



## ¿QUÉ ESPERAR DE LA VIVIENDA Y SU FINANCIACIÓN EN LOS PRÓXIMOS AÑOS?



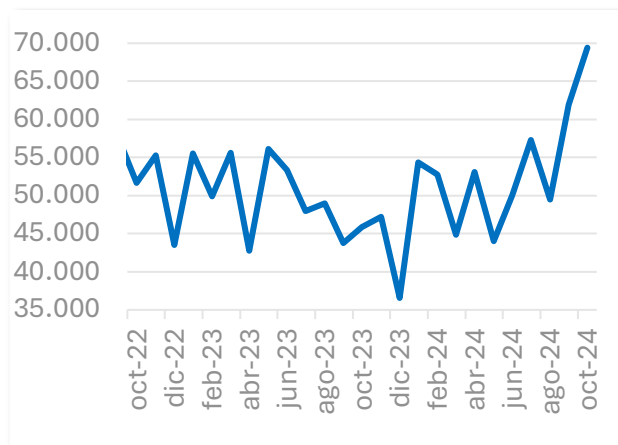
### DIAGNÓSTICO

Después de que en 2023 la demanda de viviendas se contrajera un 10%, la actividad de compraventa ha ido recuperando el pulso a lo largo del 2024, impulsada por la progresiva reducción de los tipos de interés y las perspectivas alcistas de los precios y alquileres residenciales. Aunque la primera mitad del ejercicio estuvo marcada por factores estacionales, como el efecto de la Semana Santa y varios días inhábiles en mayo que afectaron al Registro de la Propiedad, la segunda mitad ha sido mucho más dinámica, con crecimientos de doble dígito en los últimos meses conocidos. Según los datos del INE, en julio, septiembre y octubre, las transacciones residenciales se han elevado un 19%, un 41% y un 51%, respectivamente. Así, entre enero y octubre, la compraventa de viviendas se sitúa en niveles históricamente elevados, superando ligeramente las 537.000 transacciones. Además, se espera cerrar el año con un volumen cercano al del ejercicio 2022, cuando se inscribieron 650.000 operaciones.

#### Compraventas mensuales

**69.000 oct. 2024**

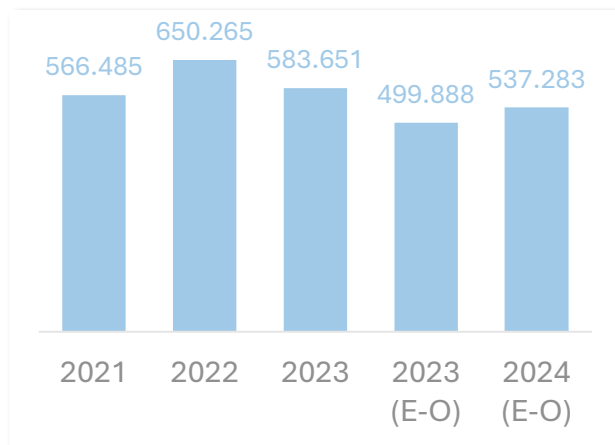
viviendas



#### Compraventas anuales

**537.000 E-O 2024**

viviendas

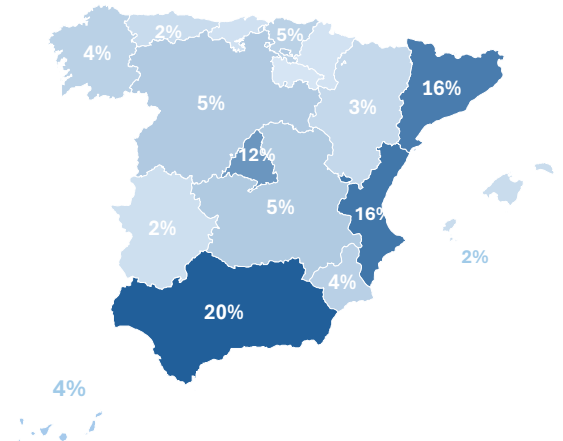


En cuanto a la distribución geográfica, provincias como Madrid, Barcelona y algunas áreas costeras del arco mediterráneo, como el Levante y la Costa del Sol, han concentrado el mayor volumen de operaciones en lo que va de año, impulsadas por el dinamismo de sus mercados laborales o por la fuerte demanda de inversiones o de la segunda residencia, como es el caso de las regiones de costa. De hecho, es estas últimas se concentra el mayor volumen de

transacciones por cada 10.000 habitantes debido en gran parte al efecto de las segundas residencias.

### Ranking provincias por ventas (acumulado E-O 2024)

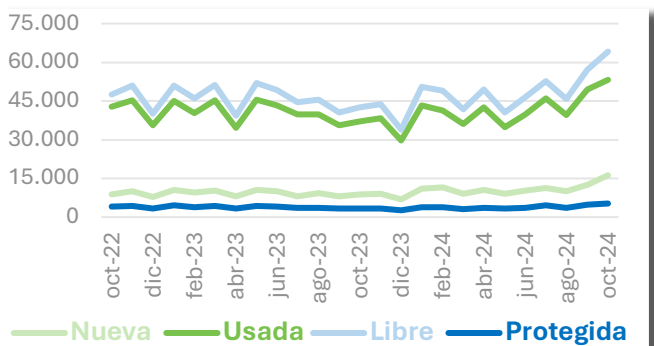
	Nº ventas	Cuota de mercado	Por cada 10.000 habitantes
<b>Madrid</b>	64.343	12%	91
<b>Barcelona</b>	54.104	10%	91
<b>Alicante</b>	44.392	8%	220
<b>Valencia</b>	32.857	6%	120
<b>Málaga</b>	29.509	5%	166
<b>Murcia</b>	20.049	4%	127
<b>Sevilla</b>	18.658	3%	95
<b>Cádiz</b>	13.802	3%	109
<b>Resto</b>	273.371	51%	106
<b>TOTAL</b>	<b>537.283</b>	<b>100%</b>	<b>110</b>



En términos relativos, todas las comunidades y provincias han registrado una evolución positiva, salvo Baleares, que cae un 5% con respecto al año anterior, y Segovia, con un descenso acumulado del 2%. Por tipo de vivienda, el mercado de obra nueva ha mostrado un mayor vigor, creciendo a razón de un 19% en lo que va de año, frente al 5% registrado por las viviendas usadas. Aun así, las viviendas nuevas apenas suponen 2 de cada 10 operaciones, lo que equivale a unas 111.000 unidades, en línea con los niveles de visados registrados hace dos o tres años.

### Compraventas mensuales

Viviendas



En términos relativos, todas las comunidades y provincias han registrado una evolución positiva, salvo Baleares, que cae un 5% con respecto al año anterior, y Segovia, con un descenso acumulado del 2%. Por tipo de vivienda, el mercado de obra nueva ha mostrado un mayor vigor, creciendo a razón de un 19% en lo que va de año, frente al 5% registrado por las viviendas usadas. Aun así, las viviendas nuevas apenas suponen 2 de cada 10 operaciones, lo que equivale a unas 111.000 unidades, en línea con los niveles de visados registrados hace dos o tres años.

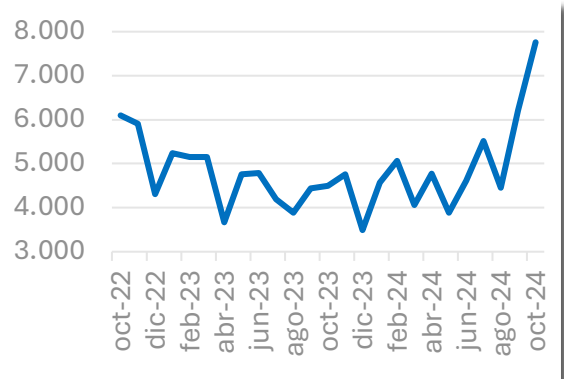


En el ámbito de la financiación, al estar íntimamente ligado este mercado con el inmobiliario, la evolución que se observa es similar. Aunque el año comenzó con un menor dinamismo, las nuevas contrataciones han ido cobrando fuerza conforme se materializaban nuevas rebajas en los tipos de interés, especialmente a partir del verano, con destacados incrementos en septiembre (+34%) y octubre (+61%). En total, entre enero y octubre, se han otorgado más de 353.000 préstamos hipotecarios para financiar

### Importe hipotecas residenciales

**7.800 oct. 2024**

Millones de €

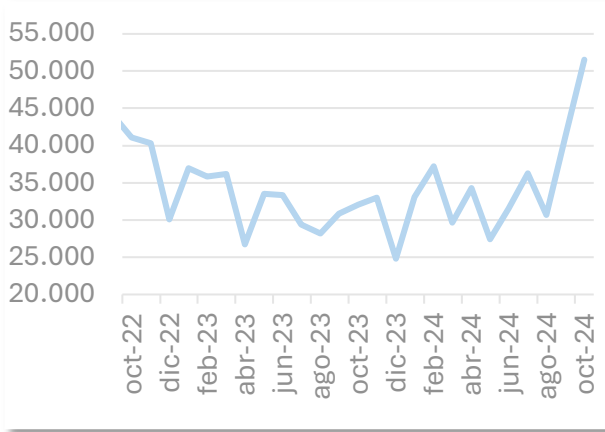


viviendas por un valor total de 51.000 millones de euros, un 10% más que en el mismo periodo de 2023.

### Hipotecas mensuales

**51.500 oct. 2024**

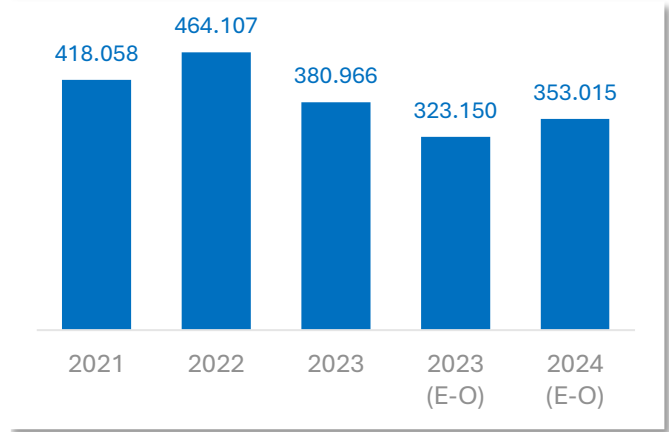
viviendas



### Hipotecas anuales

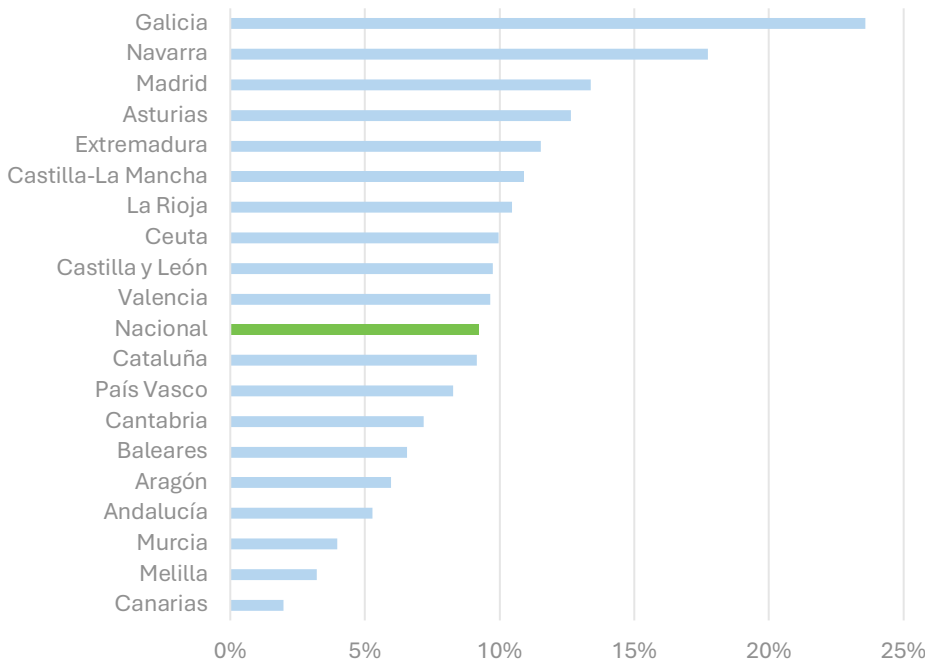
**353.000 E-O 2024**

viviendas



Dentro de esta dinámica, se observa una recuperación gradual de la proporción de viviendas financiadas con respecto al total de compraventas, alcanzando un 66% en lo que va de año y acercándose en octubre a los niveles anteriores al ciclo de endurecimiento monetario.

### Variación acumulada en número de hipotecas (2024 vs. 2023)



Por regiones, Galicia, Navarra y Madrid, por ese orden, se sitúan a la cabeza con un aumento acumulado de doble dígito en estos 10 primeros meses del año 2024.

## Nº hipotecas sobre vivienda inscritas

	2023 (E-O)	2024 (E-O)	Nº Hipotecas por cada 10.000 habitantes
Andalucía	65.235	68.675	80
Cataluña	56.618	61.805	77
Madrid	51.969	58.929	84
Valencia	37.395	41.004	77
País Vasco	16.231	17.572	79
Castilla y León	13.214	14.503	61
C. La Mancha	12.633	14.008	67
Galicia	10.555	13.043	48
Canarias	12.282	12.526	56
Murcia	9.738	10.125	65
Aragón	8.338	8.835	65
Baleares	7.732	8.240	67
Asturias	5.728	6.452	64
Extremadura	5.373	5.992	57
Navarra	3.932	4.629	68
Cantabria	3.657	3.920	66
La Rioja	1.816	2.006	62
Ceuta	361	397	48
Melilla	343	354	41
<b>Nacional</b>	<b>323.150</b>	<b>353.015</b>	<b>73</b>

En cambio, en términos absolutos, lideran este mercado las comunidades autónomas más pobladas como Andalucía (68.675), Cataluña (61.805), Madrid (58.929), y a cierta distancia, pero también con una contribución significativa, figuran Valencia (41.004) y el País Vasco (17.572). Madrid destaca también por ser la comunidad con más hipotecas de nueva constitución por cada 10.000 habitantes.

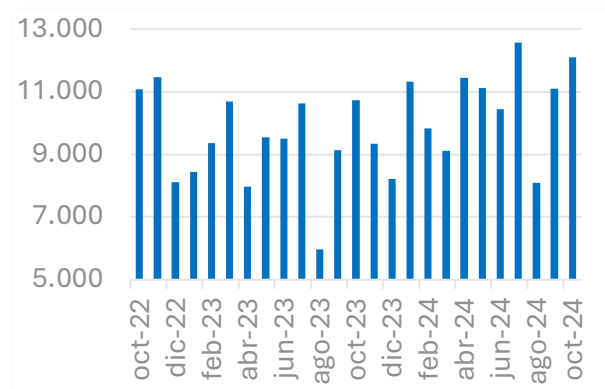


En el ámbito de la actividad de construcción residencial, los visados de obra nueva han evolucionado favorablemente en 2024, con unas 107.000 viviendas visadas hasta octubre (un 16% más con respecto al mismo periodo de 2023). De mantenerse esta tendencia, se estima que el año podría cerrar por encima de las 125.000 viviendas visadas, superando ampliamente las 110.000 viviendas de 2023.

### Visados mensuales

**12.000 oct. 2024**

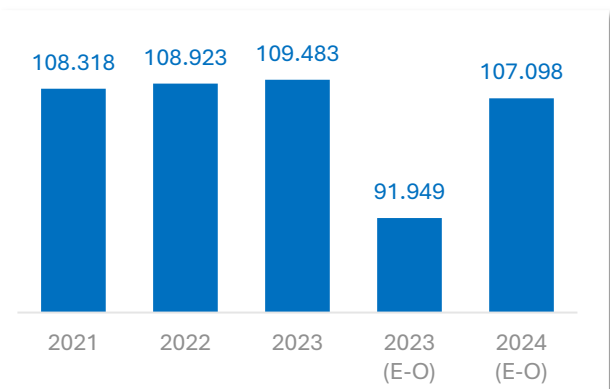
viviendas



### Visados anuales

**107.000 E-O 2024**

viviendas



Con todo, el ritmo de construcción no parece suficiente para cubrir las necesidades habitacionales de la demanda actual y la estimada para los próximos 10 años, especialmente ante la creación neta de hogares y, en particular, ante la llegada de inmigrantes.

	Estimación visados (a cierre 2024) <sup>1</sup>	Creación neta hogares anual (2025-2034)	Ratio viviendas construidas <sup>2</sup>
Madrid	20.000	44.148	45%
Barcelona	13.000	36.751	35%
Sevilla	12.500	8.291	151%
Málaga	8.500	16.242	52%
Alicante	8.000	19.024	42%
Valencia	5.000	17.839	28%
Murcia	3.500	12.039	29%
Baleares	3.500	8.003	44%
Resto	55.500	118.450	47%
<b>NACIONAL</b>	<b>129.500</b>	<b>280.787</b>	<b>46%</b>

Esta tabla muestra los principales mercados donde actualmente se concentra la construcción de viviendas, como Madrid, Barcelona, Sevilla y otras provincias afectadas por el fenómeno costero como Málaga, Alicante, Valencia, Murcia y Baleares. Aunque en estos mercados la actividad inmobiliaria es más dinámica, cuando se relaciona con la creación neta de hogares se evidencia un claro déficit habitacional.

Exceptuando Sevilla, en todos los casos se construye, como mucho, una vivienda por cada dos hogares que se forman.

<sup>1</sup>Se ha calculado la media mensual de los 10 primeros meses y se ha proyectado hasta el final del año, redondeando al múltiplo más cercano de 500 o 1.000.

<sup>2</sup> Este coeficiente es el cociente entre los visados y la creación de hogares, donde un valor del 100% indica equilibrio, <100% refleja un déficit de viviendas y >100% señala un superávit de viviendas.



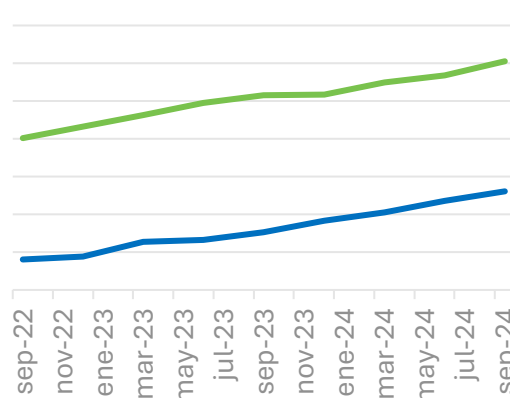
Esta combinación de una oferta muy reducida y una demanda sólida está generando un aumento sostenido del precio nominal de la vivienda. A nivel nacional, el valor de tasación en los últimos 12 meses acumula un avance de un 6%, siendo más significativo el avance en la obra nueva (7%) que en la vivienda usada (4%).

### Valor tasación vivienda

**1.921 3T 2024 (promedio)**

€/m<sup>2</sup>

2.350 €/m<sup>2</sup>  
2.250 €/m<sup>2</sup>  
2.150 €/m<sup>2</sup>  
2.050 €/m<sup>2</sup>  
1.950 €/m<sup>2</sup>  
1.850 €/m<sup>2</sup>  
1.750 €/m<sup>2</sup>  
1.650 €/m<sup>2</sup>



**2.255 €/m<sup>2</sup>**

**Obra Nueva**

**1.911 €/m<sup>2</sup>**

**Usada**

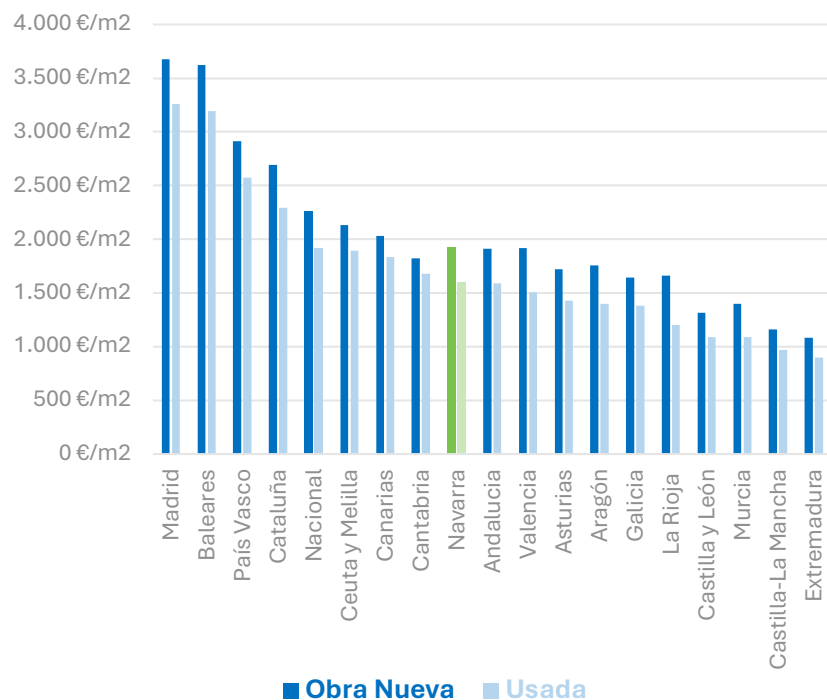
### Variación interanual (3T 2024)

	TOTAL	Obra Nueva	Usada
Baleares	9,9%	10,0%	9,9%
Madrid	8,9%	4,1%	9,0%
C. Valenciana	8,3%	6,5%	8,3%
Cantabria	7,4%	4,8%	7,4%
Aragón	6,5%	4,7%	6,6%
Andalucía	6,4%	8,0%	6,3%
Galicia	6,4%	8,1%	6,4%
Canarias	6,0%	7,5%	6,0%
Asturias	5,3%	5,6%	5,3%
Cataluña	4,8%	-0,4%	4,8%
C. León	4,0%	2,9%	4,2%
Murcia	3,8%	6,1%	3,8%
Extremadura	3,8%	6,9%	3,7%
Navarra	3,5%	4,7%	3,3%
C. La Mancha	3,2%	5,0%	3,2%
País Vasco	2,1%	3,2%	2,0%
Ceuta y Melilla	2,1%	3,6%	2,1%
Rioja (La)	0,8%	3,4%	0,8%
<b>Media Nacional</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,9%</b>	<b>3,7%</b>

Por comunidades, aunque todas, sin excepción, han experimentado subidas, destacan los avances cercanos al 10% precisamente en algunas de las poblaciones con mayor densidad de población como la Comunidad de Madrid, la Comunidad Valenciana o el archipiélago balear.

Analizando las cifras según la naturaleza de la transmisión, Baleares encabeza el crecimiento interanual tanto en obra nueva como en segunda mano. En el segmento de obra nueva, además de Baleares, lideran los avances Galicia, Andalucía y Canarias, mientras que en el segmento de vivienda usada, las que protagonizan los mayores incrementos coinciden con la categoría general: Baleares, Madrid y Valencia.

En cuanto al valor de tasación del metro cuadrado, figuran también Madrid, Baleares como las comunidades con el precio unitario más caro. En concreto, Madrid se posiciona la primera, tanto en viviendas de obra nueva como en usadas, con un valor promedio próximo a los 3.300 €. Le sigue de cerca Baleares, con un valor promedio en torno a los 3.200 €. A cierta distancia, se encuentran otras comunidades, como el País Vasco (2.600 €) y Cataluña (2.300 €), también afectadas por una fuerte presión de la demanda.





## PRONÓSTICO

De cara a 2025, las perspectivas sobre la demanda son optimistas por cuanto se prevé que las condiciones financieras continúen siendo favorables, posiblemente con cierto recorrido a la baja en los costes financieros; que el empleo mantenga un buen desempeño; y que la creación neta de hogares permanezca en positivo. Todo ello combinado con una economía con cierta capacidad de endeudamiento teniendo en cuenta que los niveles actuales de endeudamiento de las familias se sitúan históricamente bajos (alrededor del 40% del PIB). Además, la demanda estructural impulsada por el capital extranjero seguirá dinamizando el sector.

Estos mimbres también servirán para garantizar que la concesión de crédito mantenga una dinámica positiva, aunque concentrada en un segmento de población con rentas medias y medias-altas. Esto es así especialmente en grandes poblaciones como Madrid o Barcelona pues, aunque los precios residenciales son significativamente más elevados y se utiliza en mayor medida la financiación como recurso para acceder a la compra, la relación préstamo-valor (*LTV*) es menor que en otras poblaciones de menor tamaño. Esto refleja un perfil de comprador más solvente, con ingresos más estables e importantes, y con capacidad de aportar ahorros significativos. Además, aquí tiene una presencia destacada el mercado de reposición, que es más activo y requiere de menores niveles de financiación.

### Estimación ratio endeudamiento (*loan-to-value*) en algunas provincias (3T 2024)

	Madrid	Barcelona	Guipúzcoa	Badajoz	Teruel	Nacional
<b>Precio medio vivienda<sup>1</sup></b>	328.330 €	259.943 €	288.605 €	79.317 €	84.079 €	197.145 €
<b>Financiación media</b>	222.415 €	180.886 €	174.741 €	90.129 €	88.206 €	149.535 €
<b><i>LTV</i></b>	<b>68%</b>	<b>70%</b>	<b>61%</b>	<b>114%<sup>2</sup></b>	<b>105%<sup>2</sup></b>	<b>76%</b>

<sup>1</sup> se trata del valor medio de las viviendas vendidas durante el citado periodo. La muestra no se limita a las viviendas financiadas.

<sup>2</sup> de estos porcentajes se desprende que en financiaciones normalizadas (con *LTV* del 80%) las viviendas que se aportan son de más valor respecto a la media.

No obstante, esta dinámica, no responde a una tendencia global en la que participan todas las capas sociales. Para una parte significativa de la población, el acceso a una vivienda va a seguir representando un desafío importante debido a la escasez de oferta inmobiliaria asequible en un contexto de aumento de alquileres y precios de compraventa elevados.

Esta aparente contradicción, marcada por un mercado dual que enfrenta dos realidades distintas, plantea un escenario cada vez más complejo. Por un lado, como avalan las cifras de compraventas y nuevas concesiones, existe una demanda solvente que opera de manera autónoma y con perspectivas favorables, mientras que, por otro lado, persisten importantes barreras para los sectores con ingresos más moderados.

Este contexto requiere de estrategias diferenciadas según tramos de renta, con especial atención en aquellos segmentos de rentas menores, donde los esfuerzos deberán ser más intensos tanto en precios como en financiación.

Aunque la solución al problema de acceso a la vivienda es compleja y de largo plazo, es fundamental empezar a poner los cimientos de un modelo inmobiliario distinto al actual.

Sin ánimo de dar recetas a tan compleja cuestión, es posible avanzar en algunas áreas clave de gestión, que contribuyan a situar al mercado inmobiliario en una mejor posición, tales como:

- ampliar la oferta de suelo público;
- agilizar la gestión inmobiliaria para acortar tiempos y costes;
- adoptar un modelo de urbanismo más acorde con los crecimientos poblacionales y sus sobrecostes de infraestructuras;
- promover viviendas más accesibles a través de un urbanismo que defina una vivienda funcional acorde al tamaño del hogar;
- implementar una fiscalidad favorable en las viviendas que respondan a necesidades sociales; o
- facilitar un modelo de financiación con colaboración público-privada, que garantice una gestión eficiente del riesgo.

Establecer un marco adecuado de reformas y fomentar una colaboración efectiva entre los distintos actores del mercado y las administraciones públicas se presenta como una necesidad para abordar la problemática de vivienda y avanzar en la implementación de políticas de vivienda. Este enfoque debería contribuir a equilibrar el mercado en las próximas décadas, garantizando el acceso a viviendas en rentas muy diversas y atendiendo así las crecientes necesidades de inversión y financiación que el sector requiere.