previsible que se produzcan cambios relevantes en la estructura de resultados.

En todo caso, en la medida que se mantenga el crecimiento del precio de la vivienda y la senda bajista en tipos de interés, el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado seguirá incrementándose.

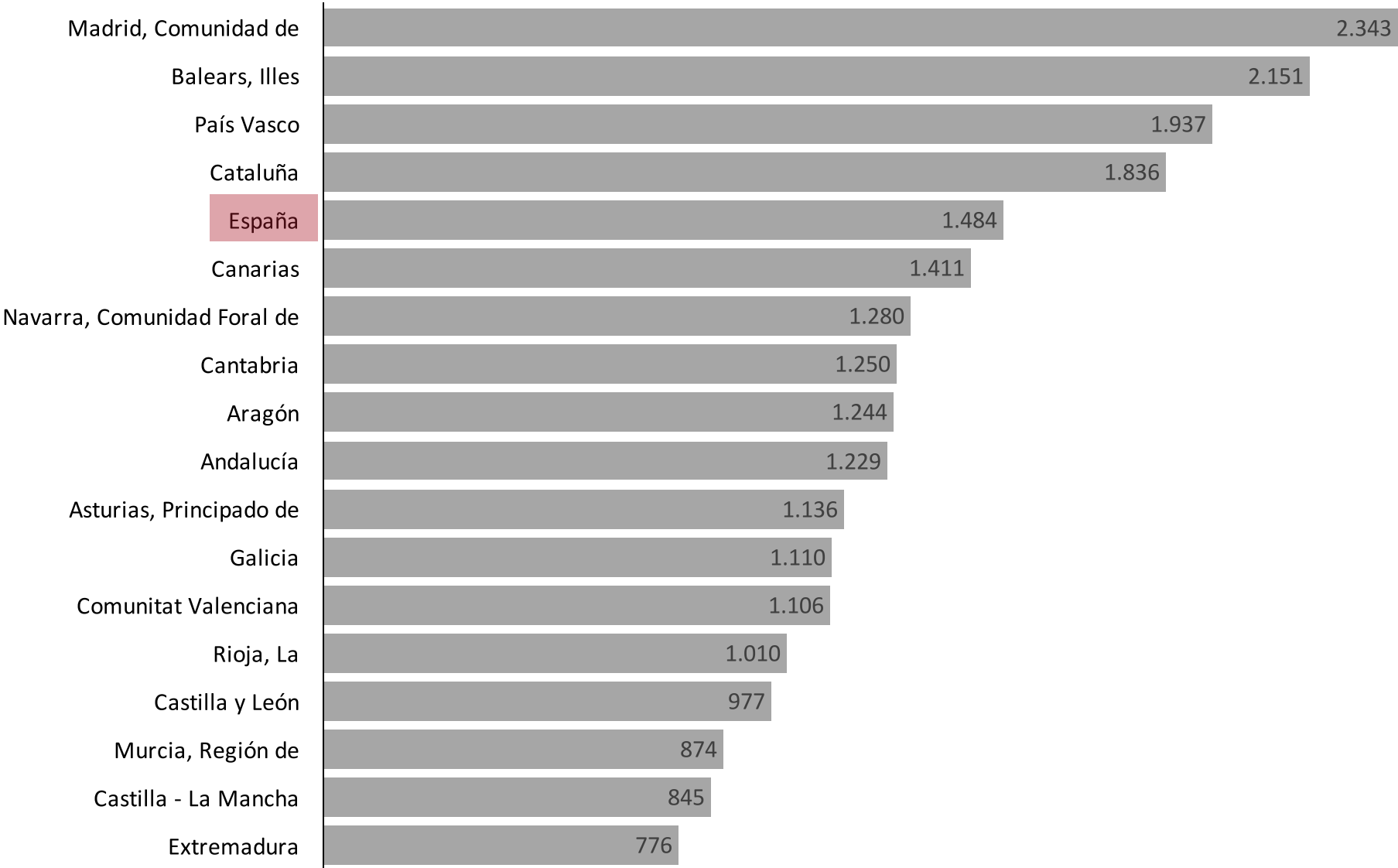
Importe nuevo crédito hipotecario por m² vivienda. Resultados anuales y variación anual						
Año 2024						
CC.AA. ▲	General	Var. anual	Bancos	Var. anual	Otras ent. financ.	Var. anual
Andalucía	1.229	7,8 %	1.243	7,1 %	1.046	9,0 %
Aragón	1.244	7,0 %	1.240	6,2 %	1.276	11,6 %
Asturias, Principado de	1.136	2,0 %	1.139	-0,4 %	1.128	6,7 %
Balears, Illes	2.151	9,8 %	2.155	9,6 %	1.954	9,8 %
Canarias	1.411	8,9 %	1.412	8,8 %	1.401	10,6 %
Cantabria	1.250	4,9 %	1.247	5,9 %	1.321	-2,9 %
Castilla - La Mancha	845	7,2 %	858	7,4 %	765	2,3 %
Castilla y León	977	7,5 %	975	7,9 %	991	5,3 %
Cataluña	1.836	5,8 %	1.851	6,1 %	1.598	0,4 %
Comunitat Valenciana	1.106	9,0 %	1.117	8,6 %	984	7,8 %
Extremadura	776	6,9 %	787	7,3 %	722	4,8 %
Galicia	1.110	6,1 %	1.116	6,1 %	846	8,3 %
Madrid, Comunidad de	2.343	7,0 %	2.345	7,4 %	2.275	-0,4 %
Murcia, Región de	874	7,5 %	882	6,5 %	792	11,1 %
Navarra, Comunidad Foral de	1.280	-5,1 %	1.202	-6,7 %	1.463	-1,2 %
País Vasco	1.937	3,8 %	1.942	3,3 %	1.914	4,9 %
Rioja, La	1.010	3,4 %	989	1,7 %	1.127	13,2 %
España	1.484	6,8 %	1.504	6,4 %	1.249	3,9 %



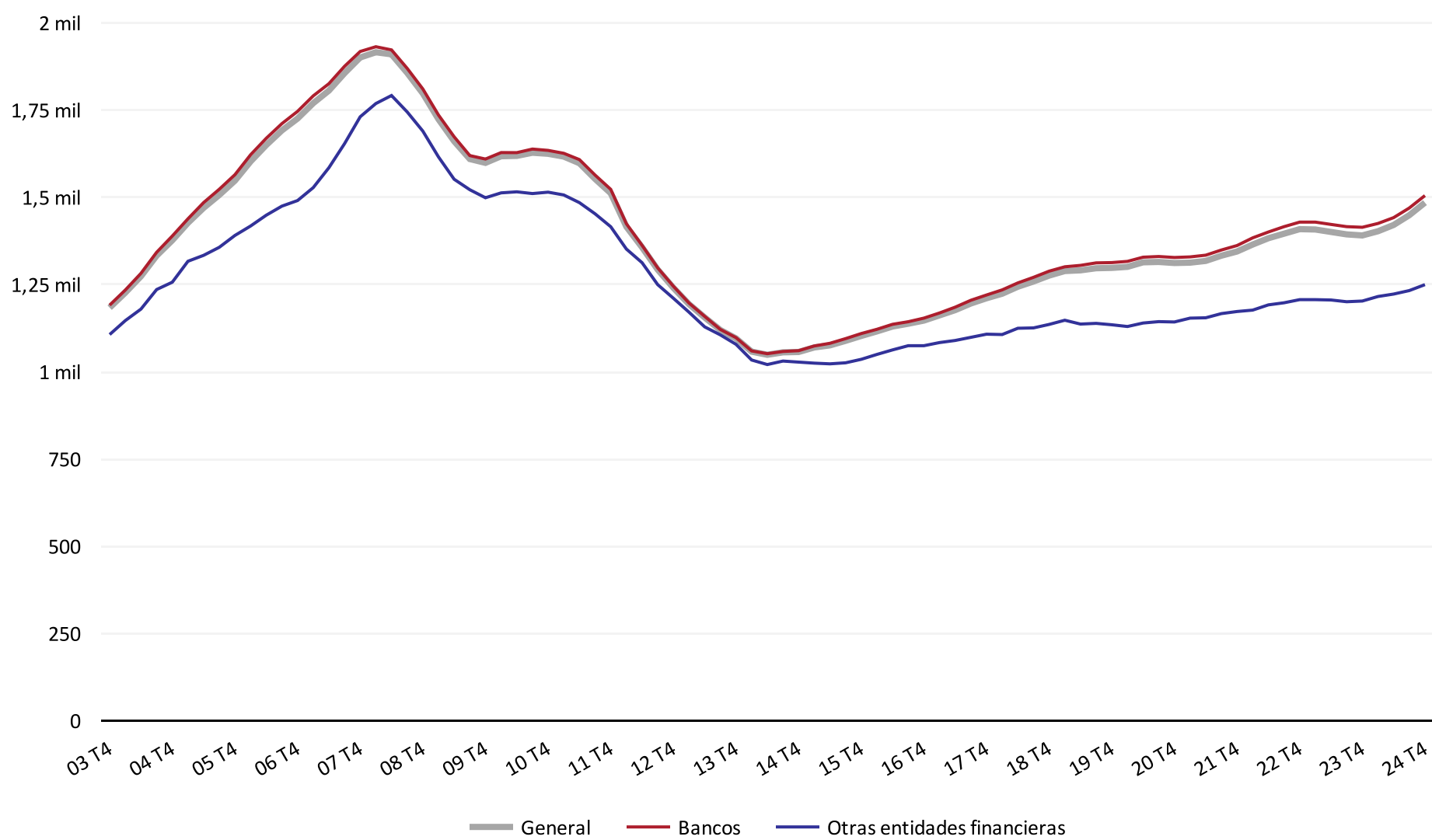
Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado (€/m²)
Año 2024



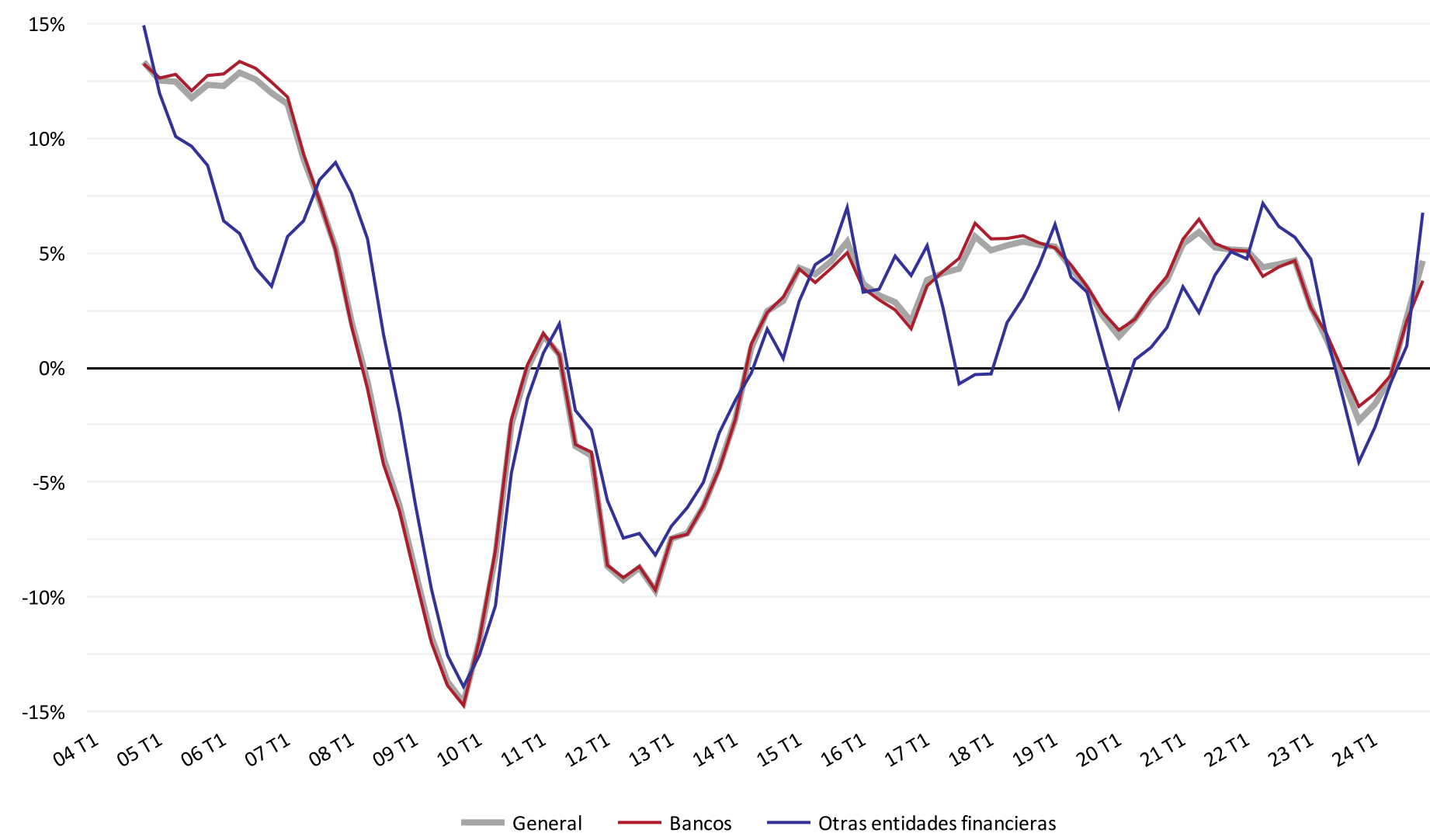
Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado
Año 2024



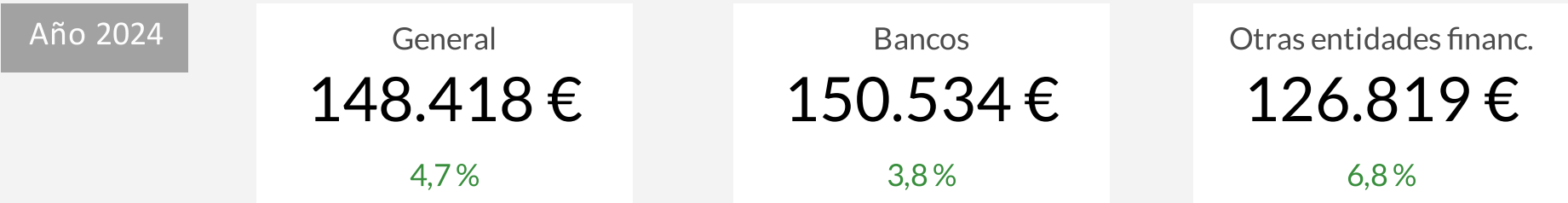
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado
Resultados interanuales



Evolución de las tasas de variación interanuales del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



23. Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda



El endeudamiento hipotecario por vivienda ha registrado un incremento durante el último año, impulsado por el aumento del precio de la vivienda y el endeudamiento por metro cuadrado.

El importe medio del último año ha sido de 148.418 €, por encima de los 141.819 € del año 2023, alcanzando el mayor resultado desde mediados del año 2008, es decir, máximos de los últimos dieciséis años y medio.

Desde los mínimos del año 2013 (100.841 €) el endeudamiento hipotecario no ha dejado de crecer, con la excepción del año 2023, alcanzando la cuantía indicada, aunque todavía por debajo de los máximos del año 2007 (151.432 €).

El resultado del año 2024 ha supuesto un cambio con respecto a la corrección del año 2023, pero una continuidad con respecto a la tendencia general de los últimos once años.

En el último año el incremento ha sido del 4,7%, frente a la reducción del -2,3% del año 2023, situándose en niveles de crecimiento próximos a los registrados en los años 2022 (4,7%) y 2021 (5,1%).

Esta reactivación se debe, como se ha indicado, a la intensificación del crecimiento del precio de la vivienda, con el correspondiente impacto sobre el endeudamiento por metro cuadrado y por vivienda.

Atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras, Bancos ha mantenido el tradicional mayor importe medio, con un resultado de 150.534 € en el año 2024, con un crecimiento anual del 3,8%.

Otras entidades financieras han registrado un incremento más intenso, con una tasa del 6,8%, manteniendo el tradicional menor importe medio: 126.819 €.

Quince comunidades autónomas han registrado incrementos del endeudamiento hipotecario por vivienda durante el último año, dando lugar a descensos en únicamente dos comunidades autónomas. Los mayores incrementos se han registrado en Canarias (10,3%) e Illes Balears (9,8%).

Los mayores niveles de endeudamiento por vivienda en el año 2024 se han registrado en Illes Balears (238.885 €), Comunidad de Madrid (230.931 €), Cataluña (164.495 €) y País Vasco (162.500 €).

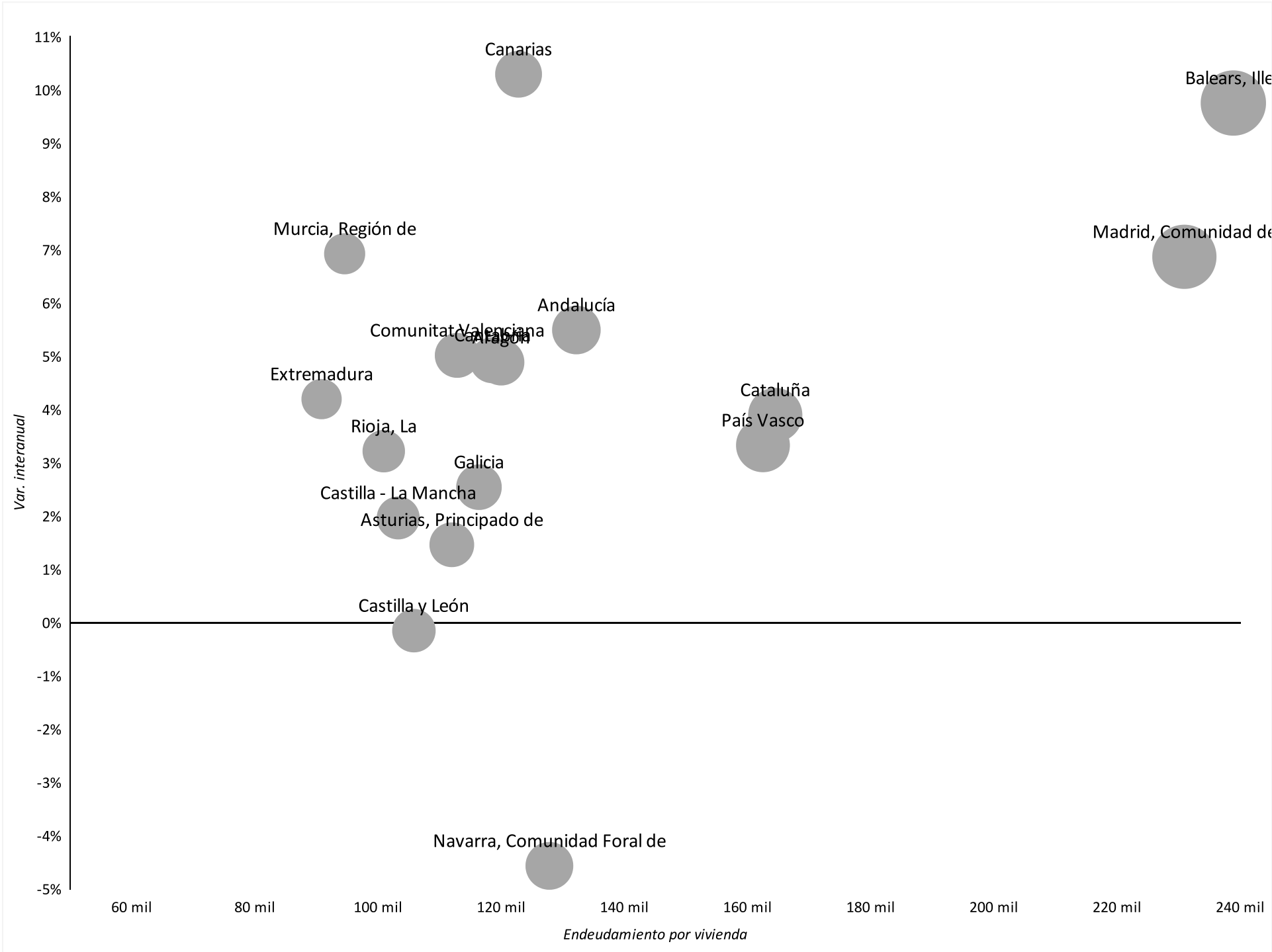
Únicamente dos comunidades autónomas se sitúan en niveles de endeudamiento por vivienda inferiores a los 100.000 €, correspondiendo a Extremadura (90.828 €) y Región de Murcia (94.574 €).

El fuerte crecimiento del precio de la vivienda, apoyado por un ligero incremento de la superficie de vivienda transmitida, ha generado un incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda.

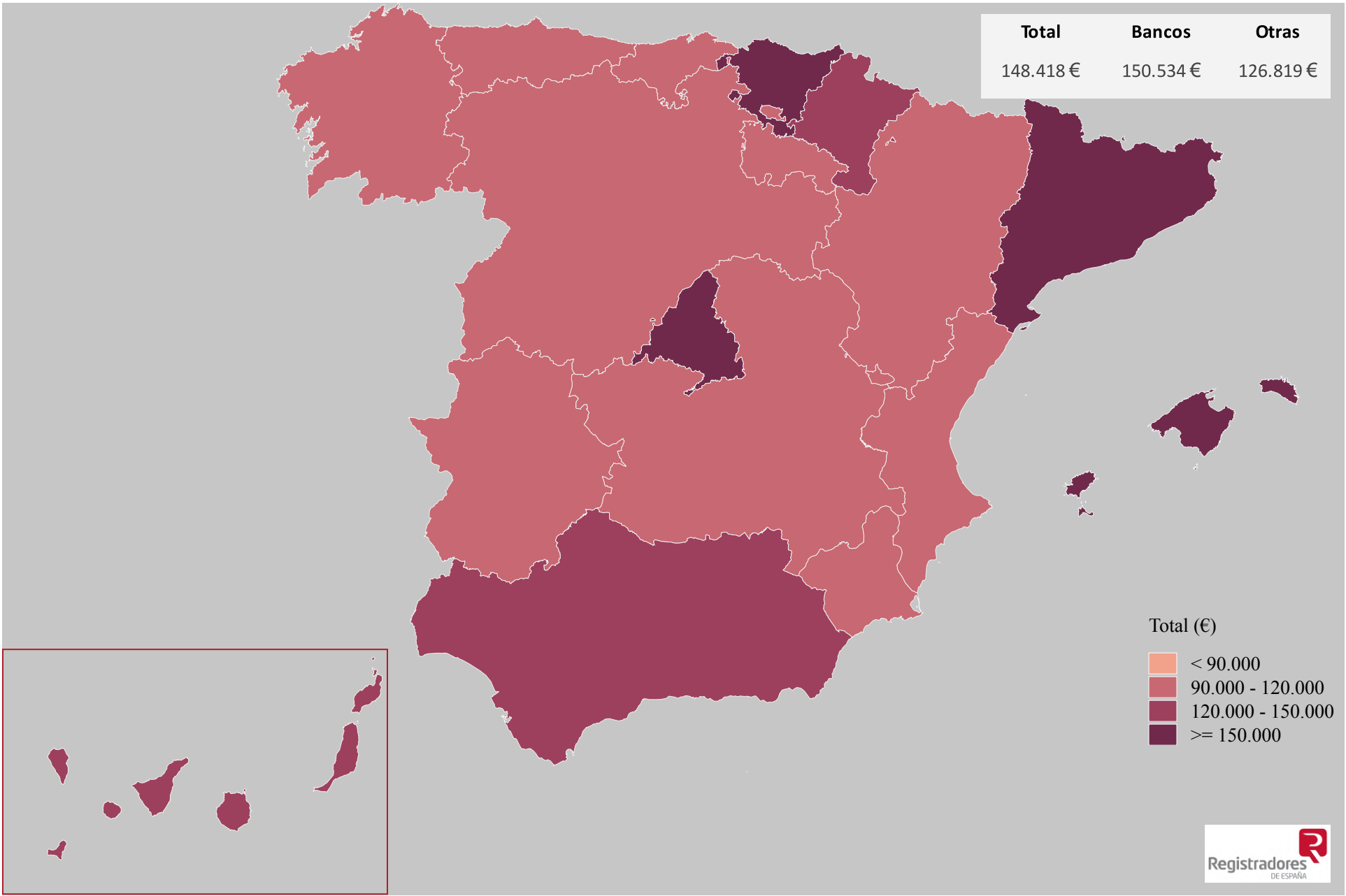
Esta tendencia alcista del precio de la vivienda previsiblemente tendrá continuidad a lo largo del año 2025, dando lugar a una continuidad en la senda alcista del endeudamiento hipotecario.

Asimismo, el descenso de los tipos de interés también genera un incentivo al incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda.

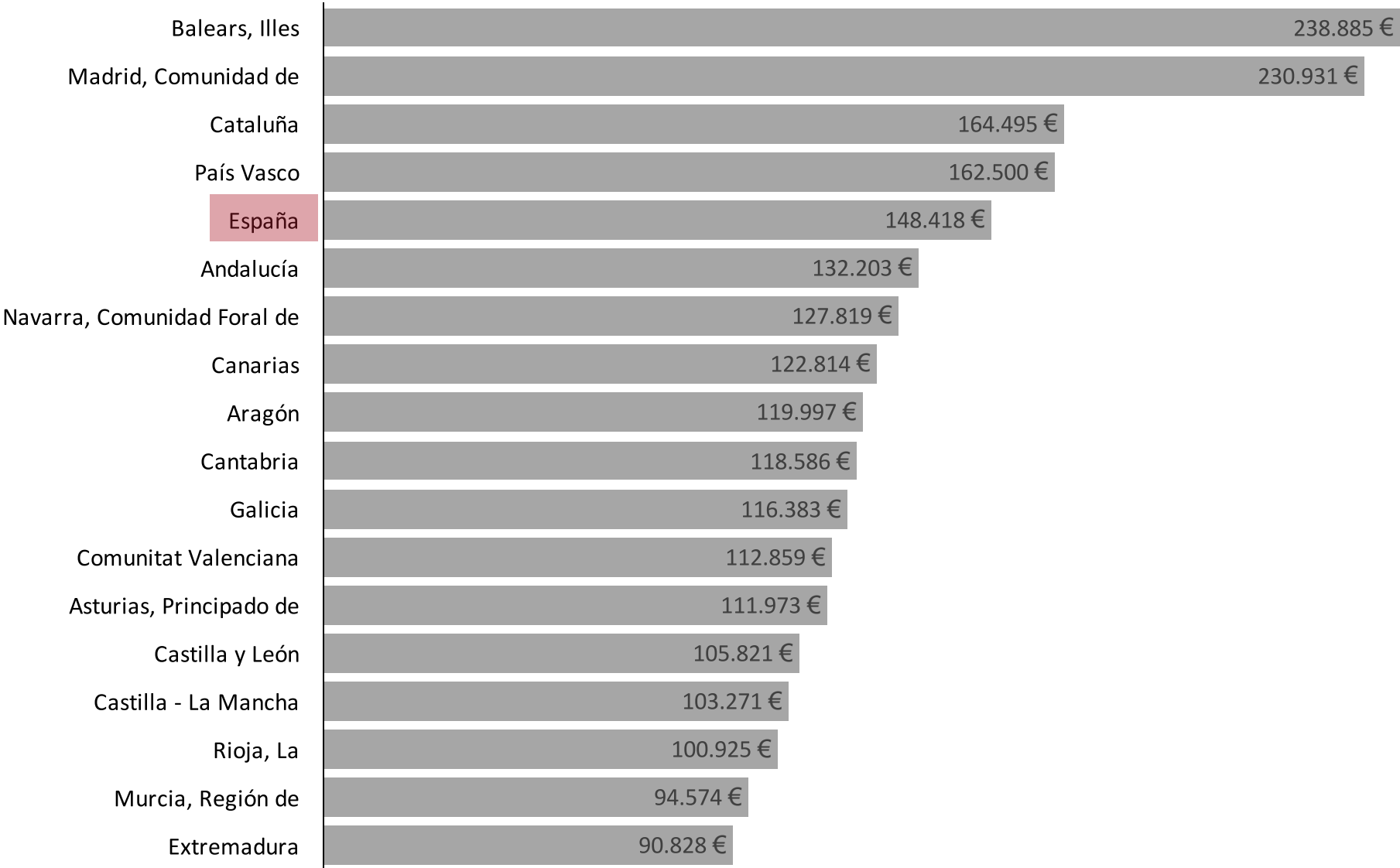
Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Resultados anuales y variación anual						
Año 2024						
CC.AA. ▲	General	Var. anual	Bancos	Var. anual	Otras ent. fin.	Var. anual
Andalucía	132.203 €	5,5 %	132.835 €	4,0 %	124.837 €	17,5 %
Aragón	119.997 €	4,9 %	121.206 €	4,0 %	110.200 €	5,5 %
Asturias, Principado de	111.973 €	1,5 %	114.375 €	-0,6 %	103.600 €	3,8 %
Balears, Illes	238.885 €	9,8 %	243.631 €	8,2 %	185.019 €	16,4 %
Canarias	122.814 €	10,3 %	121.999 €	6,9 %	138.442 €	46,0 %
Cantabria	118.586 €	4,9 %	118.763 €	5,8 %	114.360 €	-6,9 %
Castilla - La Mancha	103.271 €	2,0 %	105.003 €	1,5 %	92.784 €	-0,4 %
Castilla y León	105.821 €	-0,2 %	104.645 €	-1,2 %	114.472 €	7,8 %
Cataluña	164.495 €	3,9 %	165.584 €	4,0 %	148.588 €	1,2 %
Comunitat Valenciana	112.859 €	5,0 %	114.574 €	4,4 %	96.098 €	4,5 %
Extremadura	90.828 €	4,2 %	92.400 €	3,3 %	82.864 €	8,3 %
Galicia	116.383 €	2,5 %	116.597 €	2,0 %	103.370 €	17,3 %
Madrid, Comunidad de	230.931 €	6,9 %	233.617 €	6,7 %	174.611 €	-2,6 %
Murcia, Región de	94.574 €	6,9 %	95.250 €	5,3 %	89.322 €	15,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	127.819 €	-4,6 %	122.178 €	-7,8 %	139.877 €	2,1 %
País Vasco	162.500 €	3,3 %	163.511 €	3,0 %	158.170 €	3,6 %
Rioja, La	100.925 €	3,2 %	99.058 €	2,9 %	110.121 €	5,3 %
España	148.418 €	4,7 %	150.534 €	3,8 %	126.819 €	6,8 %



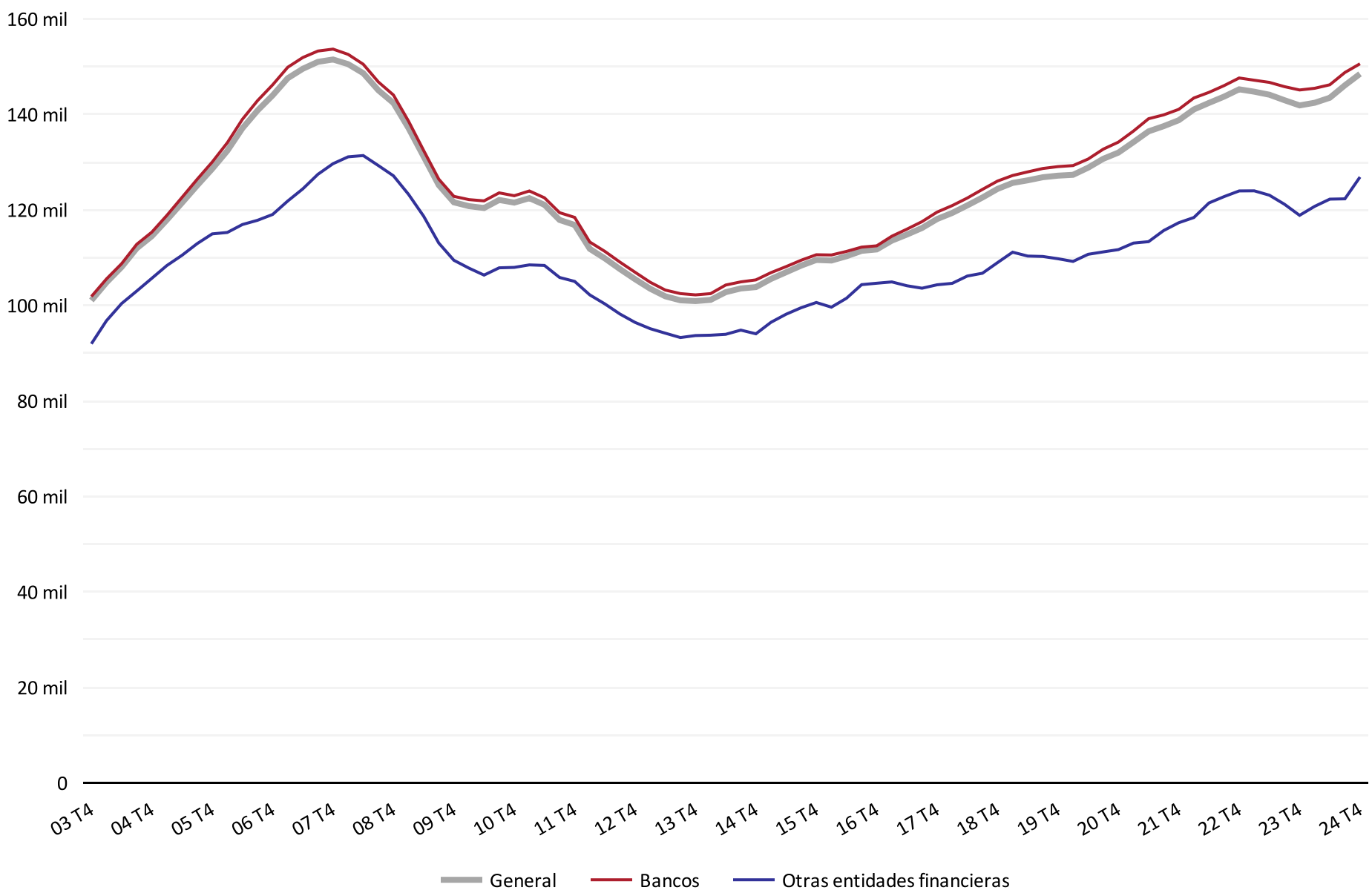
Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda (€)
Año 2024



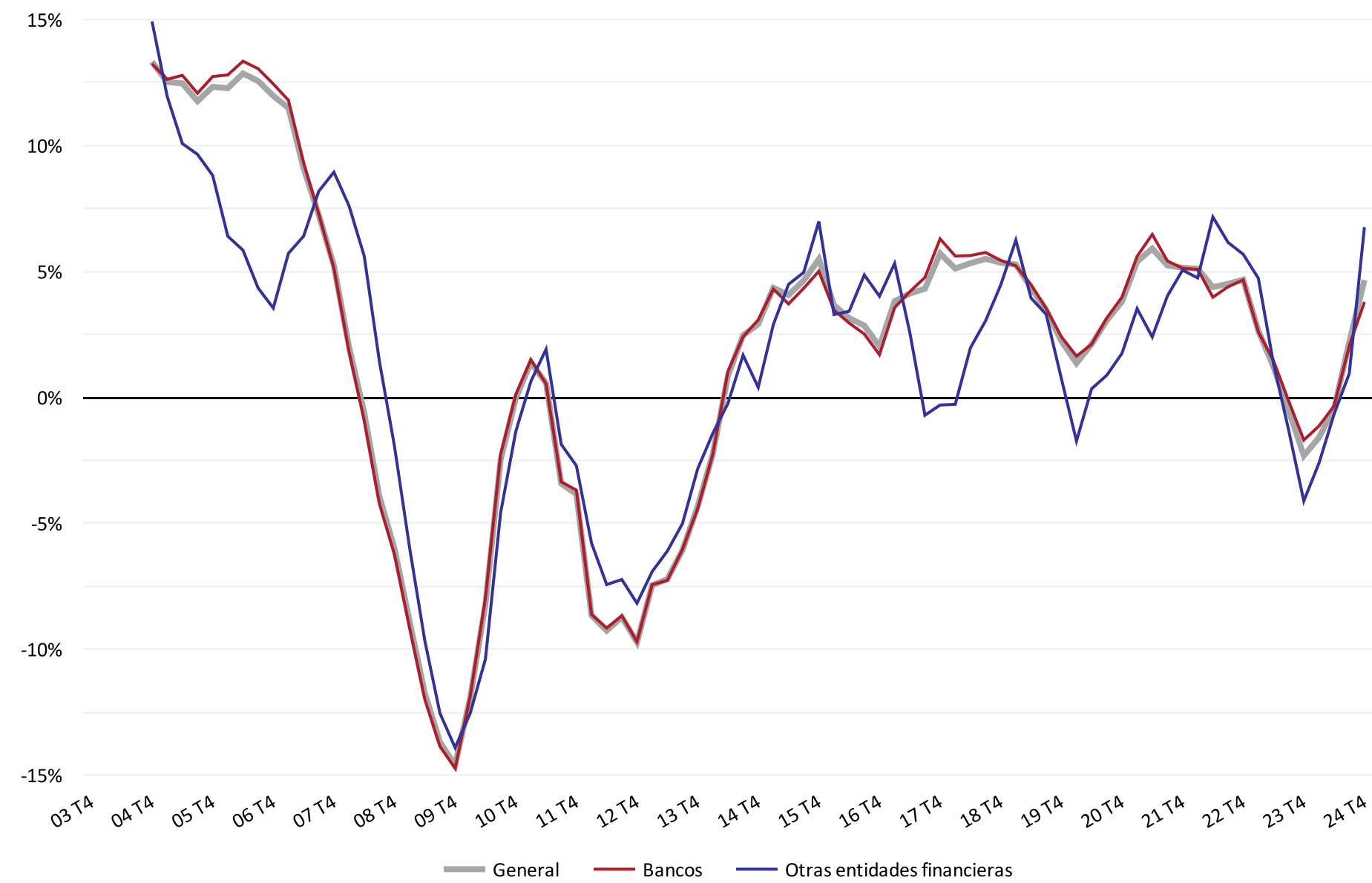
Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda
Año 2024



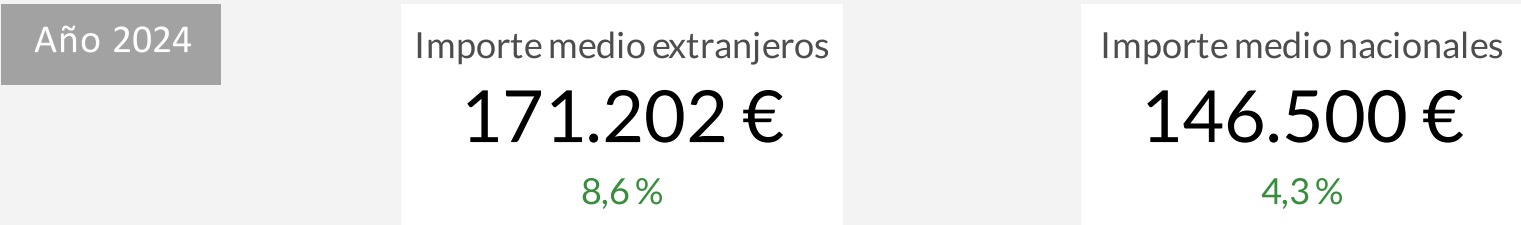
Evolución del importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda
(resultados interanuales)



Evolución de las tasas de variación interanuales del importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda



24. Importe de nuevo crédito hipotecario por vivienda en extranjeros



El importe medio de hipoteca sobre vivienda en extranjeros ha registrado un destacado crecimiento en el año 2024, contrastando con el descenso de 2023 y retomando la senda alcista de los nueve años precedentes a dicho año.

El resultado alcanzado en el año 2024 para extranjeros ha sido 171.202 €, máximo de la serie histórica, con un crecimiento anual del 8,6%, contrastando con el descenso del año 2023 (-7,8%), pero próximo a los incrementos de los años 2022 (7%) y 2021 (12,1%).

El importe medio en nacionales ha sido de 146.500 euros, con un incremento anual del 4,3%, también contrastando con el descenso de 2023 (-2%).

Con estos resultados se intensifica el diferencial entre nacionales y extranjeros por lo que respecta al importe medio de endeudamiento hipotecario sobre vivienda, siendo claramente superior en extranjeros durante todos los años de publicación de resultados, que alcanzó el mayor diferencial en el año 2022.

Este comportamiento ascendente supone seguir la línea general de otras variables que vienen mostrando una continuidad en el ciclo inmobiliario alcista, dejando atrás el ajuste del año 2023.

En la mayoría de las comunidades autónomas se han registrado ascensos en endeudamiento por extranjeros durante el último año. Concretamente, catorce comunidades autónomas han registrado crecimientos, dando lugar a reducciones en tres comunidades autónomas.

Los mayores importes medios de hipoteca sobre vivienda de extranjeros se han registrado en Illes Balears (366.830 €), Comunidad de Madrid (235.277 €), Andalucía (208.511 €), Cataluña (178.287 €) y País Vasco (144.030 €).

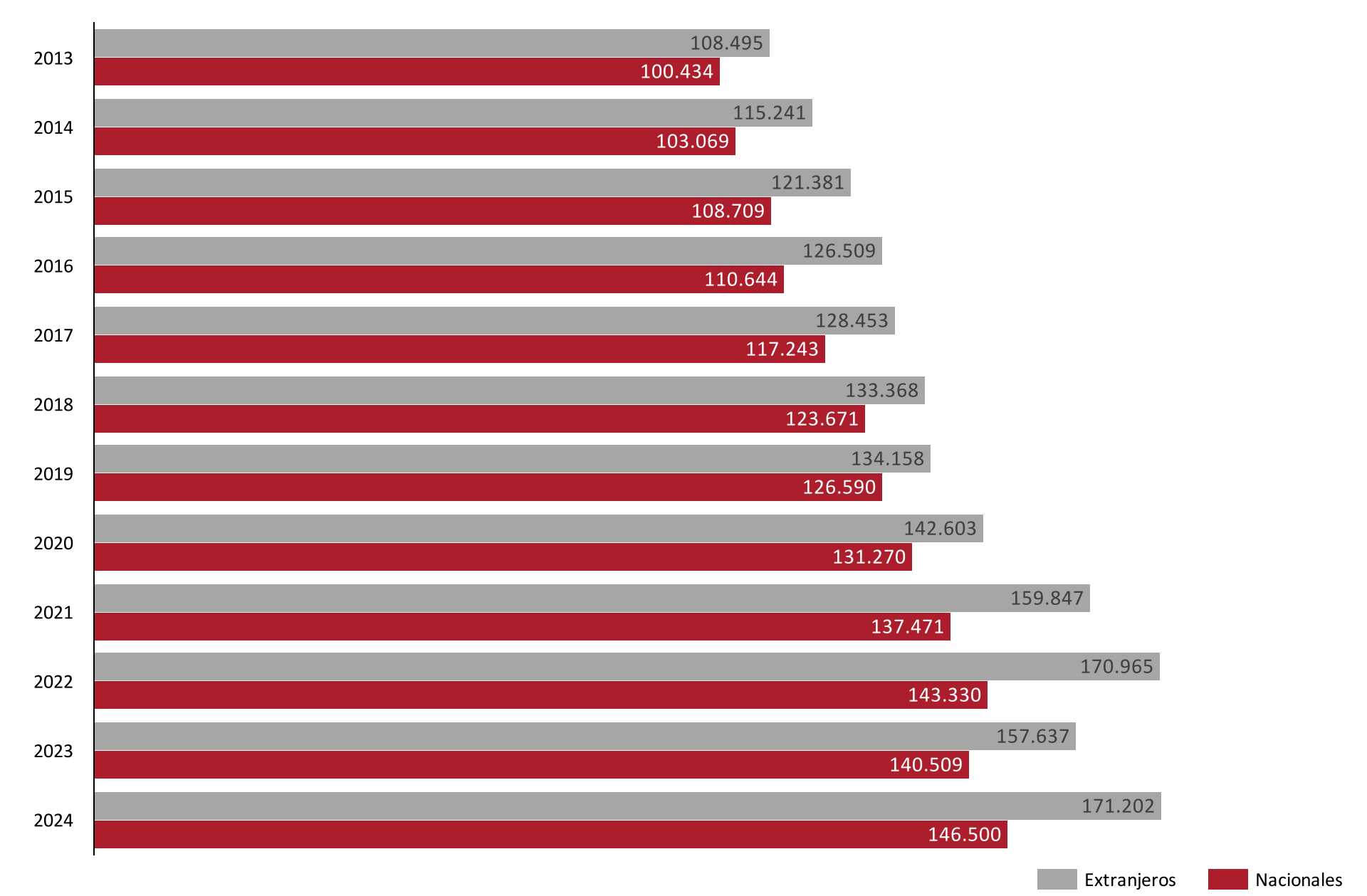
Las diferencias territoriales son importantes en la medida que, frente a estos elevados importes de las comunidades autónomas cabeceras, en otras seis comunidades autónomas no se han llegado a alcanzar los 100.000 € de importe medio.

Normalmente, aquellas comunidades autónomas con mayores precios medios y con un alto componente de comprador extranjero vinculado al ámbito turístico, en el que son nacionalidades con un alto nivel de renta per cápita las que suelen encabezar el ranking por nacionalidades, suelen ser las que registran mayores importes medios, frente a aquellas otras con nacionalidades cabeceras normalmente vinculadas al destino residencial por motivos laborales, que suelen corresponder con compradores con menor renta per cápita y, en consecuencia, menores importes medios por vivienda y, por tanto, menores niveles de endeudamiento medio.

Por lo que respecta al desglose de importes medios de endeudamiento hipotecario por nacionalidades, los mayores importes medios durante el año 2024 han correspondido a suecos (345.938 €), alemanes (334.166 €), estadounidenses (330.179), británicos (242.747 €), neerlandeses (224.598 €) y franceses (211.376 €).

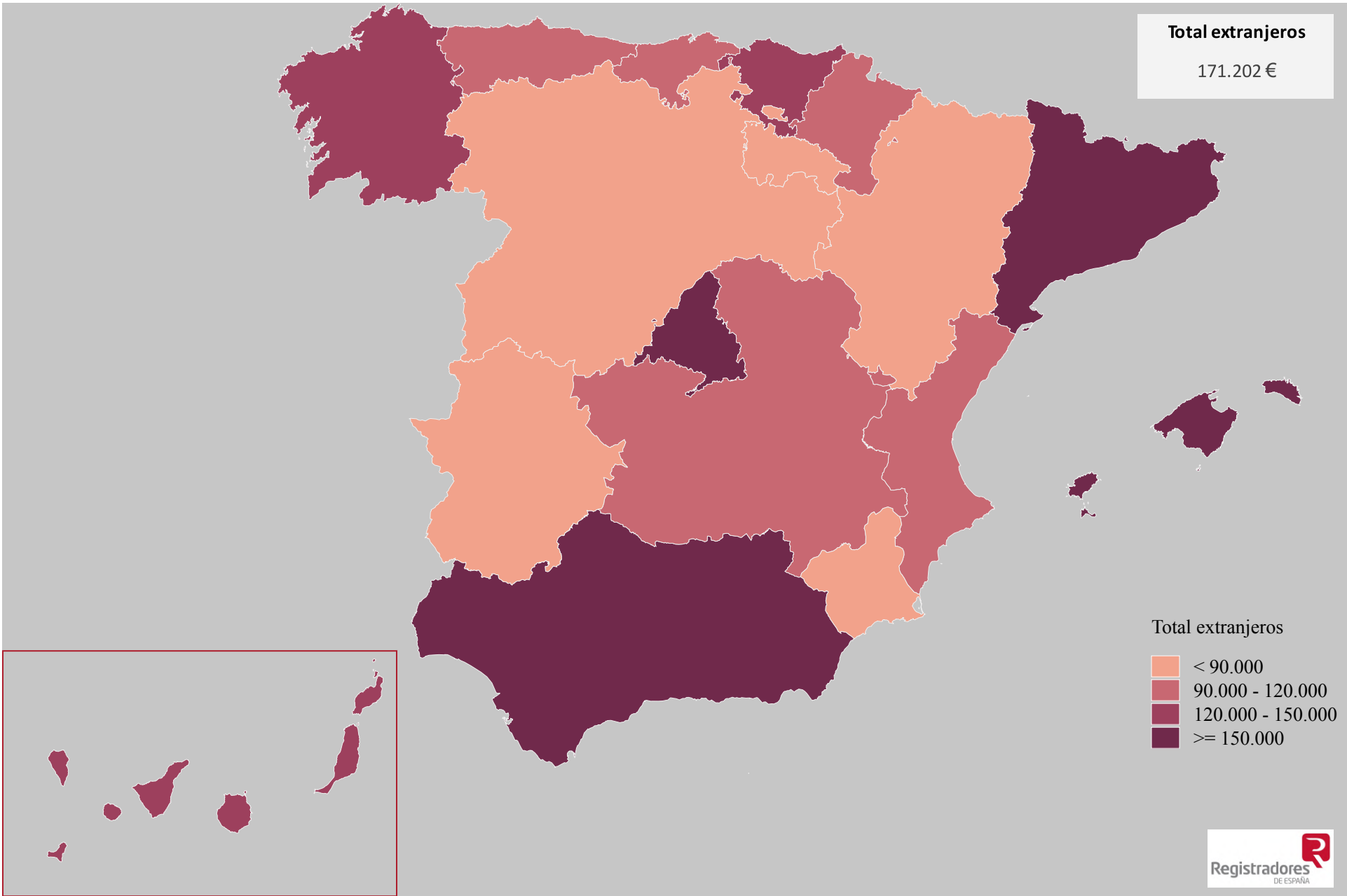
Estas nacionalidades corresponden a países con elevados niveles de renta per cápita, que son las que, en términos medios, adquieren viviendas con mayores precios y superficie, dando lugar, en consecuencia, a mayores importes medios de endeudamiento hipotecario.

Evolución del importe medio de hipoteca sobre vivienda de nacionales y extranjeros (€)

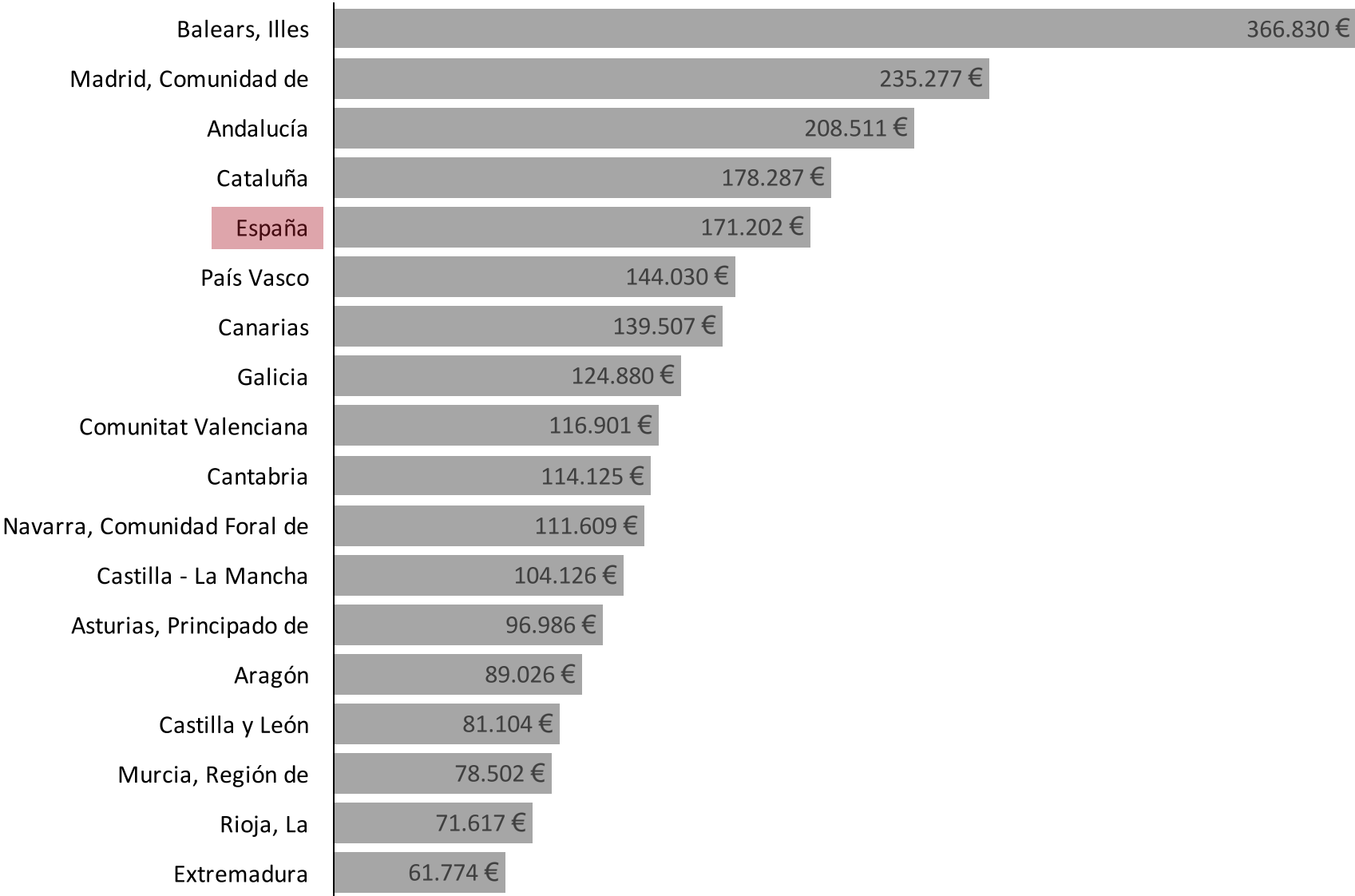


Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros (€)								
CC.AA.	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Andalucía	141.699	146.660	157.573	152.621	184.436	197.135	185.800	208.511
Aragón	61.147	65.593	72.551	76.991	78.692	90.448	81.367	89.026
Asturias, Principado de	93.406	80.568	85.044	76.150	96.773	99.472	89.221	96.986
Balears, Illes	244.148	278.895	254.265	286.205	366.598	367.494	336.514	366.830
Canarias	96.665	106.183	110.272	119.397	132.316	123.465	129.698	139.507
Cantabria	101.641	109.473	96.977	106.228	104.152	112.352	97.635	114.125
Castilla - La Mancha	86.757	79.074	84.182	86.666	91.225	96.544	91.022	104.126
Castilla y León	61.497	68.115	72.312	75.484	76.118	83.084	78.978	81.104
Cataluña	143.143	146.184	150.584	155.942	169.497	178.444	166.827	178.287
Comunitat Valenciana	85.589	86.067	90.714	91.325	102.080	108.191	109.062	116.901
Extremadura	67.161	63.154	49.907	62.381	56.057	85.559	89.933	61.774
Galicia	119.490	94.444	119.692	113.291	106.346	120.049	118.412	124.880
Madrid, Comunidad de	155.070	161.488	167.352	203.758	208.621	229.075	212.164	235.277
Murcia, Región de	66.533	64.705	59.796	61.390	61.378	70.080	66.798	78.502
Navarra, Comunidad Foral de	88.173	78.552	91.180	86.225	97.113	111.829	113.899	111.609
País Vasco	124.932	129.356	126.646	131.702	138.545	145.074	139.410	144.030
Rioja, La	67.303	58.250	62.776	74.361	63.969	72.651	75.292	71.617

Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros
Año 2024

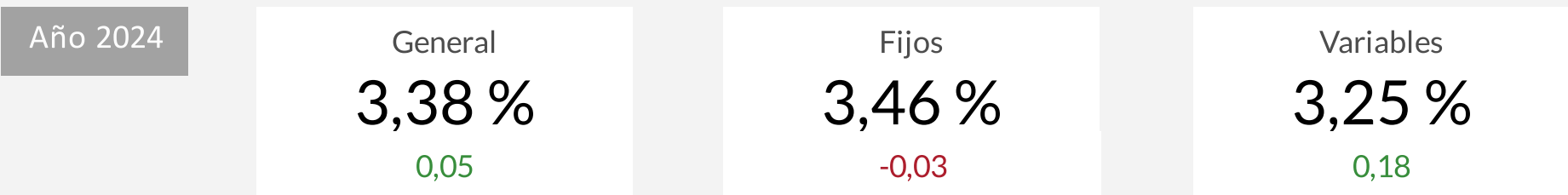


Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros
Año 2024



Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros por nacionalidad	
Nacionalidad	Importe medio hipoteca ▾
Suecia	345.938
Alemania	334.166
Estados Unidos	330.179
Reino Unido	242.747
Países Bajos	224.598
Francia	211.376
Argentina	194.900
Polonia	172.905
Italia	169.139
Portugal	165.028
China	149.956
Bélgica	147.536
India	127.434
Colombia	121.572
Venezuela	117.772
Ucrania	112.411
Bulgaria	101.694
Rumanía	100.445

25. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en hipotecas sobre vivienda



Los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se han incrementado ligeramente durante el año 2024, dejando atrás los intensos crecimientos de la segunda mitad del año 2022 y el año 2023.

De hecho, en los dos últimos trimestres del año 2024 se han registrado descensos de los tipos de interés, frente al incremento de la primera mitad del año, que ha sido superior al ajuste del resto del año.

Los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han registrado una cuantía media en el año 2024 del 3,38%, frente al 3,33% de 2023, con un incremento anual de 0,05 pp, moderándose con respecto al incremento de 1,05 pp del año precedente.

A este resultado se ha llegado tras el máximo reciente registrado el segundo trimestre del año 2024, con una cuantía media interanual del 3,45%, habiendo cerrado el año 2024 en el citado 3,38%.

El mínimo histórico, registrado en el segundo trimestre del año 2022 (2,15%), queda a notable distancia de la cuantía media de 2024, aunque con unas favorables perspectivas para la primera mitad del año 2025.

La desagregación entre tipo fijo y variable ha registrado un comportamiento relativamente diferencial. En el año 2024 el tipo fijo medio ha sido del 3,46% (3,49% en 2023), con un descenso anual de -0,03 pp, y el tipo variable medio del 3,25% (3,07% en 2023), con un aumento anual de 0,18 pp.

Con estos resultados, el diferencial entre ambas modalidades se ha situado en 0,21 pp, reduciéndose el diferencial con respecto a 2023 (0,42 pp).

La desagregación territorial de resultados muestra cómo en cuatro comunidades autónomas se han reducido los tipos de interés durante el último año en el total general. En tipo fijo la reducción se ha registrado en ocho comunidades autónomas y en tipo variable en dos.

Las comunidades autónomas con tipos de interés más bajos durante el último año han sido País Vasco (2,87%), Comunidad de Madrid (3,19%) y La Rioja (3,19%), mientras que los mayores importes se han registrado en Extremadura (3,59%), Comunitat Valenciana (3,54%) y Región de Murcia (3,54%). El diferencial entre los extremos se sitúa en 0,72 pp.

Tomando exclusivamente los tipos de interés fijos, las condiciones más favorables se han obtenido en País Vasco (3,07%), Comunidad de Madrid (3,22%) y Castilla y León (3,42%), obteniendo las cuantías más elevadas en Principado de Asturias (3,77%), Región de Murcia (3,65%) y Extremadura (3,63%).

Por lo que respecta a los tipos de interés variables, las cuantías más reducidas han correspondido a País Vasco (2,64%), La Rioja (2,76%) y Cantabria (2,95%), obteniendo las cuantías más elevadas en Extremadura (3,55%), Cataluña (3,47%) y Castilla - La Mancha (3,42%).

El cambio de política de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo (BCE) durante el año 2024 ha provocado este cierto cambio de tendencia, dando paso a una moderación de los ascensos para el total general y un ligero ajuste para los tipos medios contratados a tipo fijo.

Las previsiones son de continuidad en la primera mitad del año 2025, en la medida que se esperan nuevos descensos de tipos de interés por parte de la autoridad monetaria europea, siendo previsible un traslado a los tipos de cierre de las nuevas contrataciones hipotecarias, afectando tanto a la reducción de las ofertas de tipos de interés fijo por parte de las entidades financieras, como a las contrataciones a tipo de interés variables a través de la reducción del EURIBOR.

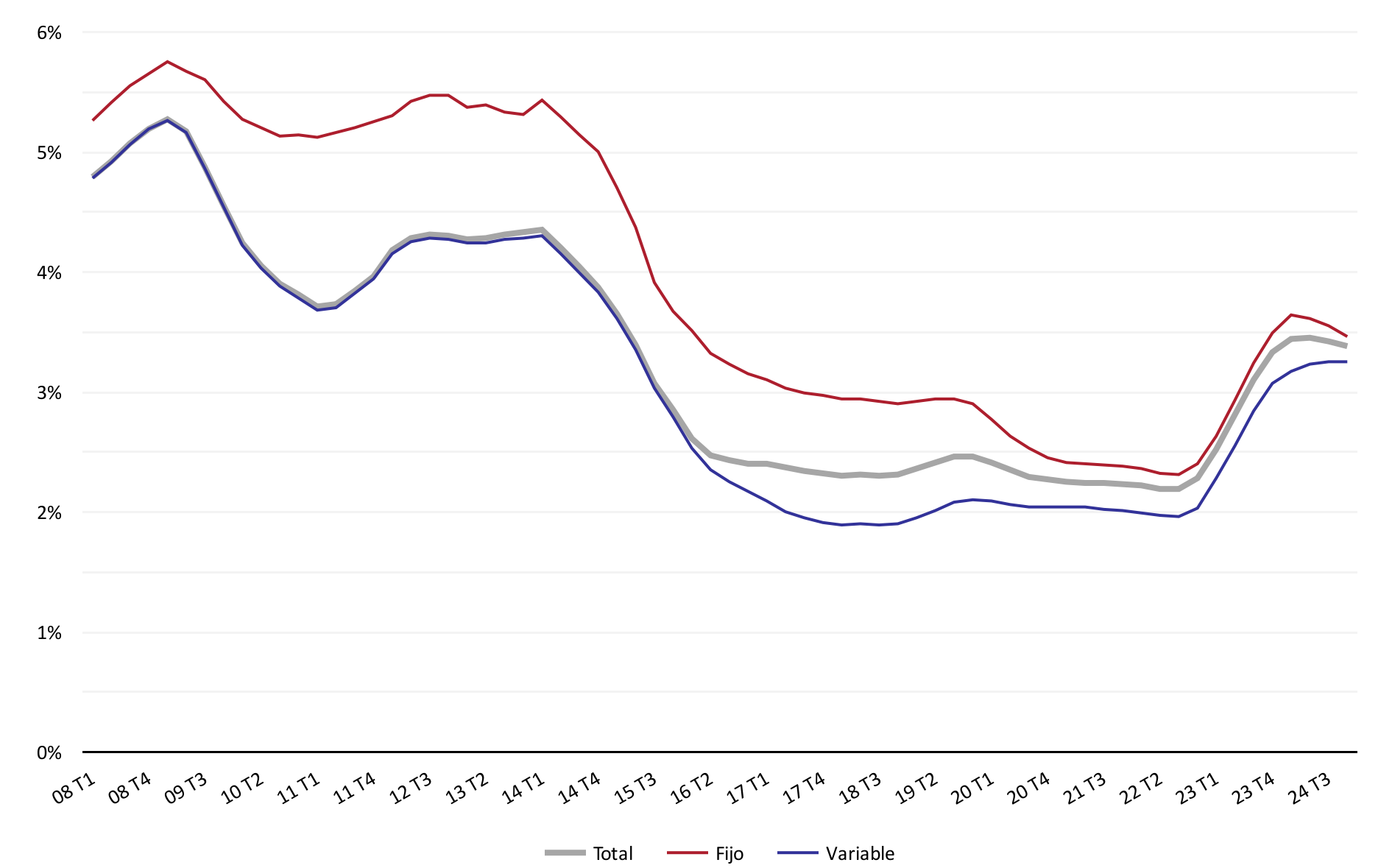
En todo caso, las reducciones de los tipos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios serán moderadas, manteniendo cuantías medias alejadas de los mínimos de la serie histórica.

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en hipotecas sobre vivienda. Interanual Año 2024						
CC.AA. ^	General	Var. anual (pp)	Fijos	Var. anual (pp)	Variables	Var. anual (pp)
Andalucía	3,45 %	0,08	3,52 %	-0,06	3,37 %	0,30
Aragón	3,27 %	0,11	3,44 %	0,05	3,06 %	0,27
Asturias, Principado de	3,53 %	0,20	3,77 %	0,15	3,09 %	0,25
Balears, Illes	3,46 %	0,05	3,53 %	0,02	3,34 %	0,10
Canarias	3,52 %	-0,17	3,57 %	-0,17	3,37 %	-0,25
Cantabria	3,28 %	0,06	3,50 %	0,07	2,95 %	0,01
Castilla - La Mancha	3,50 %	0,02	3,56 %	-0,12	3,42 %	0,15
Castilla y León	3,30 %	0,07	3,42 %	0,03	3,06 %	0,12
Cataluña	3,45 %	-0,01	3,44 %	-0,08	3,47 %	0,15
Comunitat Valenciana	3,54 %	0,04	3,61 %	-0,05	3,41 %	0,19
Extremadura	3,59 %	0,26	3,63 %	0,19	3,55 %	0,40
Galicia	3,41 %	0,00	3,52 %	-0,07	3,01 %	0,17
Madrid, Comunidad de	3,19 %	0,09	3,22 %	0,02	3,15 %	0,18
Murcia, Región de	3,54 %	-0,07	3,65 %	-0,06	3,24 %	-0,04
Navarra, Comunidad Foral de	3,23 %	0,12	3,48 %	0,06	3,01 %	0,25
País Vasco	2,87 %	0,16	3,07 %	0,10	2,64 %	0,22
Rioja, La	3,19 %	-0,07	3,49 %	-0,13	2,76 %	0,03
España	3,38 %	0,05	3,46 %	-0,03	3,25 %	0,18

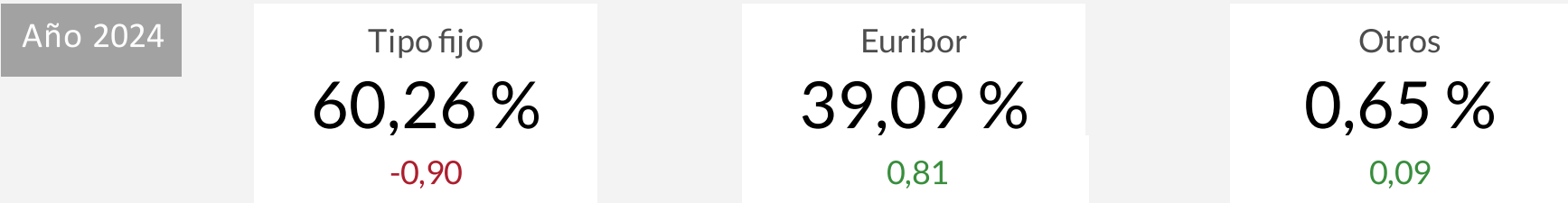
Importe del tipo de interés general por Comunidades Autónomas
Año 2024



Evolución de las cuantía de tipos de interés de contratación inicial en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda (%) (resultados interanuales)



26. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda



La contratación de nuevos créditos bajo la modalidad de tipo de interés fijo ha registrado un ligero descenso durante el último año, pero con una doble cara como consecuencia de su reducción durante la primera mitad del año y el crecimiento de peso en la segunda mitad, coincidiendo con el descenso de los tipos de interés.

El porcentaje de contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo fijo durante el año 2024 ha sido del 60,26%, por debajo del 61,16% del año 2023.

En consecuencia, la contratación a tipo variable ha sido del 39,74%, correspondiendo en su práctica totalidad a tipo variable con índice de referencia EURIBOR (39,09%) ya que la contratación a tipo variable con otros índices de referencia ha sido del 0,65%.

Con respecto al año 2023 la contratación a tipo de interés fijo se ha reducido en -0,90 pp, dando lugar al correspondiente crecimiento en contratación a tipo variable, con un incremento en tipo variable con índice de referencia EURIBOR de 0,81 pp y de 0,09 pp en contratación a tipo variable con otros índices de referencia.

Estos resultados, aparentemente, mostrarían una cierta estabilidad. Sin embargo, observando el gráfico de evolución de resultados, se constata la doble cara del año, con descensos en contratación a tipo fijo en la primera mitad e incrementos en la segunda mitad.

En siete comunidades autónomas se ha incrementado la contratación a tipo de interés fijo durante el último año, dando lugar a mejoras en contratación a tipo variable en diez comunidades autónomas.

En la práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis) la contratación a tipo de interés fijo ha sido la modalidad más utilizada en el año 2024.

Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo durante el año 2024 han sido Galicia (77,38%), Canarias (71,57%) y Región de Murcia (70,44%), mientras que las que han formalizado un mayor peso de nuevos créditos hipotecarios a tipo variable han sido Comunidad Foral de Navarra (54,82%), Castilla - La Mancha (47,88%) y País Vasco (47,88%).

Durante el ciclo inmobiliario 2014-2022 el incremento en el peso de contratación a tipo de interés fijo estuvo presente durante todos los años, pasando del 4,31% de peso en 2014 al 66,92% de 2022.

Sin embargo, el año 2023 supuso un punto de inflexión, dando lugar a un incremento en la contratación a tipo de interés variable y, en consecuencia, una reducción en la contratación a tipo de interés fijo. El incremento de los tipos de interés fue el factor determinante para este cambio de tendencia.

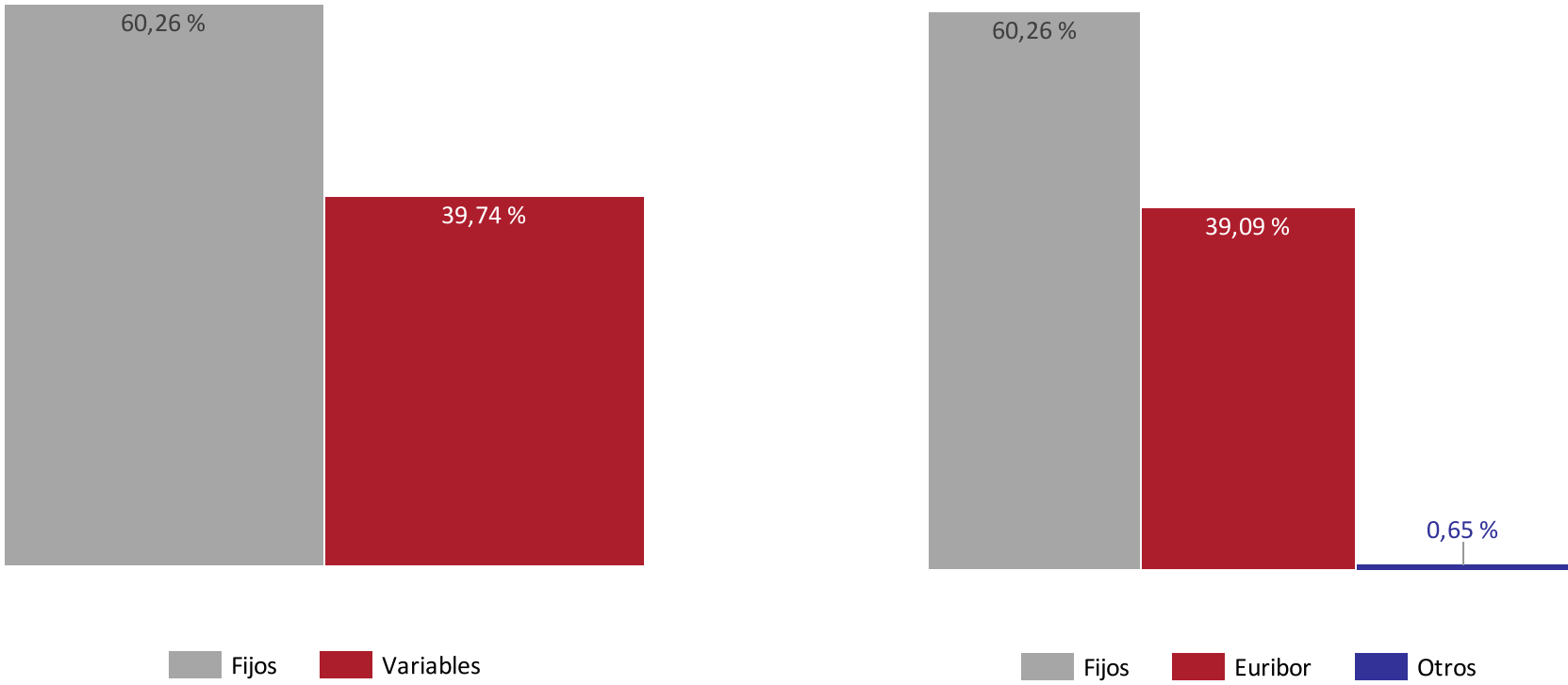
A lo largo del año 2024, en la segunda mitad, con el cambio de tendencia en los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, se ha registrado una nueva recuperación.

Las previsiones de continuidad en la política de descensos de tipos de interés hacen estimar una primera mitad del año 2025 con una continuidad en la tendencia alcista de contrataciones a tipo de interés fijo, consolidando su liderazgo para el conjunto de España y la práctica totalidad de desagregaciones territoriales.

Esta situación supone una garantía desde la configuración de la cartera hipotecaria, habiendo acumulado un elevado porcentaje de saldo vivo de crédito hipotecario con cobertura a tipo fijo, lo que supone una minoración de los niveles de riesgo.

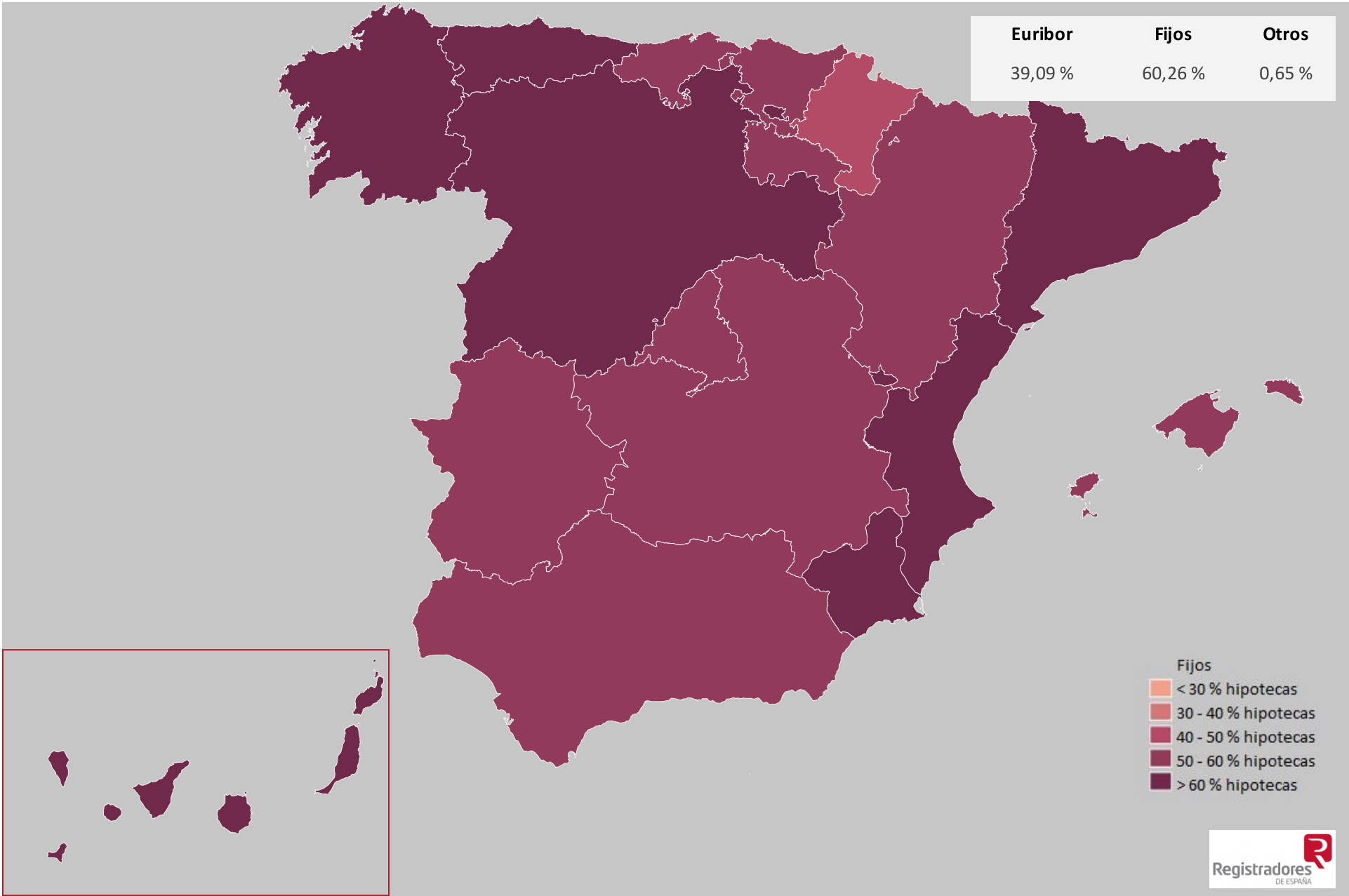
Tipo de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Resultados anuales y variación anual								
Año 2024								
CC.AA. ^	Fijos	Var. anual (pp)	Variables	Var. anual (pp)	EURIBOR	Var. anual (pp)	Otros	Var. anual (pp)
Andalucía	56,61 %	-1,35	43,39 %	1,35	42,80 %	1,32	0,59 %	0,03
Aragón	54,37 %	-6,57	45,63 %	6,57	45,14 %	6,39	0,49 %	0,18
Asturias, Principado de	60,76 %	2,63	39,24 %	-2,63	38,94 %	-2,68	0,30 %	0,05
Balears, Illes	58,54 %	-2,57	41,46 %	2,57	41,21 %	3,21	0,25 %	-0,64
Canarias	71,57 %	10,49	28,43 %	-10,49	28,07 %	-10,52	0,36 %	0,03
Cantabria	58,92 %	0,81	41,08 %	-0,81	40,73 %	-0,11	0,35 %	-0,70
Castilla - La Mancha	52,12 %	2,85	47,88 %	-2,85	45,58 %	-4,81	2,30 %	1,96
Castilla y León	64,08 %	2,66	35,92 %	-2,66	35,56 %	-2,84	0,36 %	0,18
Cataluña	69,01 %	-0,57	30,99 %	0,57	30,73 %	0,68	0,26 %	-0,11
Comunitat Valenciana	60,18 %	-1,68	39,82 %	1,68	39,29 %	1,72	0,53 %	-0,04
Extremadura	56,67 %	-4,86	43,33 %	4,86	42,53 %	5,03	0,80 %	-0,17
Galicia	77,38 %	1,86	22,62 %	-1,86	22,37 %	-1,76	0,25 %	-0,10
Madrid, Comunidad de	52,98 %	-4,73	47,02 %	4,73	45,66 %	4,48	1,36 %	0,25
Murcia, Región de	70,44 %	-3,92	29,56 %	3,92	29,39 %	4,09	0,17 %	-0,17
Navarra, Comunidad Foral de	45,18 %	-7,66	54,82 %	7,66	52,76 %	6,81	2,06 %	0,85
País Vasco	52,12 %	1,22	47,88 %	-1,22	47,70 %	-1,16	0,18 %	-0,06
Rioja, La	57,10 %	-3,21	42,90 %	3,21	42,71 %	3,15	0,19 %	0,06
España	60,26 %	-0,90	39,74 %	0,90	39,09 %	0,81	0,65 %	0,09

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos
Año 2024



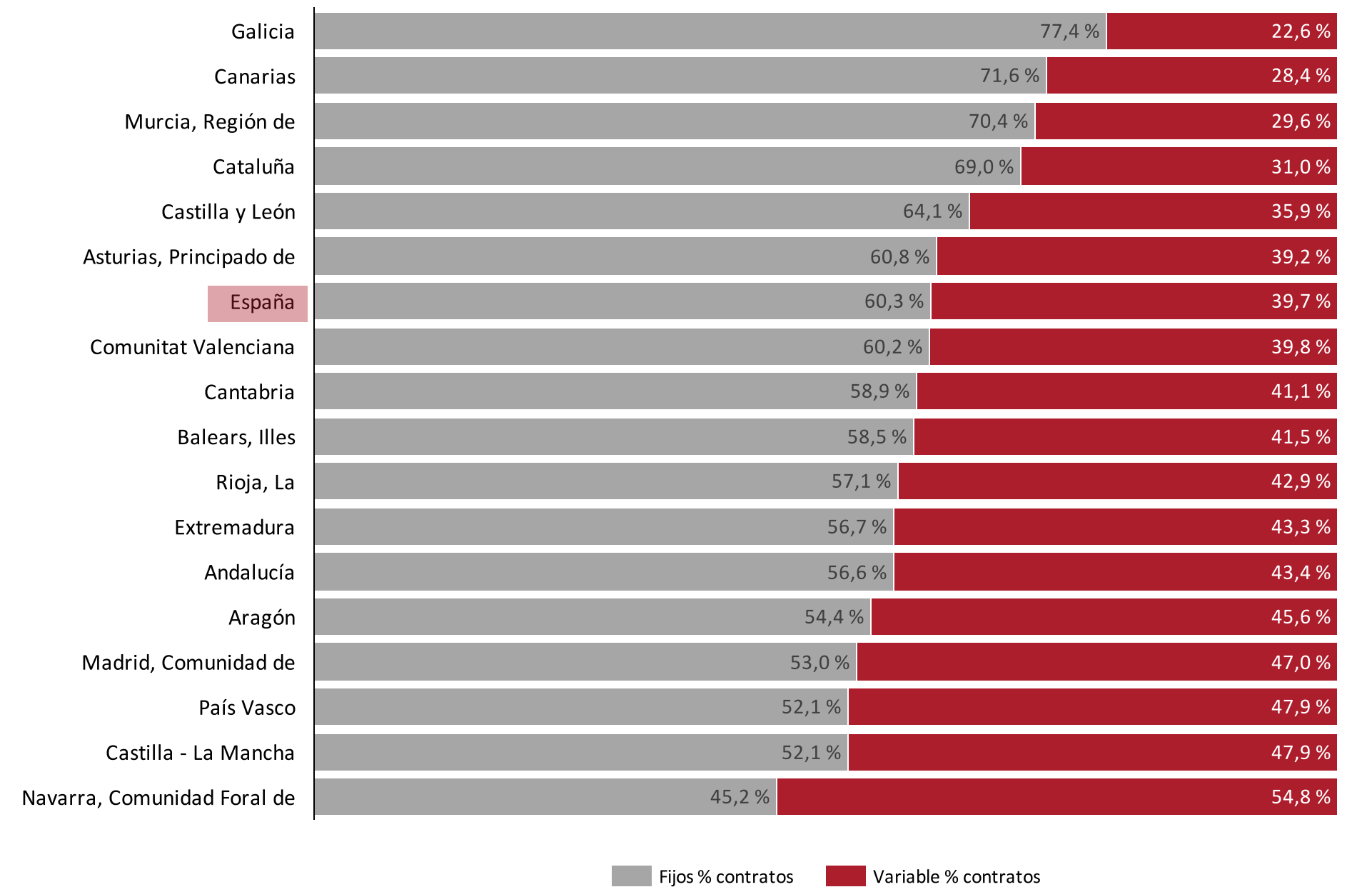
Tipo de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda

Año 2024

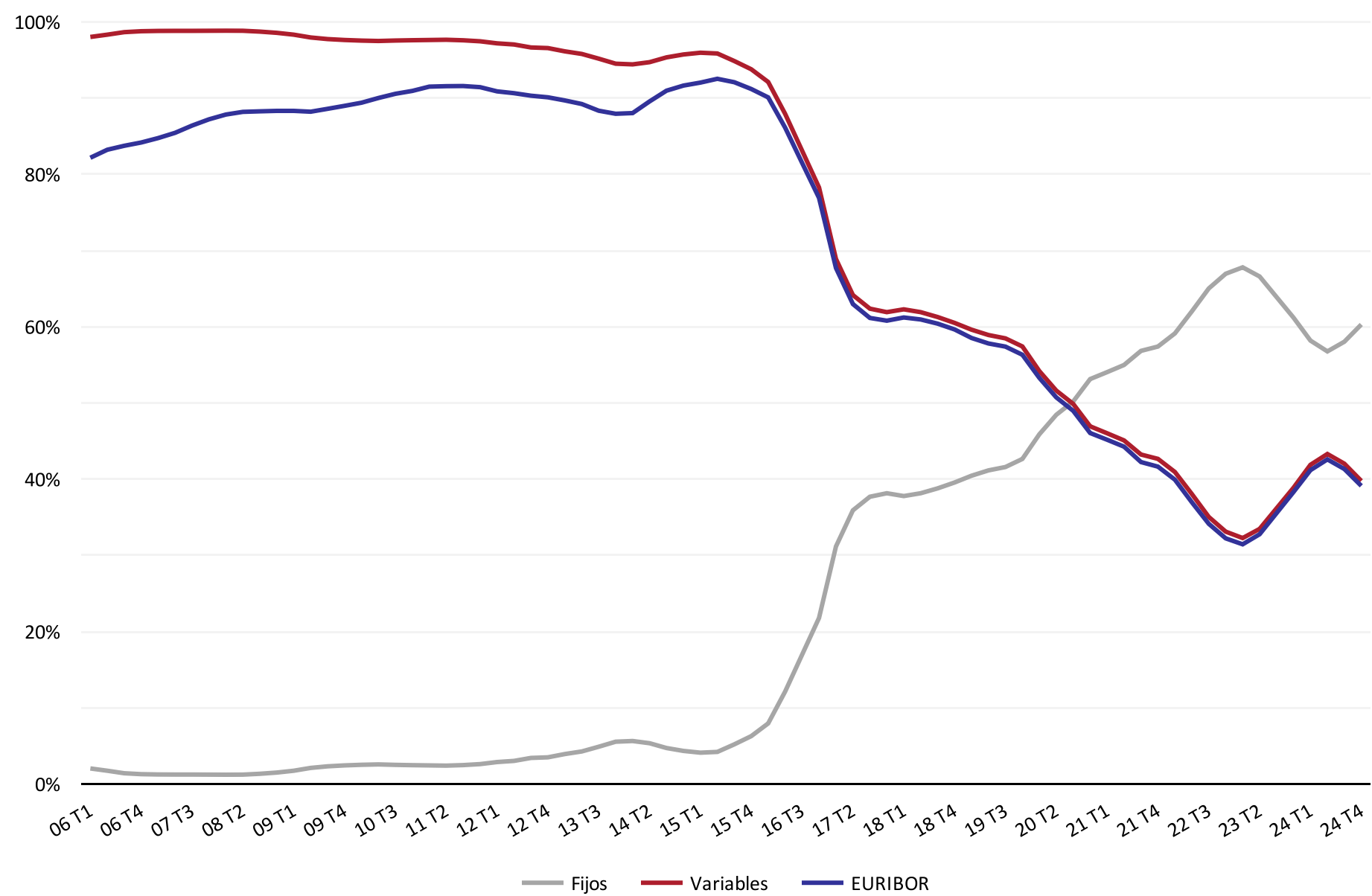


Tipos Fijos y Variables por Comunidades Autónomas. Porcentaje de contratos

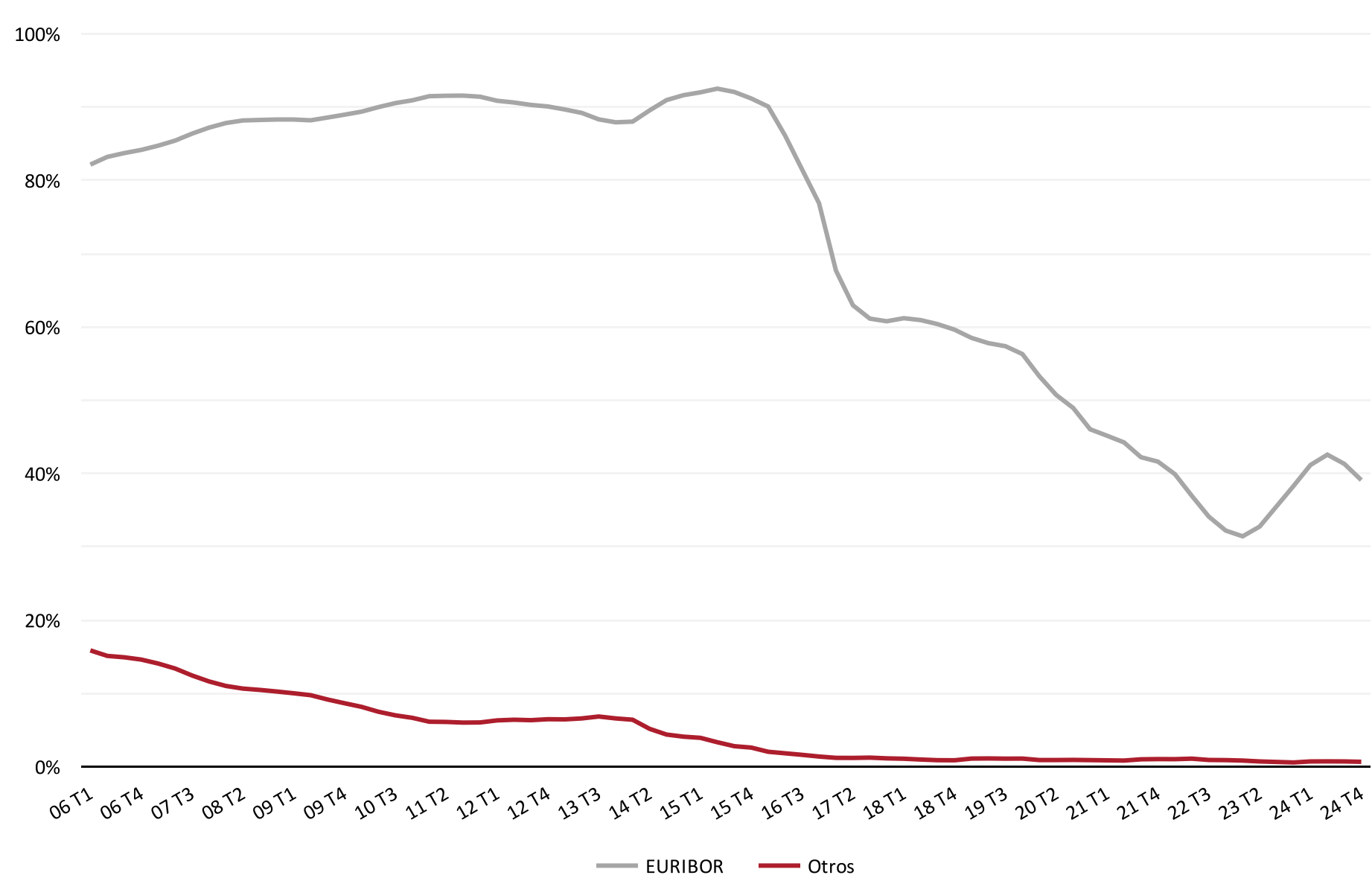
Año 2024



Evolución de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda
Fijos vs Variables (resultados interanuales)



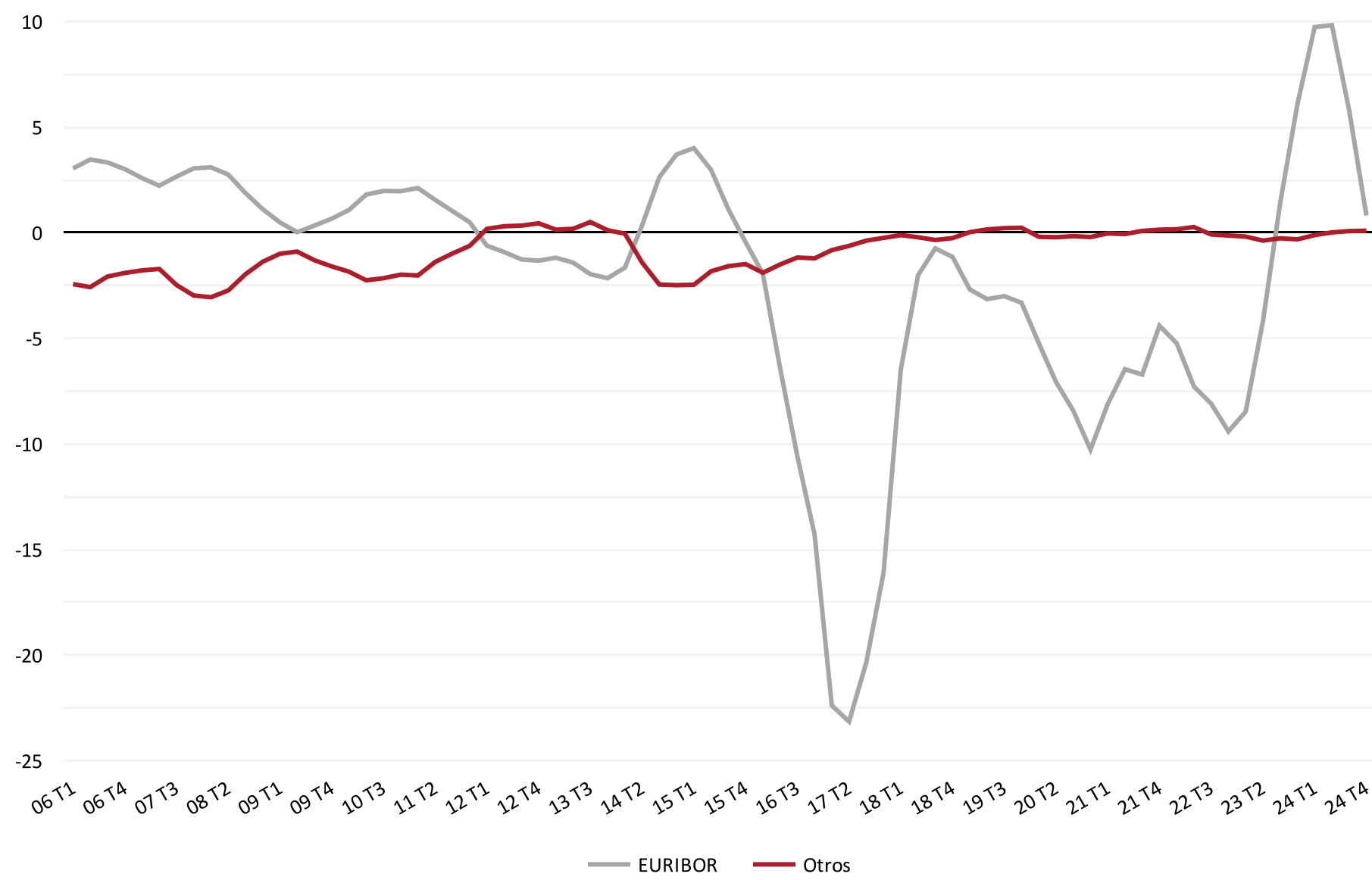
Evolución de los índices de referencia contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda
a tipo de interés variable (resultados interanuales)



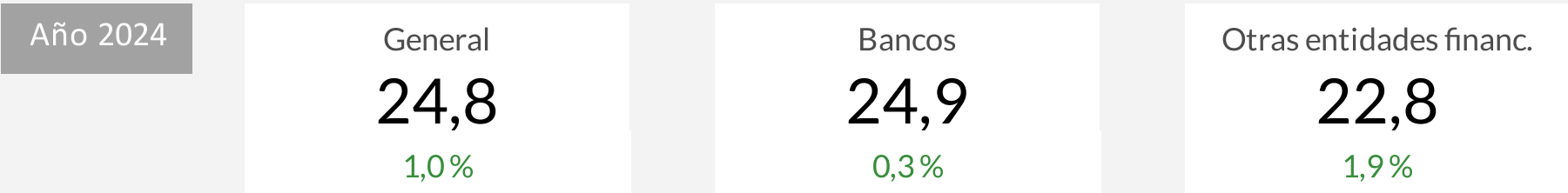
Evolución de las tasas de variación interanuales de tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables



Evolución de las tasas de variación interanuales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



27. Duración de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda



El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda ha registrado un nuevo incremento durante el último año, concretamente del 1%, situándose en los 24,8 años.

El periodo medio de contratación en el año 2023 fue de 24,5 años, por lo que, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de resultados, la tendencia durante los últimos años es de práctica estabilidad, predominando ligeros incrementos. En el año 2023 el incremento registrado fue del 0,3%.

Este incremento del periodo medio de contratación se ha debido al comportamiento en la agrupación de Bancos, con un crecimiento anual del 0,3% y, especialmente, de la agrupación Otras entidades financieras, que ha registrado un ascenso del 1,9%.

El periodo medio en Bancos ha sido de 24,9 años, reduciendo el tradicional diferencial con respecto a Otras entidades financieras, con un resultado de 22,8 años. A lo largo de toda la serie histórica la agrupación Bancos ha registrado periodos medios superiores a Otras entidades financieras.

En once comunidades autónomas se ha registrado alargamientos de los periodos medios de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, dando lugar a tasas negativas en seis comunidades autónomas.

Los mayores incrementos durante el último año han correspondido a Canarias (8,3%), La Rioja (3,2%) y Comunidad de Madrid (2%), mientras que los mayores descensos se han alcanzado en Castilla - La Mancha (-2%) y Comunidad Foral de Navarra (-1,4%).

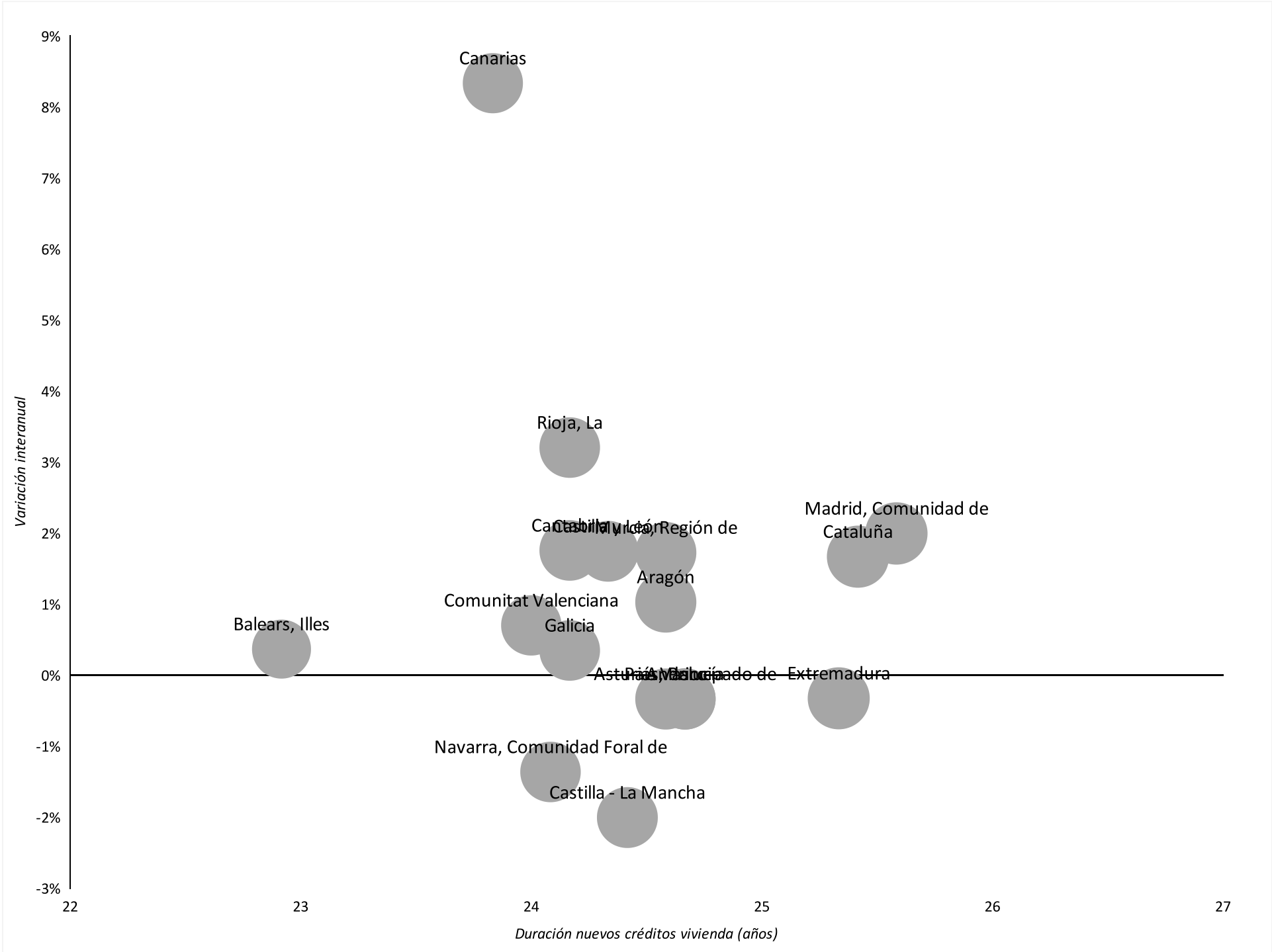
En Bancos nueve comunidades autónomas han registrado incrementos anuales, mientras que en Otras entidades financieras han sido nueve igualmente.

Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación durante el último año han sido Comunidad de Madrid (25,6 años), Cataluña (25,4 años) y Extremadura (25,3 años), mientras que los menores periodos medios se han registrado en Illes Balears (22,9 años), Canarias (23,8 años) y Comunitat Valenciana (24 años).

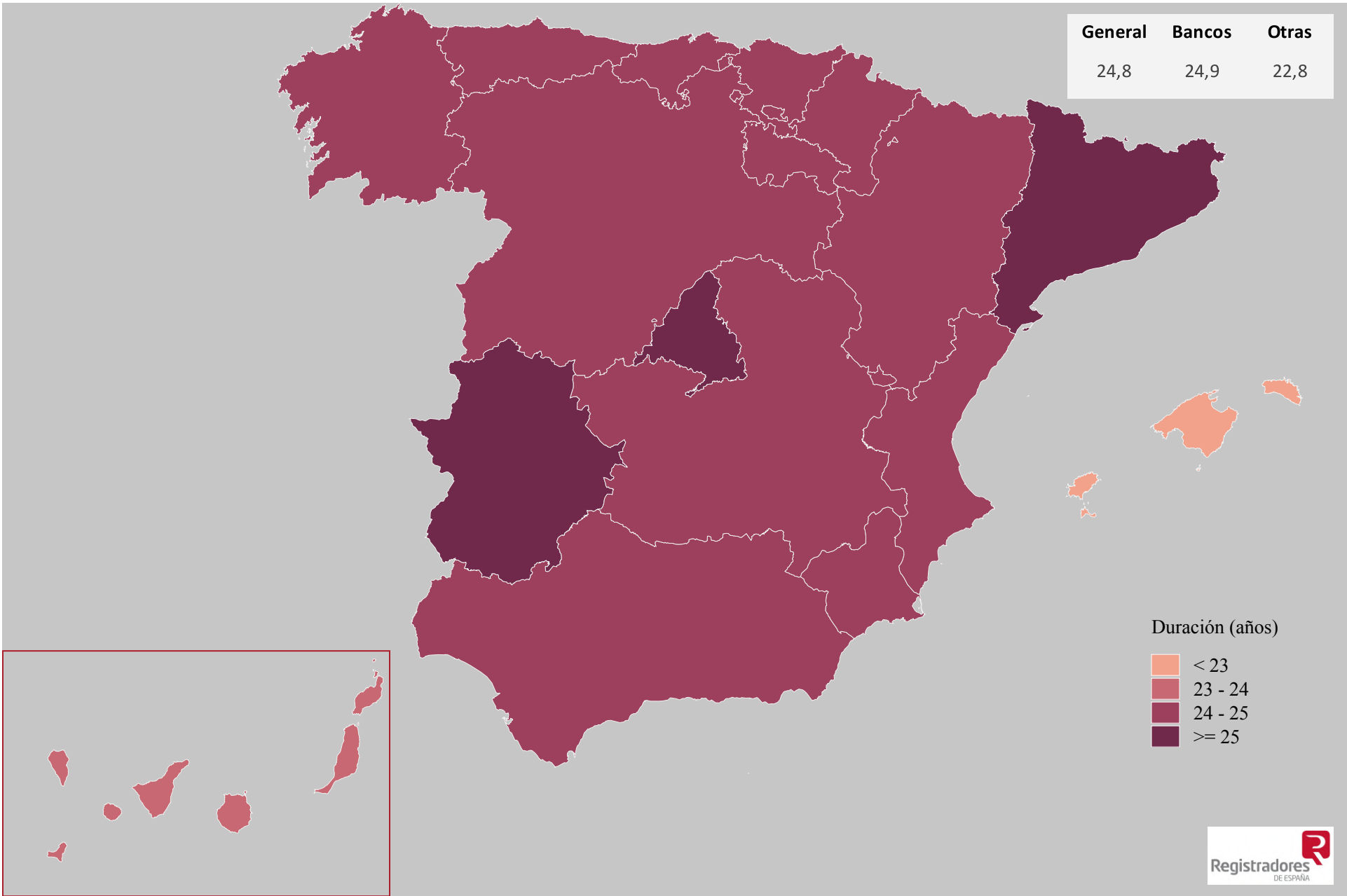
En principio, el descenso de los tipos de interés podría hacer pensar en un cierto grado de estabilidad de los plazos de contratación. Sin embargo, la intensificación del crecimiento del precio de la vivienda está provocando el aumento de los niveles de endeudamiento, que lleva al necesario alargamiento de los plazos de contratación como vía de mantenimiento o mejora de la accesibilidad.

En consecuencia, a lo largo del año 2025 es previsible que se produzca una continuidad en la tendencia alcista de los plazos de contratación, previsiblemente dando lugar a tasas de crecimiento más elevadas que las registradas durante los últimos años.

Duración de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Resultados anuales y variación anual						
Año 2024						
CC.AA. ▲	General	Var. anual	Bancos	Var. anual	Otras ent. finan.	Var. anual
Andalucía	24,7	-0,3 %	24,8	-0,6 %	24,2	3,9 %
Aragón	24,6	1,0 %	24,7	1,0 %	23,3	-1,8 %
Asturias, Principado de	24,7	-0,3 %	24,4	0,1 %	25,6	0,0 %
Balears, Illes	22,9	0,4 %	24,1	-1,1 %	8,8	-19,7 %
Canarias	23,8	8,3 %	23,8	3,3 %	22,6	49,7 %
Cantabria	24,2	1,8 %	24,1	1,9 %	25,0	5,3 %
Castilla - La Mancha	24,4	-2,0 %	24,5	-2,1 %	23,8	-3,1 %
Castilla y León	24,3	1,7 %	24,4	1,9 %	23,8	0,0 %
Cataluña	25,4	1,7 %	25,6	1,7 %	22,8	3,0 %
Comunitat Valenciana	24,0	0,7 %	24,1	0,1 %	23,1	3,4 %
Extremadura	25,3	-0,3 %	24,8	-0,3 %	28,2	1,2 %
Galicia	24,2	0,3 %	24,2	-0,4 %	21,2	7,2 %
Madrid, Comunidad de	25,6	2,0 %	26,1	1,9 %	15,0	-20,0 %
Murcia, Región de	24,6	1,7 %	24,7	1,8 %	23,7	0,4 %
Navarra, Comunidad Foral de	24,1	-1,4 %	24,0	-1,3 %	24,1	-2,4 %
País Vasco	24,6	-0,3 %	25,0	-1,1 %	22,7	-2,2 %
Rioja, La	24,2	3,2 %	24,1	3,9 %	24,5	0,3 %
España	24,8	1,0 %	24,9	0,3 %	22,8	1,9 %



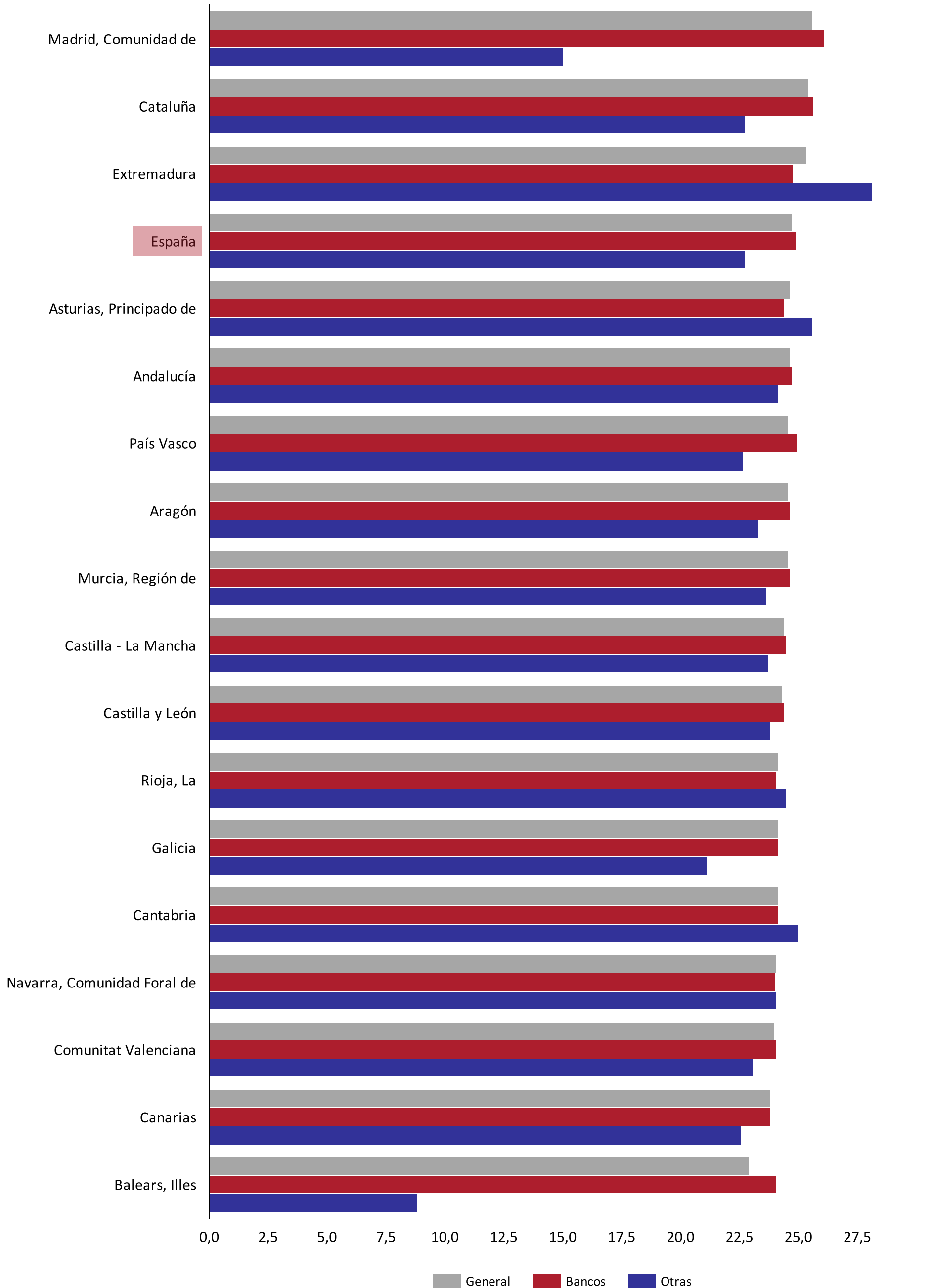
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años)
Año 2024

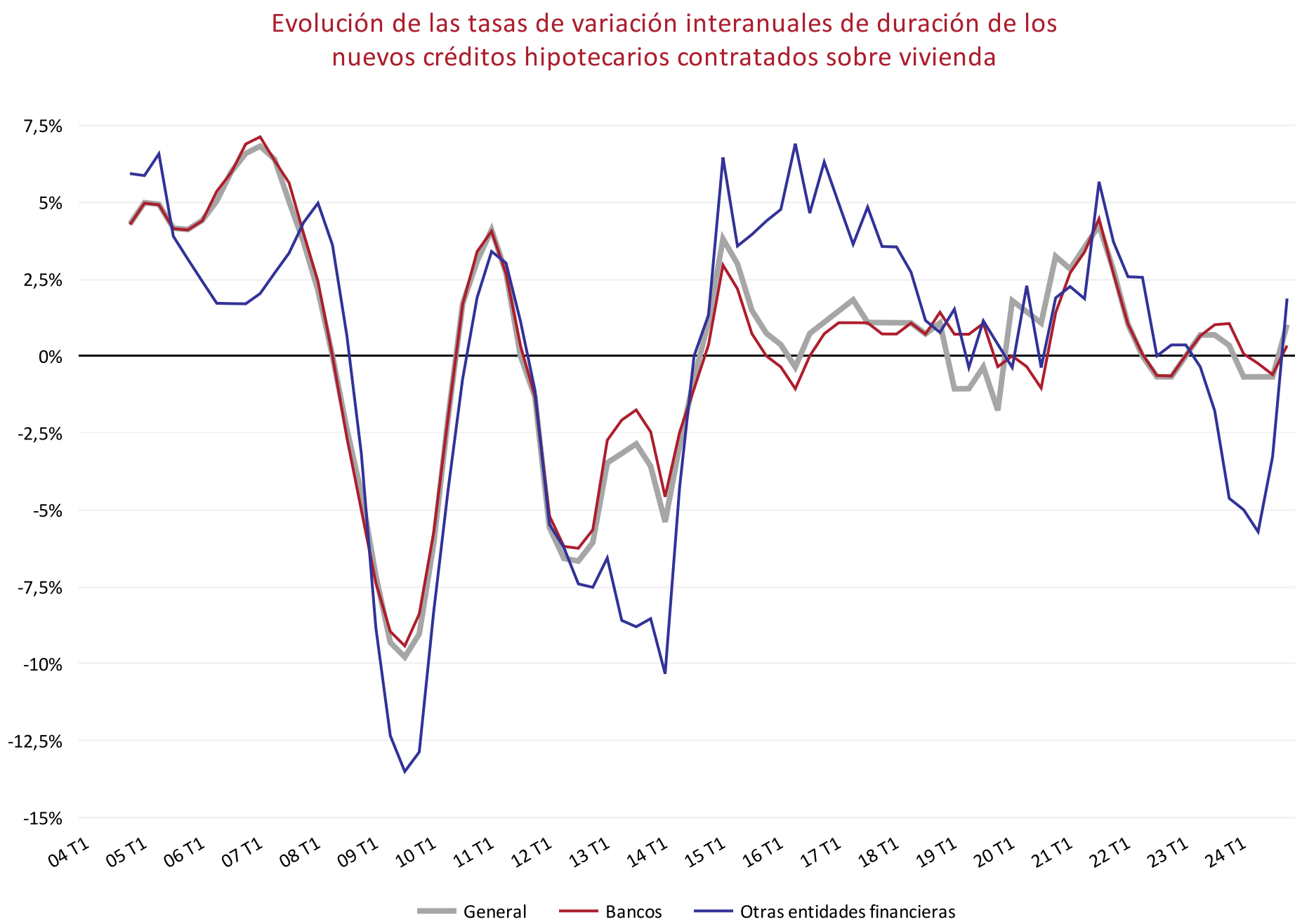
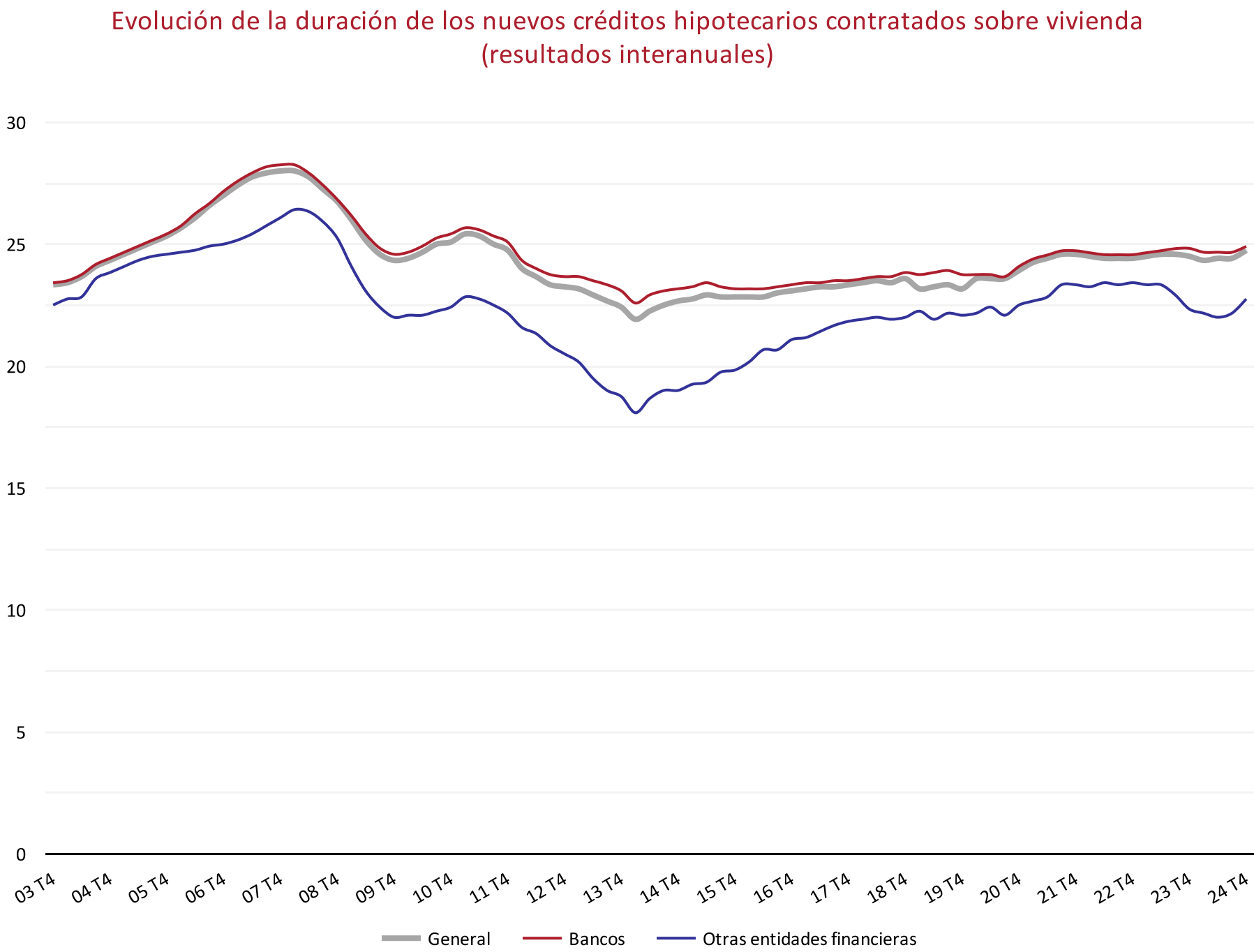


Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años) por Comunidades Autónomas
Año 2024

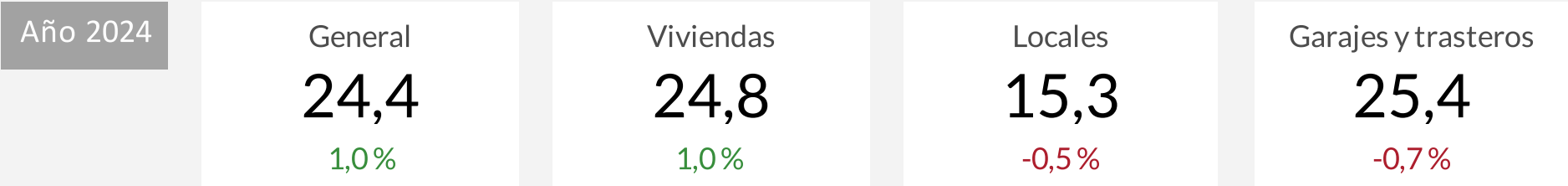


Duración de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda (años)
Año 2024





28. Duración de los nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble



El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios para el conjunto de bienes inmuebles se ha incrementado durante el último año, dando lugar a un crecimiento anual del 1%.

En el año 2023 el periodo medio registró una variación anual nula, siendo precedido de unos años con tendencia predominantemente ascendente, que ha sido la línea general durante el último ciclo inmobiliario.

Desagregando por tipo de bien inmueble, los mayores plazos de contratación en el año 2024 han correspondido a Garajes y Trasteros con 25,4 años y Vivienda con 24,8 años. Los bienes inmuebles vinculados al ámbito residencial son los que tradicionalmente presentan mayores periodos medios de contratación.

Con periodos medios de contratación más cortos se han situado Terrenos urbanos no edificadas con 19 años, Locales con 15,3 años y Naves 13,9 años. Estas tipologías de bienes inmuebles suelen estar vinculadas a actividades mercantiles, provocando un acortamiento de los plazos de contratación dada la mayor incertidumbre que en el caso de las personas físicas.

Tomando el total general, las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación durante el último año han sido Comunidad de Madrid (25,2 años), Cataluña (25,2 años) y Extremadura (25,1 años).

En el extremo opuesto, con los menores periodos medios de contratación, se han situado Illes Balears (22 años), Canarias (22,9 años) y Comunidad Foral de Navarra (23,6 años).

En tres de las modalidades de bienes inmuebles se han registrado descensos en los plazos de contratación durante el último año: Locales (-0,5%), Garajes y Trasteros (-0,7%) y Terrenos (-3,4%). Por el contrario, han registrado incrementos Viviendas (1%) y Naves (2,5%).

En once comunidades autónomas se han registrado incrementos anuales en los periodos medios de contratación para el total general, dando lugar a descensos en seis.

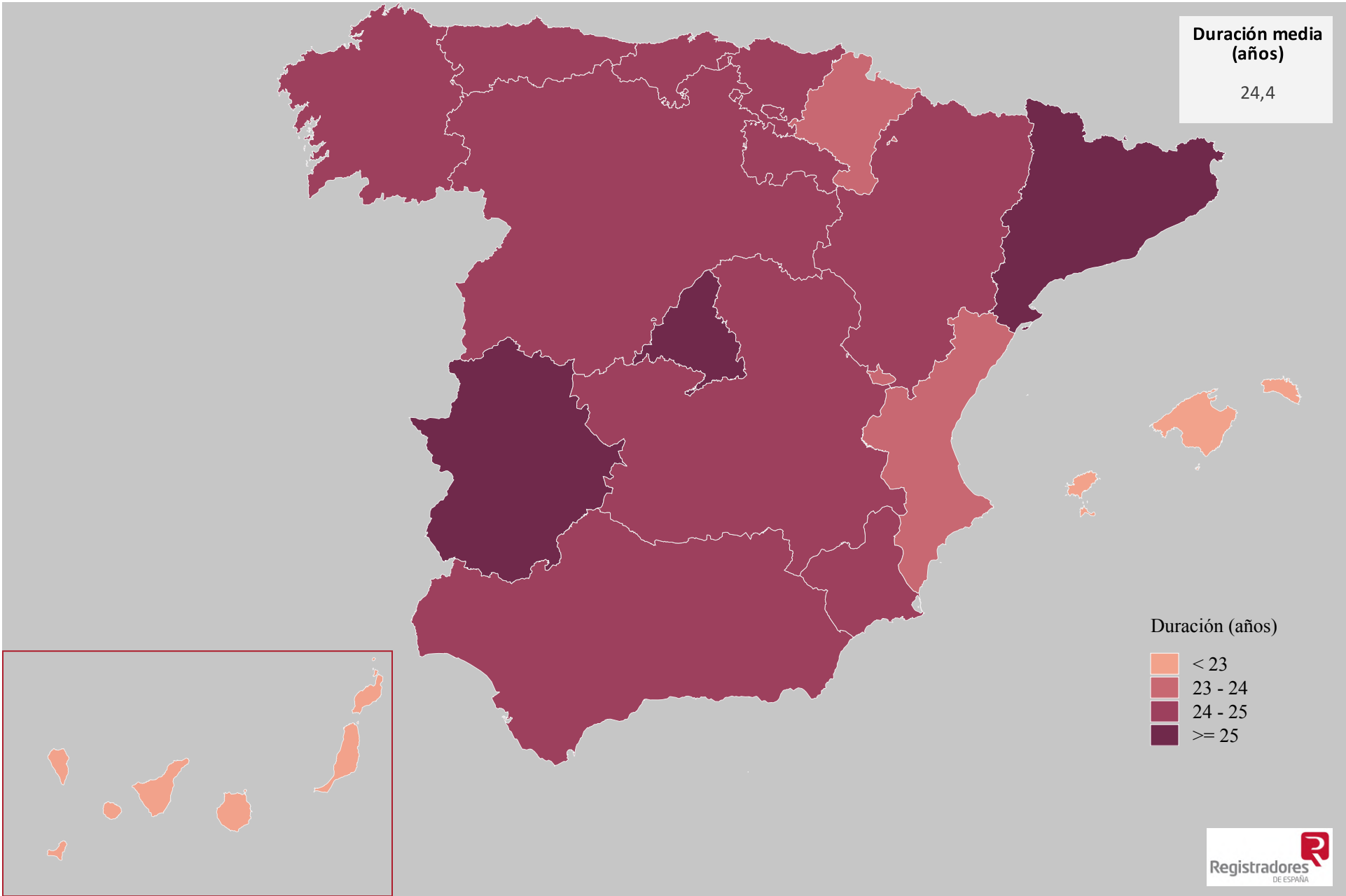
Con estos resultados se genera una ligera mejora en los periodos medios de contratación para el conjunto de bienes inmuebles, dando lugar a comportamientos relativamente diferenciales dependiendo de la tipología de bien inmueble.

Con carácter general, la práctica totalidad de los bienes inmuebles se han caracterizado por la relativa estabilidad de periodos medios durante los últimos años, con un ligero predominio de los ligeros ascensos, siendo previsible una continuidad de este comportamiento a lo largo del año 2025, en la medida que no existen factores que lleven a estimar un comportamiento diferencial.

Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados por tipo de bien inmueble (Años)						
Año 2024						
CC.AA. ▲	Dur. Media	Viviendas	Locales	Garajes y trasteros	Terrenos	Naves
Andalucía	24,5	24,7	15,8	26,0	18,7	15,0
Aragón	24,5	24,6	15,9	26,6	18,8	14,3
Asturias, Principado de	24,8	24,7	14,6	28,1	21,6	13,8
Balears, Illes	22,0	22,9	13,8	21,7	12,9	13,4
Canarias	22,9	23,8	14,2	22,4	16,9	14,5
Cantabria	24,1	24,2	16,2	25,4	24,6	14,9
Castilla - La Mancha	24,2	24,4	14,6	25,4	22,3	12,8
Castilla y León	24,1	24,3	16,2	25,3	21,6	14,0
Cataluña	25,2	25,4	15,1	26,6	18,0	12,8
Comunitat Valenciana	23,7	24,0	15,8	24,1	15,5	14,1
Extremadura	25,1	25,3	19,9	26,4	20,8	16,6
Galicia	24,0	24,2	16,0	25,4	21,8	13,0
Madrid, Comunidad de	25,2	25,6	14,1	24,8	22,5	13,8
Murcia, Región de	24,3	24,6	15,8	26,2	22,9	13,4
Navarra, Comunidad Foral de	23,6	24,1	15,5	25,2	18,7	14,5
País Vasco	24,0	24,6	15,3	23,9	15,2	12,9
Rioja, La	24,1	24,2	16,8	26,7	21,4	14,3
España	24,4	24,8	15,3	25,4	19,0	13,9

Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados por tipo de bien inmueble. Evolución anual						
Año 2024						
CC.AA. ▲	Dur. Media	Viviendas	Locales	Garajes y trasteros	Terrenos	Naves
Andalucía	0,7 %	-0,3 %	-1,6 %	3,7 %	-14,2 %	1,1 %
Aragón	1,7 %	1,0 %	-8,6 %	6,0 %	6,1 %	-1,1 %
Asturias, Principado de	0,0 %	-0,3 %	-13,8 %	4,0 %	4,9 %	-9,8 %
Balears, Illes	-1,5 %	0,4 %	-1,8 %	-7,1 %	-19,7 %	-5,3 %
Canarias	7,0 %	8,3 %	6,3 %	-5,3 %	-16,8 %	10,8 %
Cantabria	3,2 %	1,8 %	11,5 %	12,1 %	30,0 %	11,9 %
Castilla - La Mancha	-1,4 %	-2,0 %	-5,9 %	-1,9 %	49,2 %	0,0 %
Castilla y León	0,7 %	1,7 %	-6,7 %	-2,3 %	-6,5 %	-1,2 %
Cataluña	1,3 %	1,7 %	1,7 %	-0,3 %	-6,9 %	-0,6 %
Comunitat Valenciana	-0,4 %	0,7 %	2,7 %	-4,3 %	-16,6 %	9,0 %
Extremadura	0,0 %	-0,3 %	11,7 %	-1,9 %	-15,3 %	12,4 %
Galicia	0,7 %	0,3 %	4,3 %	1,3 %	23,1 %	0,6 %
Madrid, Comunidad de	1,0 %	2,0 %	-7,7 %	-9,4 %	3,4 %	24,1 %
Murcia, Región de	2,5 %	1,7 %	4,4 %	9,0 %	9,1 %	0,6 %
Navarra, Comunidad Foral de	-1,7 %	-1,4 %	0,0 %	-2,9 %	9,3 %	1,2 %
País Vasco	-0,7 %	-0,3 %	3,4 %	-6,5 %	-5,2 %	3,3 %
Rioja, La	2,8 %	3,2 %	8,6 %	5,3 %	-4,1 %	22,9 %
España	1,0 %	1,0 %	-0,5 %	-0,7 %	-3,4 %	2,5 %

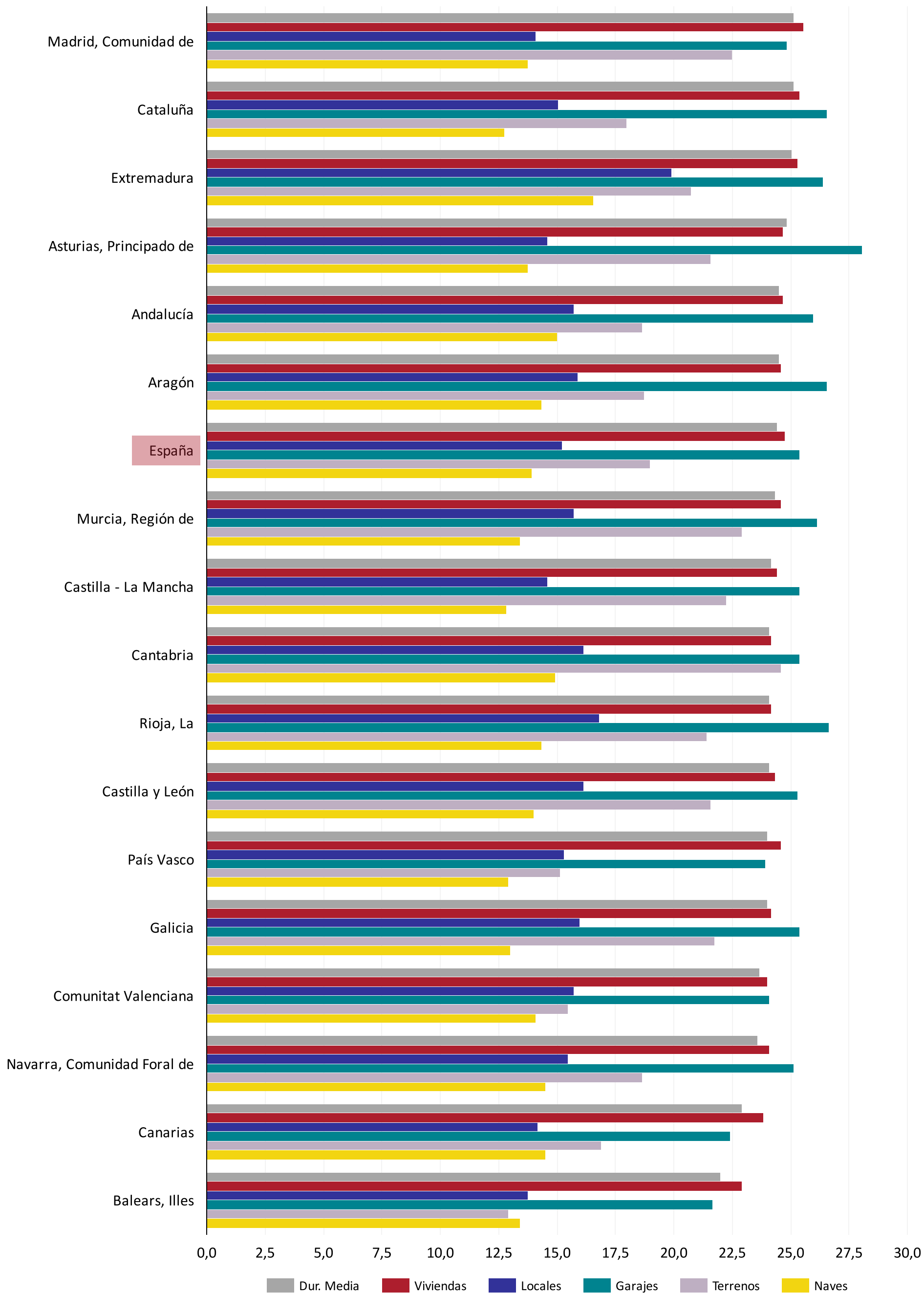
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados por tipo de bien inmueble (años)
Año 2024

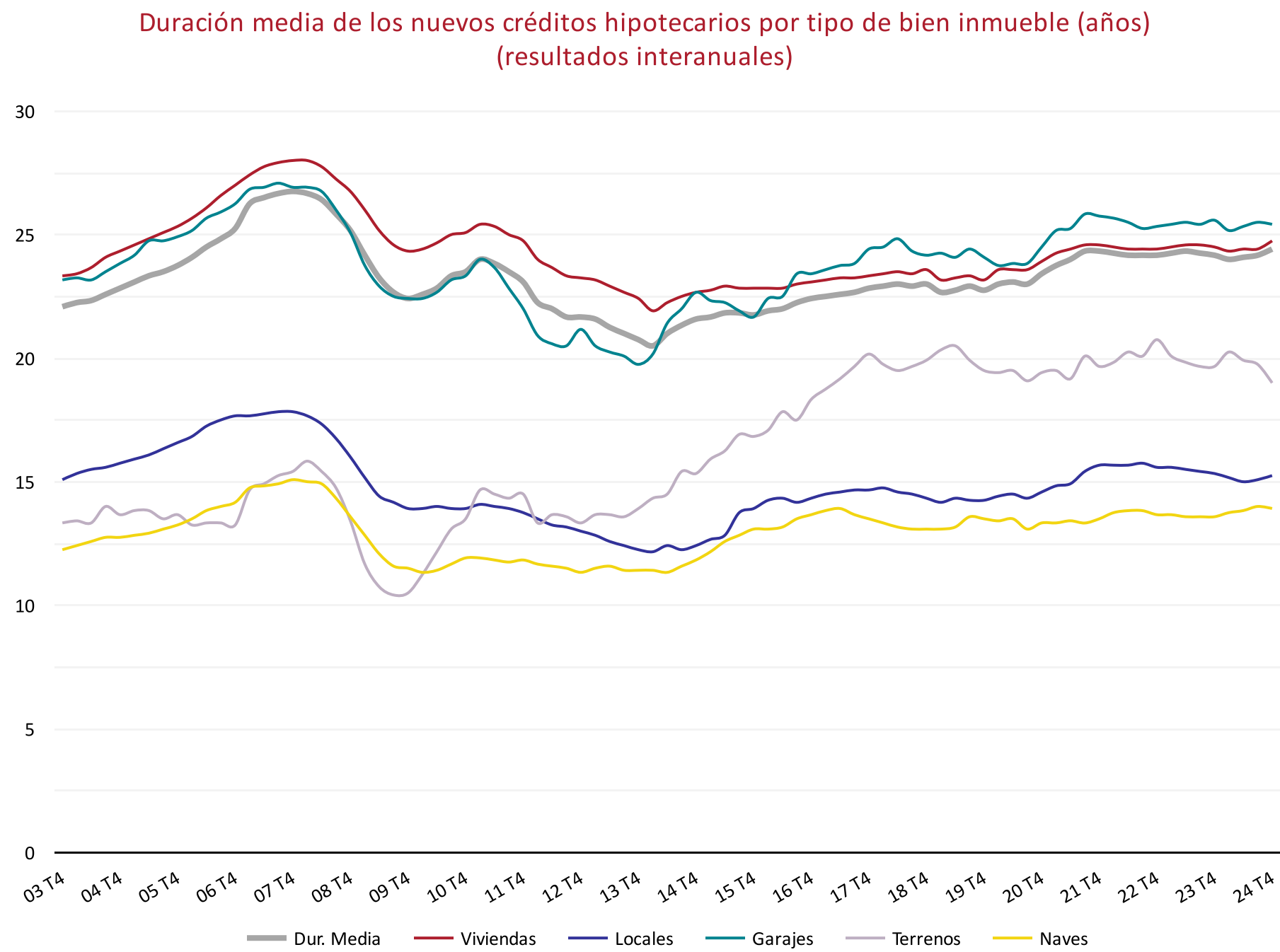


Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados (años) por Comunidades Autónomas
Año 2024

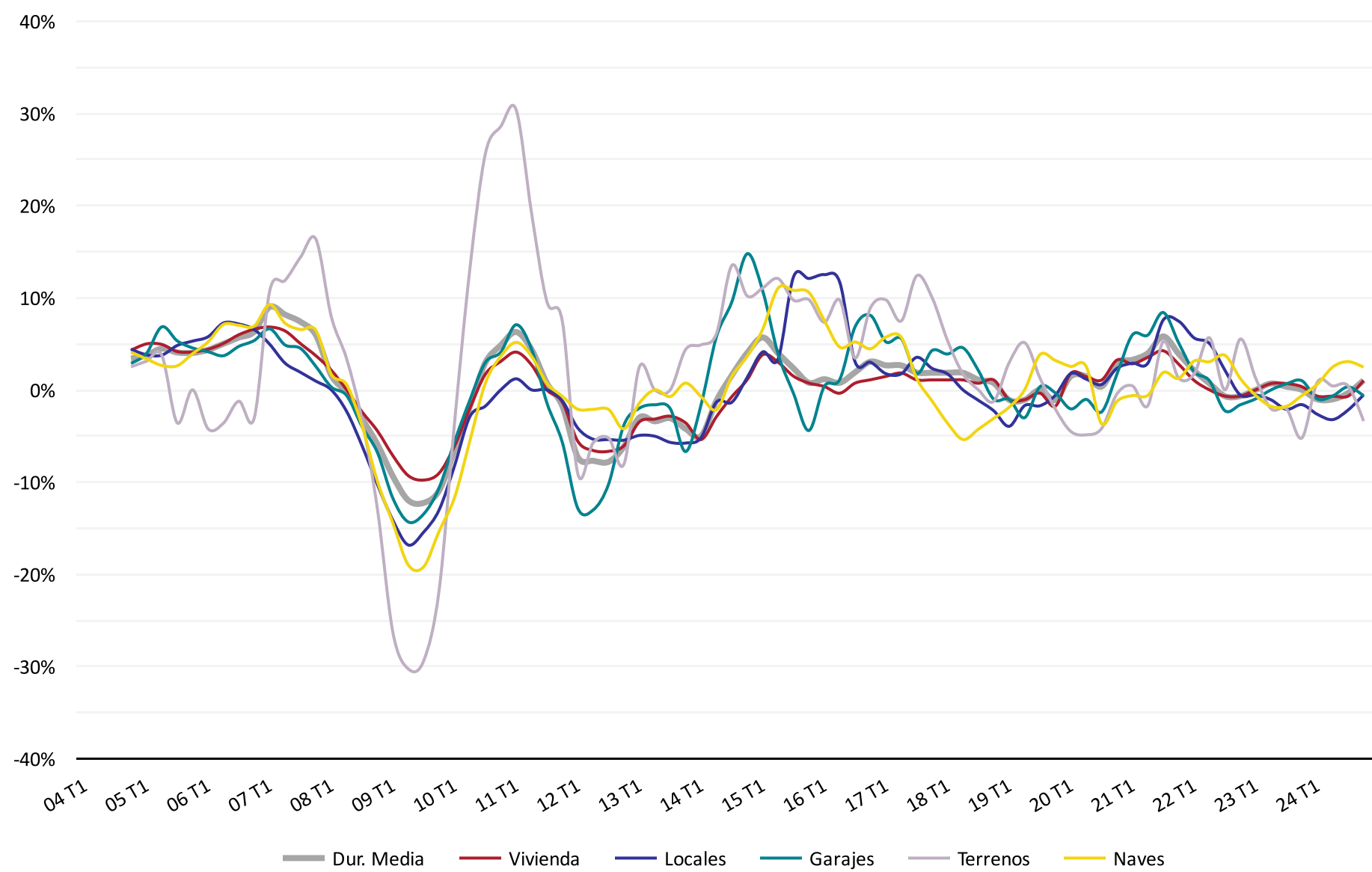
Cataluña	25,2
Madrid, Comunidad de	25,2
Extremadura	25,1
Asturias, Principado de	24,8
Aragón	24,5
Andalucía	24,5
España	24,4
Murcia, Región de	24,3
Castilla - La Mancha	24,2
Castilla y León	24,1
Rioja, La	24,1
Cantabria	24,1
País Vasco	24,0
Galicia	24,0
Comunitat Valenciana	23,7
Navarra, Comunidad Foral de	23,6
Canarias	22,9
Balears, Illes	22,0

Duración media de los nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble (años)
Año 2024





Evolución de las tasas de variación interanuales de la duración media de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble



29. Accesibilidad. Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial

Año 2024	Cuota hipotecaria mensual	% Cuota s/coste salarial
	738,2 €	32,36 %
	4,5 %	0,17

Los indicadores de accesibilidad han registrado nuevos deterioros durante el año 2024, dando lugar a un incremento de la cuota hipotecaria mensual media del 4,5% (9,2% en 2023) y un ascenso del peso de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial de 0,17 pp (1,24 pp en 2023).

Durante el último año la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 738,2 €, con un peso con respecto al coste salarial del 32,36%.

La cuota hipotecaria mensual media se sitúa en niveles máximos desde mediados de 2009, muy por encima de los mínimos de 2016 (525 €), pero también alejada de los máximos de 2008 (821 €).

El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial mantiene todavía cuantías razonables, por encima de los mínimos de 2016 (27,6%) y también muy alejado de los máximos de 2008 (48,6%).

Este deterioro de la accesibilidad en el año 2024 se ha debido al incremento de los tipos de interés (0,05 pp) y, sobre todo, el aumento del endeudamiento hipotecario por vivienda (4,7%), actuando en sentido favorable sobre la accesibilidad el alargamiento de los plazos de contratación (1%) y el incremento de los salarios.

En consecuencia, en la medida que los tipos de interés sigan descendiendo y alargándose los plazos de contratación, se podrá contrarrestar total o parcialmente el incremento del endeudamiento hipotecario como consecuencia del incremento de los precios de la vivienda.

En prácticamente todas las comunidades autónomas se han registrado incrementos de la cuota hipotecaria mensual media en el año 2024 (quince), dando lugar a descensos en únicamente dos comunidades autónomas.

Por otro lado, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha registrado incrementos en diez comunidades autónomas, dando lugar a descensos en seis comunidades autónomas, manteniendo resultados en un caso.

Las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (1.259,3 €), Comunidad de Madrid (1.101,4 €), Cataluña (810,6 €) y País Vasco (768,5 €), mientras que los menores importes medios han correspondido a Extremadura (455,4 €), Región de Murcia (480,5 €) y La Rioja (499,7 €).

El porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial ha alcanzado las mayores cuantías en Illes Balears (56,44%), Comunidad de Madrid (39,63%), Canarias (34,21%) y Andalucía (33,55%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Región de Murcia (24,03%), La Rioja (24,31%), Extremadura (24,73%) y Principado de Asturias (25,43%).

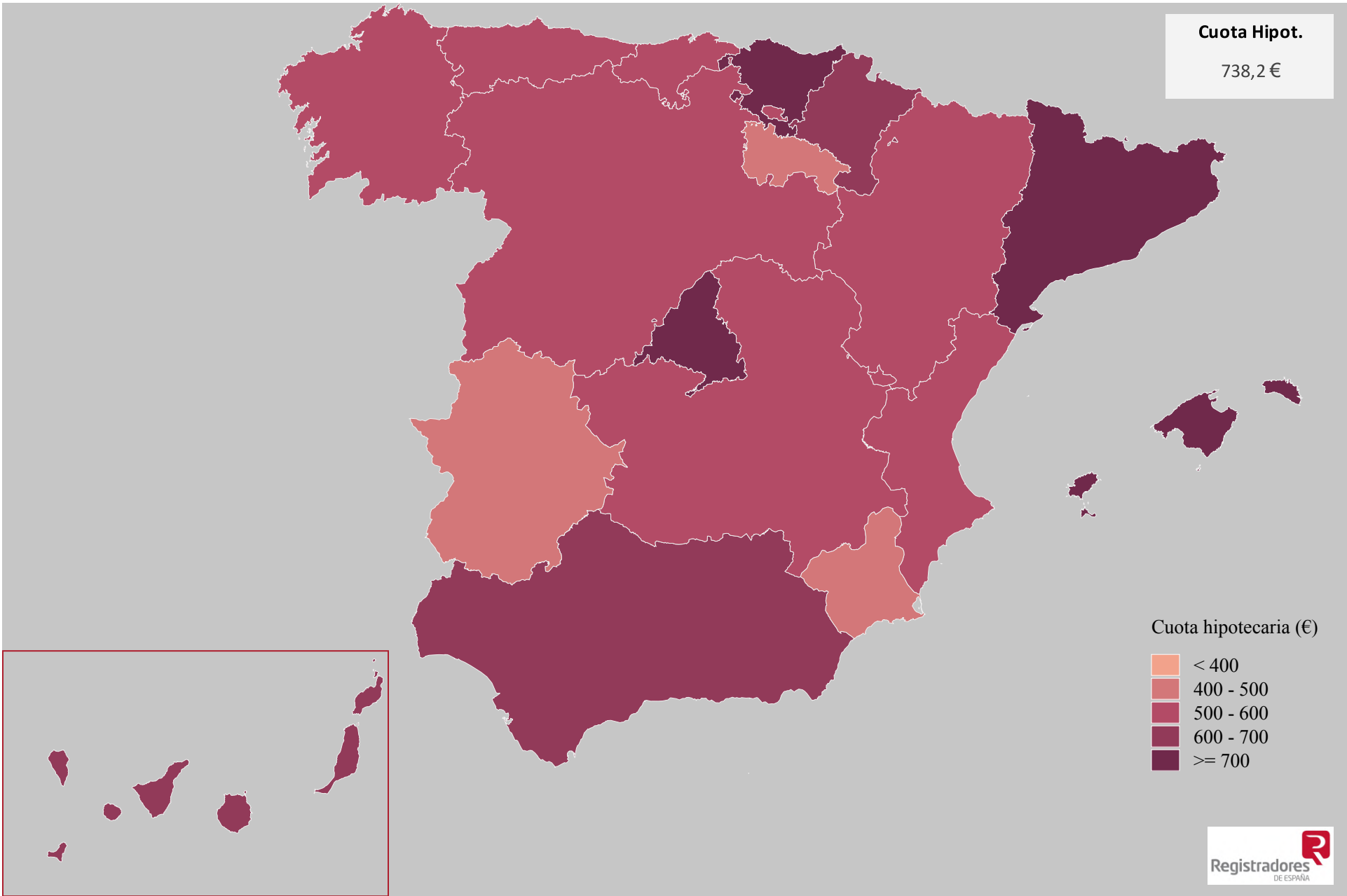
La mayoría de las comunidades autónomas se sitúan en niveles de accesibilidad razonables, dando lugar a las mayores asimetrías en los niveles superiores como consecuencia del efecto sobre la media de las transmisiones de elevado importe y endeudamiento hipotecario, especialmente en Illes Balears.

A pesar del incremento del endeudamiento, los niveles de accesibilidad, con carácter general, se mantienen en niveles razonables con carácter prácticamente general.

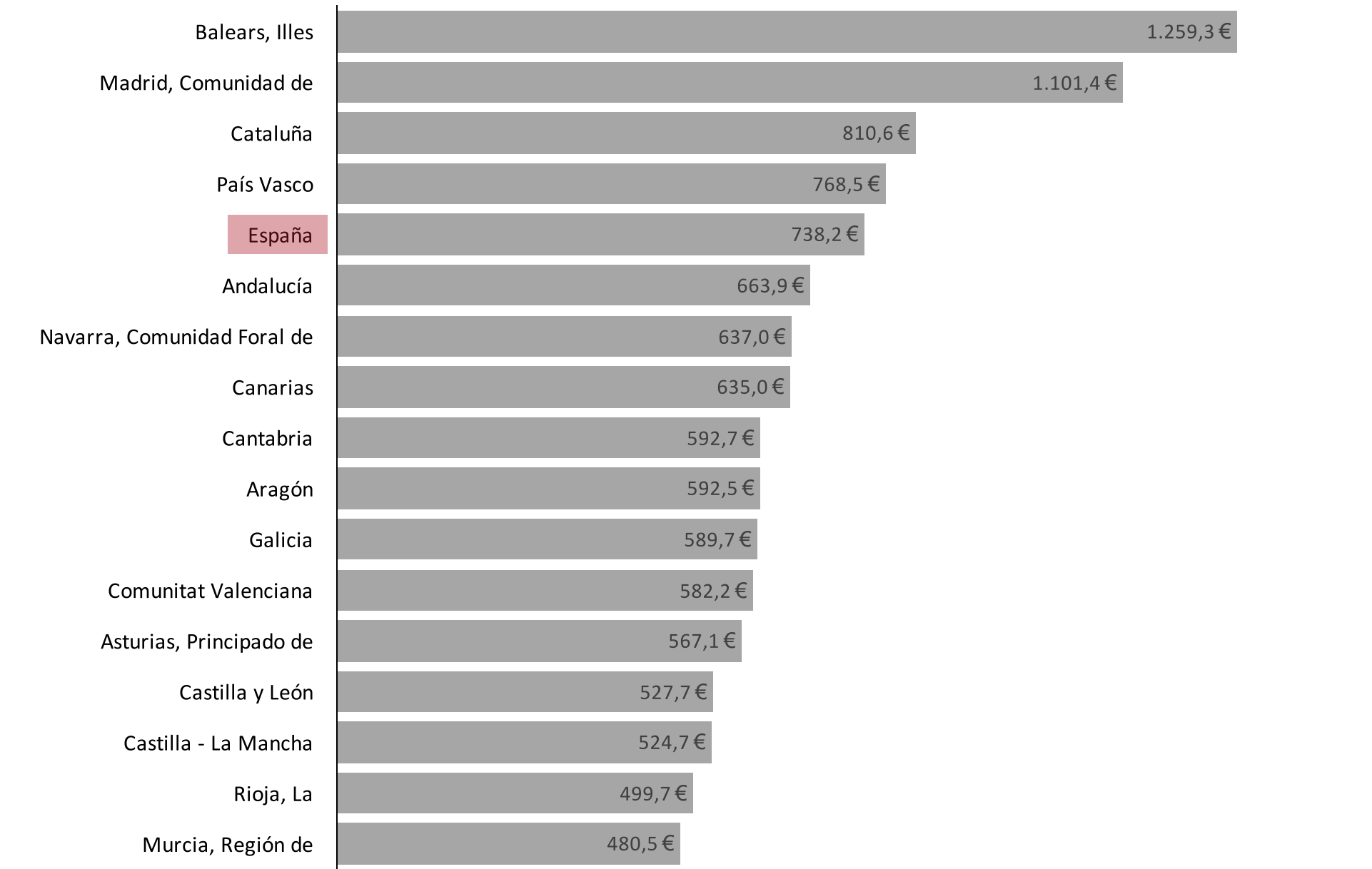
La intensidad del descenso de los tipos de interés durante el año 2025 marcará la pauta para los resultados de los indicadores de accesibilidad en este año, siendo el incremento del precio de la vivienda el principal factor del riesgo para un mayor deterioro de estas magnitudes.

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. Resultados anuales y variación anual				
Año 2024				
CC.AA. ▲	Cuota hipotecaria	Var. anual	% Cuota s/coste salarial	Var. anual (pp)
Andalucía	663,9 €	6,6 %	33,55 %	1,25
Aragón	592,5 €	5,4 %	26,74 %	-0,26
Asturias, Principado de	567,1 €	3,9 %	25,43 %	0,00
Balears, Illes	1.259,3 €	10,0 %	56,44 %	2,40
Canarias	635,0 €	3,0 %	34,21 %	0,16
Cantabria	592,7 €	4,4 %	28,40 %	0,20
Castilla - La Mancha	524,7 €	3,5 %	26,16 %	0,03
Castilla y León	527,7 €	-0,6 %	25,98 %	-0,89
Cataluña	810,6 €	2,7 %	32,88 %	-0,38
Comunitat Valenciana	582,2 €	5,0 %	28,77 %	0,29
Extremadura	455,4 €	7,4 %	24,73 %	0,26
Galicia	589,7 €	2,3 %	29,04 %	-0,71
Madrid, Comunidad de	1.101,4 €	6,5 %	39,63 %	0,59
Murcia, Región de	480,5 €	5,0 %	24,03 %	0,09
Navarra, Comunidad Foral de	637,0 €	-2,5 %	25,97 %	-1,61
País Vasco	768,5 €	5,4 %	29,98 %	0,92
Rioja, La	499,7 €	0,3 %	24,31 %	-0,90
España	738,2 €	4,5 %	32,36 %	0,17

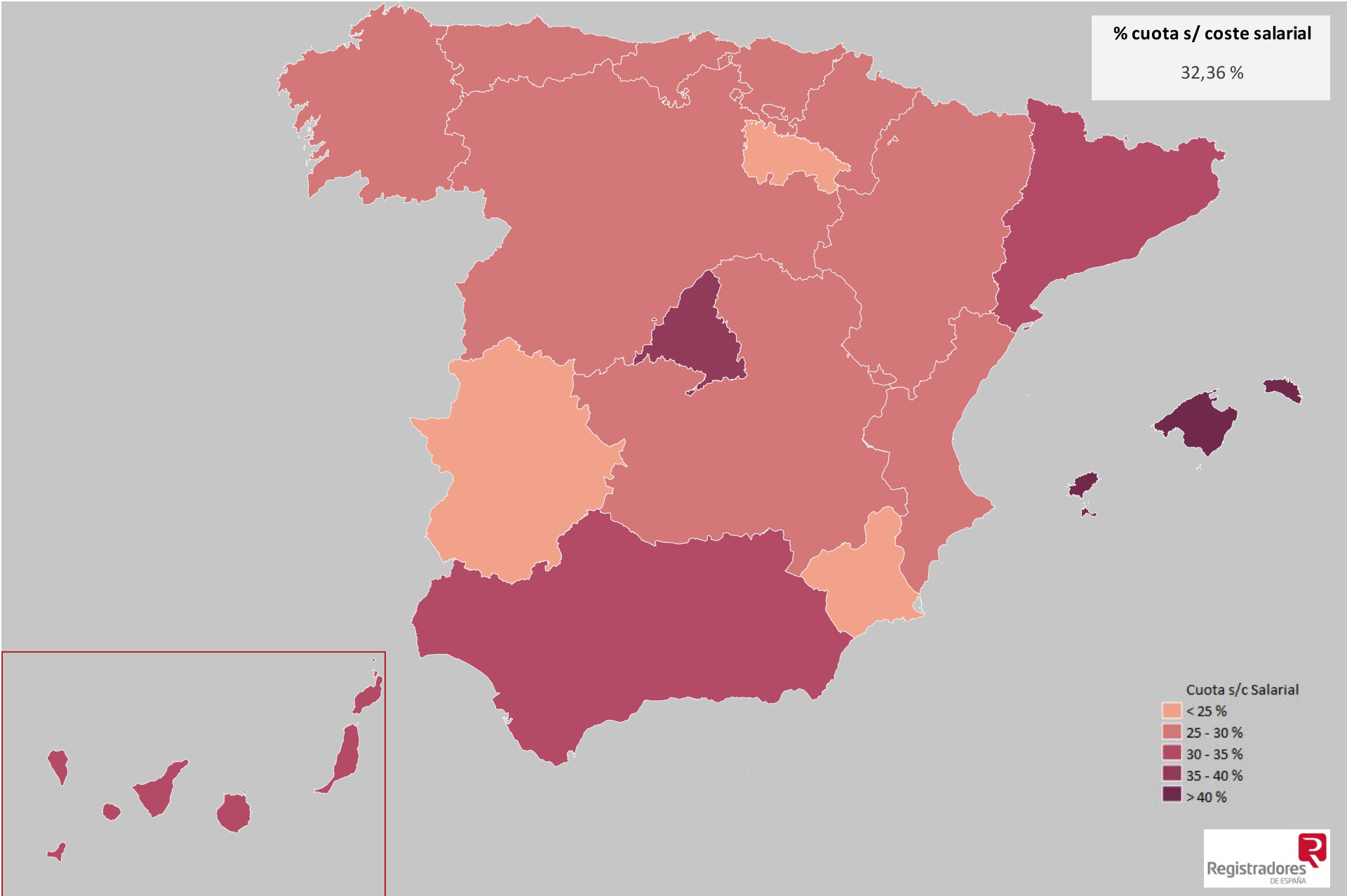
Cuota hipotecaria mensual media (€)
Año 2024



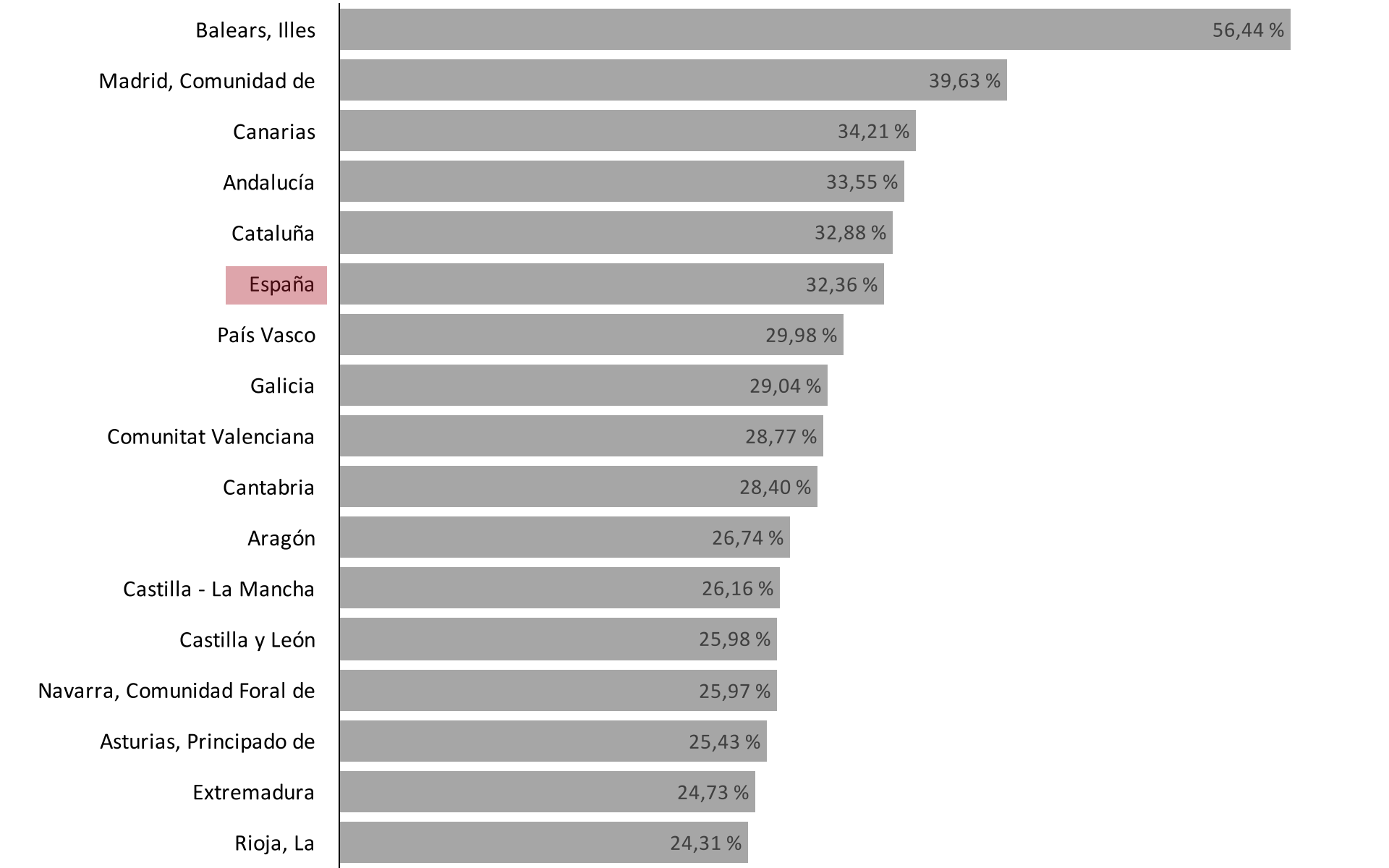
Cuota hipotecaria mensual media
Año 2024



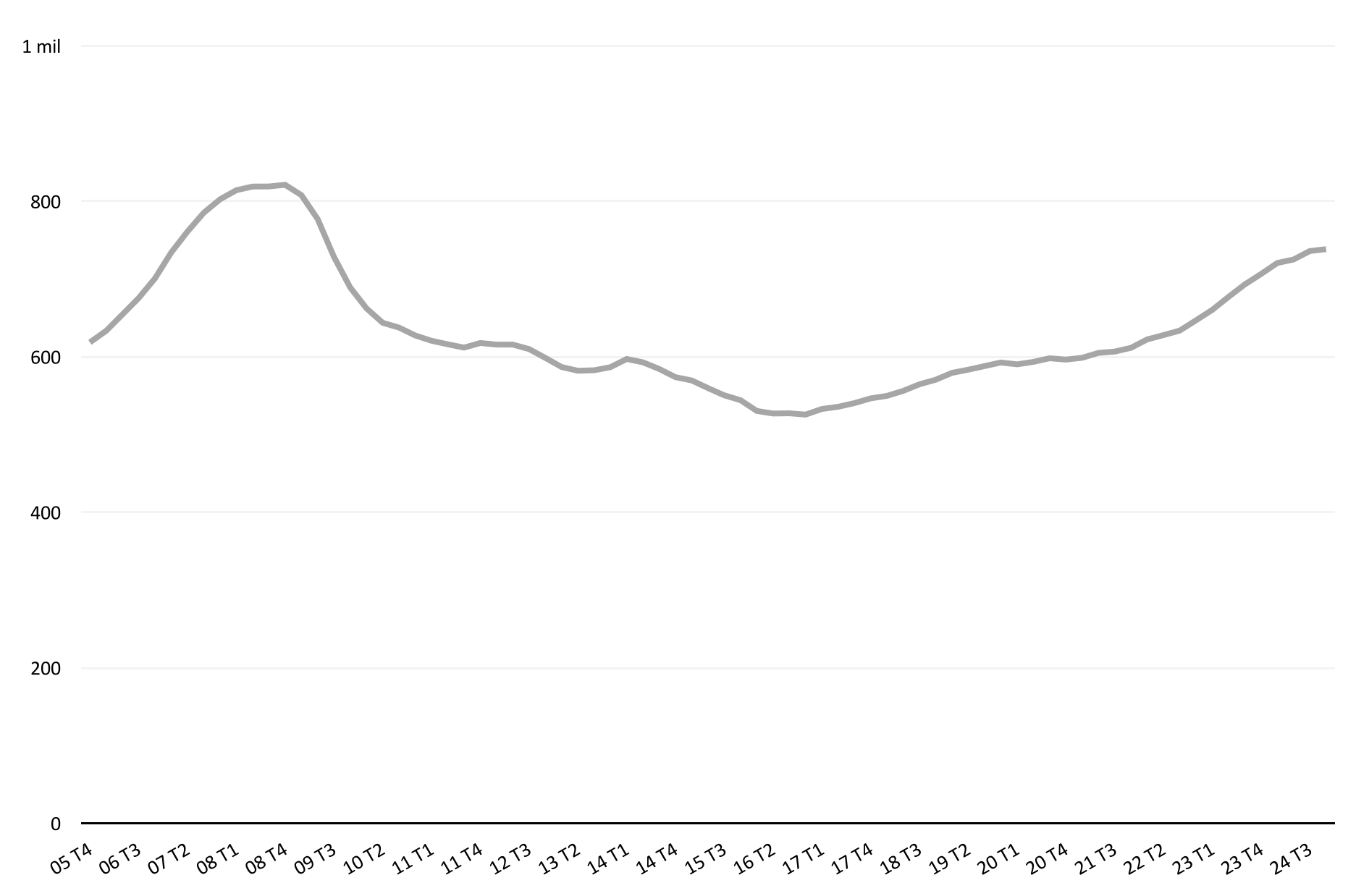
Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio
Año 2024



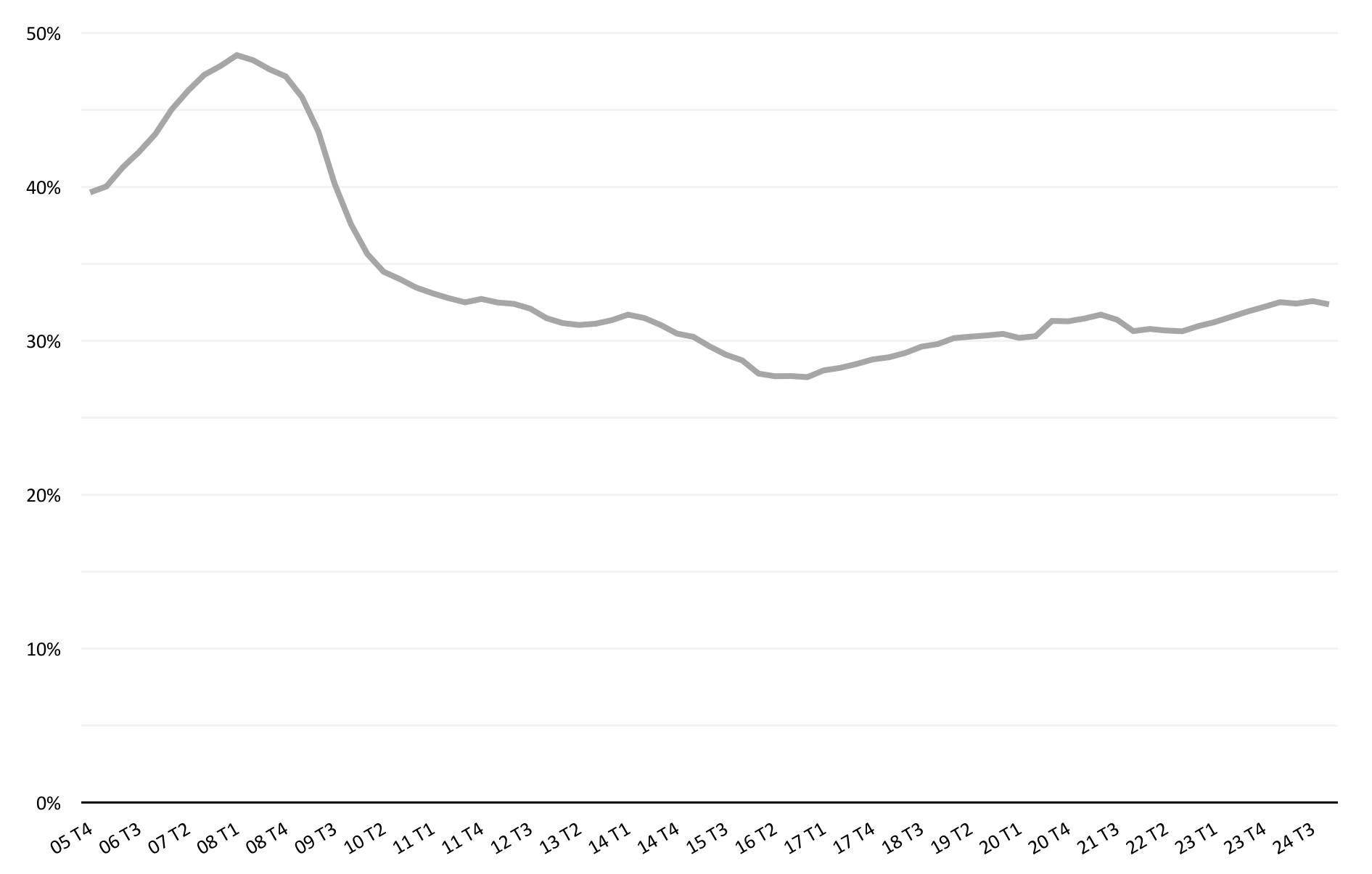
% cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio
Año 2024



Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



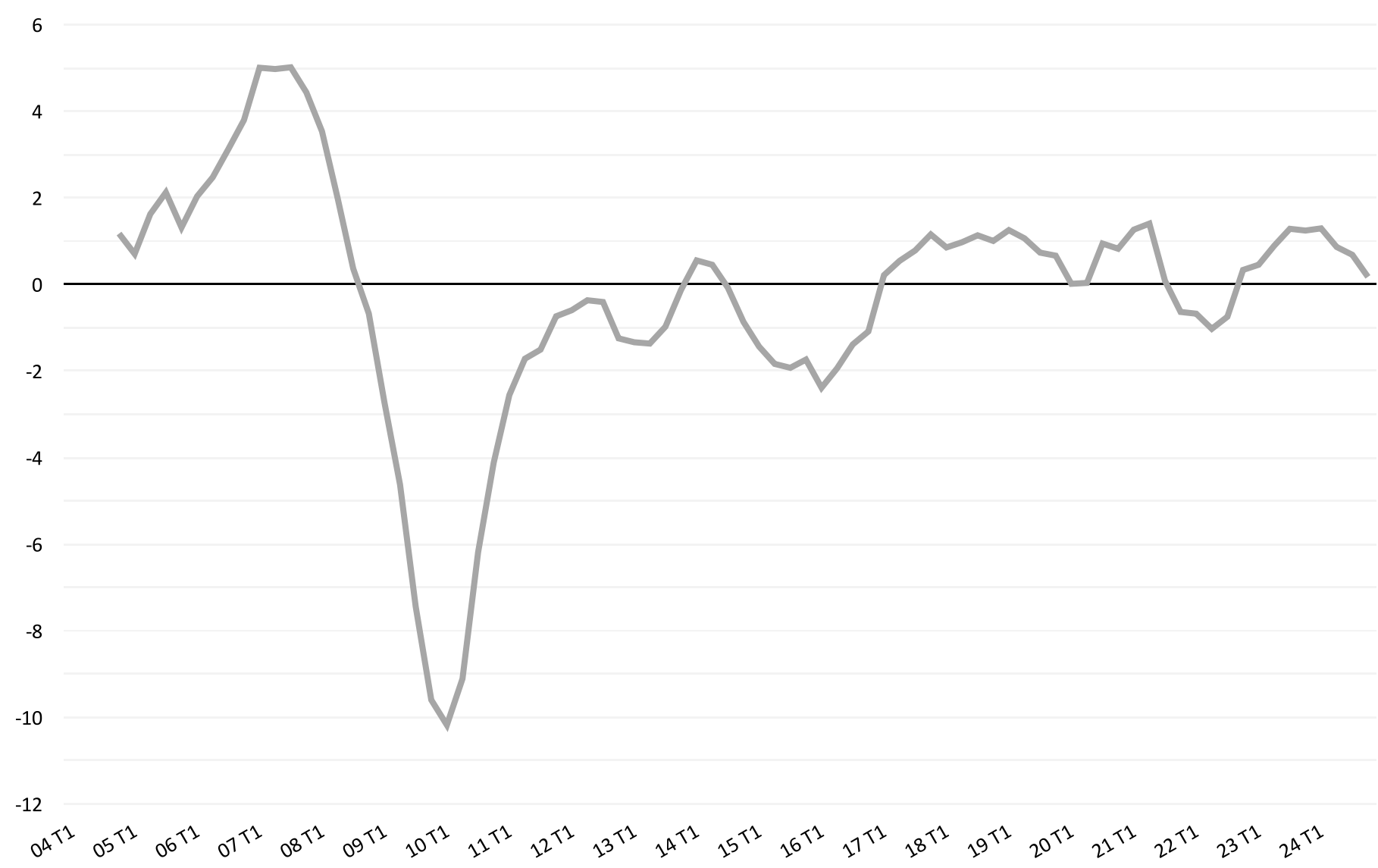
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio (resultados interanuales)



Evolución de las tasa de variación interanual de la cuota hipotecaria mensual media



Evolución de la tasa de variación interanual (pp) de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



30. Certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria

Año 2024	Nº certif. hipotecarias	% certif. hipot. persona física	% certif. hipot. extranjeros
	12.545	84,53 %	9,92 %
	-8,9 %	4,27	1,33

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha registrado un nuevo e importante descenso durante el año 2024, dando continuidad a la tendencia de años precedentes.

Concretamente, las 12.545 certificaciones registradas en el año 2024 suponen un descenso del -8,9% con respecto al año 2023 (-18% en 2023), año en el que se registraron 13.768 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.

Este número de certificaciones del año 2024 supone alcanzar los niveles mínimos de la serie histórica de resultados, con una tendencia predominantemente descendente a lo largo de los trimestres del año 2024, con la excepción del cuarto trimestre, que ha registrado un incremento, tal y como suele ocurrir en los cuartos trimestres como consecuencia del componente estacional.

Desde un punto de vista territorial se mantiene la notable asimetría de resultados. Las comunidades autónomas que de forma destacada han registrado un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca durante el año 2024 han sido Cataluña (2.673), Andalucía (2.665) y Comunitat Valenciana (2.148).

Entre las tres representan el 59,7% del total. Por el contrario, en ocho comunidades autónomas no se han alcanzado las 300 certificaciones anuales.

Atendiendo a la distinción entre personas físicas y personas jurídicas en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, se ha incrementado el destacado peso de personas físicas, alcanzando niveles máximos de la serie histórica en términos anuales.

En el año 2024 se ha registrado un peso del 84,53% en personas físicas, quedando personas jurídicas en el 15,47%. Con respecto a 2023 el peso de personas físicas se ha incrementado en 4,27 pp, dando lugar al correspondiente descenso en peso de personas jurídicas.

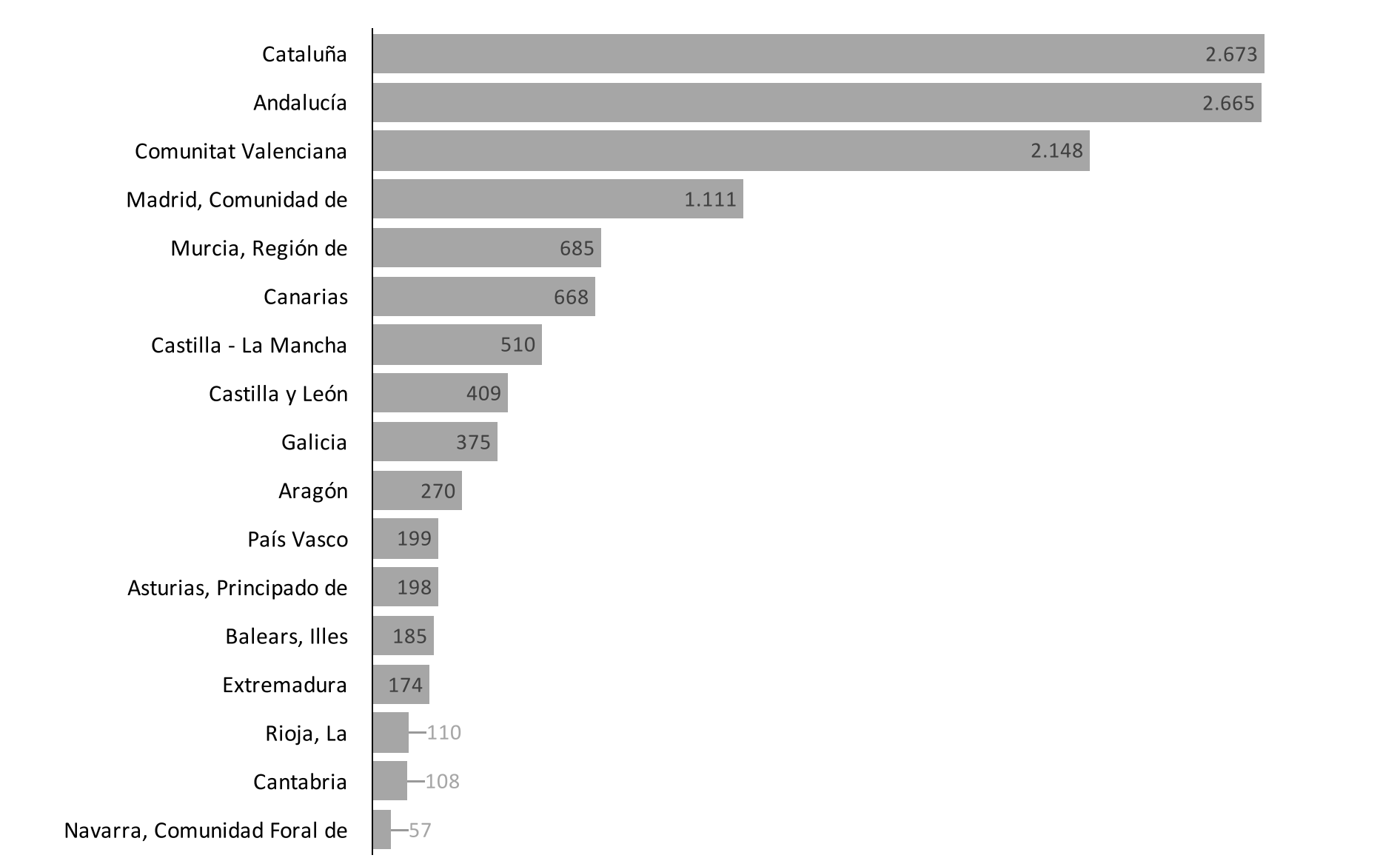
En el gráfico de evolución de resultados puede observarse la tendencia ascendente en el peso de personas físicas, habiendo alcanzado el máximo de la serie histórica en el tercer trimestre de 2023 (90,52%), dando lugar al mínimo histórico en peso de personas jurídicas (9,48%).

Teniendo en cuenta la nacionalidad en las certificaciones de vivienda por ejecución de vivienda, a lo largo de los trimestres del año 2024 el peso de extranjeros se ha situado en cuantías próximas al 10%, alcanzando en el último trimestre del año un peso del 9,92%, con un incremento de 1,33 pp con respecto al mismo trimestre del año 2023, dando lugar a una tendencia relativamente ascendente durante los últimos años.

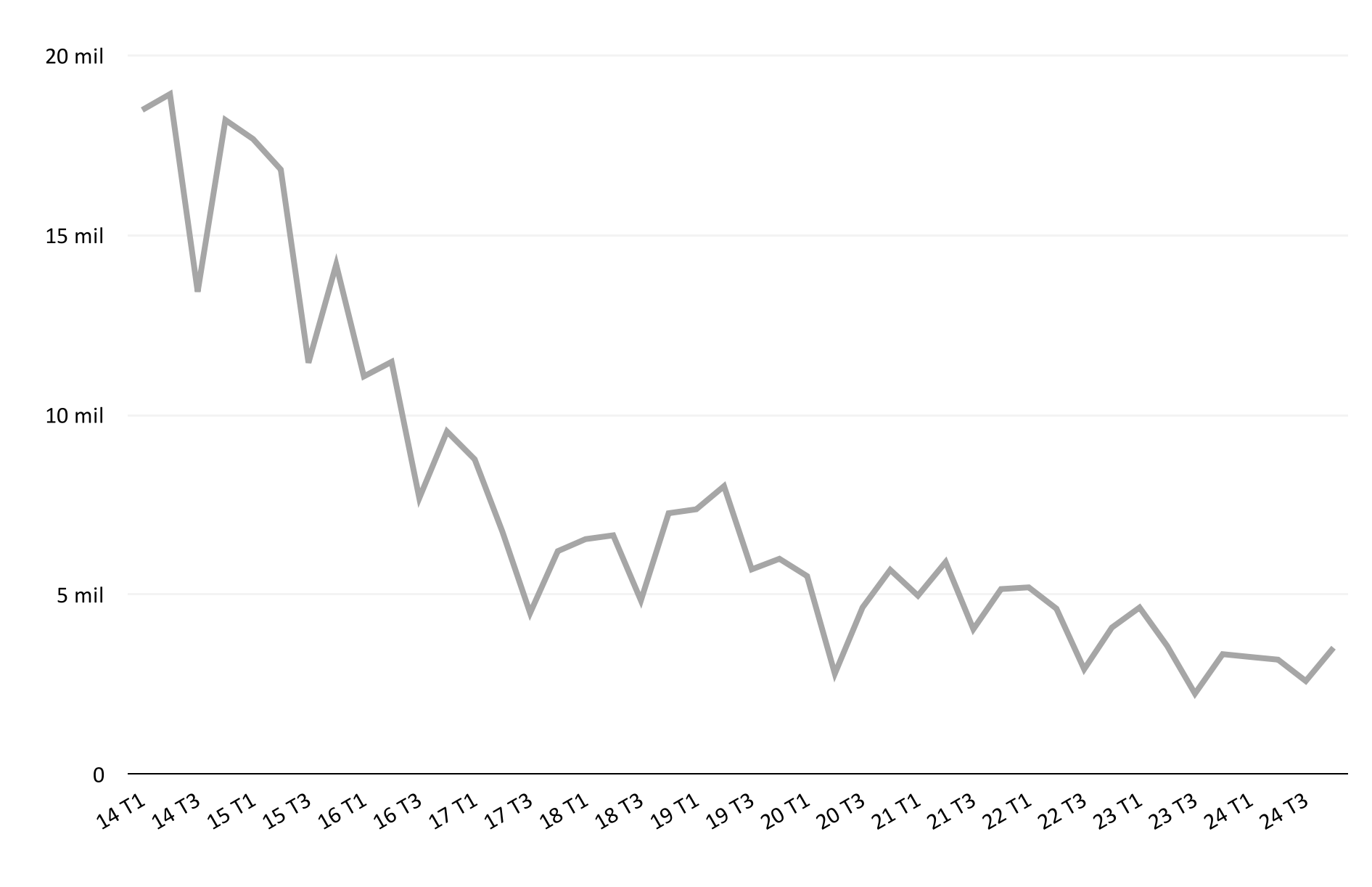
En todo caso, se trata de pesos de extranjeros por debajo del que alcanzan en las compras de vivienda, que durante los últimos años se han situado normalmente por encima del 14%, habiendo alcanzado en el año 2024 el 14,6%, aunque por encima del peso de extranjeros en el total de hipotecas sobre vivienda, que en el último año ha sido del 7,51%.

Atendiendo al total de número de certificaciones de vivienda de extranjeros, en el último trimestre del año 2024 las nacionalidades con mayor peso han sido británicos (11,73%), marroquíes (9,68%), rusos (6,45%), rumanos (4,69%) y ecuatorianos (4,11%), quedando el resto de nacionalidades con pesos por debajo del 3%.

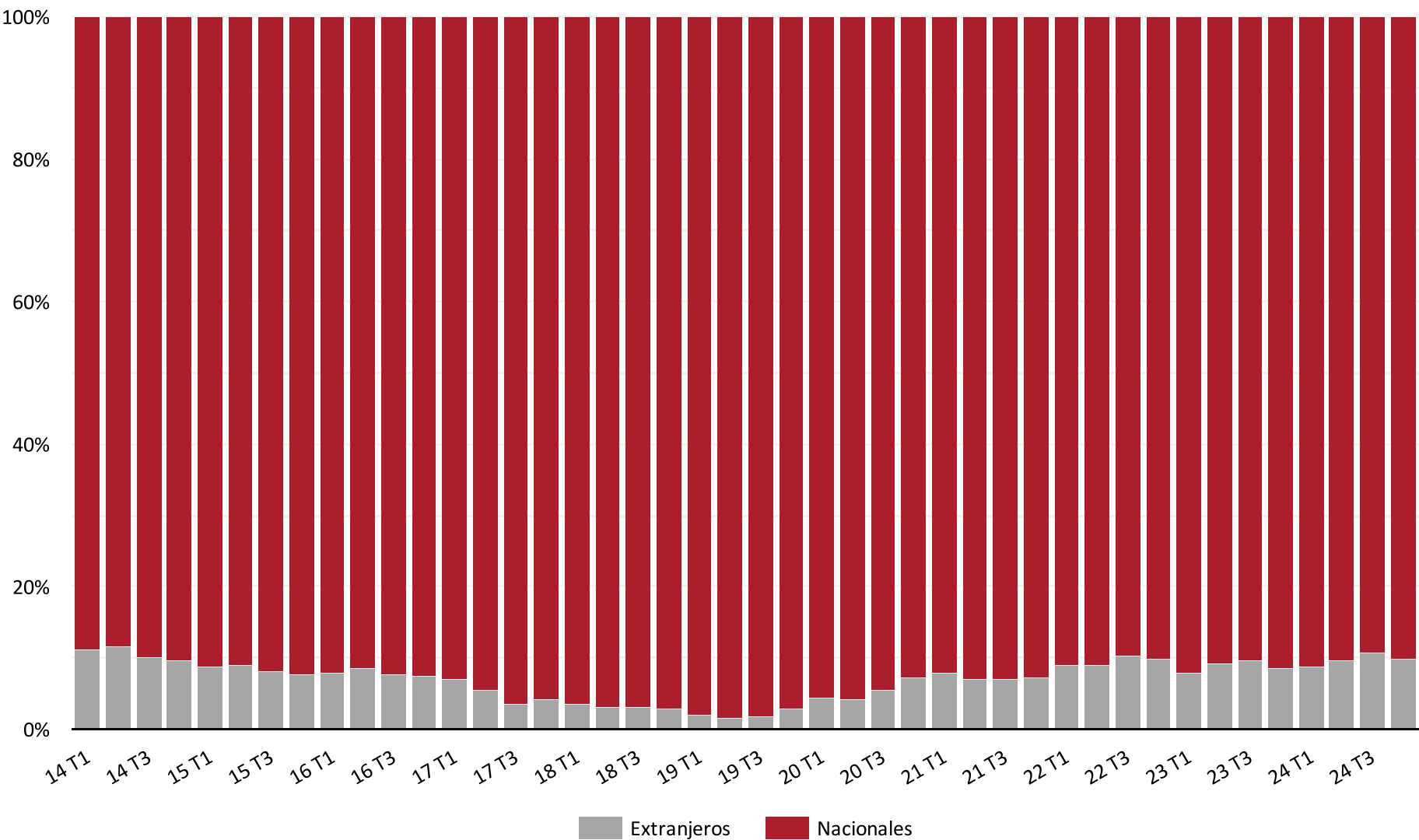
Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por Comunidades Autónomas
Año 2024



Evolución del número de certificaciones trimestrales de vivienda por ejecución de hipoteca. España

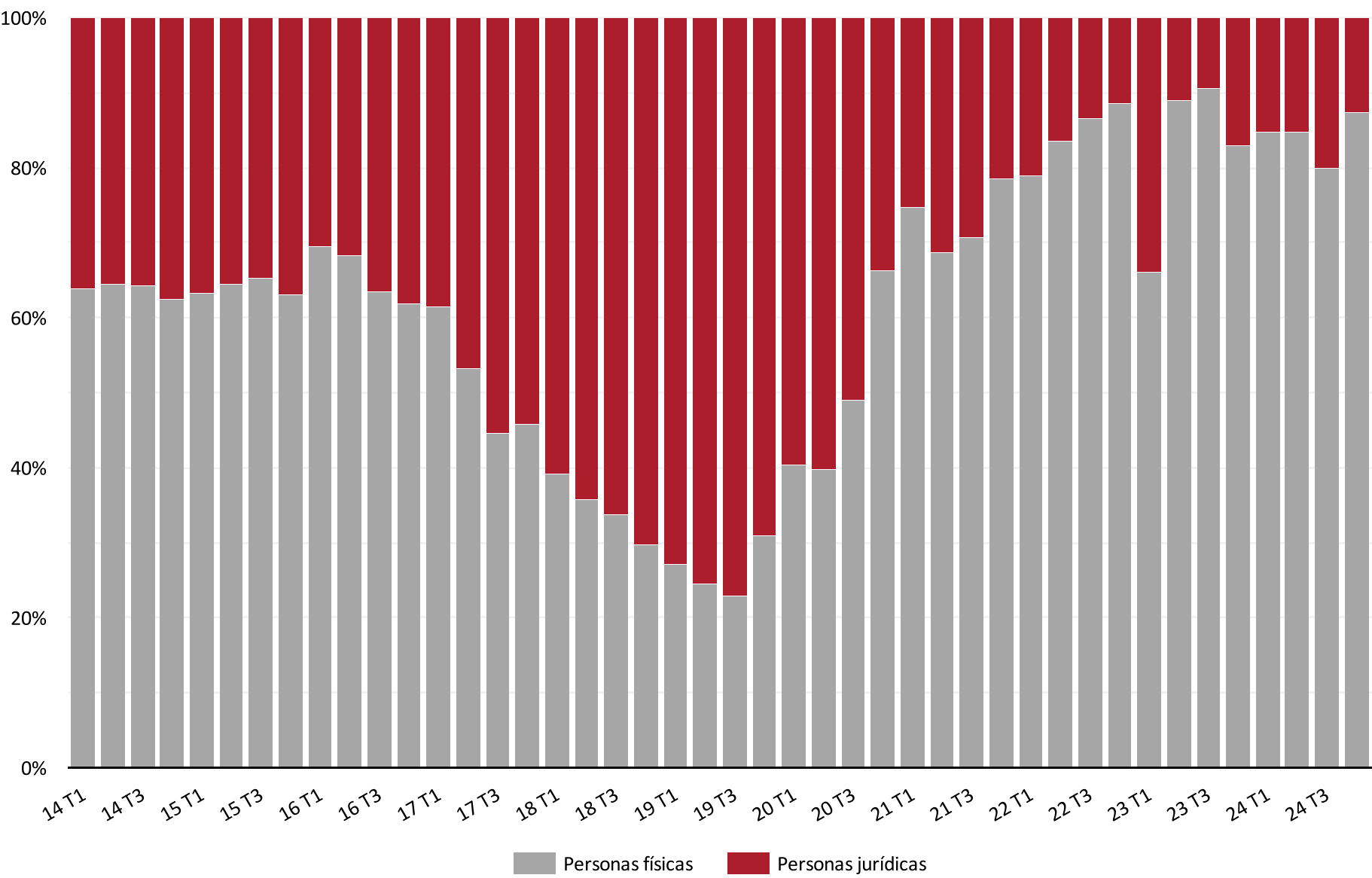


Evolución de la distribución trimestral de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad



Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral		
Cuarto trimestre 2024		
País	% ▾	% s/extranjeros
Reino Unido	1,16 %	11,73 %
Marruecos	0,96 %	9,68 %
Rusia	0,64 %	6,45 %
Rumanía	0,47 %	4,69 %
Ecuador	0,41 %	4,11 %
Argentina	0,26 %	2,64 %
Cuba	0,26 %	2,64 %
Senegal	0,26 %	2,64 %
Italia	0,23 %	2,35 %
Irlanda	0,20 %	2,05 %
Pakistán	0,17 %	1,76 %
Países Bajos	0,17 %	1,76 %
Bélgica	0,17 %	1,76 %
Colombia	0,15 %	1,47 %
Portugal	0,15 %	1,47 %
Francia	0,12 %	1,17 %
Luxemburgo	0,12 %	1,17 %
Bulgaria	0,12 %	1,17 %
Total extranjeros	9,92 %	100,00 %

Evolución de la distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad



31. Daciones en pago

Año 2024	Nº daciones	% daciones persona física	% daciones extranjeros
	1.653	64,81 %	6,34 %
	-37,4 %	21,45	-1,20

El número de daciones en pago durante el año 2024 ha sido de 1.653, lo que supone 988 menos que en el año 2023, es decir, un descenso anual del -37,4%, intensificándose notablemente con respecto al descenso anual registrado en el año 2023 (-0,7%).

Con este resultado se obtiene un nuevo mínimo histórico interanual, dando continuidad a la tendencia descendente que se viene registrando desde la publicación de resultados.

La favorable evolución del mercado inmobiliario durante los últimos años, dando lugar a un predominio en el crecimiento del número de compraventas y en los precios, ha provocado esta tendencia descendente en el número de daciones en pago.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas permite constatar nuevamente la existencia de importantes diferencias territoriales.

Las comunidades autónomas que en el año 2024 han registrado un mayor número de daciones en pago han sido Andalucía (350), Comunitat Valenciana (264), Cataluña (175) y Comunidad de Madrid (171). Por el contrario, en seis comunidades autónomas se han registrado cuantías anuales por debajo de las 25 daciones en pago.

Las personas físicas han representado el 64,81% de las daciones en pago, incrementándose con respecto al 43,36% de 2023, dando paso a una cierta normalidad por lo que respecta a la estructura general de resultados de la serie histórica.

En consecuencia, el peso de personas jurídicas se ha situado en el 35,19%, reduciéndose notablemente con respecto a 2023.

Durante el último año el peso de personas físicas se ha incrementado en 21,45 pp (-18,04 pp en 2023), dando lugar al correspondiente descenso en el peso de personas jurídicas.

Atendiendo a la nacionalidad en las daciones en pago, los resultados trimestrales se han mantenido relativamente próximos a pesos de alrededor del 7%, alejados del mínimo de la serie histórica (2,14%), registrado el primer trimestre del año 2023.

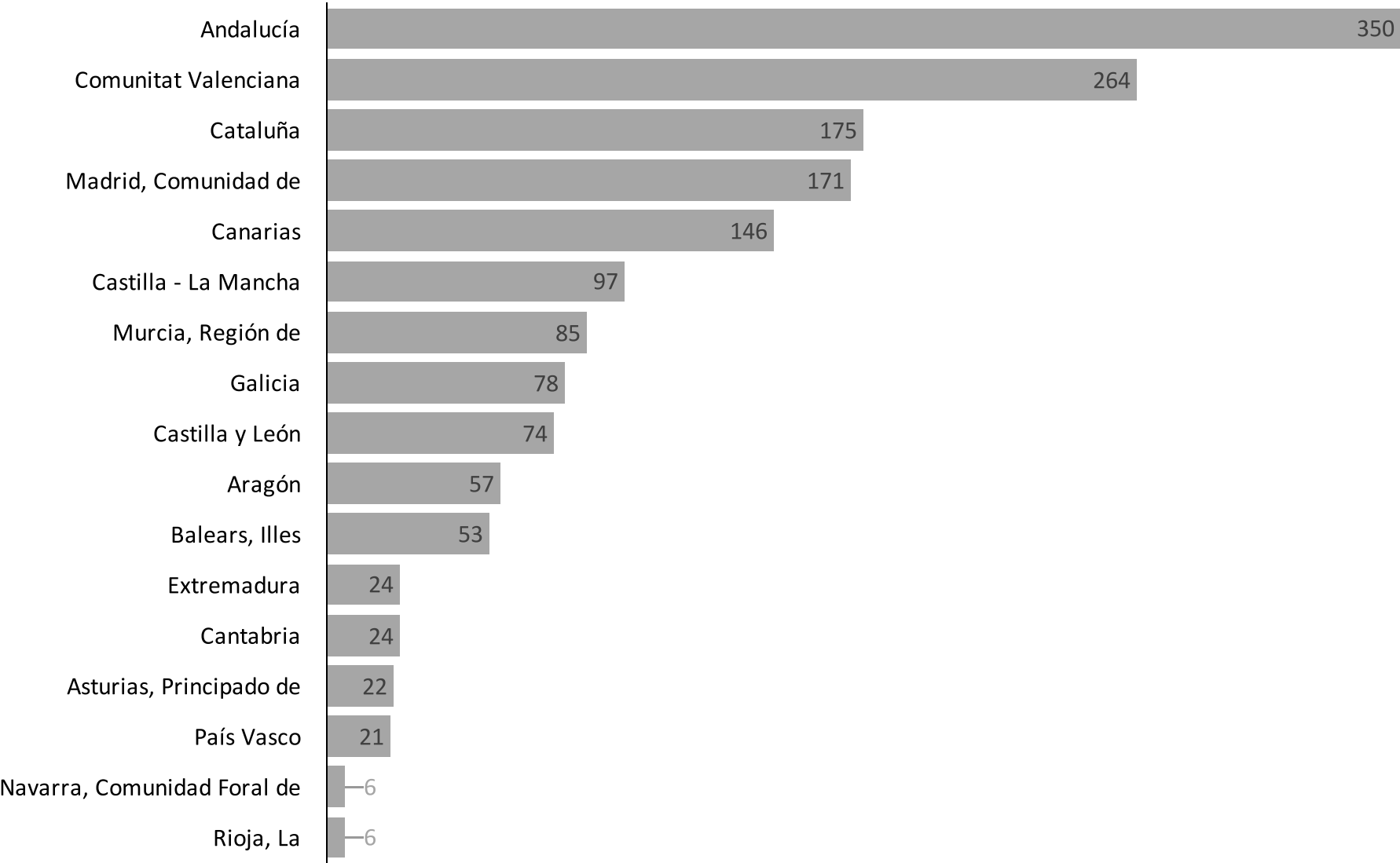
El último trimestre del año se ha cerrado con un peso de extranjeros del 6,34%, con un descenso de -1,2 pp con respecto al mismo trimestre del año precedente.

Nuevamente un peso de extranjeros muy por debajo del alcanzado en el porcentaje de compras de vivienda por extranjeros, así como por debajo del peso de hipotecas sobre vivienda por extranjeros.

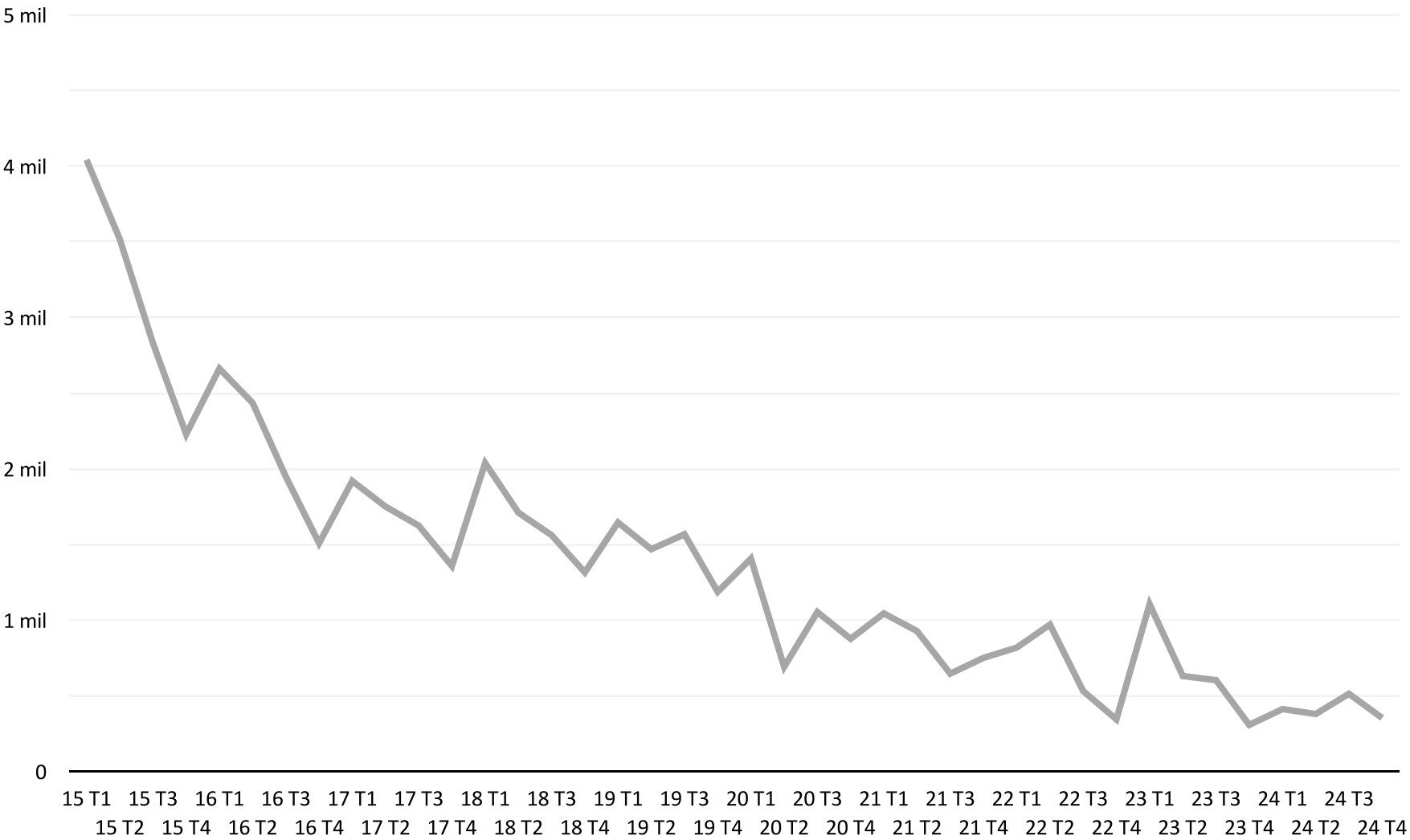
Atendiendo al total de daciones en pago de extranjeros, las nacionalidades con mayor peso en el último trimestre del año 2024 han sido británicos (13,64%), rumanos (13,64%), ecuatorianos (9,09%) y franceses (9,09%), quedando el resto de nacionalidades con pesos por debajo del 5%.

Número de daciones en pago por Comunidades Autónomas

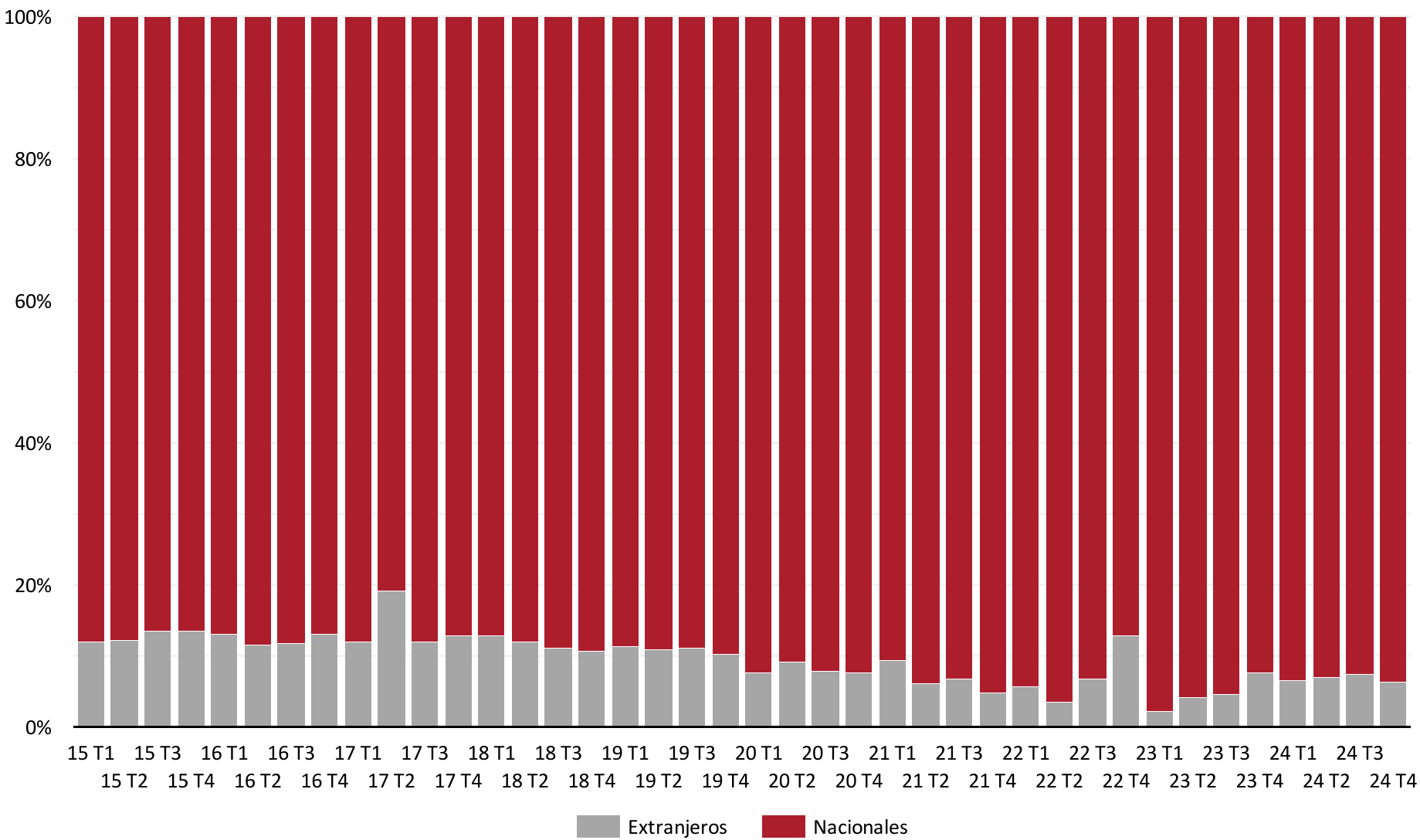
Año 2024



Evolución trimestral del número de daciones en pago. España

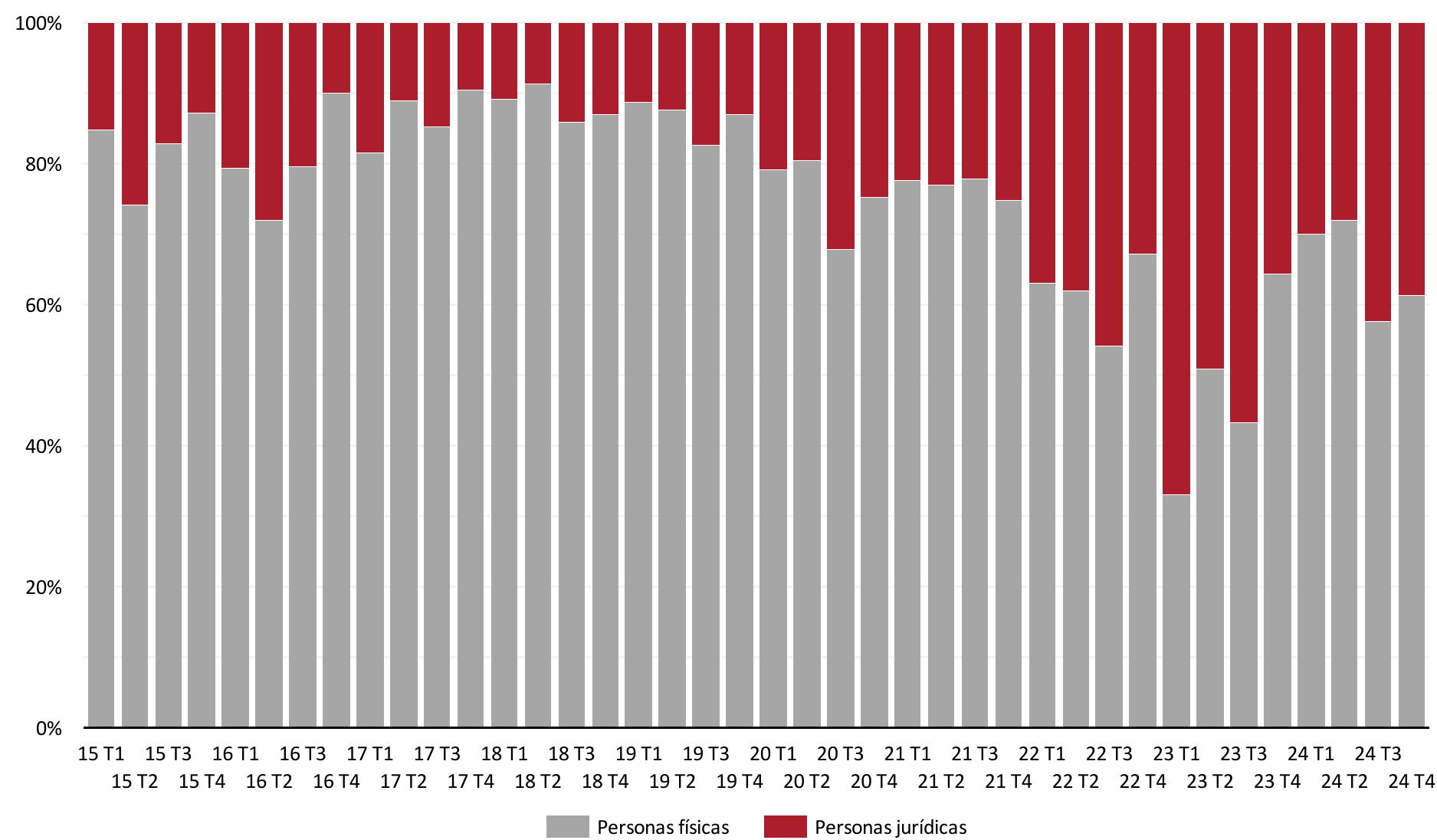


Evolución trimestral de la distribución de daciones en pago según nacionalidad



Distribución de daciones en pago según nacionalidad. Trimestral		
Cuarto trimestre 2024		
País	% s/total	% s/extranjeros ▾
Rumanía	0,86 %	13,64 %
Reino Unido	0,86 %	13,64 %
Francia	0,58 %	9,09 %
Ecuador	0,58 %	9,09 %
Perú	0,29 %	4,55 %
Ucrania	0,29 %	4,55 %
Argentina	0,29 %	4,55 %
Lituania	0,29 %	4,55 %
Marruecos	0,29 %	4,55 %
Alemania	0,29 %	4,55 %
Bélgica	0,29 %	4,55 %
Chile	0,29 %	4,55 %
Nigeria	0,29 %	4,55 %
Países Bajos	-	-
Colombia	-	-
Total extranjeros	6,34 %	100,00 %

Evolución trimestral de la distribución de daciones en pago según titularidad



V. Metodología

Objetivos

La evolución del mercado inmobiliario, especialmente durante los últimos treinta y cinco años, ha llevado, entre otros importantes aspectos, a que los bienes inmuebles representen la mayor parte del patrimonio económico de las familias, así como que la financiación garantizada por el valor de estos haya constituido más del 50% del saldo vivo de los créditos otorgados por las entidades financieras en determinados periodos.

En este contexto, el Colegio de Registradores, y el colectivo registral en su totalidad, vienen considerando especialmente relevante la consecución de información fiable acerca del funcionamiento del mercado inmobiliario, siendo ésta una importante demanda de la sociedad española.

La agrupación de datos inmobiliarios diseñada y utilizada por la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), que pretende ser por encima de todo un instrumento de ayuda en la toma de decisiones, constituye una importante recopilación sistemática de datos inmobiliarios e hipotecarios. Esta circunstancia es la que, precisamente, ha hecho posible la consecución de un importante y relevante número de indicadores inmobiliarios e hipotecarios.

Esta iniciativa informativa supone una importante fuente de generación de conocimiento acerca del mercado inmobiliario, representando el colectivo de Registradores una destacada referencia para el adecuado conocimiento e interpretación de la realidad inmobiliaria española.

Desde el punto de partida que supone disponer del mayor caudal de información inmobiliaria en España, constituido por los datos que obran en poder de más de mil Registros de la Propiedad adecuadamente ubicados por toda la geografía española, se extrae conocimiento, realizando una labor de captación, homogeneización, selección y tratamiento de los datos finales que se ofrecen a través del Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores.

Se presta atención al suministro de información socialmente útil, en un formato fácilmente comprensible y, sobre todo, relevante para conocer los parámetros fundamentales en los que se mueve el sector inmobiliario en nuestro país.

Para ello se confecciona una serie de informes que analizan, desde diferentes perspectivas, dos aspectos básicos del sector, como son las compraventas inmobiliarias y la constitución de hipotecas.

Límites de la información disponible

La información que se suministra está sujeta a diferentes condicionantes, ligados a la naturaleza de las oficinas registrales, que constituyen la fuente de todos los datos aportados.

Para comprender el grado de fiabilidad de la estadística debe tenerse en cuenta que el volumen de información facilitada es el universo de la muestra (en este caso no debería llamarse estrictamente “muestra” sino “censo”, por abarcar la práctica totalidad), es el total de movimientos de compraventas y constituciones de hipoteca que obran en poder de los Registros de la Propiedad.

Esta virtud fundamental de la Estadística Registral Inmobiliaria, que puede marcar la diferencia con otras informaciones habituales del sector inmobiliario español, lleva implícita también la enorme tarea adicional de filtrar y seleccionar escrupulosamente todos los movimientos que entran a formar parte de los informes suministrados, ya que los datos de origen proceden de más de mil oficinas, con miles de trabajadores introduciendo datos al sistema, cuya función fundamental no es, por supuesto, la estadística, sino la de servir de garantía jurídica al sistema de propiedad en nuestro país, con las implicaciones económicas y sociales de todo tipo que ello conlleva.

Los informes aportados a través de esta fuente superan los límites de la mera representatividad muestral, habitual en la inmensa mayoría de las estadísticas, para contemplar todo el universo de oficinas y movimientos disponibles. Al mismo tiempo debe comprenderse que las dificultades técnicas de un sistema tan complejo hacen que sea prácticamente imposible que todas las oficinas registrales puedan enviar sus datos en tiempo y forma adecuados durante todos los meses del año, por lo que el 100% teórico de la información no se alcanza habitualmente.

También debe precisarse que la labor de filtrado y selección de la información, realizada por el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, con el asesoramiento permanente de analistas económicos (especializados en el sector inmobiliario) y expertos estadísticos de la Universidad de Zaragoza, ha sido puesta a punto durante un prolongado período de trabajo conjunto, y permite seleccionar las operaciones con información adecuada y completa dentro de los rangos máximos y mínimos establecidos para cada informe.

Para el establecimiento de esos rangos, han sido calculados previamente los centiles estadísticos del dato en cuestión a nivel de cada uno de los ámbitos geográficos sobre los que se proporciona información, para conocer previamente al establecimiento de los rangos válidos, el nivel de los registros (“out-layers”) que quedarían fuera en cada informe.

Cada uno de estos informes se emite de forma provisional y se revisa por los expertos de la Universidad de Zaragoza, contrastándose datos y tasas de variación con varias fuentes externas habituales, oficiales y privadas, revisando en su caso, oficina por oficina, aquellos resultados que parezcan poco coherentes. Posteriormente se procede a la elaboración definitiva de los informes y la presentación de los resultados obtenidos.

Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación

Tamaño muestral

La Estadística Registral Inmobiliaria cuenta con la participación de la totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 1.059 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

El universo de los datos para el estudio es de cerca de 1.150.000 transmisiones por compraventa de bienes inmuebles (viviendas, locales, naves...) y más de 500.000 constituciones de hipoteca.

Por todo ello debe hablarse más bien de “tamaño censal”, por incluir en la práctica todas las transacciones de compraventa y constitución de hipotecas inscritas en los Registros de la Propiedad españoles. Las salvedades técnicas y garantías de tratamiento de datos (motivadas por el alto número de oficinas que remiten información y de personal que introduce los datos), se encuentran en el punto anterior, definido como “Límites de la información disponible”.

Datos de referencia

Estos datos son la base de todos los informes de la Estadística Registral Inmobiliaria y por ello se mencionan a continuación junto a una breve descripción de su composición y detalles sobre su obtención.

Transmisiones

Selección de las escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad que corresponden exclusivamente a compraventas, con transmisión del 100% del dominio sobre la propiedad.

Fecha de inscripción en el registro

La fecha base para establecer los períodos de los diferentes informes. Tiene una demora media de cuarenta y cinco días sobre la fecha de la escritura, aspecto éste debidamente controlado en los informes para excluir operaciones cuya escrituración resulta ajena en el tiempo al período que se estudia en cada momento.

Naturaleza de la finca

Tipo de finca de la que se trata: vivienda (contempla a su vez los diferentes tipos existentes, tales como vivienda aislada, adosada, pisos, etc.), locales comerciales, naves industriales, rústica, etc.

Superficie

Extensión en metros cuadrados de la finca cuya naturaleza se estudia según los datos que obran en el Registro de la Propiedad correspondiente. Las diferentes extensiones posibles son tenidas en cuenta según la naturaleza de la vivienda: superficie construida, edificada, útil o total, mediante el tratamiento de superficies siguiente:

▪ Naturaleza – viviendas

En lo relativo a los diferentes tipos de vivienda se toma como referencia la superficie construida, reflejada en el documento público correspondiente, salvo que el mismo indique la superficie útil solamente, en cuyo caso se toma dicha superficie y se corrige mediante un factor de experiencia, obtenido previamente sobre más de un millón de transacciones de la propia base de datos, proyectando dicha superficie a un valor homogéneo de metros cuadrados construidos.

▪ Naturalezas – otras

Conllevan la utilización de superficies distintas en algunos casos, como en los terrenos rústicos o urbanos, donde se utiliza la superficie total.

Importe del crédito hipotecario

Importe en euros reflejado en la correspondiente escritura relativo a fincas cuya naturaleza es la del informe en cuestión (vivienda, por ejemplo).

Duración del crédito hipotecario

Período contratado inicialmente, en meses, reflejado en la escritura de hipoteca.

Entidad financiera

Entidad que financia la operación según la inscripción de la escritura del crédito, agrupada a efectos de los informes estadísticos en dos tipos: bancos y cajas de ahorros, por un lado, y otras entidades financieras, por otro.

Tipos de interés

Datos de la escritura del crédito inscrita en el Registro de la Propiedad relativos a tipo efectivo e índice de referencia: fijo o variable (EURIBOR, IRPH, Otro). El IRPH corresponde a la agrupación del IRPH de Bancos, Cajas y Conjunto de entidades.

Indicadores externos

Son datos externos al Registro de la Propiedad, que tienen por objeto poder ser comparados con los datos propios del Registro de la Propiedad en los informes estadísticos correspondientes, cuya evolución se obtiene de otras instituciones oficiales de forma periódica.

Proceso de obtención y agregación de datos

En el desarrollo del proceso de obtención y agregación de datos se producen tres niveles distintos de filtrado de la información que se obtiene.

Primeramente, se chequean los ficheros recibidos de los Registros de la Propiedad para detectar un nivel máximo de ausencias de información básica sobre datos de referencia (precios, superficie, naturaleza de la finca, etc.), procediendo a la devolución del fichero al Registro de la Propiedad indicando de forma automatizada sus errores para que lo remitan de nuevo una vez subsanados.

En segundo lugar, una vez superada la fase anterior de chequeo, se introducen los datos en las tablas correspondientes de la base de datos donde se realizará el tratamiento y explotación de los mismos. Es aquí donde se realizan los cálculos necesarios sobre los datos de cada transacción y se adaptan los mismos de tal manera que su estructura, una vez almacenados, puede ser ya utilizada de forma directa por la aplicación que genera los informes estadísticos para extraer la información resultante.

Por último, la aplicación que genera los informes, con todos los controles previos y específicos para cada uno de ellos, procede a su elaboración, siendo remitidos de forma provisional al equipo de la Universidad de Zaragoza, donde son revisadas las tasas de variación y los valores absolutos con datos del trimestre y de la media móvil anual intertrimestral, asegurando la coherencia de los resultados en cada informe o proponiendo la revisión de alguna comunidad autónoma o ámbito geográfico respectivo por parte del equipo del Centro de Procesos Estadísticos, que realiza dicha revisión oficina por oficina registral, para eliminar los “out-layers” que estén causando la distorsión en el informe correspondiente, reelaborando posteriormente el mismo y remitiéndolo de nuevo a la Universidad de Zaragoza para su validación definitiva antes de proceder a su publicación.



Análisis y validación de los informes estadísticos

Antes de la publicación de cualquiera de los informes que componen la Estadística Registral Inmobiliaria, el equipo asesor de la Universidad de Zaragoza utiliza una serie de herramientas de análisis que detallamos a continuación:

- Análisis de tamaño de la serie de datos. Volumen de datos anuales y trimestrales en cada ámbito geográfico para asegurar la representatividad del número de datos analizado.
- Análisis estático. Validación económica de los resultados absolutos trimestrales y anuales en cada ámbito geográfico para identificar comportamientos irregulares.
- Análisis dinámico. Validación económica de las tasas de variación trimestrales, anuales y acumuladas del año natural, comprobando la homogeneidad y estabilidad de estas.

- Comparación de resultados con fuentes externas. Estudio permanente de las fuentes de generación de información inmobiliaria: INE, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, AHE, Banco de España, Tasadoras, Servicios de Estudios del sector financiero..., con objeto de conocer el comportamiento de magnitudes que puedan ser útiles con respecto a la Estadística Registral Inmobiliaria.

- Análisis de tendencias. Elaboración de tablas y gráficos con tasas de variaciones trimestrales sucesivas y valores absolutos, con una perspectiva descriptiva del comportamiento de las variables para localizar posibles comportamientos irregulares.

La utilización de las herramientas anteriores da lugar, como parte final del proceso, a la emisión por la Universidad de Zaragoza de un estudio detallado sobre cada informe de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas recomendaciones deberán ser positivas (en caso contrario se revisarán los datos en apariencia no coherentes, desde el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, procediendo de nuevo a su remisión una vez eliminados los registros “out-layers” si los hubiera) antes de proceder a la publicación definitiva por parte del Colegio de Registradores

Metodología IPVVR

Marco básico

Los datos procesados corresponden a 1.818.304 pares de compraventas de una misma vivienda en dos momentos del tiempo, inscritas en los Registros de la Propiedad, manteniendo por tanto la homogeneidad del bien inmueble.

El objetivo es mantener constante la calidad del bien, minimizando metodológicamente los efectos sobre el precio de posibles cambios en las características de la vivienda a través de criterios de ponderación según el intervalo temporal entre compraventas.

El ámbito geográfico considerado en la elaboración del IPVVR es el total nacional, estando en fase de desarrollo la elaboración de índices por comunidades autónomas.

La periodicidad en la publicación del IPVVR es trimestral, así como la generación de resultados. Hasta 2012 la publicación fue anual, pasando a publicarse también trimestralmente a partir del primer trimestre de 2013, a través de los Informes de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria.

Las tipologías de vivienda procesadas incorporan todas las modalidades de vivienda consideradas (pisos, viviendas adosadas y viviendas aisladas). Inicialmente se ha trabajado con las tres tipologías, contando con la posibilidad de restringir en el futuro únicamente a pisos en la medida que el número de datos procesados se incremente suficientemente, facilitando con ello la existencia de una mayor homogeneidad. Se ha excluido a la vivienda protegida, procesando exclusivamente compraventas de vivienda libre.

El periodo base considerado ha sido el primer trimestre del año 2005. El periodo de inicio es el primer trimestre del año 1994 y el periodo final el cuarto trimestre del año 2023.

Se ha utilizado como base la propuesta metodológica de Case y Shiller (1987-nota1-, 1989-nota2-), que es la utilizada en Estados Unidos para la elaboración del S&P/Case-Shiller Home Price Indices.

Dentro de las diversas verificaciones aplicadas a los datos está la comprobación de la superficie de la vivienda objeto de transmisión en dos momentos distintos del tiempo y que en ambos casos el título de transmisión sea la compraventa.

En la selección de los datos se aplican además los siguientes factores de exclusión:

- Compraventas de vivienda nueva ya que no tienen compraventa anterior.
- Compraventas de vivienda protegida.
- Compraventas con distancia temporal inferior a seis meses.
- Compraventas con precios por metro cuadrado por debajo de los 300 €/m² y por encima de los 18.000 €/m².
- Compraventas con superficie inferior a 30 m².
- Títulos de adquisición distintos a compraventa: donaciones, permutas, herencias y otros.

Metodología estadística

Con carácter general se han analizado cuatro metodologías:

- Dos propuestas por Calhoun (1996-nota3-).
- Dos suavizaciones de las anteriores, calculadas mediante técnicas de regresión localmente ponderadas (loess).

Los resultados obtenidos indican que estas últimas son más fiables al ser menos sensibles a los tamaños muestrales disponibles en cada periodo de tiempo, así como a la presencia de datos atípicos, aspectos de gran relevancia en las fases primarias de generación de resultados en las que se cuenta con un menor número de datos.

Las mejoras implementadas por el Colegio de Registradores han permitido un rápido crecimiento del número de datos procesados, por lo que incluso podría plantearse la posibilidad de no aplicar suavizaciones en un hipotético cierre metodológico.

1 Case, K.E. y Shiller, R.J. (1987). Prices of Single Family Real Estate Prices. New England Economic Review, 45-56.

2 Case, K.E. y Shiller, R.J. (1989). The efficiency of the Market for Single-Family Homes. The American Economic Review, 79, 125-137.

3 Calhoun, C. (1996). OFHEO House Price Indices: HPI Technical Description. Office of Federal Housing Enterprise Oversight.

Planteamiento y modelo

Sean N transacciones de vivienda llevadas a cabo en un periodo de tiempo $\{0, \dots, T\}$ de forma que cada vivienda se ha transferido dos veces en dicho periodo.

Por tanto, para cada vivienda i se dispone de información de dos precios p_{i,t_i} y p_{i,s_i} y donde $0 \leq s_i < t_i \leq T$; $i=1, \dots, N$ y siendo $p_{i,t}$ = precio de la transacción i -ésima en el periodo t .

El modelo que utilizamos para elaborar el índice es el propuesto en Calhoun (1996) y viene dado por las ecuaciones

$$Y_i = \log(p_{i,t_i}) - \log(p_{i,s_i}) = \beta_{t_i} - \beta_{s_i} + H_{i,t_i} - H_{i,s_i} + \varepsilon_{i,t_i} - \varepsilon_{i,s_i} \quad i=1, \dots, N \quad (1)$$

donde:

β_t es el logaritmo del índice de precio de compraventa en el periodo t (2)

$\{H_{i,t}; t \in [0, T]\}$ es un proceso de difusión gaussiano tal que

$$H_{i,t_i} - H_{i,s_i} \sim N(0, A(t_i - s_i)^2 + B(t_i - s_i)) \quad (3)$$

$\{\varepsilon_{i,t}; t \in \{1, \dots, T\}\}$ ruido blanco gaussiano de forma que:

$$\varepsilon_{i,t} \sim N(0, C) \text{ son independientes } \forall i = 1, \dots, N \text{ y } t = 1, \dots, T \quad (4)$$

Supondremos, además y sin pérdida de generalidad, que el periodo base es $t=0$ y tomaremos, por razones de identificabilidad, $\beta_0 = 0$.

Definiendo los vectores y matrices siguientes:

$$\mathbf{Y} = (Y_i; i=1, \dots, N)'$$

$\mathbf{X} = (x_{ij})$ matriz $N \times T$ tal que $x_{ij} = 1$ si $t_i = j$; $x_{ij} = -1$ si $s_i = j$; 0 en otro caso

$$\boldsymbol{\beta} = (\beta_1, \dots, \beta_T)'$$

$$\mathbf{v} = (H_{i,t_i} - H_{i,s_i} + \varepsilon_{i,t_i} - \varepsilon_{i,s_i}; i=1, \dots, N)'$$

entonces (1) se puede escribir como

$$\mathbf{Y} = \mathbf{X}\boldsymbol{\beta} + \mathbf{v} \text{ con } \mathbf{v} \sim N_n(\mathbf{0}, \boldsymbol{\Omega}) \text{ con } \boldsymbol{\Omega} = \text{diag}(A(t_i - s_i)^2 + B(t_i - s_i) + 2C) \quad (5)$$

Estimación de los parámetros

Se utiliza el siguiente proceso recursivo de estimación de $\boldsymbol{\beta}$ basado en el principio de los mínimos cuadrados generalizados (GLS)

Paso 0: Poner $\hat{\boldsymbol{\beta}}^{(0)} = (\mathbf{X}'\mathbf{X})^{-1}(\mathbf{X}'\mathbf{Y})$. Calcular $\mathbf{v}^{(0)} = \mathbf{Y} - \mathbf{X}\hat{\boldsymbol{\beta}}^{(0)}$. Poner $A^{(0)} = B^{(0)} = 0$, $C^{(0)} = \frac{1}{2N} \sum_{i=1}^N (v_i^{(0)})^2$. Poner

$s=1$ y fijar el nivel de tolerancia máxima $\text{Tol}_{\max} > 0^1$ que determina la convergencia del proceso de estimación.

¹ En nuestro caso hemos tomado $\text{Tol}_{\max} = 0,0001$

Paso 1: Determinar $(A^{(s)}, B^{(s)}, C^{(s)})$ tales que $\ell(A^{(s)}, B^{(s)}, C^{(s)}) = \min_{(A,B,C)} \{\ell(A,B,C)\}$ donde

$$\ell(A,B,C) = \sum_{i=1}^N \left\{ \log(A(t_i - s_i)^2 + B(t_i - s_i) + 2C) + \frac{(v_i^{(s-1)})^2}{A(t_i - s_i)^2 + B(t_i - s_i) + 2C} \right\}$$

es el logaritmo de la función de verosimilitud del modelo (1).

Calcular $\Omega^{(s)} = \text{diag}(A^{(s)}(t_i - s_i)^2 + B^{(s)}(t_i - s_i) + 2C^{(s)})$

Paso 2: Calcular $\hat{\beta}^{(s)} = \left(\mathbf{X}'(\Omega^{(s)})^{-1} \mathbf{X} \right)^{-1} \left(\mathbf{X}'(\Omega^{(s)})^{-1} \mathbf{Y} \right)$

Paso 3: Si $\max\{|A^{(s)} - A^{(s-1)}|, |B^{(s)} - B^{(s-1)}|, |C^{(s)} - C^{(s-1)}|\} \leq \text{Tol}_{\max}$, parar. En caso contrario poner $s = s+1$ e ir al paso 1.

Tras la aplicación recursiva de estos tres pasos se obtienen los estimadores $\hat{\beta}, \hat{A}, \hat{B}$ y $\hat{C}$, de β, A, B y C .

Cálculo de índices

Finalmente, para estimar los índices de precios se utiliza uno de los cuatro procedimientos siguientes:

a) Índice aritmético:

Estima el índice de precios mediante la fórmula $I_{\text{aritmético},t} = 100 \exp(\hat{\beta}_t)$

b) Índice geométrico:

Estima el índice de precios mediante la fórmula $I_{\text{geométrico},t} = 100 \exp\left(\hat{\beta}_t + \frac{1}{2} a_t\right)$ con $a_t = \hat{A}t^2 + \hat{B}t$

c) Índice aritmético suavizado

Es una suavización del índice aritmético definido en a), que se aplica con el fin de disminuir la influencia ejercida por atípicos en la estimación del índice b_t . Dicha suavización se obtiene mediante una regresión localmente ponderada de $I_{\text{aritmético},t}$ sobre el tiempo t . Para ello se calculan, para cada periodo de tiempo t , los valores $\hat{m}_t$ y $\hat{n}_t$ tales que:

$$\sum_{h=-2}^2 w_{t+h} (I_{\text{aritmético},t+h} - \hat{n}_t - \hat{m}_t(t+h))^2 = \min_{m,n \in \mathbb{R}} \sum_{h=-2}^2 w_{t+h} (I_{\text{aritmético},t+h} - n - m(t+h))^2$$

donde $w_{t+h} = \left(1 - \left|\frac{h}{2}\right|^3\right)^3$ $h=-2,-1,0,1,2$.

El valor del índice suavizado viene dado por $I_{\text{aritmético suavizado},t} = 100 \frac{\hat{n}_t + \hat{m}_t t}{\hat{n}_0}$.

d) Índice geométrico suavizado:

Es una suavización análoga a la c) del índice geométrico definido en b).