

# BOLETÍN ESTADÍSTICO TRIMESTRAL

CUARTO TRIMESTRE DE 2024



MERCADO  
RESIDENCIAL



# GUIÓN DE CONTENIDOS

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO</b>                   | <b>3</b>  |
| I.I. Evolución del PIB   | 4         |
| I.II. Evolución del IPC  | 5         |
| I.III. Mercado laboral   | 6         |
| I.IV. Ahorro y consumo de los hogares                          | 7         |
| I.V. Deuda soberana  | 8         |
| I.VI. Tasas oficiales del BCE                                  | 9         |
| <b>II. INDICADORES MERCADO HIPOTECARIO</b>                     | <b>11</b> |
| II.I. Índices de referencia                                    | 12        |
| II.II. Indicadores de accesibilidad                            | 13        |
| II.III. Nuevas contrataciones inscritas registralmente         | 16        |
| II.IV. Nuevas contrataciones por modalidad del tipo de interés | 19        |
| II.V. Renegociaciones  | 22        |
| II.VI. Saldo vivo crédito                                      | 24        |
| II.VII. Saldos dudosos   | 31        |
| II.VIII. Ejecuciones hipotecarias                              | 37        |
| II.IX. Títulos hipotecarios                                    | 39        |
| <b>III. INDICADORES INMOBILIARIOS</b>                          | <b>43</b> |
| III.I. Suelo urbano  | 44        |
| III.II. Visados y certificados de final de obra                | 45        |
| III.III. Costes de construcción                                | 47        |
| III.IV. Demanda residencial                                    | 49        |
| III.V. Precios residenciales                                   | 60        |

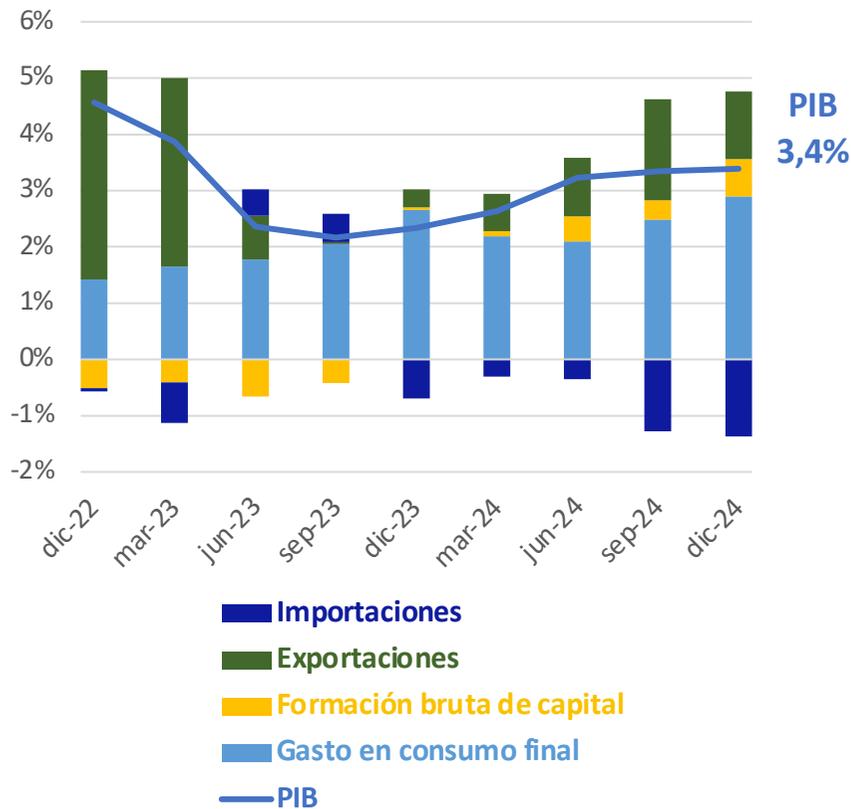
# I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO



## I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

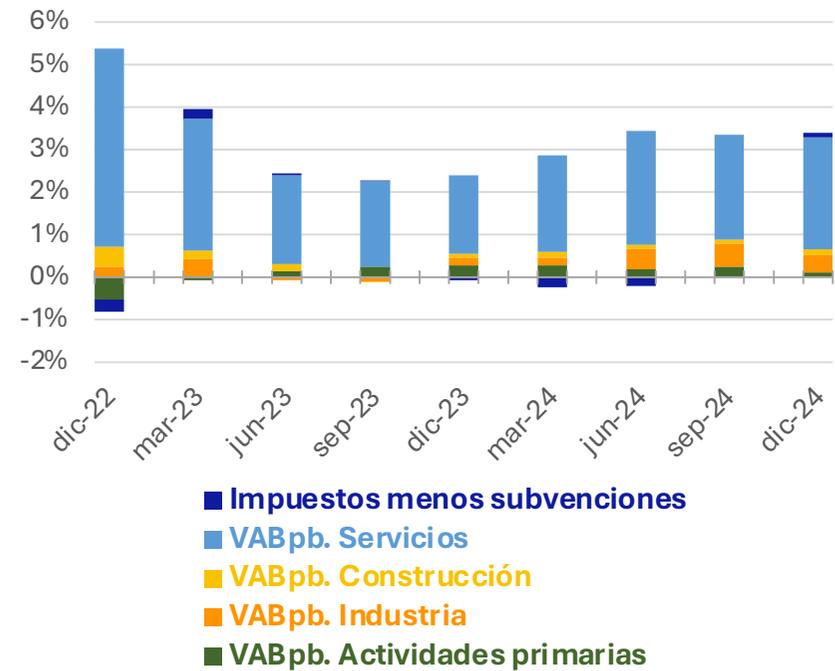
### I.1. Evolución del PIB

#### Componentes del PIB y su aportación anual



Fuente: INE

#### Valor añadido bruto (VAB)



- Impuestos menos subvenciones
- VABpb. Servicios
- VABpb. Construcción
- VABpb. Industria
- VABpb. Actividades primarias

**Sector financiero, asegurador, inmobiliario y de la construcción**

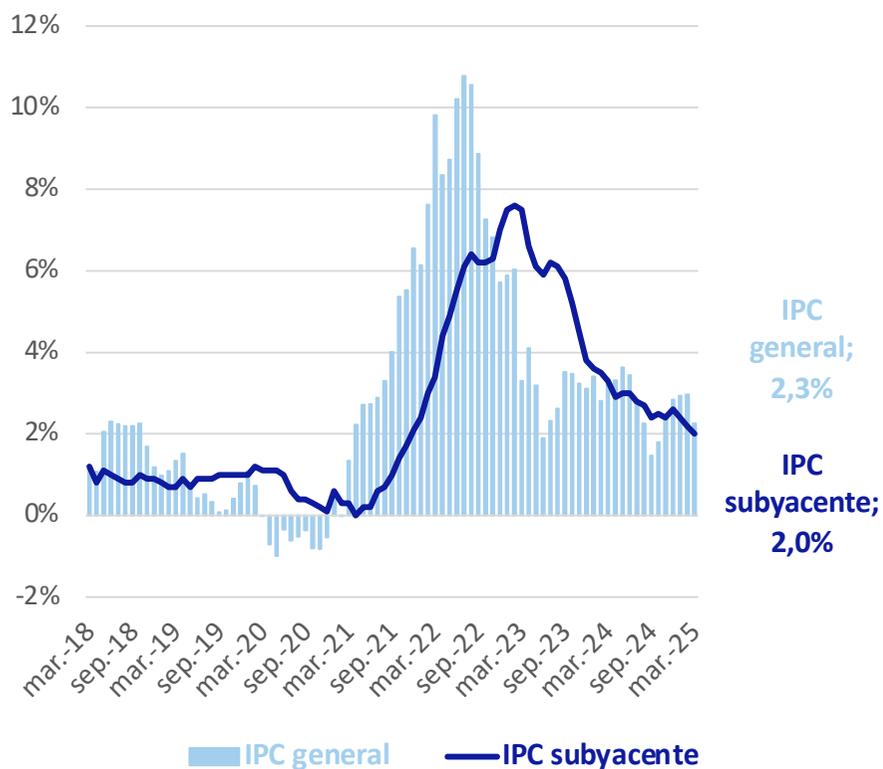
**+0,8 puntos porcentuales**

VAB, 4T 2024

## I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

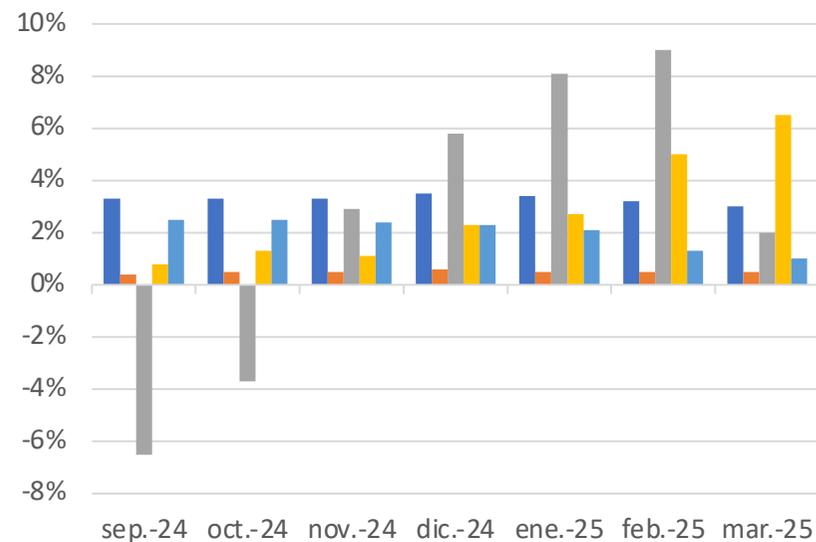
### I.II. Evolución del IPC

#### Variación interanual del IPC cada mes



Fuente: INE

#### Componentes del IPC. Variación interanual.

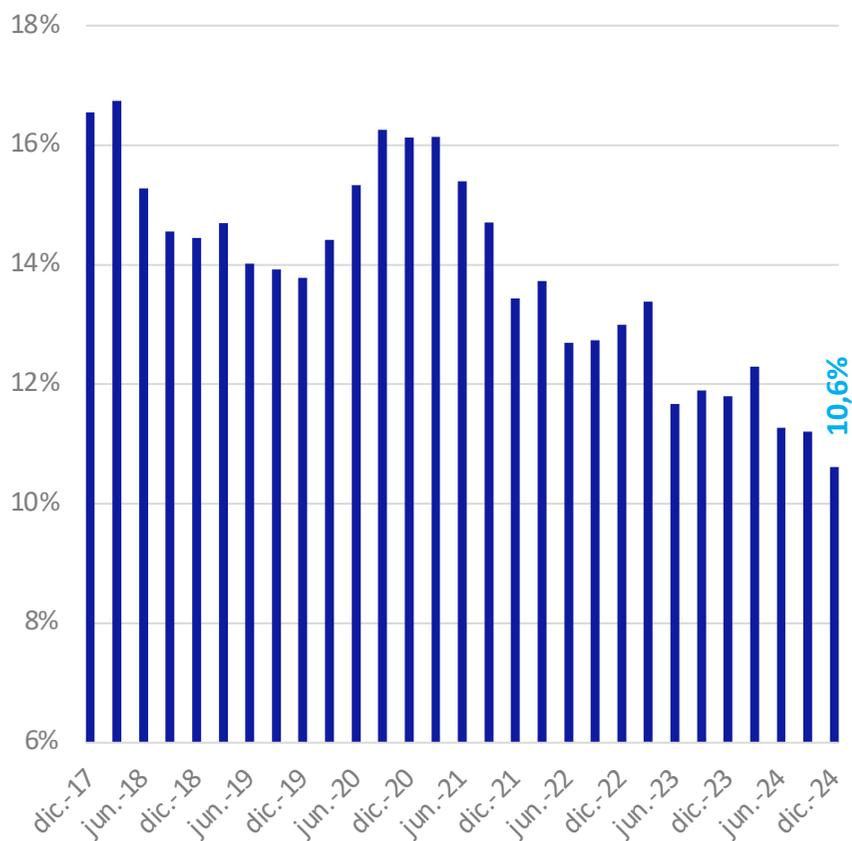


- **Servicios**
- **Bienes industriales sin productos energéticos**
- **Productos energéticos**
- **Alimentos sin elaboración**
- **Alimentos con elaboración, bebidas y tabaco**

## I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

### I.III. Mercado laboral

**Tasa de desempleo (s/ pob. activa)**



Fuente: INE (EPA)

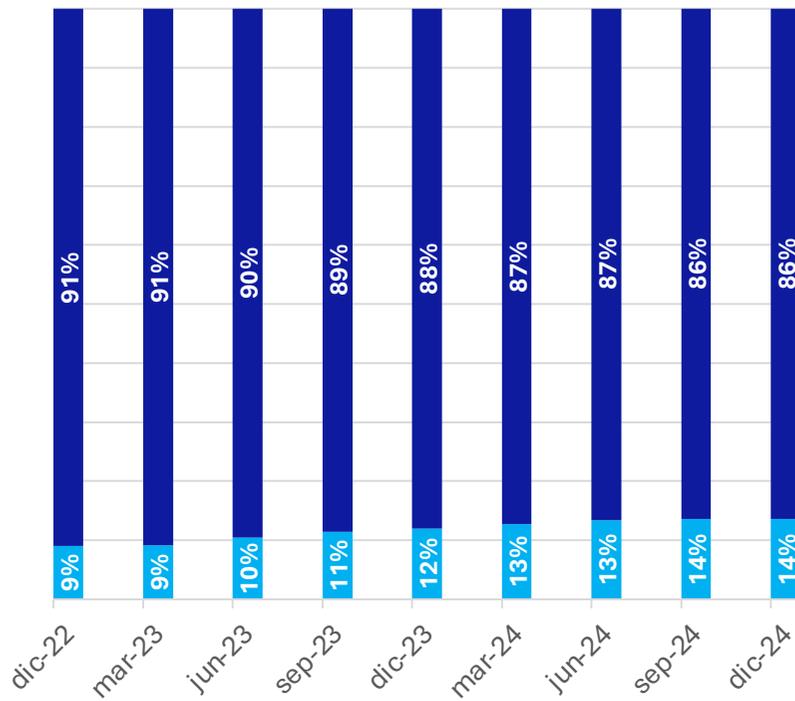
**Nº de personas (millones)  
ocupadas y desempleadas**



## I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

### I.IV. Ahorro y consumo de los hogares

#### Tasa de ahorro y de gasto de los hogares (s/ RBD<sup>1</sup>)



■ Tasa de gasto acumulada ■ Tasa ahorro acumulada

Fuente: INE

Nota: últimos 12 meses

<sup>1</sup> Renta Bruta Disponible



#### Tasa ahorro

17,4%

Variación anual  
T4 2024



#### RBD

7,2%

Variación anual  
T4 2024

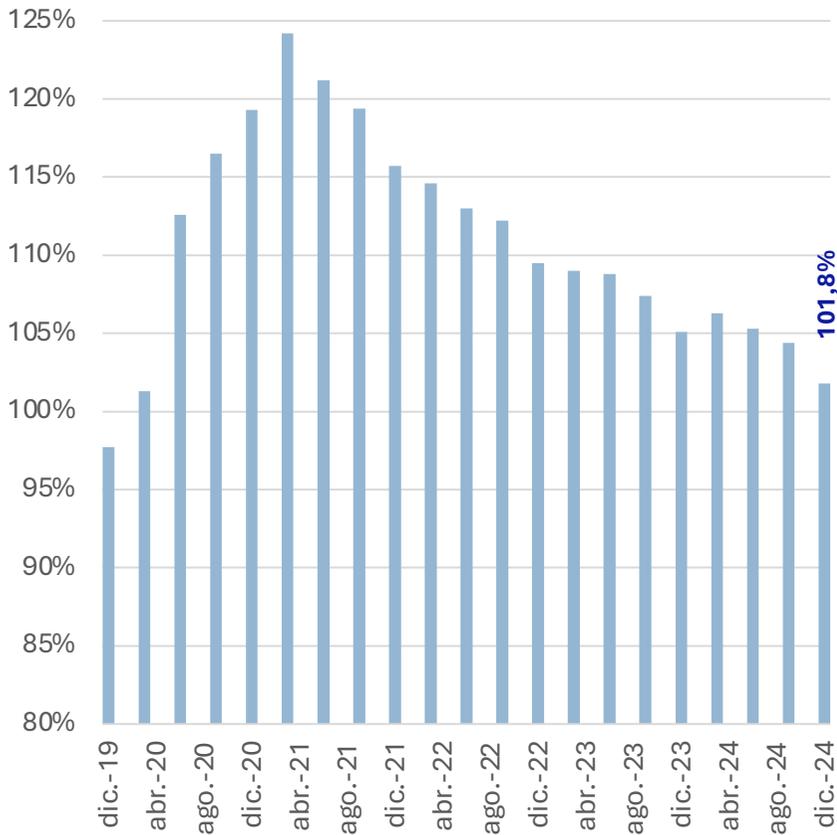
La tasa de ahorro en el T4 2024 se situó en niveles similares a los del mismo periodo del año anterior, concretamente por encima del 17%. Considerando los últimos 12 meses, este coeficiente ascendió al 13,6%.

En un escenario normalizado de bajada de tipos se podría esperar que la tasa de ahorro se redujera gradualmente al tiempo que aumentase el gasto y la posición financiera de los hogares. No obstante, la incertidumbre global existente es posible que erosione, en algún grado, la confianza de los hogares y frene su gasto.

## I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

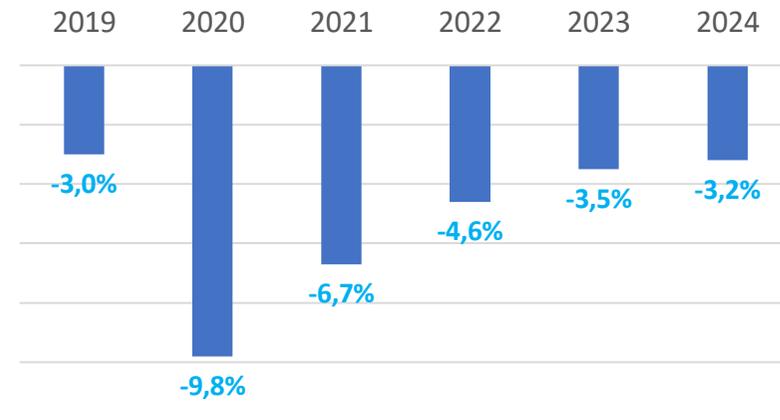
### I.V Evolución de la deuda soberana

#### Deuda pública (s/ PIB)



Fuente: BdE

#### Déficit o superávit acumulado



**Deuda pública**  
101,8%



**Déficit público**  
-1,9%  
T4 2024

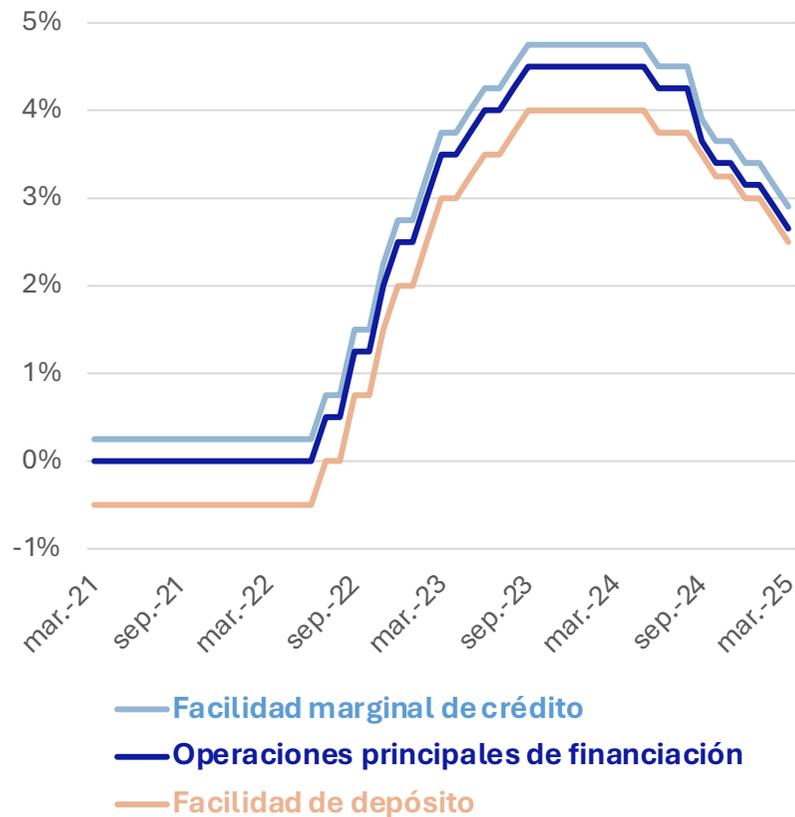


**Prima de riesgo**  
75 pb  
11 abril 2024

## I. INDICADORES ENTORNO MACROECONÓMICO

### I.VI. Evolución tasas oficiales del BCE

#### Tasas del BCE



#### Facilidad de depósito

2,50%



#### Operaciones principales de financiación

2,65%



#### Facilidad de crédito

2,90%

El consejo del BCE volvió a reducir 25 puntos básicos los tres tipos de interés oficiales en la pasada reunión de marzo. Se trata de la sexta -quinta de forma consecutiva- disminución después del ciclo de endurecimiento monetario que inició a mediados de 2022.

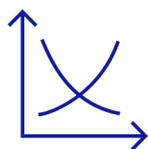
La facilidad de depósito, tipo de interés que sirve de referencia para la orientación de la política monetaria, se situó en el 2,5%.

La decisión se sustentó bajo la premisa de que el proceso de desinflación sigue avanzando de acuerdo con las proyecciones que sitúan a medio plazo la inflación en el 2%.

Fuente: BdE

## PRINCIPALES CONCLUSIONES

### CAPÍTULO I: INDICADORES DEL ENTORNO MACROECONÓMICO



El **PIB** mostró un incremento interanual del **3,4%** soportado por el consumo privado y la inversión. En términos trimestrales, se anotó un incremento del 0,8% en el T4 2024.



La **inflación** nacional ha suavizado su repunte durante el tercer mes del año 2025 debido al componente energético. En dicho mes, la tasa fue del **2,3%**, mientras que la subyacente se situó en el 2,0%.



La **deuda pública** aumentó en términos nominales, aunque disminuyó en relación con el PIB. Este coeficiente se situó en el **102%** en 2024, 3,3 puntos menos que en 2023.



La **tasa de desempleo** muestra una dinámica favorable en comparación con el año anterior. Ha cerrado 2024 en el **10,6%** frente al 11,8% de finales de 2023.



La **tasa de ahorro** de los hogares **mantiene un tono positivo** y es posible que continúe así debido al clima de desconfianza generado por las tensiones comerciales y geopolíticas.



El precio oficial del dinero continuó en una senda descendente. El **tipo de las principales operaciones de financiación** del BCE se sitúa actualmente en el **2,65%**, mientras que la **facilidad marginal de depósito** alcanza el **2,50%**.

## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO



## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.1. Índices de referencia

#### Índices de referencia del mercado hipotecario

| Periodo | IRPH (Total entidades) <sup>1</sup> | Zona Euro <sup>2</sup> | Euribor 12m <sup>3</sup> | €STR 12m <sup>4</sup> | IRS 5 años <sup>5</sup> | Deuda Pública entre 2 y 6 años <sup>6</sup> |
|---------|-------------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------|---|
| feb-24  | 3,985%                              | 4,100%                 | 3,671%                   | 3,563%                | 2,734%                  | 3,165%                                      |
| mar-24  | 3,901%                              | 4,010%                 | 3,718%                   | 3,674%                | 2,722%                  | 3,085%                                      |
| abr-24  | 3,823%                              | 4,000%                 | 3,703%                   | 3,764%                | 2,827%                  | 2,981%                                      |
| may-24  | 3,861%                              | 3,990%                 | 3,680%                   | 3,842%                | 2,898%                  | 2,943%                                      |
| jun-24  | 3,710%                              | 3,970%                 | 3,650%                   | 3,886%                | 2,876%                  | 2,977%                                      |
| jul-24  | 3,728%                              | 3,960%                 | 3,526%                   | 3,911%                | 2,777%                  | 3,007%                                      |
| ago-24  | 3,671%                              | 3,930%                 | 3,166%                   | 3,913%                | 2,471%                  | 2,954%                                      |
| sept-24 | 3,506%                              | 3,870%                 | 2,936%                   | 3,899%                | 2,336%                  | 2,879%                                      |
| oct-24  | 3,423%                              | 3,820%                 | 2,691%                   | 3,850%                | 2,304%                  | 2,777%                                      |
| nov-24  | 3,206%                              | 3,700%                 | 2,506%                   | 3,789%                | 2,251%                  | 2,686%                                      |
| dic-24  | 3,105%                              | 3,620%                 | 2,436%                   | 3,715%                | 2,136%                  | 2,584%                                      |
| ene-25  | 2,960%                              | 3,570%                 | 2,525%                   | 3,627%                | 2,391%                  | 2,543%                                      |
| feb-25  | <b>2,872%</b>                       | <b>3,490%</b>          | <b>2,407%</b>            | <b>3,532%</b>         | <b>2,273%</b>           | <b>2,517%</b>                               |

Fuente: BdE

<sup>1</sup> Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años para adquisición de vivienda libre concedido por las entidades de crédito en España.

<sup>2</sup> Tipo medio de los préstamos hipotecarios entre 1 y 5 años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito de la zona euro (referido al mes anterior)

<sup>3</sup> Es el índice más utilizado como referencia en los préstamos hipotecarios para calcular la revisión de los tipos de interés variable. Se define como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euribor

<sup>4</sup> Este índice se define como el tipo de interés a un plazo de 12 meses que el BCE elabora basado en el tipo de interés Euro short-term rate (€STR)

<sup>5</sup> Permuta de intereses/ Interest Rate Swap (IRS) a cinco años: calculados según la definición de la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España.

<sup>6</sup> Es la media ponderada por volúmenes nominales de negociación de los rendimientos internos de los valores emitidos por el Estado con vencimiento residual entre dos y seis años, negociados en operaciones simples al contado en los seis meses inmediatamente anteriores

#### Variación interanual (puntos porcentuales)

| Periodo | IRPH (Total entidades) <sup>1</sup> | Zona Euro <sup>2</sup> | Euribor 12m <sup>3</sup> | €STR 12m <sup>4</sup> | IRS 5 años <sup>5</sup> | Deuda Pública entre 2 y 6 años <sup>6</sup> |
|---------|-------------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------|---|
| sept-24 | -0,80                               | -0,34                  | -1,21                    | -1,21                 | -0,98                   | -0,35                                       |
| oct-24  | -0,91                               | -0,42                  | -1,47                    | -1,47                 | -1,08                   | -0,53                                       |
| nov-24  | -1,07                               | -0,58                  | -1,52                    | -1,52                 | -0,85                   | -0,66                                       |
| dic-24  | -1,11                               | -0,69                  | -1,24                    | -1,24                 | -0,45                   | -0,72                                       |
| ene-25  | -1,10                               | -0,67                  | -1,08                    | -1,08                 | -0,20                   | -0,67                                       |
| feb-25  | <b>-1,11</b>                        | <b>-0,61</b>           | <b>-1,26</b>             | <b>-1,26</b>          | <b>-0,46</b>            | <b>-0,65</b>                                |

En línea con la política menos restrictiva que está aplicando el BCE desde mediados del año 2024, los principales índices de referencia evolucionan a la baja.

En concreto, el **Euribor a 12 meses**, se situó en febrero de 2025 en el **2,407%** frente al 3,671% observado en los 12 meses anteriores. En las jornadas más recientes se sigue apreciando una moderación en un contexto de fuerte volatilidad ante la política arancelaria impulsada por la administración norteamericana.

## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.II. Indicadores de accesibilidad del crédito a la vivienda

#### Accesibilidad a la vivienda. Préstamos hipotecarios nuevos

|                                  | 2022         | 2023         | 2024         | T1 2024      | T2 2024      | T3 2024      | T4 2024      |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Tipo medio de interés            | 2,0%         | 3,7%         | 3,4%         | 3,6%         | 3,5%         | 3,3%         | 3,0%         |
| Plazo medio (años)               | 24,5         | 24,5         | 24,7         | 24,1         | 24,8         | 24,7         | 25,3         |
| Capital medio otorgado           | 144.791 €    | 141.688 €    | 145.017 €    | 136.450 €    | 142.301 €    | 149.275 €    | 152.041 €    |
| <b>Cuota hipotecaria mensual</b> | <b>622 €</b> | <b>738 €</b> | <b>721 €</b> | <b>710 €</b> | <b>714 €</b> | <b>740 €</b> | <b>719 €</b> |
| Relación préstamo-valor (LTV)    | 64,7%        | 62,3%        | 63,0%        | 61,5%        | 63,0%        | 63,3%        | 64,1%        |
| % préstamos con LTV>80%          | 8,7%         | 6,5%         | 7,7%         | 6,7%         | 7,4%         | 8,2%         | 8,6%         |
| Ratio de esfuerzo hipotecario    | 31,6%        | 36,9%        | 35,2%        | 35,4%        | 35,6%        | 35,3%        | 34,4%        |
| Precio vivienda/RBD por hogar    | 7,4          | 7,2          | 7,2          | 7,1          | 7,2          | 7,2          | 7,3          |

Fuente: BdE

La presión financiera de los hogares que han constituido una hipoteca nueva mantiene una disminución gradual conforme avanza el proceso de desaceleración de los tipos de interés.

En el T4 2024 el tipo medio ponderado de las nuevas operaciones descendió hasta el 3%, casi un punto porcentual menos que hace un año. Esta mejora vino acompañada de un aumento tanto en el plazo medio de contratación como en el capital medio financiado, que superó los 152.000 euros. Como resultado, la cuota hipotecaria ha experimentado una disminución de 35 euros mensuales; esta disminución ascendería a 45 euros si se considerara únicamente el efecto de los tipos de interés.

#### Tipo de interés

**3,00% (-21%)**

4T 2024

#### Plazo contratación

**25,3 años (+13 meses)**

4T 2024

#### Capital

**152.000 € (+7%)**

4T 2024

#### LTV

**64% (+4%)**

4T 2024

#### Esfuerzo financiero

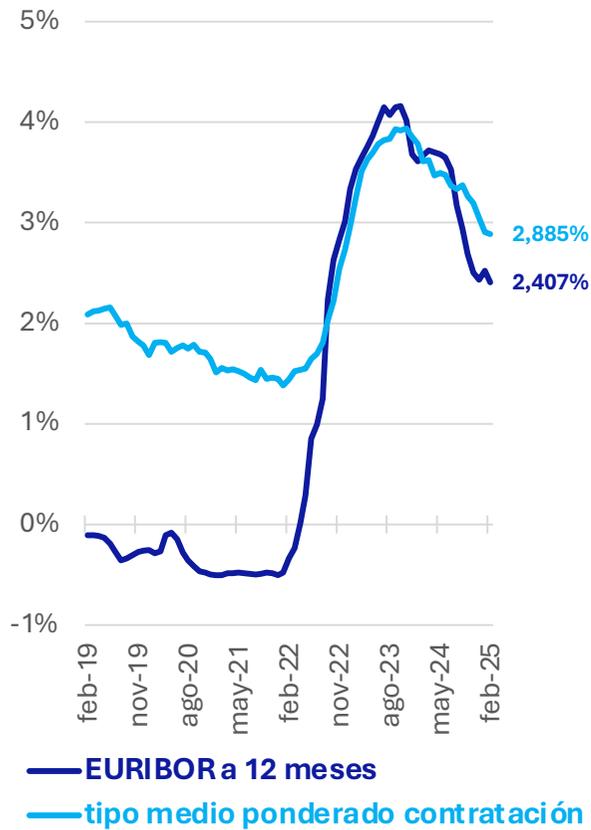
**34,4% (-6%)**

4T 2024

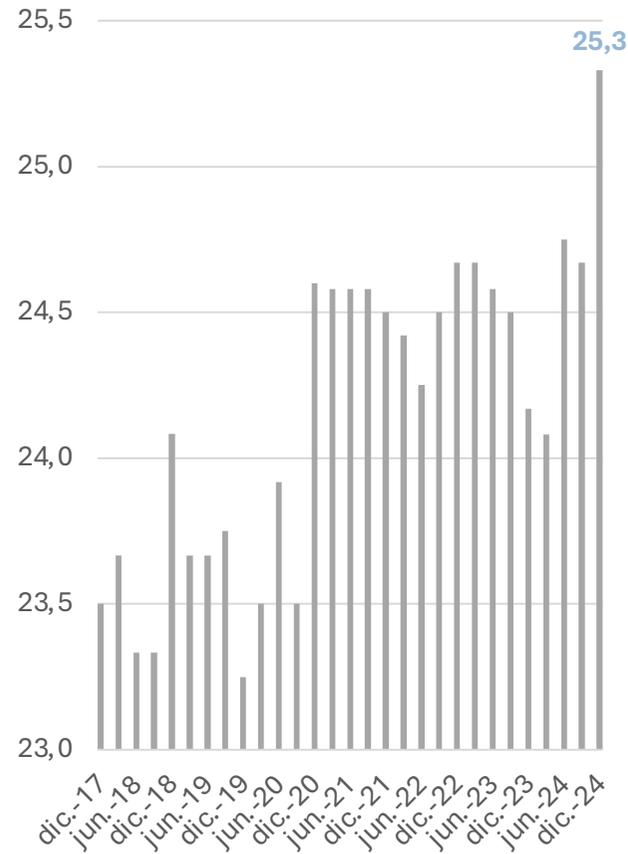
## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.II. Indicadores de accesibilidad del crédito a la vivienda

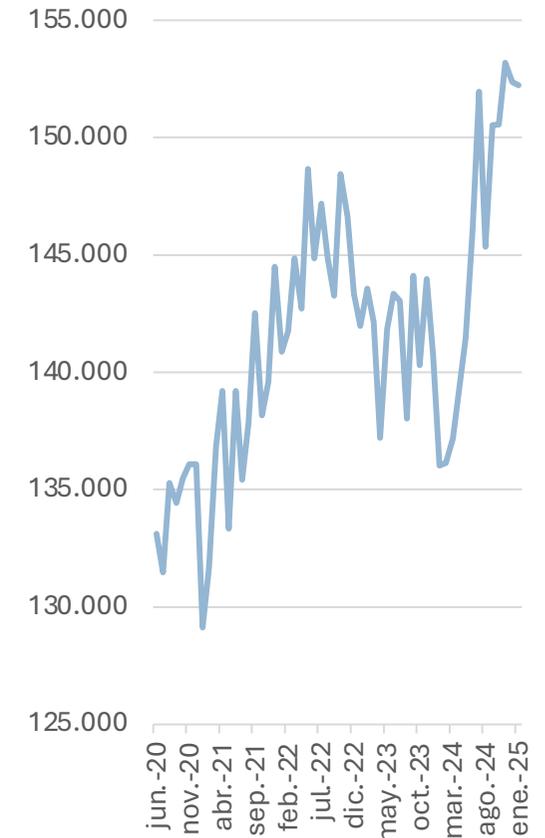
**Evolución tipos de interés**



**Evolución plazo de contratación**



**Evolución capital otorgado**

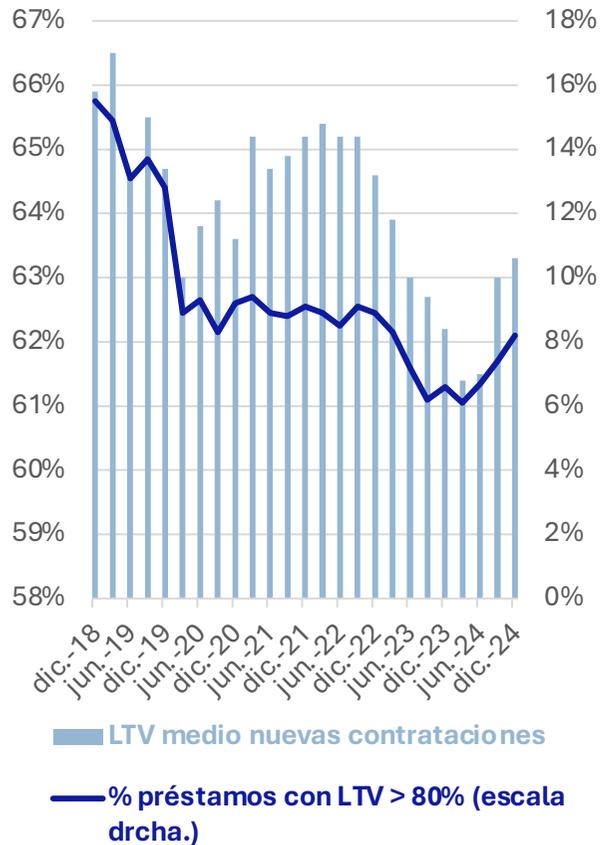


Fuente: BdE e INE

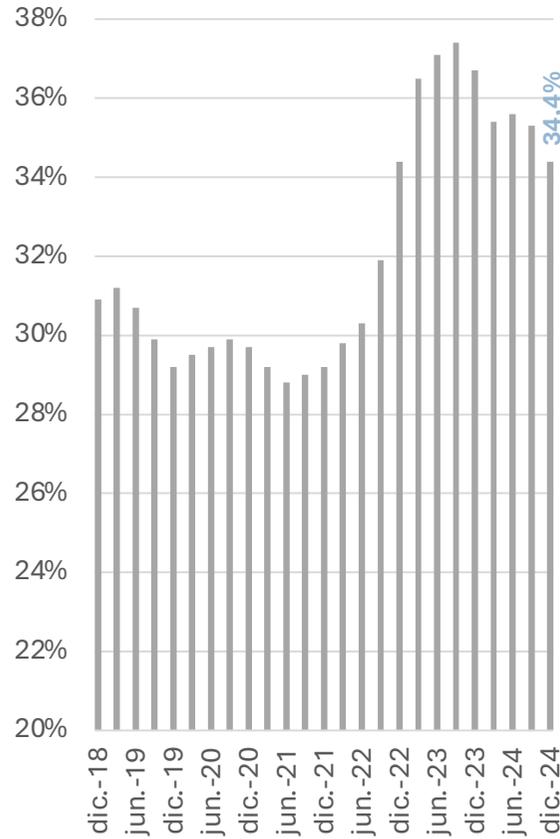
## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.II. Indicadores de accesibilidad del crédito a la vivienda

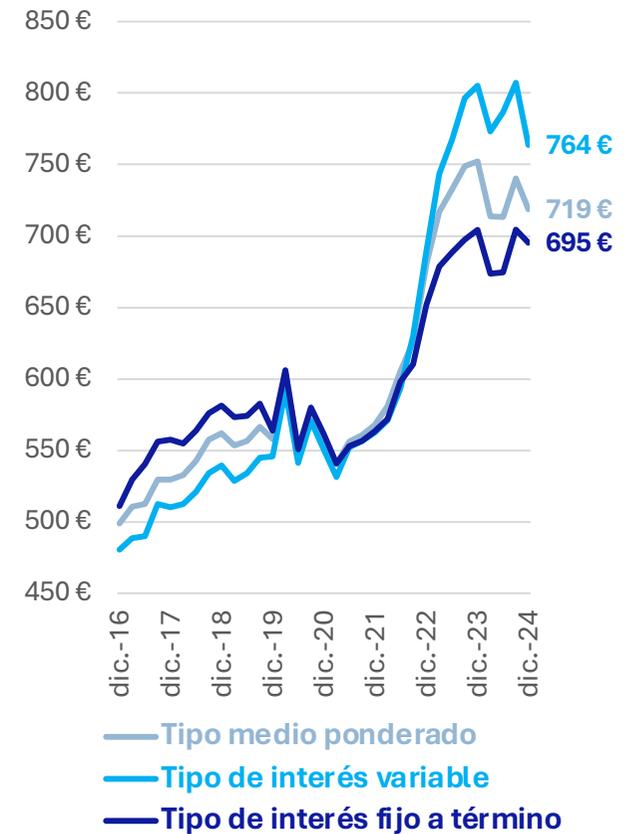
**Evolución ratio préstamo-valor (LTV)**



**Evolución ratio esfuerzo hipotecario**



**Evolución cuota hipotecaria según modalidad tipo interés**



Fuente: BdE y AHE a partir datos BdE

## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.III. Nuevas contrataciones inscritas registralmente

#### Préstamos hipotecarios inscritos por naturaleza de la finca

|              |                 | 2022           | 2023           | 2024           | T1 2024        | T2 2024        | T3 2024        | T4 2024        |
|--------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Total fincas | Número          | 608.656        | 496.637        | 545.903        | 130.683        | 120.398        | 136.515        | 158.307        |
|              | Variación anual | 9%             | -18%           | 10%            | -8%            | -2%            | 20%            | 35%            |
|              | Importe         | 96.350 mill. € | 82.378 mill. € | 91.429 mill. € | 21.083 mill. € | 19.891 mill. € | 23.144 mill. € | 27.311 mill. € |
|              | Variación anual | 17%            | -15%           | 11%            | -10%           | -2%            | 15%            | 46%            |
|              |                 | 2022           | 2023           | 2024           | T1 2024        | T2 2024        | T3 2024        | T4 2024        |
| Viviendas    | Número          | 464.107        | 380.966        | 424.909        | 101.161        | 93.225         | 108.242        | 122.281        |
|              | Variación anual | 11%            | -18%           | 12%            | -7%            | -1%            | 22%            | 36%            |
|              | Importe         | 67.256 mill. € | 54.031 mill. € | 61.817 mill. € | 13.799 mill. € | 13.261 mill. € | 16.186 mill. € | 18.570 mill. € |
|              | Variación anual | 17%            | -20%           | 14%            | -11%           | 0%             | 29%            | 46%            |

Fuente: INE

La contratación de préstamos hipotecarios se fue intensificado a partir de la segunda mitad de 2024 favorecida por el abaratamiento de la financiación y unas perspectivas de crecimiento en los precios residenciales. En total, el año 2024 ha concluido con casi 425.000 hipotecas otorgadas sobre viviendas, un 12% más que en 2023. Se trata de una cota elevada, solo superada en el periodo más reciente por el año 2022, cuando la actividad cobró un impulso extraordinario tras el fin de los confinamientos.

El aumento de los préstamos hipotecarios ha ido acompañado de un incremento en su importe medio, lo que ha redundado en una aceleración más intensa si se atiende al capital otorgado. Esta magnitud mostró un incremento del 14% hasta alcanzar un volumen próximo a los 62.000 millones de euros. De ese montante, el 30% se concentró en el T4 2024, tras experimentar un aumento interanual del 46%.

Los fundamentales económicos y monetarios respaldan una respuesta positiva de la demanda de crédito para este año, pero quizá a unos niveles algo más moderados que los observados en el último tramo del año 2024. El último dato conocido relativo al mes de enero de 2025 constata un avance más leve.

**BOLETÍN ESTADÍSTICO**

**Nº hipotecas  
(viviendas)**  
**122.281 (+36%)**

4T 2024

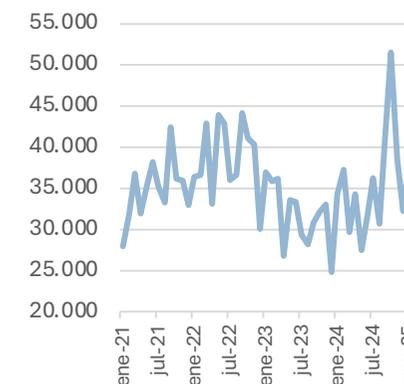


**Capital otorgado  
(viviendas)**  
**18.570 mill. € (+46%)**

4T 2024



#### Préstamos sobre viviendas constituidos mensualmente



## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.III. Nuevas contrataciones inscritas registralmente

#### Préstamos hipotecarios residenciales por CCAA

|                      | 2022           | 2023           | 2024           | T1 2024        | T2 2024       | T3 2024        | T4 2024        | Var. Anual<br>(último trim.)  |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---|
| <b>NACIONAL</b>      | <b>464.107</b> | <b>380.966</b> | <b>424.909</b> | <b>101.161</b> | <b>93.225</b> | <b>108.242</b> | <b>122.281</b> |  36%   |
| Andalucía            | 91.155         | 76.906         | 82.433         | 17.434         | 19.331        | 21.669         | 23.999         |  32%   |
| Aragón               | 12.074         | 9.578          | 10.824         | 2.618          | 2.352         | 2.448          | 3.406          |  82%   |
| Asturias             | 8.156          | 6.862          | 8.027          | 1.712          | 1.751         | 1.923          | 2.641          |  67%   |
| Baleares             | 11.447         | 8.958          | 9.787          | 2.518          | 2.190         | 2.468          | 2.611          |  41%   |
| Canarias             | 15.987         | 14.216         | 14.799         | 4.163          | 2.956         | 3.828          | 3.852          |  10%   |
| Cantabria            | 5.590          | 4.362          | 4.759          | 1.084          | 1.037         | 1.238          | 1.400          |  40%   |
| Castilla - La Mancha | 17.013         | 15.157         | 17.006         | 3.491          | 3.895         | 4.535          | 5.085          |  35%   |
| Castilla y León      | 18.328         | 15.540         | 17.591         | 4.239          | 3.562         | 4.452          | 5.338          |  44%   |
| Cataluña             | 81.068         | 65.785         | 73.960         | 17.678         | 16.568        | 18.689         | 21.025         |  40%   |
| Ceuta                | 410            | 446            | 523            | 115            | 109           | 71             | 228            |  82%  |
| Valencia             | 53.616         | 43.531         | 49.529         | 11.073         | 10.987        | 12.938         | 14.531         |  47% |
| Extremadura          | 7.673          | 6.256          | 7.117          | 1.712          | 1.380         | 2.007          | 2.018          |  49% |
| Galicia              | 15.802         | 12.430         | 15.751         | 3.851          | 3.112         | 3.998          | 4.790          |  61% |
| Madrid               | 79.894         | 63.699         | 71.272         | 19.698         | 14.572        | 17.187         | 19.815         |  17% |
| Melilla              | 575            | 383            | 406            | 93             | 119           | 89             | 105            |  40% |
| Murcia               | 13.775         | 11.177         | 12.116         | 2.734          | 2.674         | 3.207          | 3.501          |  48% |
| Navarra              | 5.219          | 4.555          | 5.527          | 1.656          | 1.175         | 1.279          | 1.417          |  34% |
| País Vasco           | 23.076         | 19.052         | 21.015         | 4.735          | 4.935         | 5.614          | 5.731          |  37% |
| La Rioja             | 3.249          | 2.073          | 2.467          | 557            | 520           | 602            | 788            |  79% |

Fuente: INE

#### Provincias con más hipotecas

1

**Madrid**  
**19.815**

hipotecas (+17%)

T4 2024

2

**Barcelona**  
**15.379**

hipotecas (+42%)

T4 2024

3

**Valencia**  
**6.991**

hipotecas (+49%)

T4 2024

4

**Málaga**  
**6.059**

hipotecas (+16%)

T4 2024

## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

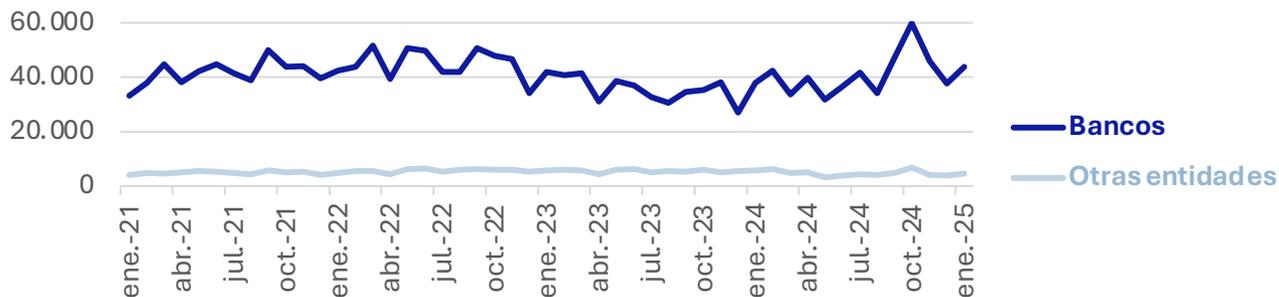
### II.III. Nuevas contrataciones inscritas registralmente

#### Préstamos hipotecarios inscritos registralmente según entidad

|                 |                 | 2022           | 2023           | 2024           | T1 2024        | T2 2024        | T3 2024        | T4 2024        |
|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Total fincas    | Número          | 608.656        | 496.637        | 545.903        | 130.683        | 120.398        | 136.515        | 158.307        |
|                 | Variación anual | 9%             | -18%           | 10%            | -8%            | -2%            | 20%            | 35%            |
|                 | Importe         | 96.350 mill. € | 82.378 mill. € | 91.429 mill. € | 21.083 mill. € | 19.891 mill. € | 23.144 mill. € | 27.311 mill. € |
|                 | Variación anual | 17%            | -15%           | 11%            | -10%           | -2%            | 15%            | 46%            |
|                 |                 | 2022           | 2023           | 2024           | T1 2024        | T2 2024        | T3 2024        | T4 2024        |
| Bancos          | Número          | 541.013        | 429.648        | 489.245        | 113.964        | 108.367        | 123.330        | 143.584        |
|                 | Variación anual | 8%             | -21%           | 14%            | -8%            | 2%             | 26%            | 43%            |
|                 | Importe         | 85.603 mill. € | 71.230 mill. € | 82.046 mill. € | 18.353 mill. € | 18.101 mill. € | 21.270 mill. € | 24.322 mill. € |
|                 | Variación anual | 14%            | -17%           | 15%            | -9%            | 2%             | 24%            | 50%            |
|                 |                 | 2022           | 2023           | 2024           | T1 2024        | T2 2024        | T3 2024        | T4 2024        |
| Otras entidades | Número          | 67.643         | 66.989         | 56.658         | 16.719         | 12.031         | 13.185         | 14.723         |
|                 | Variación anual | 14%            | -1%            | -15%           | -6%            | -28%           | -18%           | -11%           |
|                 | Importe         | 10.747 mill. € | 11.148 mill. € | 9.383 mill. €  | 2.730 mill. €  | 1.790 mill. €  | 1.874 mill. €  | 2.989 mill. €  |
|                 | Variación anual | 40%            | 4%             | -16%           | -14%           | -29%           | -37%           | 21%            |

Fuente: INE

#### Número de préstamos hipotecarios constituidos mensualmente



**Nº hipotecas total  
fincas (bancos)**

**143.584 (+43%)**

4T 2024



**Capital otorgado  
(bancos)**

**24.322 mill. € (+50%)**

4T 2024



**Ratio volumen bancos**

**90%** sobre el número e  
importe total de  
hipotecas otorgadas

Enero 2025

## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

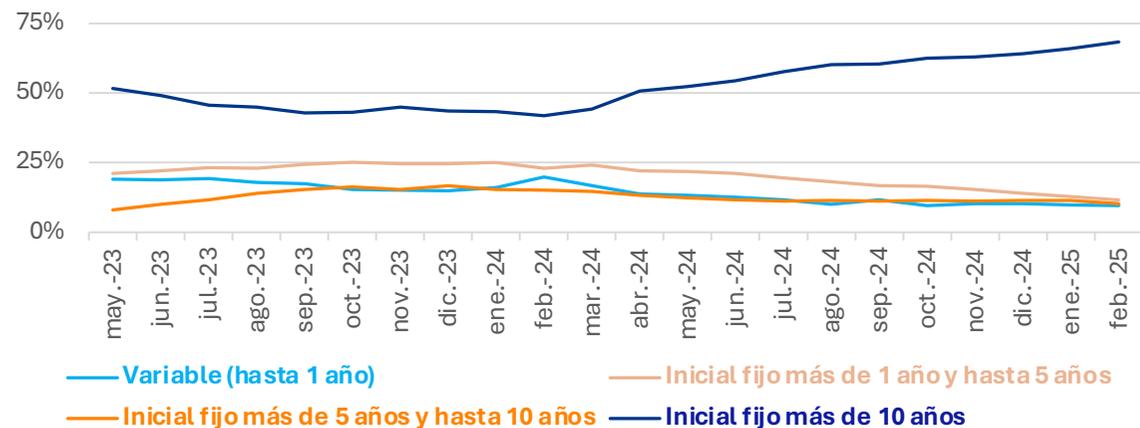
### II.IV. Nuevas contrataciones por modalidad del tipo de interés

#### Préstamos concedidos con fines de adquisición de vivienda según modalidad tipo de interés

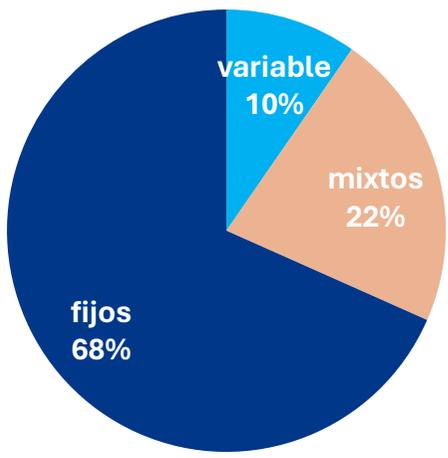
|                 |                         | 2022 | 2023 | 2024 | T1 2024 | T2 2024 | T3 2024 | T4 2024 |
|-----------------|-------------------------|------|------|------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Variable</b> | Tipo fijo ≤ 1 año       | 24%  | 18%  | 12%  | 17%     | 12%     | 10%     | 10%     |
| <b>Mixto</b>    | 1 < tipo fijo ≤ 5 años  | 11%  | 22%  | 19%  | 23%     | 21%     | 17%     | 14%     |
|                 | 5 < tipo fijo ≤ 10 años | 4%   | 12%  | 12%  | 14%     | 12%     | 11%     | 11%     |
| <b>Fijo</b>     | Tipo fijo > 10 años     | 61%  | 47%  | 56%  | 46%     | 55%     | 61%     | 64%     |

Fuente: BdE

#### Tendencia en las contrataciones según el tipo de interés suscrito



#### Febrero de 2025



## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.IV. Nuevas contrataciones por modalidad del tipo de interés

#### Nota evolución

Desde que el BCE relajara el tono de su política monetaria, el escenario de tipos de interés ha devuelto el protagonismo a los préstamos a tipo fijo<sup>1</sup>. Estos representaron casi el 65% de los nuevos créditos a la vivienda en el T4 2024 y su avance ha continuado en el comienzo de 2025, con una cuota que ya supera el 68% en febrero. Hace un año este segmento no llegaba al 42%.

En sentido opuesto, los préstamos con un tipo mixto<sup>2</sup>, que resurgieron con fuerza durante el ciclo de endurecimiento monetario como alternativa a los fijos, han ido perdiendo fuelle desde mediados del año 2024. Esta modalidad concentró el 25% de las nuevas contrataciones en el T4 2024 frente al 40% del mismo periodo del año anterior.

Junto con la desaceleración de los préstamos mixtos se sitúan también los préstamos a interés variable<sup>3</sup>, cuya cuota ha pasado de suponer el 15% en el T4 2023 al 10% un año después.

El hecho de que los préstamos con un periodo inicial fijo superior al año representen un 90% de las originaciones, siendo en su mayoría fijos a término, confirma la inclinación de los consumidores hacia aquellas modalidades que permiten una mayor planificación financiera a medio o largo plazo bajo el marco actual de condiciones financieras.

---

<sup>1</sup> aquellos con un tipo fijo inicial superior a los 10 años

<sup>2</sup> aquellos con un tipo fijo inicial superior a 1 año y de hasta 10 años

<sup>3</sup> aquellos con un tipo fijo inicial de hasta 1 año

## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.IV. Nuevas contrataciones por modalidad del tipo de interés

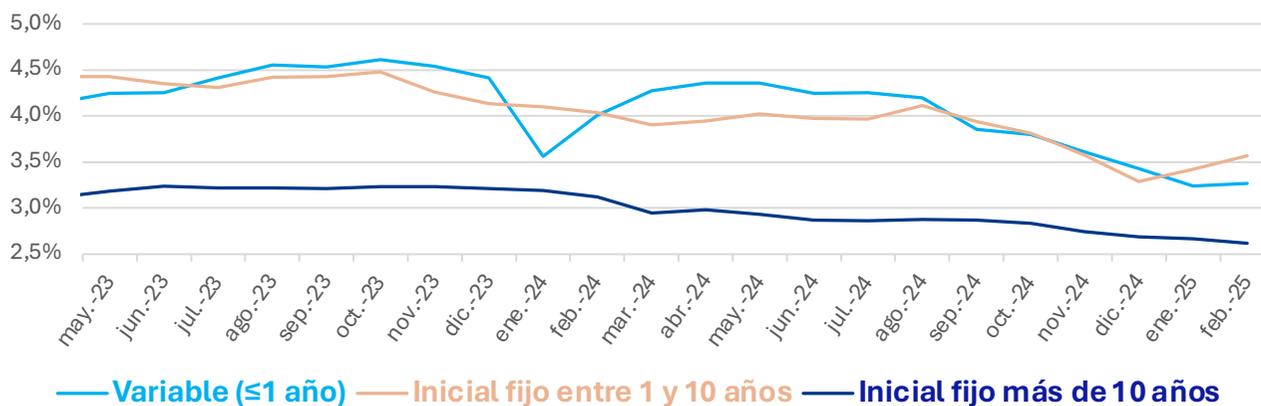
#### Tipos de interés (TEDR)<sup>1</sup> de las nuevas contrataciones en el crédito a la vivienda

|                             |                            | 2022        | 2023        | 2024        | T1 2024     | T2 2024     | T3 2024     | T4 2024     |
|-----------------------------|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Mixto</b>                | Variable Tipo fijo ≤ 1 año | 1,9%        | 4,3%        | <b>4,0%</b> | 3,9%        | 4,3%        | 4,1%        | <b>3,6%</b> |
|                             | 1<tipo fijo ≤ 5 años       | 2,3%        | 4,4%        | <b>3,9%</b> | 4,1%        | 4,0%        | 4,0%        | <b>3,5%</b> |
|                             | 5<tipo fijo ≤ 10 años      | 4,3%        | 4,3%        | <b>3,9%</b> | 3,9%        | 3,9%        | 4,1%        | <b>3,6%</b> |
| <b>Fijo</b>                 | Tipo fijo > 10 años        | 1,8%        | 3,1%        | <b>2,9%</b> | 3,1%        | 2,9%        | 2,9%        | <b>2,8%</b> |
| <b>TIPO MEDIO PONDERADO</b> |                            | <b>2,0%</b> | <b>3,7%</b> | <b>3,3%</b> | <b>3,6%</b> | <b>3,4%</b> | <b>3,3%</b> | <b>3,0%</b> |

Fuente: BdE

<sup>1</sup> Tipo Efectivo Definición Restringida. Equivale a la TAE (Tasa Anual Equivalente) sin considerar comisiones o gastos conexos, tales como las primas por seguros de amortización.

#### Evolución mensual de los tipos de interés



#### Tipo de interés préstamos variables

**3,3%**

Feb. 2025

#### Tipo de interés préstamos mixtos

**3,6%**

Feb. 2025

#### Tipo de interés préstamos fijos

**2,6%**

Feb. 2025

## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

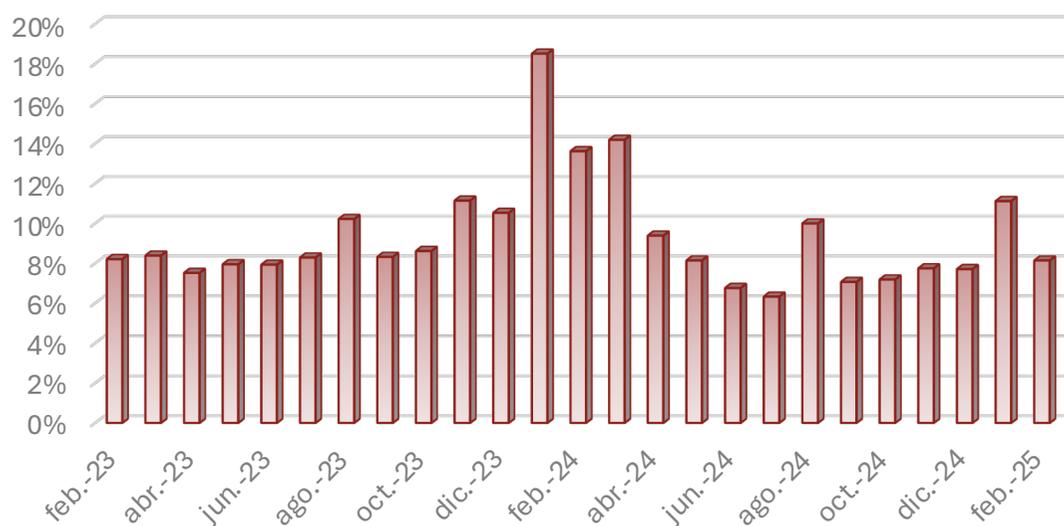
### II.V. Renegociaciones

#### Importe de las renegociaciones procesadas en el periodo correspondiente en el crédito a la vivienda

|                             | 2022           | 2023           | 2024          | T1 2024        | T2 2024        | T3 2024        | T4 2024        |
|-----------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Renegociaciones             | 1.911 mill. €  | 4.883 mill. €  | <b>6.439</b>  | 2.394 mill. €  | 1.432 mill. €  | 1.191 mill. €  | 1.422 mill. €  |
| Nuevas operaciones          | 65.220 mill. € | 56.396 mill. € | <b>67.952</b> | 15.507 mill. € | 17.674 mill. € | 15.949 mill. € | 18.822 mill. € |
| <b>PESO RENEGOCIACIONES</b> | <b>2,9%</b>    | <b>8,7%</b>    | <b>9,5%</b>   | <b>15,4%</b>   | <b>8,1%</b>    | <b>7,5%</b>    | <b>7,6%</b>    |

Fuente: BdE

#### Volumen renegociaciones sobre nuevas concesiones (%)



Desde principios de año las renegociaciones muestran pequeñas variaciones al alza en relación con el tramo final del año 2024 conforme persiste la moderación de los tipos de interés.

Los 1.179 millones de euros otorgados en los dos primeros meses de 2025 suponen cerca del 10% del total de operaciones de crédito concedidas para vivienda. En los meses previos, esta magnitud alcanzaba niveles del 7%.

## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

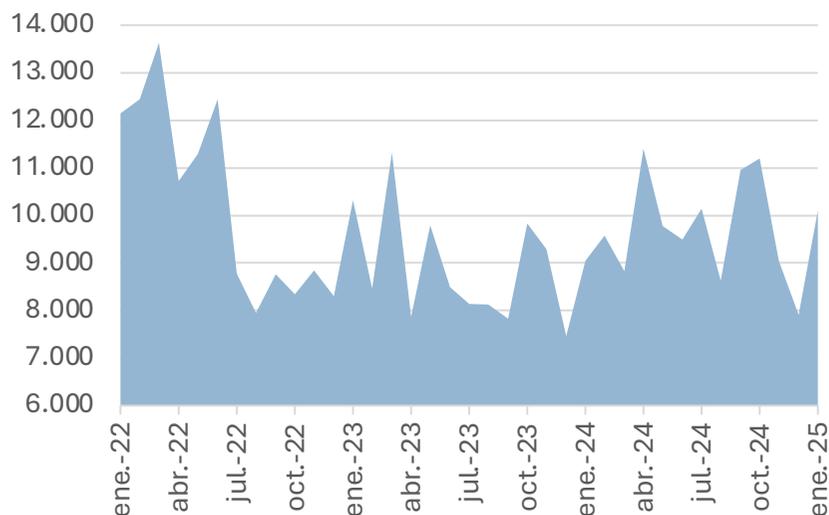
### II.V. Renegociaciones

#### Número de hipotecas con cambios registrales

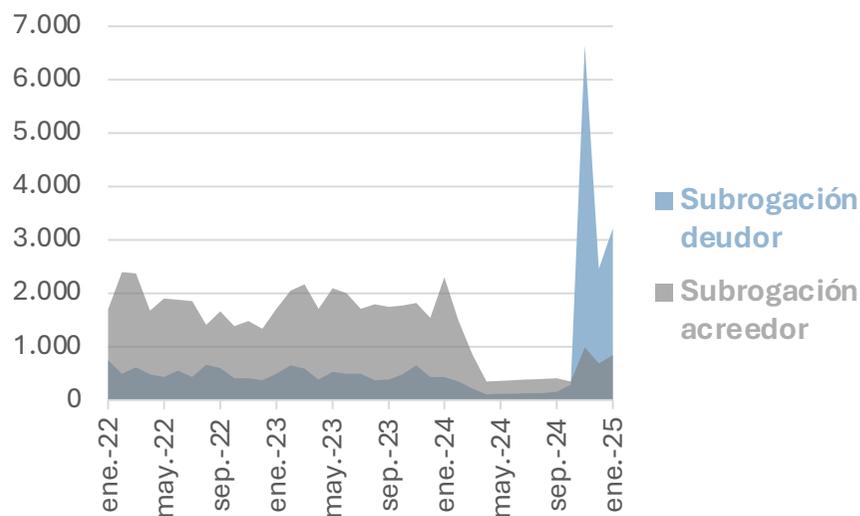
|                                    | 2022           | 2023           | 2024           | T1 2024       | T2 2024       | T3 2024       | T4 2024       |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Novaciones</b>                  | 123.658        | 106.953        | <b>122.079</b> | 29.555        | 32.496        | 31.026        | <b>29.002</b> |
| <b>Subrogaciones deudor</b>        | 6.221          | 5.956          | <b>26.542</b>  | 1.065         | 8.086         | 5.579         | <b>11.812</b> |
| <b>Subrogaciones acreedor</b>      | 21.032         | 22.110         | <b>14.847</b>  | 4.703         | 3.647         | 3.393         | <b>3.104</b>  |
| <b>TOTAL HIPOTECAS CON CAMBIOS</b> | <b>150.911</b> | <b>135.019</b> | <b>163.468</b> | <b>35.323</b> | <b>44.229</b> | <b>39.998</b> | <b>43.918</b> |

Fuente: INE

#### Número de hipotecas novadas al mes



#### Número de hipotecas sujetas a subrogación al mes



## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.VI. Saldo vivo crédito

#### Saldo vivo del crédito hipotecario

|                | Entidades de depósito  |                    |                        |                            |
|----------------|------------------------|--------------------|------------------------|----------------------------|
|                | Total                  | Var.<br>interanual | Bancos y Cajas         | Cooperativas de<br>crédito |
| <b>dic.-20</b> | 632.475 mill. €        | -2,0%              | 573.394 mill. €        | 59.081 mill. €             |
| <b>jun.-21</b> | 631.345 mill. €        | -1,0%              | 571.150 mill. €        | 60.195 mill. €             |
| <b>dic.-21</b> | 626.847 mill. €        | -0,9%              | 565.306 mill. €        | 61.541 mill. €             |
| <b>jun.-22</b> | 624.833 mill. €        | -1,0%              | 562.206 mill. €        | 62.626 mill. €             |
| <b>dic.-22</b> | 618.395 mill. €        | -1,3%              | 556.215 mill. €        | 62.180 mill. €             |
| <b>jun.-23</b> | 606.491 mill. €        | -2,9%              | 544.672 mill. €        | 61.819 mill. €             |
| <b>dic.-23</b> | 599.485 mill. €        | -3,1%              | 537.746 mill. €        | 61.740 mill. €             |
| <b>jun.-24</b> | 596.865 mill. €        | -1,6%              | 534.651 mill. €        | 62.214 mill. €             |
| <b>dic.-24</b> | <b>599.438 mill. €</b> | <b>-0,0%</b>       | <b>535.964 mill. €</b> | <b>63.474 mill. €</b>      |

Fuente: BDE



**Saldo vivo  
crédito hipot.**

**599.438 mill.€**

T4 2024



**Tasa de  
variación**

**0%**

T4 2024



**Ratio crédito  
hipot./PIB**

**38%**

T4 2024

## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.VI. Saldo vivo crédito

#### Saldo vivo del crédito a la adquisición de vivienda

##### Entidades de crédito y EFC

|                | Total                  | Var.<br>interanual | Del que<br>respaldado<br>con garantía<br>inmobiliaria<br>(GI) | Entidades de crédito     |                   | EFC                  |
|----------------|------------------------|--------------------|---|--------------------------|-------------------|----------------------|
|                |                        |                    |   | Entidades<br>de depósito | Resto             |                      |
| <b>dic.-22</b> | 492.425 mill. €        | -0,1%              | 486.890 mill. €   | 483.252 mill. €          | 12 mill. €        | 9.160 mill. €        |
| <b>mar.-23</b> | 486.762 mill. €        | -1,6%              | 481.496 mill. €   | 477.783 mill. €          | 13 mill. €        | 8.966 mill. €        |
| <b>jun.-23</b> | 483.224 mill. €        | -2,7%              | 478.120 mill. €   | 474.416 mill. €          | 13 mill. €        | 8.795 mill. €        |
| <b>sep.-23</b> | 480.039 mill. €        | -3,3%              | 475.055 mill. €   | 471.895 mill. €          | 14 mill. €        | 8.130 mill. €        |
| <b>dic.-23</b> | 476.847 mill. €        | -3,2%              | 471.915 mill. €   | 468.871 mill. €          | 14 mill. €        | 7.962 mill. €        |
| <b>mar.-24</b> | 474.947 mill. €        | -2,4%              | 470.137 mill. €   | 467.116 mill. €          | 14 mill. €        | 7.817 mill. €        |
| <b>jun.-24</b> | 476.242 mill. €        | -1,4%              | 471.396 mill. €   | 468.532 mill. €          | 14 mill. €        | 7.695 mill. €        |
| <b>sep.-24</b> | 477.377 mill. €        | -0,6%              | 472.491 mill. €   | 469.848 mill. €          | 14 mill. €        | 7.515 mill. €        |
| <b>dic.-24</b> | <b>479.221 mill. €</b> | <b>+0,5%</b>       | <b>474.501 mill. €</b>  | <b>471.837 mill. €</b>   | <b>14 mill. €</b> | <b>7.369 mill. €</b> |

Fuente: BDE. Boletín estadístico. Capítulo 4



#### Saldo vivo vivienda

**479.221 mill.€**

T4 2024



#### Tasa crédito a la vivienda con GI

**99%**

T4 2024



#### Ratio crédito vivienda/PIB

**32%**

T4 2024

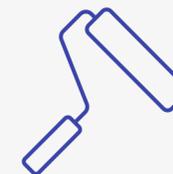
## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.VI. Saldo vivo crédito

#### Saldo vivo del crédito a la rehabilitación de vivienda

|                | Entidades de crédito y EFC |                    |                          |                    |
|----------------|----------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
|                | Total                      | Var.<br>interanual | Entidades de<br>depósito | EFC                |
| <b>dic.-22</b> | 16.512 mill. €             | -3,0%              | 16.165 mill. €           | 347 mill. €        |
| <b>mar.-23</b> | 16.275 mill. €             | -2,5%              | 15.922 mill. €           | 353 mill. €        |
| <b>jun.-23</b> | 16.008 mill. €             | -4,2%              | 15.640 mill. €           | 368 mill. €        |
| <b>sep.-23</b> | 15.693 mill. €             | -5,5%              | 15.335 mill. €           | 358 mill. €        |
| <b>dic.-23</b> | 15.621 mill. €             | -5,4%              | 15.255 mill. €           | 365 mill. €        |
| <b>mar.-24</b> | 15.437 mill. €             | -5,2%              | 15.051 mill. €           | 386 mill. €        |
| <b>jun.-24</b> | 15.275 mill. €             | -4,6%              | 14.876 mill. €           | 398 mill. €        |
| <b>sep.-24</b> | 15.115 mill. €             | -3,7%              | 14.714 mill. €           | 402 mill. €        |
| <b>dic.-24</b> | <b>14.938 mill. €</b>      | <b>-4,4%</b>       | <b>14.526 mill. €</b>    | <b>412 mill. €</b> |

Fuente: BDE. Boletín estadístico. Capítulo 4



**Saldo vivo  
crédito  
rehabilitación**

**14.938 mill. €**  
T4 2024



**Tasa de  
variación  
interanual**

**-4,4%**  
T4 2024



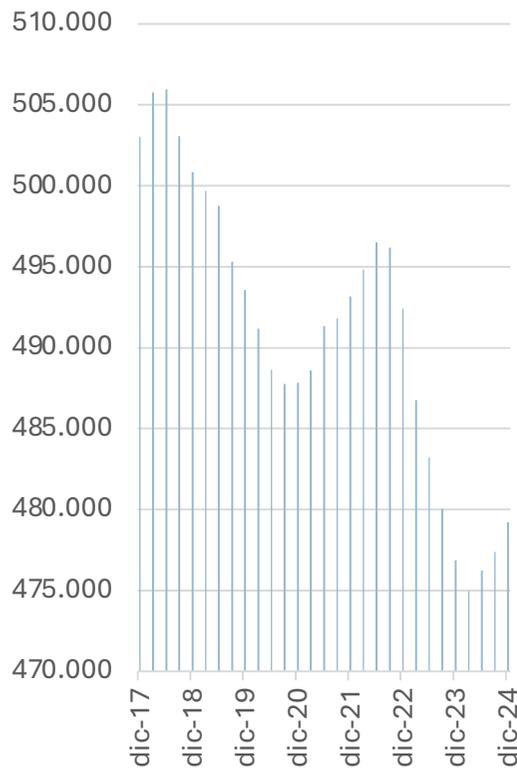
**Ratio crédito  
rehabilitación  
/PIB**

**1%**  
T4 2024

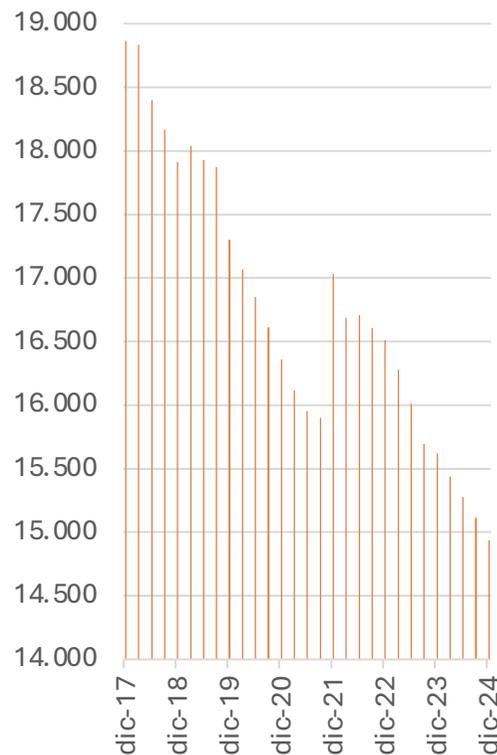
## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.VI. Saldo vivo crédito

**Saldo vivo del crédito a la adquisición de vivienda (millones de euros)**



**Saldo vivo del crédito a la rehabilitación de vivienda (millones de euros)**



Se consolida la tendencia positiva de las nuevas contrataciones en la cartera viva del crédito para adquisición de vivienda con un crecimiento interanual del 0,5% en el T4 2024. De esta forma, el crédito vivo reanuda la senda de crecimientos observada en los dos años posteriores al año 2020, cuando la economía salió a flote tras el paréntesis de la Covid-19.

Por el contrario, el crédito destinado a la rehabilitación de vivienda sigue mostrando una evolución negativa después de anotarse una reducción de su saldo del 4,4% durante los últimos 12 meses. Las actuaciones de renovación del parque residencial, impulsadas por las autoridades europeas en el marco de los objetivos de la taxonomía, no se ha traducido, por el momento, en un incremento neto de fondos a nivel nacional.

## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.VI. Saldo vivo crédito

#### Saldo vivo del crédito a las actividades inmobiliarias

##### Entidades de crédito y EFC

|                | Total                 | Var.<br>interanual | Entidades de crédito  |                    | EFC                |
|----------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
|                |                       |                    | Entidades de depósito | Resto              |                    |
| <b>dic.-22</b> | 74.607 mill. €        | -9,1%              | 73.946 mill. €        | 244 mill. €        | 417 mill. €        |
| <b>mar.-23</b> | 73.598 mill. €        | -4,1%              | 73.020 mill. €        | 160 mill. €        | 418 mill. €        |
| <b>jun.-23</b> | 72.007 mill. €        | -4,5%              | 71.442 mill. €        | 162 mill. €        | 402 mill. €        |
| <b>sep.-23</b> | 70.308 mill. €        | -7,9%              | 69.773 mill. €        | 169 mill. €        | 365 mill. €        |
| <b>dic.-23</b> | 69.748 mill. €        | -6,5%              | 69.206 mill. €        | 168 mill. €        | 374 mill. €        |
| <b>mar.-24</b> | 69.235 mill. €        | -5,9%              | 68.685 mill. €        | 176 mill. €        | 373 mill. €        |
| <b>jun.-24</b> | 69.754 mill. €        | -3,1%              | 69.179 mill. €        | 182 mill. €        | 394 mill. €        |
| <b>sep.-24</b> | 71.339 mill. €        | +1,5%              | 70.764 mill. €        | 191 mill. €        | 384 mill. €        |
| <b>dic.-24</b> | <b>70.830 mill. €</b> | <b>+1,6%</b>       | <b>70.223 mill. €</b> | <b>196 mill. €</b> | <b>411 mill. €</b> |

Fuente: BDE. Boletín estadístico. Capítulo 4



## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.VI. Saldo vivo crédito

#### Saldo vivo del crédito al sector de la construcción (excluidas las obras públicas)

|                       | Entidades de crédito y EFC |                    |                       |                   |                      |
|-----------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|
|                       | Total                      | Var.<br>interanual | Entidades de crédito  |                   | EFC                  |
| Entidades de depósito |                            |                    | Resto                 |                   |                      |
| <b>dic.-22</b>        | 19.930 mill. €             | -2,7%              | 18.947 mill. €        | 42 mill. €        | 941 mill. €          |
| <b>mar.-23</b>        | 19.742 mill. €             | -1,9%              | 18.753 mill. €        | 68 mill. €        | 921 mill. €          |
| <b>jun.-23</b>        | 19.685 mill. €             | -2,2%              | 18.646 mill. €        | 76 mill. €        | 964 mill. €          |
| <b>sep.-23</b>        | 19.378 mill. €             | -5,5%              | 18.350 mill. €        | 75 mill. €        | 953 mill. €          |
| <b>dic.-23</b>        | 19.025 mill. €             | -4,5%              | 17.993 mill. €        | 79 mill. €        | 953 mill. €          |
| <b>mar.-24</b>        | 18.772 mill. €             | -4,9%              | 17.765 mill. €        | 88 mill. €        | 918 mill. €          |
| <b>jun.-24</b>        | 19.145 mill. €             | -2,7%              | 18.129 mill. €        | 74 mill. €        | 942 mill. €          |
| <b>sep.-24</b>        | 19.554 mill. €             | +0,9%              | 18.515 mill. €        | 72 mill. €        | 967 mill. €          |
| <b>dic.-24</b>        | <b>19.547 mill. €</b>      | <b>+2,7%</b>       | <b>18.398 mill. €</b> | <b>78 mill. €</b> | <b>1.071 mill. €</b> |

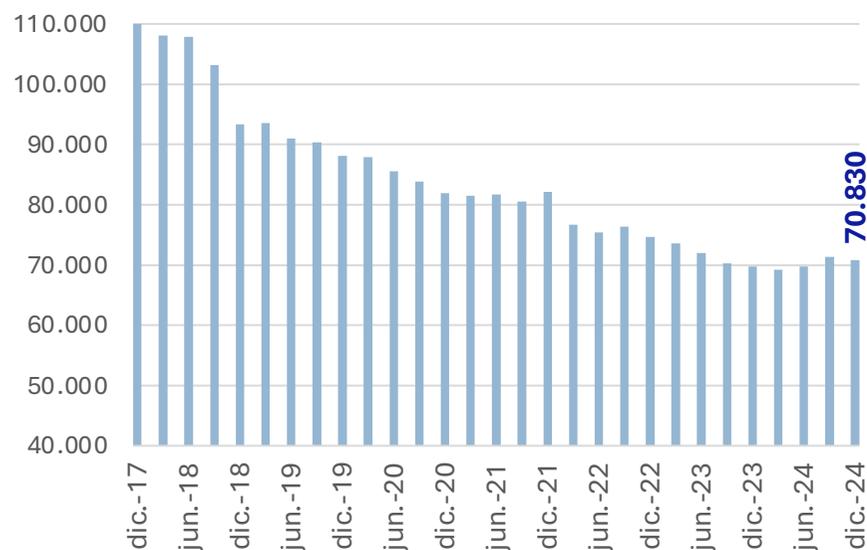
Fuente: BDE. Boletín estadístico. Capítulo 4



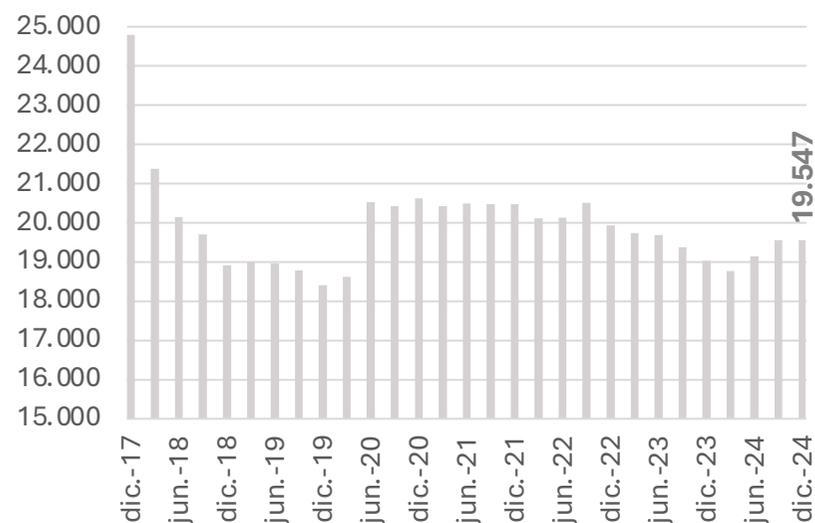
## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.VI. Saldo vivo crédito

**Saldo vivo del crédito a las actividades inmobiliarias (millones de euros)**



**Saldo vivo del crédito al sector de la construcción <sup>1</sup> (millones de euros)**



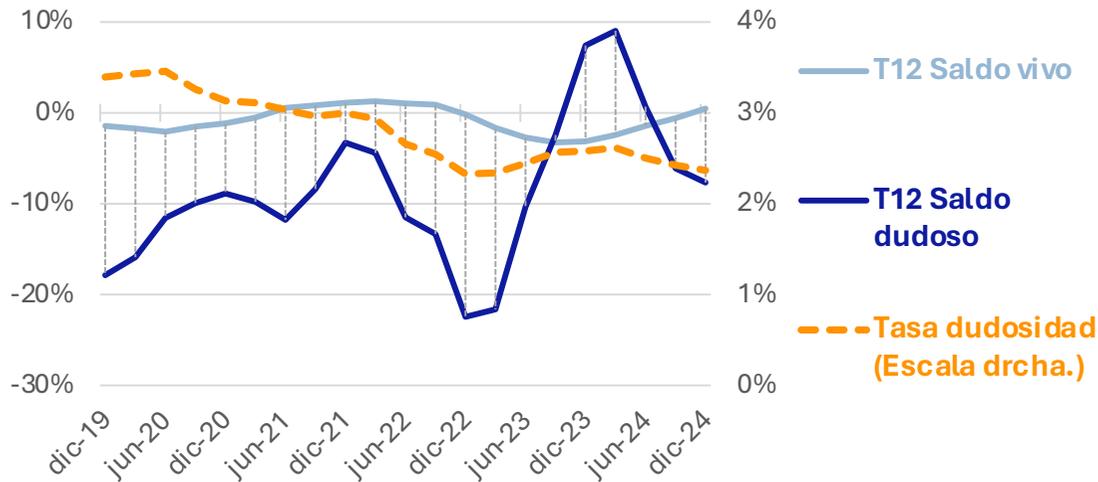
<sup>1</sup> excluido el saldo de obras públicas

En la cartera que engloba a las exposiciones ligadas con las actividades inmobiliarias y al sector de la construcción se observa por segundo trimestre consecutivo un incremento interanual después de llevar prácticamente desde 2009 mostrando una evolución negativa. Por un lado, el saldo de las actividades inmobiliarias ha recuperado el umbral de los 70.000 millones de euros, con un crecimiento del 1,6%. Por otro lado, el sector de la construcción (excluidas las obras públicas) ha registrado un avance del 2,7%, tras el incremento del 0,9% observado en el trimestre anterior.

## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.VII. Saldos dudosos

#### Evolución trimestral de la dudosidad en el crédito a la adquisición vivienda



#### Detalle dudosidad en el crédito a la adquisición vivienda

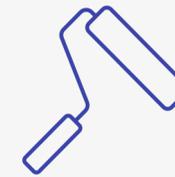
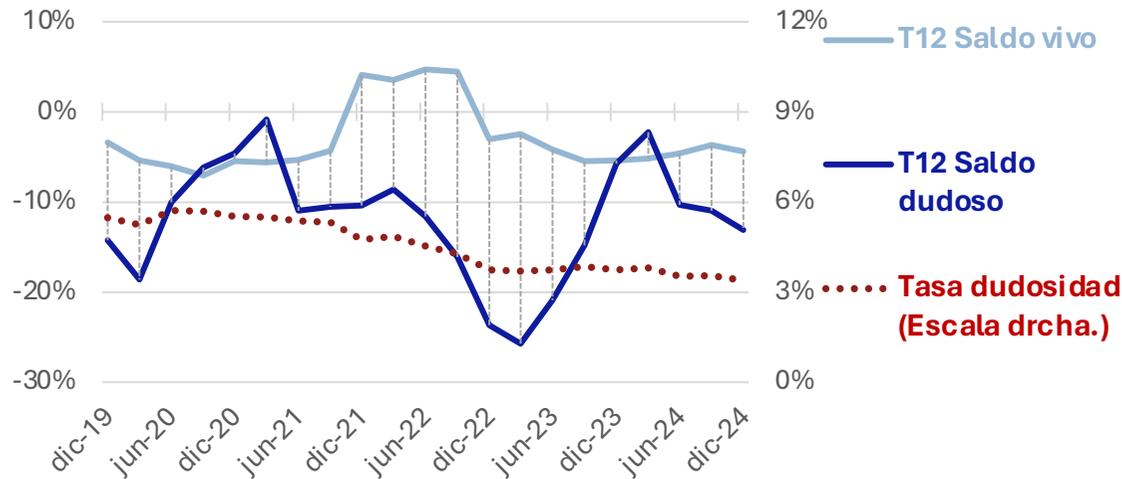
|                           | 2022        | 2023        | 2024        | T1 2024     | T2 2024     | T3 2024     | T4 2024     |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Saldo vivo                | 492.425     | 476.847     | 479.221     | 474.947     | 476.242     | 477.377     | 479.221     |
| Saldo dudoso              | 11.459      | 12.307      | 11.363      | 12.408      | 11.904      | 11.562      | 11.363      |
| <b>Ratio de dudosidad</b> | <b>2,3%</b> | <b>2,6%</b> | <b>2,4%</b> | <b>2,6%</b> | <b>2,5%</b> | <b>2,4%</b> | <b>2,4%</b> |
| % cobertura (provisiones) | 32%         | 35%         | 35%         | 35%         | 34%         | 36%         | 35%         |

Fuente: BDE

## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.VII. Saldos dudosos

**Evolución trimestral de la dudosidad en el crédito a la rehabilitación vivienda**



**Ratio de dudosidad  
rehabilitación**

**3,4%**

T4 2024



**Saldo dudoso**

**506 mill. €**

T4 2024

**Detalle dudosidad en el crédito a la rehabilitación de vivienda**

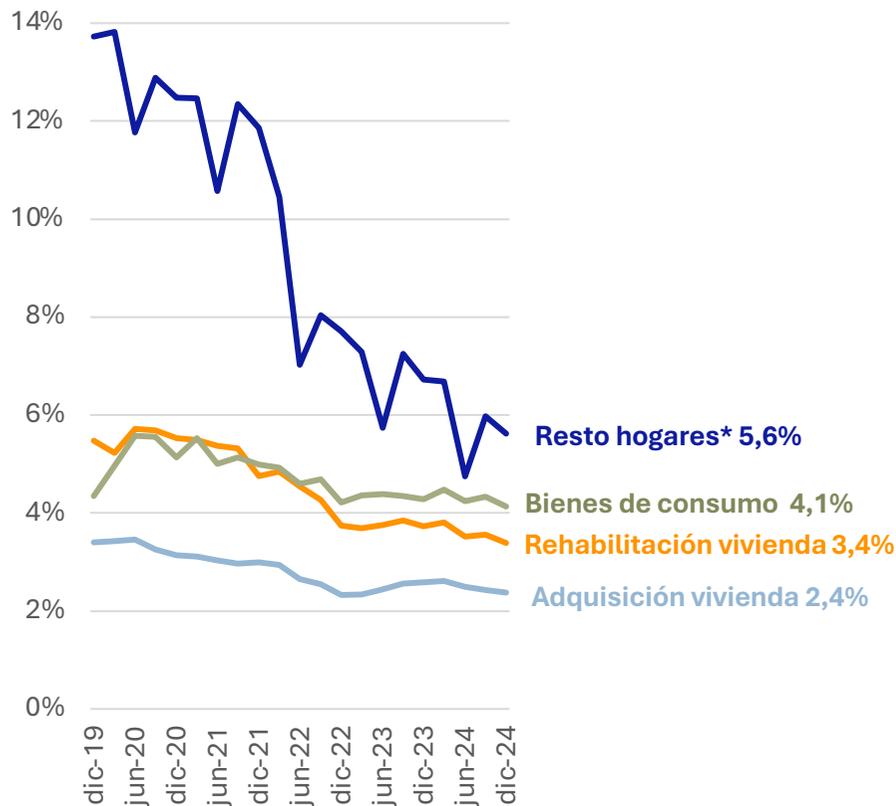
|                           | 2022        | 2023        | 2024        | T1 2024     | T2 2024     | T3 2024     | T4 2024     |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Saldo vivo                | 16.512      | 15.621      | 14.938      | 15.437      | 15.275      | 15.115      | 14.938      |
| Saldo dudoso              | 618         | 583         | 506         | 587         | 538         | 537         | 506         |
| <b>Ratio de dudosidad</b> | <b>3,7%</b> | <b>3,7%</b> | <b>3,4%</b> | <b>3,8%</b> | <b>3,5%</b> | <b>3,6%</b> | <b>3,4%</b> |
| % cobertura (provisiones) | 36%         | 44%         | 47%         | 43%         | 45%         | 43%         | 47%         |

Fuente: BDE

## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.VII. Saldos dudosos

#### Detalle dudosis en la financiación a los hogares



Fuente: BDE

\* Recoge los préstamos y créditos a hogares concedidos para finalidades distintas del crédito al consumo y a la vivienda, tales como la educación.

En general, tanto los hogares como las empresas mantienen una evolución positiva en sus niveles de dudosis, a pesar de que se observa una moderación en el ritmo de saneamiento.

En el segmento de hogares, la ratio de dudosis ha registrado un descenso interanual de 0,2 puntos porcentuales, situándose en el 2,9% en el T4 2024. El descenso de los saldos dudosis se manifestó tanto a nivel anual como trimestral.

Por debajo de ese nivel, se situó el crédito a la adquisición de vivienda, con una ratio del 2,4%. Esta cota representa un descenso de 0,2 puntos porcentuales respecto a la tasa observada hace un año, cuando repuntó ligeramente la dudosis en plena subida de los tipos de interés.

El resto de las carteras destinada a los hogares también presentó una evolución favorable, aunque las tasas de dudosis son más elevadas que en el crédito residencial.

## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

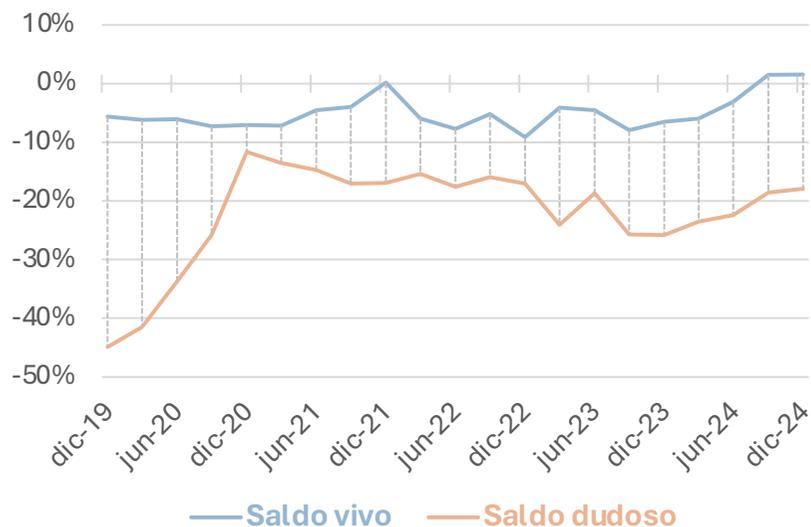
### II.VII. Saldos dudosos

#### Crédito a las actividades inmobiliarias

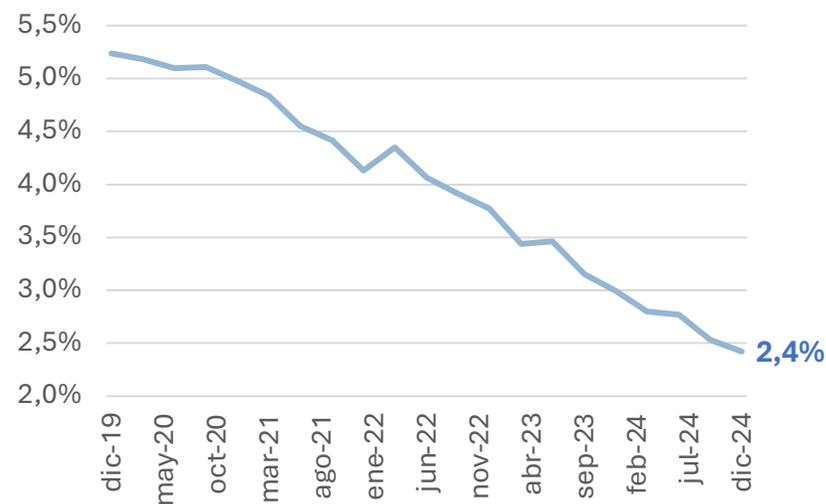
|                           | 2022        | 2023        | 2024          | T1 2024     | T2 2024     | T3 2024     | T4 2024       |
|---------------------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| <b>Saldo vivo</b>         | 74.607      | 69.748      | <b>70.830</b> | 69.235      | 69.754      | 71.339      | <b>70.830</b> |
| <b>Saldo dudoso</b>       | 2.814       | 2.088       | <b>1.715</b>  | 1.938       | 1.933       | 1.805       | <b>1.715</b>  |
| <b>Ratio de dudosidad</b> | <b>3,8%</b> | <b>3,0%</b> | <b>2,4%</b>   | <b>2,8%</b> | <b>2,8%</b> | <b>2,5%</b> | <b>2,4%</b>   |

Fuente: BDE

Tasa de variación interanual



Tasa de dudosidad



## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

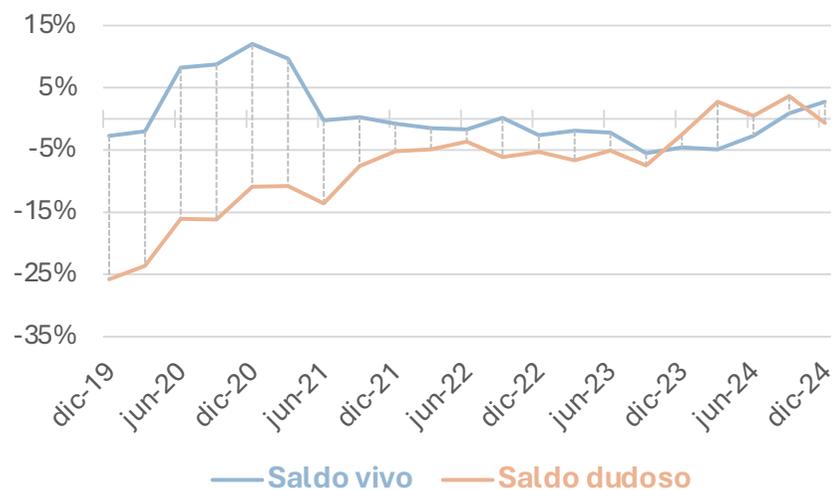
### II.VII. Saldos dudosos

#### Crédito al sector de la construcción (excluidas obras públicas)

|                           | 2022        | 2023        | 2024          | T1 2024     | T2 2024     | T3 2024     | T4 2024       |
|---------------------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| <b>Saldo vivo</b>         | 19.930      | 19.025      | <b>19.547</b> | 18.772      | 19.145      | 19.554      | <b>19.547</b> |
| <b>Saldo dudoso</b>       | 1.772       | 1.728       | <b>1.716</b>  | 1.770       | 1.729       | 1.722       | <b>1.716</b>  |
| <b>Ratio de dudosidad</b> | <b>8,9%</b> | <b>9,1%</b> | <b>8,8%</b>   | <b>9,4%</b> | <b>9,0%</b> | <b>8,8%</b> | <b>8,8%</b>   |

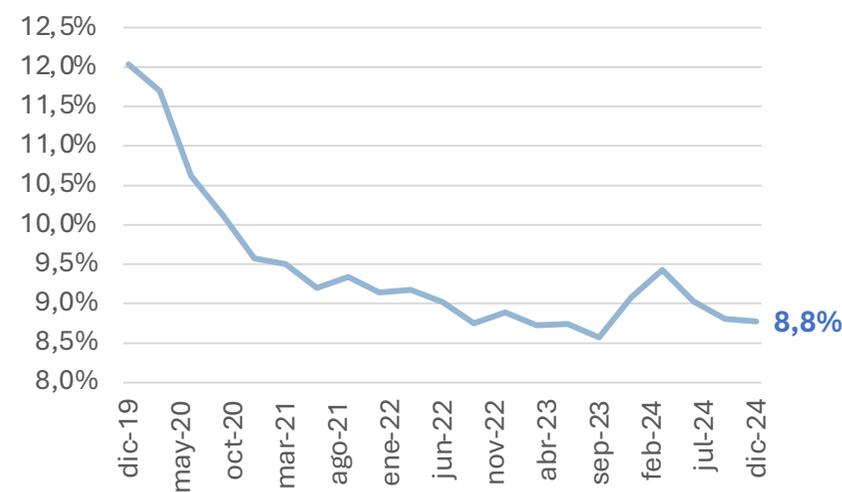
Fuente: BDE

Tasa de variación interanual



Fuente: BDE

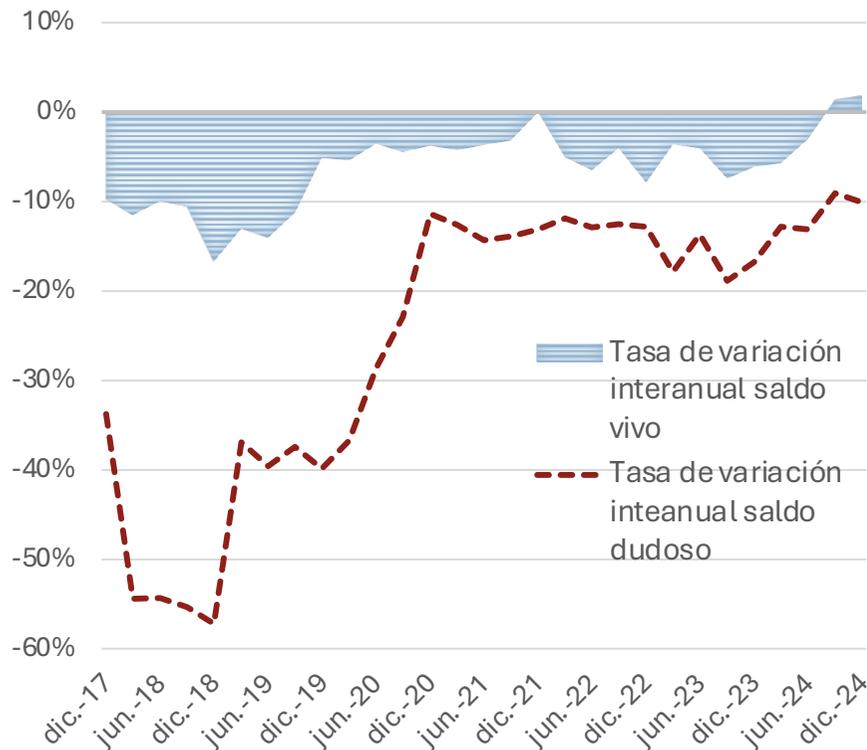
Tasa de dudosidad



## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.VII. Saldos dudosos

#### Evolución trimestral saldos del conjunto del crédito a las actividades inmobiliarias y sector de la construcción (sin obras públicas)



Fuente: BDE

En línea con el resto de segmentos, las exposiciones dudosas del crédito a las actividades inmobiliarias también han descendido, si bien de forma más acusada tanto en términos anuales (-18%) como trimestrales (-5%). De esta forma, los dudosos representan el 2,4% de las exposiciones vivas, lo que supone la misma tasa que en el crédito residencial y una cota que no se veía desde mediados del año 2008.

El sector de la construcción, en cambio, sigue rezagado respecto al resto de sectores, con una ratio de dudosos del 8,1%. La evolución de la dudosidad ha sido algo errática en los últimos años. Desde el mínimo del 7,8% alcanzado a principios de 2023 escaló hasta el 8,6% un año después, para de nuevo volver a la senda de descensos. Si descontamos el saldo de las obras públicas, la construcción presenta una ratio de activos dudosos del 8,8%, 0,3 puntos porcentuales menos que a finales de 2023.

## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.VIII. Ejecuciones hipotecarias (EH)

#### Inscripciones de certificados por ejecución hipotecaria iniciados en los Registros de la Propiedad

|  | 2022   | 2023   | 2024          | mar-24 | jun-24 | sept-24 | dic-24       |
|--|--------|--------|---------------|--------|--------|---------|--------------|
| <b>Total viviendas</b>                 | 17.132 | 13.151 | <b>12.655</b> | 3.317  | 3.225  | 2.575   | <b>3.538</b> |
| <i>Variación anual</i>                 | -17%   | -23%   | -4%           | -11%   | -13%   | 10%     | 5%           |
| <b>Viviendas de personas físicas</b>   |        |        |               |        |        |         |              |
| <b>Total</b>                           | 14.343 | 11.369 | <b>10.713</b> | 2.831  | 2.727  | 2.079   | <b>3.076</b> |
| <i>Variación anual</i>                 | -5%    | -21%   | -6%           | -10%   | -17%   | -1%     | 9%           |
| <b>Vivienda habitual</b>               | 11.713 | 9.317  | <b>8.921</b>  | 2.394  | 2.247  | 1.718   | <b>2.562</b> |
| <i>Variación anual</i>                 | -4%    | -20%   | -4%           | -6%    | -17%   | -1%     | 12%          |
| <b>Viviendas de personas jurídicas</b> | 2.789  | 1.782  | <b>1.942</b>  | 486    | 498    | 496     | <b>462</b>   |
| <i>Variación anual</i>                 | -50%   | -36%   | 9%            | -14%   | 17%    | 119%    | -19%         |

Fuente: INE

Las ejecuciones hipotecarias de viviendas mantienen una tendencia a la baja desde hace años, a pesar de que en la segunda mitad del año 2024 han mostrado una evolución creciente. Con todo, en el cómputo anual han acusado una disminución del 4%. Las ejecuciones sobre vivienda habitual se situaron en 8.900 y experimentaron también un descenso del 4%.

#### EH SOBRE VIVIENDAS DE PERSONAS FÍSICAS

**3.076**

4T 2024

#### EH SOBRE VIVIENDAS PRINCIPAL

**2.562**

4T 2024

#### EH SOBRE VIVIENDAS DE PERSONAS JURÍDICAS

**462**

4T 2024

## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.VIII. Ejecuciones hipotecarias (EH)

#### Inscripciones de certificados por ejecución hipotecaria iniciados en los Registros de la Propiedad por comunidades autónomas

|                      | 2022          | 2023          | 2024          | mar-24       | jun-24       | sept-24      | dic-24       |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>ESPAÑA</b>        | <b>17.132</b> | <b>13.151</b> | <b>12.655</b> | <b>3.317</b> | <b>3.225</b> | <b>2.575</b> | <b>3.538</b> |
| Andalucía            | 4.504         | 3.439         | 2.768         | 686          | 695          | 548          | 839          |
| Aragón               | 356           | 203           | 269           | 73           | 58           | 51           | 87           |
| Asturias             | 251           | 173           | 200           | 56           | 53           | 39           | 52           |
| Baleares             | 323           | 169           | 194           | 43           | 83           | 32           | 36           |
| Canarias             | 616           | 490           | 659           | 279          | 163          | 92           | 125          |
| Cantabria            | 128           | 92            | 107           | 26           | 35           | 22           | 24           |
| Castilla - La Mancha | 696           | 523           | 495           | 119          | 162          | 80           | 134          |
| Castilla y León      | 390           | 303           | 416           | 84           | 141          | 52           | 139          |
| Cataluña             | 3.149         | 2.740         | 2.645         | 618          | 690          | 588          | 749          |
| Comunidad Valenciana | 3.388         | 2.497         | 2.170         | 600          | 541          | 450          | 579          |
| Extremadura          | 215           | 153           | 173           | 41           | 31           | 45           | 56           |
| Galicia              | 465           | 289           | 373           | 79           | 97           | 93           | 104          |
| Madrid               | 1.455         | 1.185         | 1.136         | 305          | 257          | 298          | 276          |
| Murcia               | 806           | 554           | 673           | 193          | 138          | 112          | 230          |
| Navarra              | 83            | 55            | 57            | 15           | 12           | 11           | 19           |
| País Vasco           | 188           | 176           | 197           | 45           | 57           | 37           | 58           |
| La Rioja             | 108           | 100           | 107           | 50           | 10           | 19           | 28           |
| Ceuta                | 9             | 7             | 6             | 1            | 2            | 1            | 2            |
| Melilla              | 2             | 3             | 10            | 4            | 0            | 5            | 1            |

Fuente: INE

## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.IX. Títulos hipotecarios

#### Saldo de las emisiones nuevas de los títulos hipotecarios

|             | TOTAL                 | Var.<br>anual | Cédulas                         |                                    | Titulización con garantía hipotecaria |                      |
|-------------|-----------------------|---------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|
|             |                       |               | Cédulas hipotecarias singulares | Cédulas hipotecarias multicedentes | BTH <sup>1</sup>                      | BTA <sup>2</sup>     |
| <b>2019</b> | 30.100 mill. €        | +49,1%        | 29.375 mill. €                  | 0 mill. €                          | 0 mill. €                             | 725 mill. €          |
| <b>2020</b> | 42.594 mill. €        | +41,5%        | 23.408 mill. €                  | 0 mill. €                          | 4.725 mill. €                         | 14.461 mill. €       |
| <b>2021</b> | 38.779 mill. €        | -9,0%         | 29.020 mill. €                  | 0 mill. €                          | 0 mill. €                             | 9.759 mill. €        |
| <b>2022</b> | 45.990 mill. €        | +18,6%        | 31.450 mill. €                  | 0 mill. €                          | 0 mill. €                             | 14.540 mill. €       |
| <b>2023</b> | 22.850 mill. €        | -50,3%        | 22.850 mill. €                  | 0 mill. €                          | 0 mill. €                             | 0 mill. €            |
| <b>2024</b> | <b>22.200 mill. €</b> | <b>-2,8%</b>  | <b>16.750 mill. €</b>           | <b>0 mill. €</b>                   | <b>0 mill. €</b>                      | <b>5.450 mill. €</b> |

Fuente: BDE

<sup>1</sup> Bonos de Titulización Hipotecaria

<sup>2</sup> Bonos de Titulización de Activos. Datos estimados a partir de los activos subyacentes con garantía hipotecaria. No incluye cédulas hipotecarias

**Emisiones nuevas de títulos hipotecarios 2024**

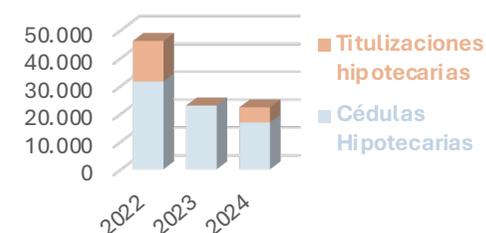
**22.200 mill. € (-2,8%)**

**Emisiones nuevas de cédulas hipotecarias**

**16.750 mill. € (-26,7%)**

**Emisiones nuevas de activos hipotecarios titulizados**

**5.450 mill. €**



## II. INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

### II.IX. Títulos hipotecarios

#### Saldo en circulación de los títulos hipotecarios

|             | TOTAL                  | Var.<br>anual | Cédulas                         |                                    | Titulización con garantía hipotecaria |                       |
|-------------|------------------------|---------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
|             |                        |               | Cédulas hipotecarias singulares | Cédulas hipotecarias multicedentes | BTH <sup>1</sup>                      | BTA <sup>2</sup>      |
| <b>2019</b> | 311.376 mill. €        | -0,2%         | 195.699 mill. €                 | 24.970 mill. €                     | 3.700 mill. €                         | 87.008 mill. €        |
| <b>2020</b> | 321.070 mill. €        | +3,1%         | 199.449 mill. €                 | 22.220 mill. €                     | 7.671 mill. €                         | 91.730 mill. €        |
| <b>2021</b> | 305.439 mill. €        | -4,9%         | 200.020 mill. €                 | 17.160 mill. €                     | 6.732 mill. €                         | 81.528 mill. €        |
| <b>2022</b> | 273.038 mill. €        | -10,6%        | 176.086 mill. €                 | 13.260 mill. €                     | 5.822 mill. €                         | 77.870 mill. €        |
| <b>2023</b> | 261.638 mill. €        | -4,2%         | 176.336 mill. €                 | 11.660 mill. €                     | 5.104 mill. €                         | 68.539 mill. €        |
| <b>2024</b> | <b>251.760 mill. €</b> | <b>-3,8%</b>  | <b>173.930 mill. €</b>          | <b>11.660 mill. €</b>              | <b>4.277 mill. €</b>                  | <b>61.893 mill. €</b> |

Fuente: BDE

<sup>1</sup> Bonos de Titulización Hipotecaria

<sup>2</sup> Bonos de Titulización de Activos. Datos estimados a partir de los activos subyacentes con garantía hipotecaria. No incluye cédulas hipotecarias

#### Saldo vivo de los títulos hipotecarios 2024

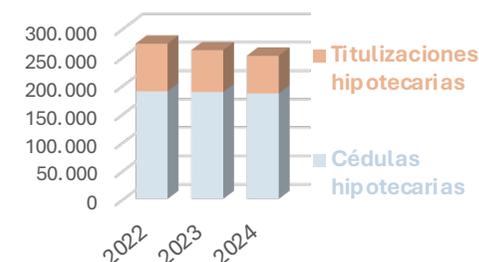
**251.760 mill. € (-3,8%)**

#### Saldo de las cédulas hipotecarias

**185.590 mill. € (-1,3%)**

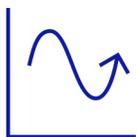
#### Saldo de titulaciones hipotecarias

**66.170 mill. € (-10,1%)**



## PRINCIPALES CONCLUSIONES

### CAPÍTULO II: INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO



El **Euribor a 12 meses**, cuya tasa sirve para actualizar la amplia mayoría de los préstamos hipotecarios a tipo variable, mantiene un sesgo a la baja desde hace aproximadamente un año en línea con la política menos restrictiva que viene aplicando el BCE. En febrero de 2025 se anotó una rebaja superior a los 120 puntos básicos, tras cerrar en el **2,407%**. Este descenso ha continuado en las sesiones posteriores en un contexto marcado por la volatilidad que han generado las tensiones comerciales.



El **acceso al crédito para los compradores de vivienda ha mejorado** debido a la moderación en los costes financieros y, en menor medida, al incremento de los plazos de contratación. En particular, el tipo medio ponderado de las operaciones de vivienda se ha reducido cerca de un punto porcentual en un año, hasta el 3,0% en el T4 2024. En dicho periodo, la cuota hipotecaria media se situó en 719 euros mensuales y el esfuerzo financiero se redujo al 34%. Conviene, en cualquier caso, recordar que esta tasa no responde a la realidad financiera de los colectivos con rentas menores, los cuales por su condición económica quedan normalmente fuera del mercado de compra y financiación, especialmente en aquellos mercados donde escasea una oferta acorde a su nivel de ingresos.



Durante el 2024, **la constitución de préstamos hipotecarios** residenciales ha mostrado un tono muy positivo, con un incremento del 12%. Esta dinámica fue intensificándose conforme avanzaba el año.

## PRINCIPALES CONCLUSIONES

### CAPÍTULO II: INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO



Desde mediados de 2024 **los préstamos a tipo fijo están avanzando con fuerza**, con una cuota que ya supera el 68% en febrero de 2025. Junto con los mixtos -los cuales han perdido vigor- copan el 90% de las originaciones, lo que confirma, en gran medida, la inclinación de los consumidores por las opciones más conservadoras a medio y largo plazo.



La tendencia positiva de las nuevas contrataciones se ha acabado trasladando a la **cartera viva del crédito para adquisición de vivienda**, la cual registró un crecimiento interanual del 0,5% en el T4 2024. En términos trimestrales, este saldo crece por tercer trimestre consecutivo.



En la **cartera crediticia que engloba a las exposiciones ligadas con las actividades inmobiliarias y al sector de la construcción** se observa por segundo trimestre consecutivo **un incremento interanual** después de llevar prácticamente desde 2009 mostrando una evolución negativa. En el segmento de las actividades inmobiliarias este incremento fue del 1,6%, mientras que en el sector constructor (excluidas las obras públicas) el avance alcanzó el 2,7%.



**La calidad crediticia de las entidades mantiene una evolución favorable**, aunque con diferencias según segmentos. La ratio de dudosos del crédito otorgado con fines de adquisición de vivienda se ha situado en el mismo nivel que el de las exposiciones inmobiliarias (2,4%), mientras que el resto de las carteras muestran tasas más elevadas. Es particularmente elevada la del sector de la construcción (excluidas las obras públicas), que se sitúa en el 8,8% a pesar de mostrar una clara mejora desde una perspectiva histórica.

## **III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL**



### III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

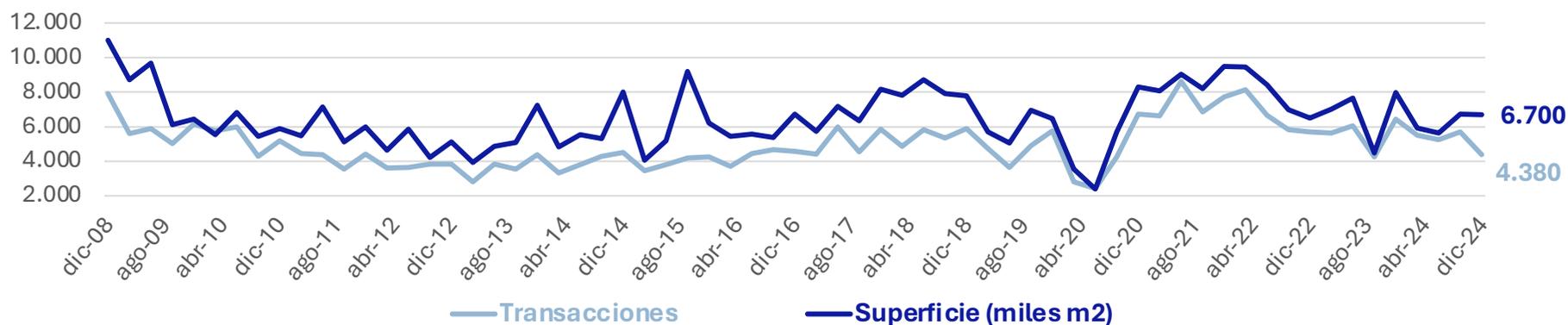
#### III. I. Suelo urbano

#### Número de transacciones de suelo urbano

|                                | 2022          | 2023          | 2024          | T1 2024      | T2 2024      | T3 2024      | T4 2024      |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>NACIONAL</b> TOTAL          | <b>26.326</b> | <b>22.387</b> | <b>20.856</b> | <b>5.516</b> | <b>5.255</b> | <b>5.705</b> | <b>4.380</b> |
| MUNICIPIOS > 50.000 HABITANTES | 5.030         | 3.866         | 3.574         | 884          | 887          | 898          | 905          |
| <b>MADRID</b> TOTAL            | <b>2.279</b>  | <b>1.149</b>  | <b>1.234</b>  | <b>294</b>   | <b>297</b>   | <b>349</b>   | <b>294</b>   |
| MUNICIPIOS > 50.000 HABITANTES | 600           | 328           | 382           | 103          | 86           | 102          | 91           |
| <b>CATALUÑA</b> TOTAL          | <b>4.574</b>  | <b>4.061</b>  | <b>3.701</b>  | <b>1.019</b> | <b>996</b>   | <b>961</b>   | <b>725</b>   |
| MUNICIPIOS > 50.000 HABITANTES | 442           | 404           | 369           | 49           | 115          | 105          | 100          |
| <b>ANDALUCÍA</b> TOTAL         | <b>5.532</b>  | <b>4.711</b>  | <b>4.360</b>  | <b>1.209</b> | <b>1.192</b> | <b>1.112</b> | <b>847</b>   |
| MUNICIPIOS > 50.000 HABITANTES | 1.464         | 1.286         | 1.217         | 330          | 300          | 310          | 277          |

Fuente: MIVAU

#### Evolución trimestral del volumen y superficie de suelo transaccionado



### III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

#### III. II. Visados y certificados de fin de obra

##### Visados otorgados

|                   |           | 2022           | 2023           | 2024           | T1 2024       | T2 2024       | T3 2024       | T4 2024       |
|-------------------|-----------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Obra nueva</b> | Edificios | 30.771         | 29.006         | 30.561         | 7.460         | 7.933         | 7.554         | 7.614         |
|                   | Viviendas | <b>108.923</b> | <b>109.483</b> | <b>127.721</b> | <b>30.248</b> | <b>32.997</b> | <b>31.763</b> | <b>32.713</b> |
| <b>Ampliación</b> | Edificios | 2.791          | 2.553          | 2.679          | 690           | 689           | 645           | 655           |
|                   | Viviendas | <b>2.819</b>   | <b>2.555</b>   | <b>2.687</b>   | <b>690</b>    | <b>692</b>    | <b>647</b>    | <b>658</b>    |
| <b>Reforma</b>    | Edificios | 23.686         | 22.327         | 23.934         | 5.840         | 6.816         | 5.616         | 5.662         |
|                   | Viviendas | <b>24.102</b>  | <b>22.328</b>  | <b>23.949</b>  | <b>5.851</b>  | <b>6.816</b>  | <b>5.617</b>  | <b>5.665</b>  |

Fuente: MIVAU

##### Certificados de final de obra

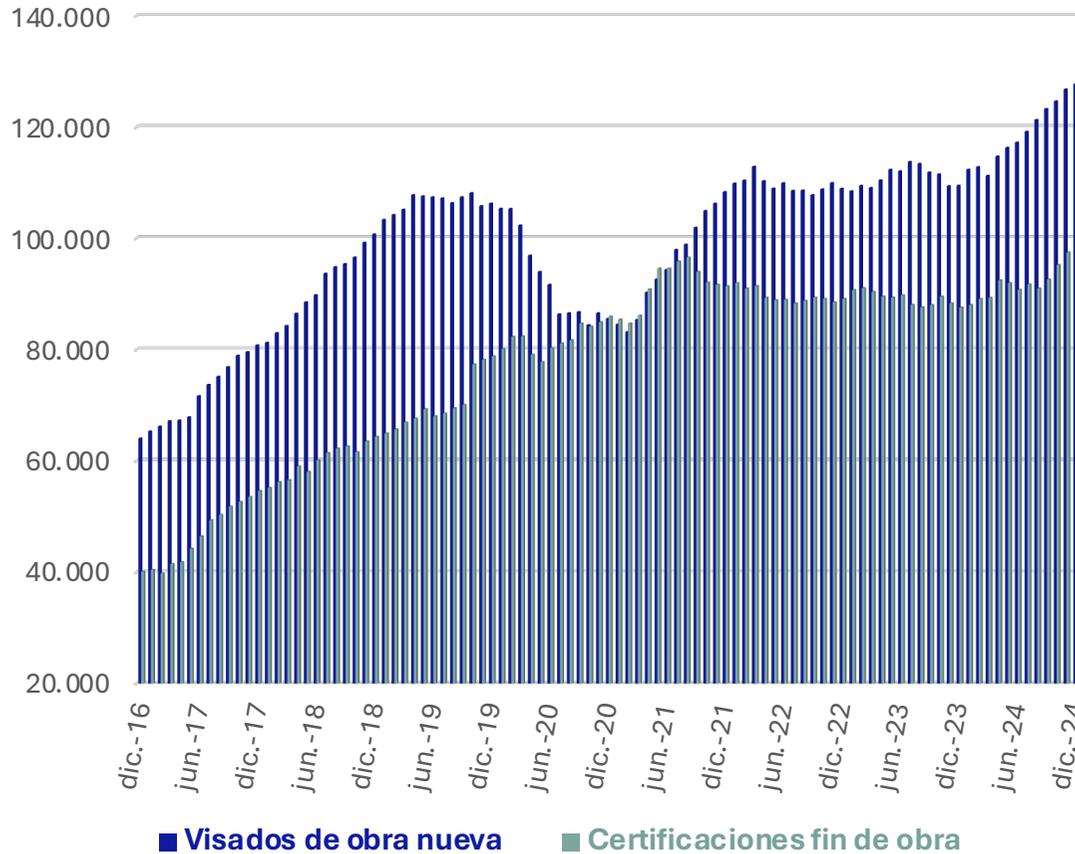
|                         |           | 2022          | 2023          | 2024          | T1 2024       | T2 2024       | T3 2024       | T4 2024       |
|-------------------------|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Promotor privado</b> | Edificios | 44.953        | 39.119        | 39.511        | 9.393         | 10.907        | 9.114         | 10.097        |
|                         | Viviendas | <b>87.749</b> | <b>86.000</b> | <b>96.496</b> | <b>22.981</b> | <b>23.619</b> | <b>23.054</b> | <b>26.842</b> |
| <b>AAPP</b>             | Edificios | 1.237         | 1.138         | 1.142         | 192           | 338           | 262           | 350           |
|                         | Viviendas | <b>1.358</b>  | <b>1.565</b>  | <b>1.341</b>  | <b>343</b>    | <b>378</b>    | <b>132</b>    | <b>488</b>    |
| <b>TOTAL</b>            | Edificios | 46.190        | 40.257        | 40.653        | 9.585         | 11.245        | 9.376         | 10.447        |
|                         | Viviendas | <b>89.107</b> | <b>87.565</b> | <b>97.837</b> | <b>23.324</b> | <b>23.997</b> | <b>23.186</b> | <b>27.330</b> |

Fuente: MIVAU

### III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

#### III. II. Visados y certificados de fin de obra

##### Evolución mensual de los visados y las certificaciones fin de obra



##### Nº VIVIENDAS VISADAS OBRA NUEVA

**127.700 (+17%)**

MIVAU, 2024

##### Nº VIVIENDAS CERTIFIC. DE FIN DE OBRA

**97.800 (+12%)**

MIVAU, 2024

##### Nº VIVIENDAS NUEVAS VENDIDAS

**135.000 (+23%)**

INE, 2024

##### Nº VIVIENDAS NUEVAS VENDIDAS

**65.500 (+9%)**

MIVAU, 2024

##### ESTIMACIÓN CREACIÓN NETA HOGARES ANUAL

**250.000**

INE, 2025-2039

### III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

#### III. III. Costes de construcción

#### Índice coste de construcción (base 2021 = 100)

|   | 2022       | 2023       | 2024       | T1 2024    | T2 2024    | T3 2024    | T4 2024    |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>PONDERADO: MANO DE OBRA Y MATERIALES</b> |            |            |            |            |            |            |            |
| Edificación Residencial                     | <b>111</b> | <b>115</b> | <b>116</b> | <b>114</b> | <b>119</b> | <b>115</b> | <b>115</b> |
| Edificación No Residencial                  | 115        | 114        | 113        | 112        | 116        | 113        | 112        |
| Edificación Rehabilitación                  | 111        | 115        | 115        | 113        | 117        | 114        | 114        |
| Ingeniería civil                            | 114        | 116        | 116        | 116        | 119        | 116        | 115        |
| <b>TOTAL CONSTRUCCIÓN</b>                   | <b>112</b> | <b>115</b> | <b>115</b> | <b>114</b> | <b>118</b> | <b>115</b> | <b>114</b> |
| <b>MANO DE OBRA</b>                         | <b>104</b> | <b>109</b> | <b>108</b> | <b>105</b> | <b>115</b> | <b>107</b> | <b>107</b> |
| <b>COSTE MATERIALES</b>                     |            |            |            |            |            |            |            |
| Edificación Residencial                     | <b>115</b> | <b>119</b> | <b>121</b> | <b>120</b> | <b>121</b> | <b>121</b> | <b>120</b> |
| Edificación No Residencial                  | 121        | 118        | 116        | 117        | 116        | 116        | 115        |
| Edificación Rehabilitación                  | 115        | 118        | 118        | 118        | 118        | 118        | 118        |
| Ingeniería civil                            | 116        | 119        | 119        | 119        | 119        | 119        | 118        |
| <b>TOTAL CONSTRUCCIÓN</b>                   | <b>116</b> | <b>119</b> | <b>119</b> | <b>119</b> | <b>119</b> | <b>119</b> | <b>118</b> |

Fuente: MIMAU

### III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

#### III. III. Costes de construcción

**Evolución mensual de los costes de construcción  
(base 2021=100)**



#### EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

**120,3 (+1,2% anual)**

MIVAU, dic. 2024

#### MANO DE OBRA

**106,7 (-9,2% anual)**

MIVAU, dic. 2024

Los precios de los materiales han mostrado una evolución estable a lo largo de 2024, después del notable repunte que experimentaron durante el año 2021 y 2022. En los últimos doce meses, los costes de los materiales en las edificaciones residenciales han subido un 1,2%, aunque su recorrido alcanza el 20% desde el 2021.

### III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

#### III. IV. Demanda residencial

#### Número de transacciones de vivienda

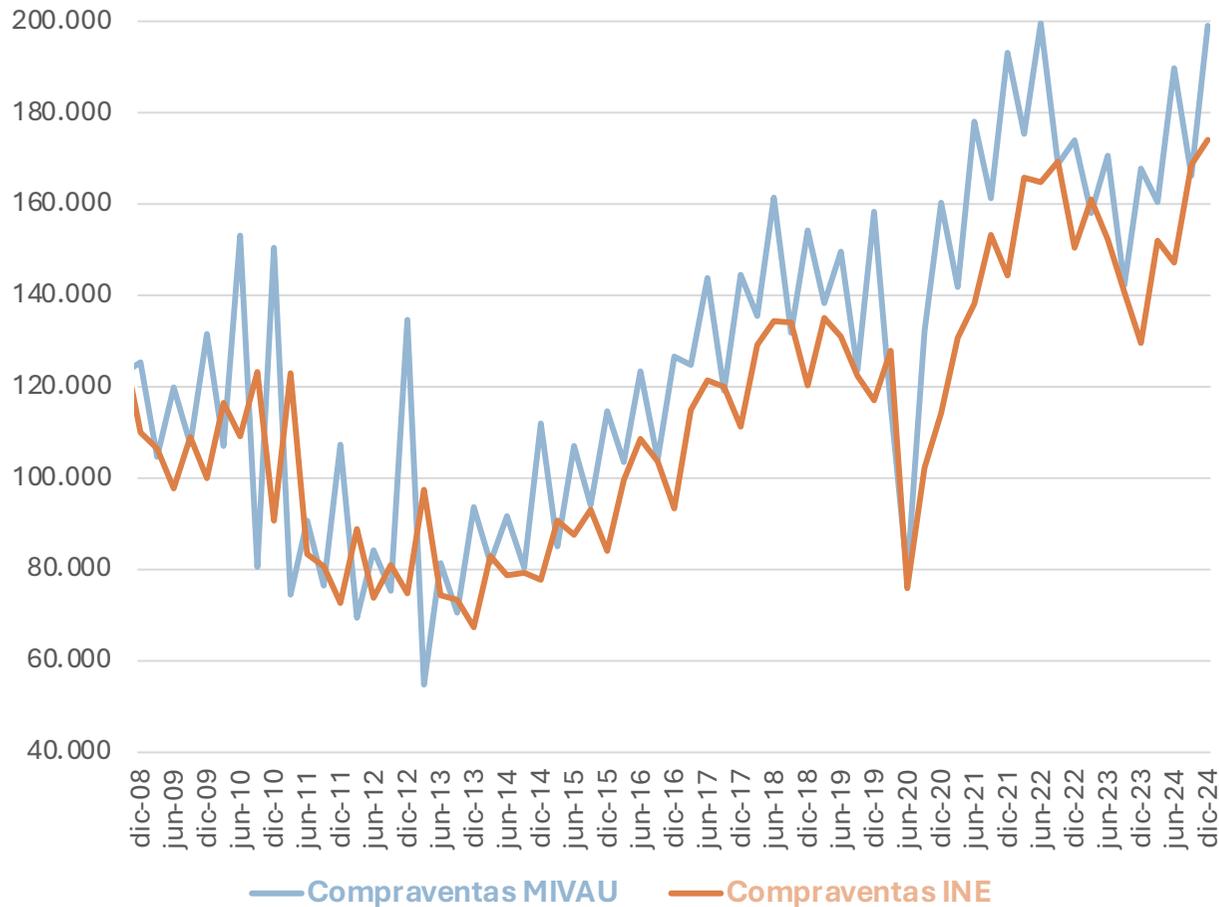
|  |                      | 2022           | 2023           | 2024           | T1 2024        | T2 2024        | T3 2024        | T4 2024        |
|--|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TRANSACCIONES RESIDENCIALES (MIVAU)</b> | Vivienda nueva       | 67.763         | 60.265         | 65.486         | 14.719         | 14.978         | 13.784         | 22.005         |
|  | Vivienda usada       | 649.971        | 578.326        | 649.943        | 145.722        | 174.783        | 152.392        | 177.046        |
|  | Vivienda libre       | 693.206        | 618.652        | 695.301        | 155.723        | 184.636        | 161.748        | 193.194        |
|  | Vivienda protegida   | 24.528         | 19.939         | 20.128         | 4.718          | 5.125          | 4.428          | 5.857          |
|  | <b>TOTAL</b>         | <b>717.734</b> | <b>638.591</b> | <b>715.429</b> | <b>160.441</b> | <b>189.761</b> | <b>166.176</b> | <b>199.051</b> |
|  | <i>Variac. Anual</i> | 6,4%           | -11,0%         | 12,0%          | 1,5%           | 11,3%          | 16,8%          | 18,7%          |
| <b>TRANSACCIONES RESIDENCIALES (INE)</b>   | Vivienda nueva       | 116.458        | 109.481        | 135.052        | 31.394         | 29.963         | 33.762         | 39.933         |
|  | Vivienda usada       | 533.807        | 474.170        | 506.867        | 120.626        | 117.240        | 134.880        | 134.121        |
|  | Vivienda libre       | 599.524        | 539.204        | 594.501        | 141.250        | 136.485        | 155.820        | 160.946        |
|  | Vivienda protegida   | 50.741         | 44.447         | 47.418         | 10.770         | 10.718         | 12.822         | 13.108         |
|  | <b>TOTAL</b>         | <b>650.265</b> | <b>583.651</b> | <b>641.919</b> | <b>152.020</b> | <b>147.203</b> | <b>168.642</b> | <b>174.054</b> |
|  | <i>Variac. Anual</i> | 14,8%          | -10,2%         | 10,0%          | -5,6%          | -3,3%          | 19,8%          | 34,3%          |

Fuente: MIVAU a partir de los datos del Consejo General del Notariado; INE a partir de la información recopilada por los Registros de la Propiedad

### III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

#### III. IV. Demanda residencial

Evolución trimestral del volumen de viviendas transmitidas



#### MIVAU

**199.000**  
compraventas  
T4 2024

**+19%**  
Incremento  
interanual  
T4 2024

**11%**  
Obra nueva  
T4 2024

**62%**  
Compraventas  
Madrid, Cataluña,  
Andalucía y  
Valencia  
T4 2024

#### INE

**174.000**  
compraventas  
T4 2024

**+34%**  
Incremento  
interanual  
T4 2024

**23%**  
Obra nueva  
T4 2024

**63%**  
Compraventas  
Madrid, Cataluña,  
Andalucía y  
Valencia  
T4 2024

### III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

#### III. IV. Demanda residencial

#### Número de transacciones por CCAA (MIVAU)

|                      | 2022           | 2023           | 2024           | T1 2024        | T2 2024        | T3 2024        | T4 2024        |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>ESPAÑA</b>        | <b>717.734</b> | <b>638.591</b> | <b>715.429</b> | <b>160.441</b> | <b>189.761</b> | <b>166.176</b> | <b>199.051</b> |
| Andalucía            | 142.132        | 125.084        | 138.372        | 30.694         | 36.848         | 31.716         | 39.114         |
| Aragón               | 18.695         | 17.051         | 18.786         | 4.288          | 4.881          | 4.167          | 5.450          |
| Asturias             | 13.863         | 14.056         | 16.933         | 3.706          | 4.447          | 4.010          | 4.770          |
| Baleares             | 19.006         | 15.195         | 15.485         | 3.560          | 4.028          | 3.602          | 4.295          |
| Canarias             | 31.125         | 26.212         | 26.729         | 6.483          | 7.256          | 6.031          | 6.959          |
| Cantabria            | 9.409          | 8.596          | 10.123         | 2.220          | 2.763          | 2.385          | 2.755          |
| Castilla y León      | 34.496         | 31.970         | 36.594         | 7.794          | 9.614          | 8.732          | 10.454         |
| Castilla - La Mancha | 30.499         | 29.407         | 34.444         | 7.391          | 8.611          | 8.151          | 10.291         |
| Cataluña             | 110.290        | 96.350         | 108.434        | 23.388         | 28.550         | 25.188         | 31.308         |
| Comunidad Valenciana | 113.207        | 104.239        | 112.560        | 26.691         | 30.567         | 26.510         | 28.792         |
| Extremadura          | 12.718         | 11.574         | 13.484         | 2.963          | 3.724          | 3.033          | 3.764          |
| Galicia              | 26.019         | 24.082         | 28.387         | 6.245          | 7.179          | 7.014          | 7.949          |
| Madrid               | 90.406         | 75.763         | 88.229         | 20.178         | 23.267         | 20.486         | 24.298         |
| Murcia               | 25.467         | 24.016         | 26.820         | 5.981          | 7.134          | 6.071          | 7.634          |
| Navarra              | 8.035          | 7.557          | 7.445          | 1.867          | 1.886          | 1.699          | 1.993          |
| País Vasco           | 25.958         | 22.006         | 25.768         | 5.592          | 7.148          | 5.805          | 7.223          |
| La Rioja             | 5.143          | 4.408          | 5.498          | 1.093          | 1.504          | 1.261          | 1.640          |
| Ceuta y Melilla      | 1.266          | 1.025          | 1.338          | 307            | 354            | 315            | 362            |

Fuente: MIVAU a partir de la información suministrada por el Consejo General del Notariado

### III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

#### III. IV. Demanda residencial

#### Variación anual de las transacciones por CCAA (MIVAU)

|                      | 2022 | 2023 | 2024 | T1 2024 | T2 2024 | T3 2024 | T4 2024 |
|----------------------|------|------|------|---------|---------|---------|---------|
| <b>ESPAÑA</b>        | 6%   | -11% | 12%  | 2%      | 11%     | 17%     | 19%     |
| Andalucía            | 6%   | -12% | 11%  | -2%     | 10%     | 15%     | 19%     |
| Aragón               | 7%   | -9%  | 10%  | 7%      | 7%      | 5%      | 20%     |
| Asturias             | 7%   | 1%   | 20%  | 9%      | 21%     | 25%     | 26%     |
| Baleares             | 8%   | -20% | 2%   | -5%     | -1%     | 6%      | 8%      |
| Canarias             | 27%  | -16% | 2%   | -7%     | 3%      | 10%     | 3%      |
| Cantabria            | -3%  | -9%  | 18%  | 16%     | 18%     | 15%     | 21%     |
| Castilla y León      | 5%   | -7%  | 14%  | 2%      | 14%     | 19%     | 21%     |
| Castilla - La Mancha | 3%   | -4%  | 17%  | 5%      | 13%     | 25%     | 25%     |
| Cataluña             | 6%   | -13% | 13%  | -1%     | 10%     | 18%     | 23%     |
| Comunidad Valenciana | 14%  | -8%  | 8%   | 2%      | 9%      | 13%     | 9%      |
| Extremadura          | 4%   | -9%  | 17%  | 2%      | 22%     | 16%     | 26%     |
| Galicia              | 3%   | -7%  | 18%  | 9%      | 17%     | 18%     | 27%     |
| Madrid               | -1%  | -16% | 16%  | 4%      | 15%     | 23%     | 25%     |
| Murcia               | 8%   | -6%  | 12%  | 7%      | 8%      | 12%     | 19%     |
| Navarra              | 0%   | -6%  | -1%  | 0%      | -5%     | 14%     | -10%    |
| País Vasco           | 2%   | -15% | 17%  | 1%      | 16%     | 33%     | 21%     |
| La Rioja             | 0%   | -14% | 25%  | 7%      | 32%     | 21%     | 36%     |
| Ceuta y Melilla      | -7%  | -19% | 31%  | 19%     | 36%     | 32%     | 35%     |

Fuente: MIVAU a partir de la información suministrada por el Consejo General del Notariado

### III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

#### III. IV. Demanda residencial

#### Número de transacciones por CCAA (INE)

|                      | 2022           | 2023           | 2024           | T1 2024        | T2 2024        | T3 2024        | T4 2024        |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>ESPAÑA</b>        | <b>650.265</b> | <b>583.651</b> | <b>641.919</b> | <b>152.020</b> | <b>147.203</b> | <b>168.642</b> | <b>174.054</b> |
| Andalucía            | 134.647        | 117.969        | 126.039        | 28.701         | 30.856         | 32.741         | 33.741         |
| Aragón               | 16.745         | 15.152         | 16.699         | 4.033          | 3.935          | 4.264          | 4.467          |
| Asturias             | 11.331         | 12.070         | 14.316         | 3.103          | 3.153          | 3.783          | 4.277          |
| Baleares             | 17.813         | 14.181         | 13.642         | 3.167          | 3.399          | 3.459          | 3.617          |
| Canarias             | 27.976         | 23.760         | 24.860         | 6.116          | 6.194          | 6.536          | 6.014          |
| Cantabria            | 8.768          | 7.867          | 9.155          | 2.285          | 2.035          | 2.352          | 2.483          |
| Castilla y León      | 27.988         | 26.948         | 30.613         | 6.946          | 6.775          | 7.964          | 8.928          |
| Castilla - La Mancha | 26.864         | 25.371         | 30.303         | 6.877          | 6.911          | 7.834          | 8.681          |
| Cataluña             | 102.637        | 91.878         | 99.592         | 24.306         | 22.252         | 26.032         | 27.002         |
| Comunidad Valenciana | 100.457        | 96.162         | 104.773        | 25.046         | 23.575         | 28.132         | 28.020         |
| Extremadura          | 10.385         | 9.795          | 11.012         | 2.455          | 2.459          | 2.977          | 3.121          |
| Galicia              | 21.864         | 19.329         | 23.642         | 5.808          | 4.890          | 6.097          | 6.847          |
| Madrid               | 83.514         | 69.955         | 77.229         | 18.373         | 17.495         | 20.185         | 21.176         |
| Murcia               | 22.694         | 21.524         | 23.604         | 5.958          | 5.268          | 6.458          | 5.920          |
| Navarra              | 6.799          | 6.322          | 7.273          | 2.064          | 1.753          | 1.758          | 1.698          |
| País Vasco           | 23.651         | 20.368         | 23.173         | 5.413          | 4.956          | 6.570          | 6.234          |
| La Rioja             | 4.966          | 4.048          | 4.858          | 1.120          | 1.016          | 1.236          | 1.486          |
| Ceuta                | 498            | 453            | 577            | 133            | 117            | 130            | 197            |

Fuente: INE a partir de los datos proporcionados por los Registros de la Propiedad

### III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

#### III. IV. Demanda residencial

#### Variación anual de las transacciones por CCAA (INE)

|                      | 2022 | 2023 | 2024 | T1 2024 | T2 2024 | T3 2024 | T4 2024 |
|----------------------|------|------|------|---------|---------|---------|---------|
| <b>ESPAÑA</b>        | 15%  | -10% | 10%  | -6%     | -3%     | 20%     | 34%     |
| Andalucía            | 14%  | -12% | 7%   | -12%    | 0%      | 16%     | 29%     |
| Aragón               | 12%  | -10% | 10%  | 2%      | -1%     | 15%     | 27%     |
| Asturias             | 20%  | 7%   | 19%  | -2%     | 0%      | 34%     | 46%     |
| Baleares             | 26%  | -20% | -4%  | -21%    | -8%     | 4%      | 14%     |
| Canarias             | 34%  | -15% | 5%   | -10%    | -4%     | 18%     | 20%     |
| Cantabria            | 14%  | -10% | 16%  | 12%     | -4%     | 21%     | 41%     |
| Castilla y León      | 12%  | -4%  | 14%  | -4%     | -2%     | 19%     | 46%     |
| Castilla - La Mancha | 15%  | -6%  | 19%  | 7%      | 6%      | 23%     | 44%     |
| Cataluña             | 15%  | -10% | 8%   | -5%     | -8%     | 20%     | 32%     |
| Comunidad Valenciana | 25%  | -4%  | 9%   | -5%     | -7%     | 18%     | 34%     |
| Extremadura          | 11%  | -6%  | 12%  | -9%     | -5%     | 40%     | 31%     |
| Galicia              | 10%  | -12% | 22%  | 13%     | 3%      | 26%     | 48%     |
| Madrid               | 3%   | -16% | 10%  | -8%     | -6%     | 23%     | 41%     |
| Murcia               | 15%  | -5%  | 10%  | -2%     | 2%      | 18%     | 23%     |
| Navarra              | 4%   | -7%  | 15%  | 27%     | 3%      | 16%     | 14%     |
| País Vasco           | 9%   | -14% | 14%  | -12%    | -1%     | 31%     | 48%     |
| La Rioja             | 12%  | -18% | 20%  | -8%     | 5%      | 22%     | 75%     |
| Ceuta y Melilla      | 62%  | -9%  | 27%  | 21%     | 2%      | 24%     | 60%     |

Fuente: INE a partir de los datos proporcionados por los Registros de la Propiedad

### III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

#### III. IV. Demanda residencial

##### **Nota evolución**

La demanda residencial vive un momento dulce, creciendo a doble dígito. Tanto la estadística del INE (registradores) como la del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (notarios) constatan un comportamiento positivo en 2024, aunque en el caso de los datos de INE esta dinámica ha llegado algo después dado que se ha comenzado a apreciar en la segunda mitad del año, eso sí, con crecimientos muy marcados.

Detrás de este comportamiento subyace la buena marcha del mercado laboral, con una mejora de la renta disponible de los hogares en pleno proceso de reconducción de la inflación, junto con un entorno financiero más favorable después de las actuaciones llevadas a cabo por parte del BCE. Esta mejora está siendo aprovechada especialmente por los segmentos de población de rentas más elevadas, que serían los que están respaldando y dinamizando la actividad en el mercado ante a la dificultad de acceso que enfrentan algunos sectores de rentas menores. Así lo demuestran los distintos indicadores de actividad, que manifiestan que el problema está en la oferta y no en la demanda.

La vivienda de obra nueva ha mostrado un mayor vigor que la de segunda mano en ambas estadísticas, aunque en valores absolutos las cifras difieren de forma significativa (64.000 MIVAU vs 135.000 INE) y, en general, ambos datos son insuficientes para poder equilibrar el mercado.

Las regiones más dinámicas a lo largo del año 2024 fueron las del norte de España, y algunas comunidades de interior como Castilla-La Mancha, aunque en valores absolutos repitieron las comunidades más pobladas, como Andalucía, Cataluña, Valencia o Madrid.

### III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

#### III. IV. Demanda residencial

#### Número de transacciones según la tipología del comprador

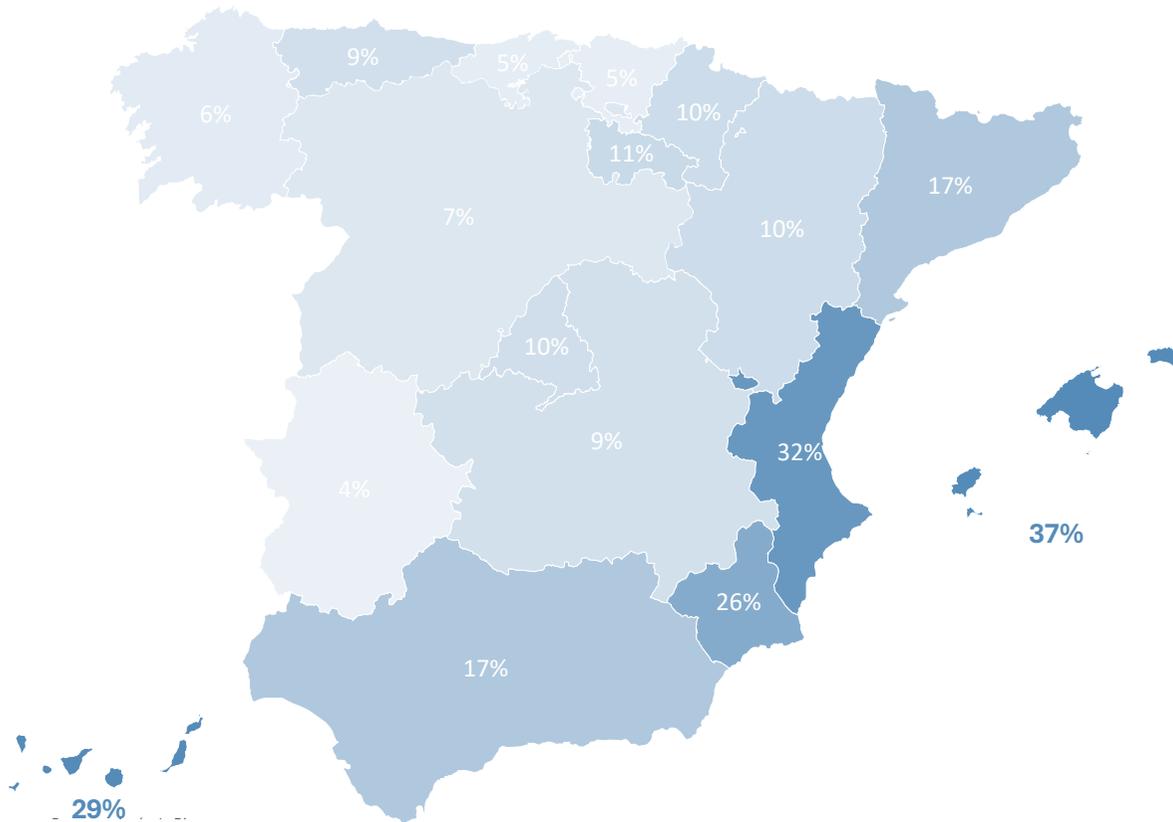
|                                |             | 2022           | 2023           | 2024           | T1 2024        | T2 2024        | T3 2024        | T4 2024        |
|--------------------------------|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>RESIDENTES EN ESPAÑA</b>    | Españoles   | 577.458        | 510.455        | 581.225        | 129.821        | 153.008        | 134.032        | 164.364        |
|                                | Extranjeros | 71.553         | 68.189         | 72.186         | 16.850         | 19.441         | 16.916         | 18.979         |
|                                | No consta   | 1.014          | 803            | 835            | 167            | 203            | 152            | 313            |
| <b>NO RESIDENTES EN ESPAÑA</b> | Españoles   | 4.038          | 3.752          | 3.891          | 904            | 945            | 926            | 1.116          |
|                                | Extranjeros | 63.039         | 54.917         | 56.096         | 12.617         | 15.827         | 13.492         | 14.160         |
|                                | No consta   | 129            | 63             | 57             | 11             | 18             | 11             | 17             |
| <b>NO CONSTA</b>               |             | 503            | 412            | 353            | 71             | 101            | 79             | 102            |
| <b>TOTAL EXTRANJEROS</b>       |             | <b>134.592</b> | <b>123.106</b> | <b>128.282</b> | <b>29.467</b>  | <b>35.268</b>  | <b>30.408</b>  | <b>33.139</b>  |
| Cuota compradores extranjeros  |             | 18,8%          | 19,3%          | 18,0%          | 18,4%          | 18,6%          | 18,4%          | 16,6%          |
| <b>TOTAL</b>                   |             | <b>717.734</b> | <b>638.591</b> | <b>714.643</b> | <b>160.441</b> | <b>189.543</b> | <b>165.608</b> | <b>199.051</b> |

Fuente: MIVAU a partir de la información suministrada por el Consejo General del Notariado

### III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

#### III. IV. Demanda residencial

#### Cuota compradores extranjeros en cada comunidad en el T4 2024



#### Provincias con mayor presencia del comprador extranjero



Fuente: MIVAU a partir de la información suministrada por el Consejo General del Notariado

### III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

#### III. IV. Demanda residencial

#### Valor medio de las transacciones por regiones

|                      | Vivienda libre   |                  |                  |                      |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|
|                      | Total            | Nueva            | Segunda mano     | Extranjero residente |
| <b>ESPAÑA</b>        | <b>199.711 €</b> | <b>298.686 €</b> | <b>188.007 €</b> | <b>187.844 €</b>     |
| Andalucía            | 187.460 €        | 280.756 €        | 172.785 €        | 182.734 €            |
| Aragón               | 134.459 €        | 236.031 €        | 125.214 €        | 95.351 €             |
| Asturias             | 121.599 €        | 205.316 €        | 113.846 €        | 89.527 €             |
| Baleares             | 454.395 €        | 890.439 €        | 414.602 €        | 390.755 €            |
| Canarias             | 192.799 €        | 237.303 €        | 188.919 €        | 202.749 €            |
| Cantabria            | 174.277 €        | 230.753 €        | 169.006 €        | 160.730 €            |
| Castilla y León      | 111.455 €        | 207.597 €        | 104.702 €        | 83.199 €             |
| Castilla - La Mancha | 105.920 €        | 184.028 €        | 97.841 €         | 86.096 €             |
| Cataluña             | 225.251 €        | 290.863 €        | 218.470 €        | 230.181 €            |
| Comunidad Valenciana | 163.222 €        | 264.359 €        | 151.715 €        | 154.938 €            |
| Extremadura          | 88.173 €         | 158.725 €        | 86.587 €         | -                    |
| Galicia              | 142.083 €        | 232.909 €        | 132.423 €        | 117.835 €            |
| Madrid               | 345.897 €        | 425.624 €        | 333.686 €        | 326.636 €            |
| Murcia               | 119.794 €        | 176.292 €        | 114.144 €        | 90.622 €             |
| Navarra              | 187.240 €        | 304.735 €        | 166.989 €        | 116.061 €            |
| País Vasco           | 253.326 €        | 304.735 €        | 241.418 €        | 199.395 €            |
| La Rioja             | 132.304 €        | 300.301 €        | 113.019 €        | 85.205 €             |
| Ceuta y Melilla      | 169.535 €        | 260.032 €        | 162.285 €        | -                    |

Fuente: MIVAU a partir de la información suministrada por el Consejo General del Notariado

### III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

#### III. IV. Demanda residencial

#### Viviendas transmitidas según título de adquisición

|              | 2022             | 2023           | 2024             | T1 2024        | T2 2024        | T3 2024        | T4 2024        |
|--------------|------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Compraventa  | 650.265          | 583.651        | 641.919          | 152.020        | 147.203        | 168.642        | 174.054        |
| Donación     | 22.669           | 19.788         | 23.090           | 5.752          | 5.499          | 5.526          | 6.313          |
| Permuta      | 1.258            | 1.256          | 1.046            | 239            | 273            | 273            | 261            |
| Herencia     | 198.258          | 200.113        | 201.030          | 48.981         | 47.842         | 49.299         | 54.908         |
| Otros medios | 195.939          | 167.686        | 173.477          | 41.928         | 41.584         | 42.539         | 47.426         |
| <b>TOTAL</b> | <b>1.068.389</b> | <b>972.494</b> | <b>1.040.562</b> | <b>248.920</b> | <b>242.401</b> | <b>266.279</b> | <b>282.962</b> |

Fuente: INE

### III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

#### III. V. Precios residenciales

##### Precio nominal de la vivienda (BASE 100=2015)

|  |                           | T2 2023    | T3 2023    | T4 2023    | T1 2024    | T2 2024    | T3 2024    | T4 2024    |
|--|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>ÍNDICE VALOR DE TASACIÓN VIVIENDA BASE 100=2015 (MITMS)</b> | <b>VIVIENDA LIBRE</b>     |            |            |            |            |            |            |            |
|  | Vivienda nueva            | 124        | 125        | 125        | 127        | 128        | 130        | 133        |
|  | Vivienda usada            | 122        | 123        | 125        | 127        | 129        | 130        | 134        |
|  | <b>MEDIA NACIONAL</b>     | <b>122</b> | <b>123</b> | <b>125</b> | <b>126</b> | <b>128</b> | <b>130</b> | <b>134</b> |
|  | <i>Variac. Anual</i>      | 3,0%       | 4,2%       | 5,3%       | 4,3%       | 5,7%       | 6,0%       | 7,0%       |
|  | <b>VIVIENDA PROTEGIDA</b> | 106        | 106        | 107        | 107        | 107        | 107        | 107        |

|  |                       |            |            |            |            |            |            |            |
|--|-----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>PRECIOS RESIDENCIALES BASE 100=2015 (INE)</b> | <b>VIVIENDA LIBRE</b> |            |            |            |            |            |            |            |
|  | Vivienda nueva        | 165        | 172        | 170        | 179        | 184        | 189        | 190        |
|  | Vivienda usada        | 144        | 147        | 145        | 149        | 154        | 158        | 162        |
|  | <b>MEDIA NACIONAL</b> | <b>147</b> | <b>150</b> | <b>149</b> | <b>153</b> | <b>158</b> | <b>163</b> | <b>165</b> |
|  | <i>Variac. Anual</i>  | 3,6%       | 4,5%       | 4,2%       | 6,3%       | 7,8%       | 8,2%       | 11,3%      |

Fuente: MIVAU a partir de los datos de las sociedades de tasación; INE a partir de la información suministrada por el Consejo General del Notariado

### III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

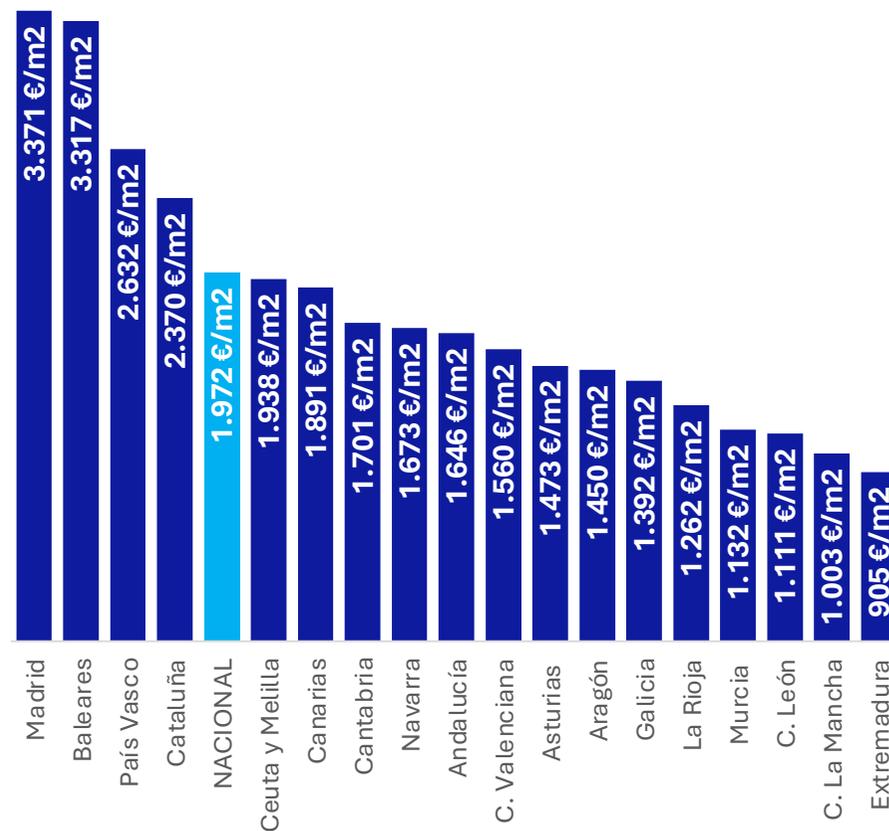
#### III. V. Precios residenciales

#### Precio nominal de la vivienda en el mercado libre (€/m<sup>2</sup>)

| CC.AA.          | VIVIENDA LIBRE |              |              |              |              | Tasa de variación |              |
|-----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|
|                 | dic-23         | mar-24       | jun-24       | sep-24       | dic-24       | % anual           | % trimestral |
| Andalucía       | 1.528          | 1.556        | 1.589        | 1.598        | 1.646        | 7,8%              | 3,0%         |
| Aragón          | 1.334          | 1.345        | 1.392        | 1.406        | 1.450        | 8,7%              | 3,1%         |
| Asturias        | 1.347          | 1.363        | 1.400        | 1.436        | 1.473        | 9,3%              | 2,6%         |
| Baleares        | 2.958          | 3.034        | 3.109        | 3.208        | 3.317        | 12,1%             | 3,4%         |
| Canarias        | 1.741          | 1.789        | 1.812        | 1.837        | 1.891        | 8,6%              | 2,9%         |
| Cantabria       | 1.572          | 1.612        | 1.627        | 1.679        | 1.701        | 8,2%              | 1,3%         |
| C. León         | 1.073          | 1.080        | 1.083        | 1.097        | 1.111        | 3,6%              | 1,3%         |
| C. La Mancha    | 943            | 956          | 965          | 978          | 1.003        | 6,4%              | 2,6%         |
| Cataluña        | 2.233          | 2.266        | 2.287        | 2.303        | 2.370        | 6,1%              | 2,9%         |
| C. Valenciana   | 1.434          | 1.459        | 1.473        | 1.515        | 1.560        | 8,8%              | 3,0%         |
| Extremadura     | 884            | 888          | 899          | 902          | 905          | 2,4%              | 0,4%         |
| Galicia         | 1.312          | 1.338        | 1.345        | 1.387        | 1.392        | 6,1%              | 0,4%         |
| Madrid          | 3.080          | 3.117        | 3.198        | 3.275        | 3.371        | 9,4%              | 2,9%         |
| Murcia          | 1.095          | 1.102        | 1.099        | 1.095        | 1.132        | 3,3%              | 3,4%         |
| Navarra         | 1.605          | 1.644        | 1.678        | 1.625        | 1.673        | 4,2%              | 3,0%         |
| País Vasco      | 2.565          | 2.575        | 2.620        | 2.583        | 2.632        | 2,6%              | 1,9%         |
| La Rioja        | 1.197          | 1.232        | 1.210        | 1.224        | 1.262        | 5,5%              | 3,1%         |
| Ceuta y Melilla | 1.827          | 1.899        | 1.923        | 1.905        | 1.938        | 6,0%              | 1,7%         |
| <b>NACIONAL</b> | <b>1.842</b>   | <b>1.866</b> | <b>1.896</b> | <b>1.921</b> | <b>1.972</b> | <b>7,0%</b>       | <b>2,7%</b>  |

Fuente: MIVAU a partir de los datos de las sociedades de tasación

#### Ranking precios de la vivienda en el T4 2024

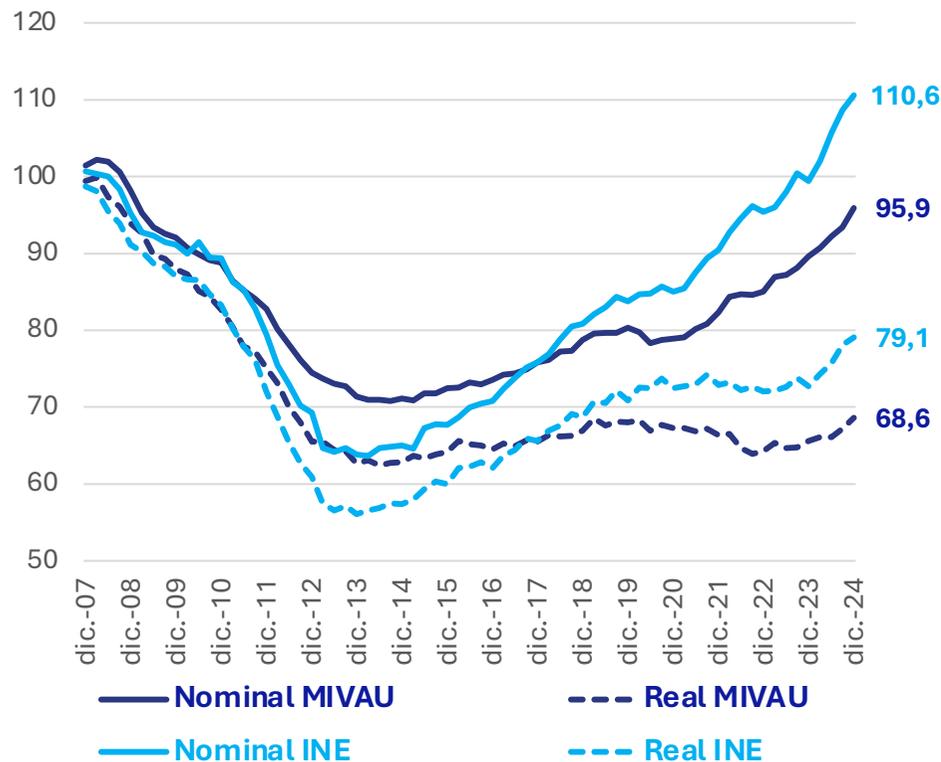


### III. INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

#### III. V. Precios residenciales

#### Evolución trimestral del precio de la vivienda

Índice año 2007=100



Fuente: MIVAU a partir de los datos de las sociedades de tasación; INE a partir de la información suministrada por el Consejo General del Notariado

#### MIVAU

**68,6**  
INDICE 2007=100; REAL  
**Nacional**  
T4 2024

**100,2**  
INDICE 2007=100; REAL  
**Baleares**  
T4 2024

**80,3**  
INDICE 2007=100; REAL  
**Madrid**  
T4 2024

#### INE

**79,1**  
INDICE 2007=100; REAL  
**Nacional**  
T4 2024

**92,3**  
INDICE 2007=100; REAL  
**Baleares**  
T4 2024

**82,1**  
INDICE 2007=100; REAL  
**Madrid**  
T4 2024

El precio de la vivienda viene mostrando una tendencia alcista desde aproximadamente 2015 debido al desequilibrio existente entre la oferta y la demanda. En el T4 2024 la dinámica en ambas estadísticas (MIVAU e INE) mostró un comportamiento expansivo, con crecimientos nominales del 7% y del 12%, y del 5% y del 9%, respectivamente, en términos reales.

Descontando el efecto de la inflación, Baleares es la única región que igualó el precio observado en 2007, en pleno *boom inmobiliario*.

## PRINCIPALES CONCLUSIONES

### CAPÍTULO III: INDICADORES MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL



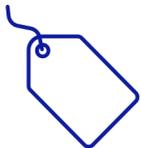
Los **precios de los materiales han mostrado una evolución estable** a lo largo de 2024, después del notable repunte que experimentaron durante el año 2021 y 2022. En la edificación residencial, los costes se anotaron un incremento anual del 1,2%.



La **demanda de vivienda se ha comportado muy bien** gracias a un entorno monetario y económico favorable, y una fuerte presión demográfica. El problema está en la oferta y no en la demanda dado que el mercado arrastra un déficit de viviendas elevado y la construcción de nueva vivienda, aunque ha crecido, sigue siendo insuficiente para equilibrar el mercado.



Las **regiones más dinámicas** a lo largo del año 2024 fueron las del norte de España, y algunas comunidades de interior como Castilla-La Mancha, aunque en valores absolutos repitieron las comunidades más pobladas, como Andalucía, Cataluña, Valencia o Madrid.



Ante el comportamiento de la demanda, **el precio de la vivienda mostró un crecimiento nominal** del 7% en la estadística del MIVAU (valores de tasación) y del 12% en la del INE (valores escriturados). En términos reales, Baleares es la única región cuyos precios se situaron en niveles de 2007.



Para más información:



Sitio web: [www.ahe.es](http://www.ahe.es)



Correo electrónico:  
[ahe@ahe.es](mailto:ahe@ahe.es)



Teléfono: 915 77 55 89

Está permitida la reproducción de la información reflejada en esta publicación citando la fuente.