

Observatorio inmobiliario

Mayo 2025

Mensajes principales



Escenario macroeconómico: sigue favorable

El crecimiento económico seguirá apoyando el dinamismo del sector inmobiliario en los próximos trimestres. Se espera que la actividad en España aumente el 2,8 % en 2025. En 2026 el avance se desacelerará hasta el 1,8 % como consecuencia del aumento de las tensiones geopolíticas y la incertidumbre sobre la política comercial.



Demanda residencial: en niveles elevados

El descenso de los tipos de interés, la fortaleza del mercado laboral y la recepción migratoria están favoreciendo el avance de las ventas, que crecieron el 11,7 % en 2024 y mantienen la tendencia en el inicio de 2025. Se infiere que los ciudadanos de entre 30 y 49 años y los de mayor renta fueron los que lideraron el aumento de las compras.



Oferta residencial: Continúa siendo insuficiente

Los visados en 2024 experimentaron un avance interanual del 16,7 %. Aunque la tasa de crecimiento es elevada, el nivel sigue siendo relativamente bajo (10.650 viviendas, en promedio mensual). La escasez de mano de obra y los elevados tiempos de transformación del suelo, entre otros factores, podrían estar condicionando la puesta en marcha de nuevos proyectos.



Precio de la vivienda: en crecimiento

El precio de la vivienda continúa mostrando una tendencia creciente ante la falta de oferta residencial en algunas áreas geográficas. El crecimiento del precio se intensificó en 2024 y, en promedio anual, subió el 5,8 % respecto a 2023. Sin embargo, en términos reales, está lejos del máximo de 2008.



Previsiones: supeditadas a la escasez de oferta

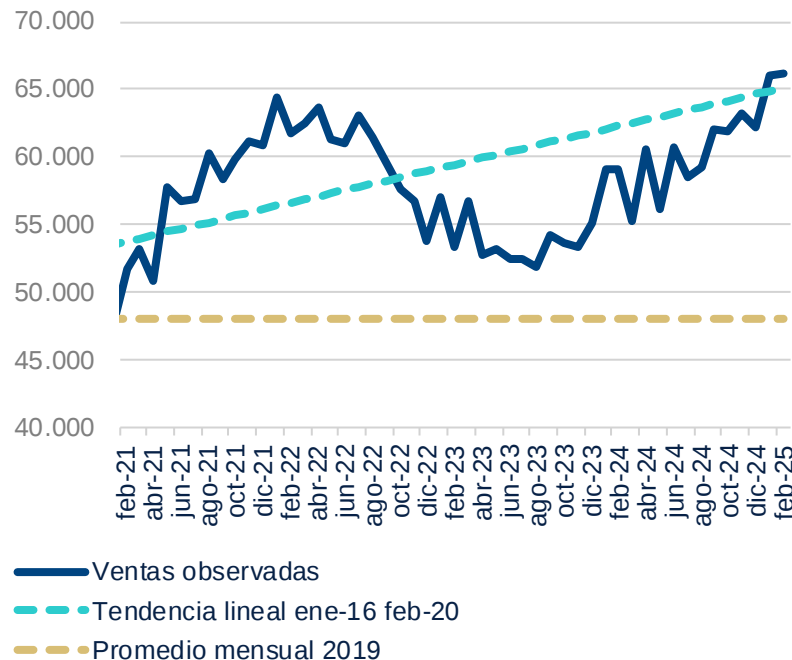
La demanda se mantendrá fuerte en 2025 pero se desacelerará en 2026 como consecuencia del menor crecimiento económico. La venta de viviendas crecerá en torno al 9,0 % en 2025 y al 5,0 % en 2026. Los visados aumentarán alrededor del 16 % en 2025 y del 13 % en 2026. Por su parte, la vivienda en el conjunto del país se encarecerá el 7,3 % en 2025 y el 5,3 % en 2026.

01

Demanda residencial

La venta de viviendas mantiene el crecimiento del pasado año en los primeros compases de 2025

ESPAÑA: VENTA DE VIVIENDAS (DATOS CVEC)

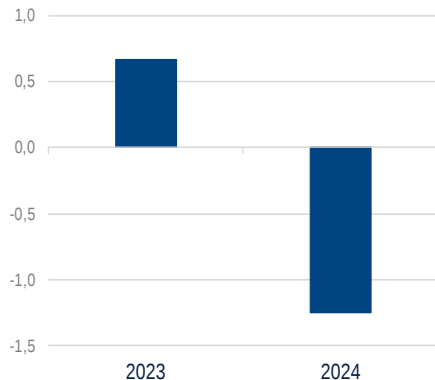


Fuente: BBVA Research a partir de CIEN.

- La venta de viviendas se ha recuperado en 2024, tras la caída de 2023, y el número de transacciones ha crecido el 11,7 % en el año, hasta las 717.600 operaciones.
- En los dos primeros meses de 2025 la venta de viviendas volvió a acelerarse, tras el relativo estancamiento en la segunda parte de 2024, y creció el 11,2 % interanual.
- El descenso de los tipos de interés, la fortaleza del mercado de trabajo y la paulatina recuperación de las economías del entorno están favoreciendo el avance de las ventas.
- A ello se unen los flujos migratorios positivos, principales responsables del incremento poblacional en España.

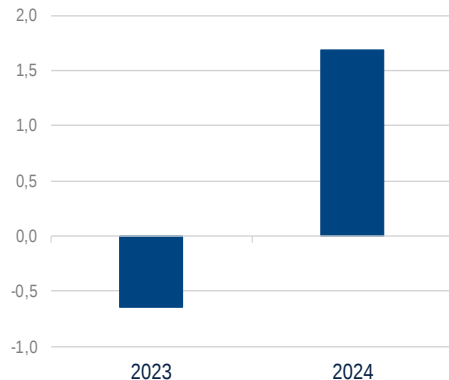
El crecimiento de la venta de vivienda es sólido y responde a la evolución favorable de los determinantes de la demanda

EURIBOR 12 MESES
(VARIACIÓN ANUAL EN PP EN
LOS MESES DE DICIEMBRE)



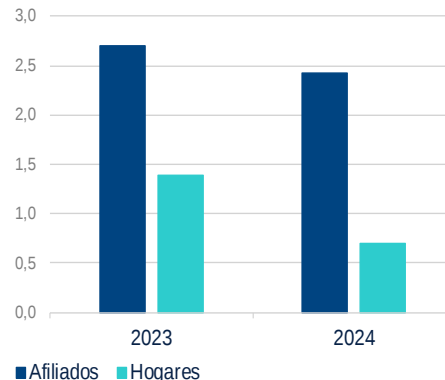
Fuente: BBVA Research a partir de BdE.

**REMUNERACIÓN REAL
POR ASALARIADO***
(VARIACIÓN INTERANUAL EN %)



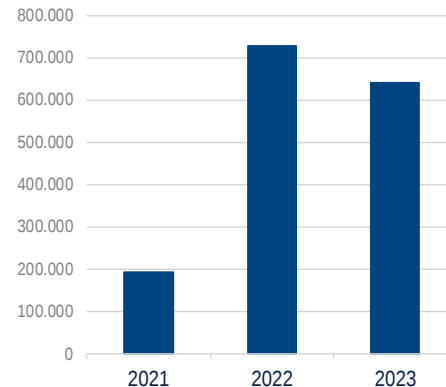
Nota: deflactado por el deflactor del PIB.
Fuente: BBVA Research a partir de INE.

**AFILIADOS A LA
SEGURIDAD SOCIAL Y
HOGARES** (VARIACIÓN
INTERANUAL EN %)



Fuente: BBVA Research a partir de MITES y EPA.

SALDO MIGRATORIO
(NÚMERO DE PERSONAS)

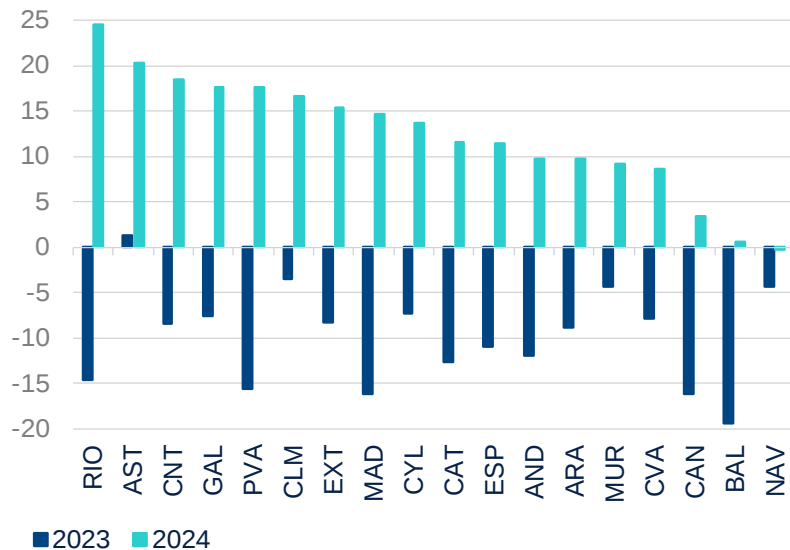


Fuente: BBVA Research a partir de INE.

Tras el máximo de 2023 (4,16 % en oct-23), el Euribor 12 meses cayó notablemente en 2024. Los salarios, en términos reales, crecieron el 1,7% en 2024, tras el retroceso de 2023. Además, el mercado de trabajo se mantiene fuerte y los nuevos hogares siguieron creciendo en 2024, gracias, en gran medida, al signo positivo de los saldos migratorios con el exterior.

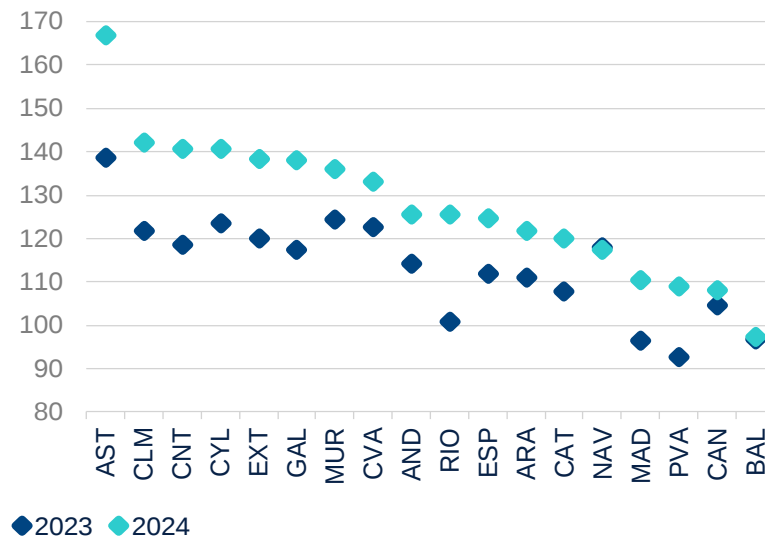
La venta de vivienda mostró una evolución positiva en la mayoría de las comunidades autónomas durante 2024

VENTA DE VIVIENDAS (CRECIMIENTO INTERANUAL EN %)



Fuente: BBVA Research a partir de CIEN.

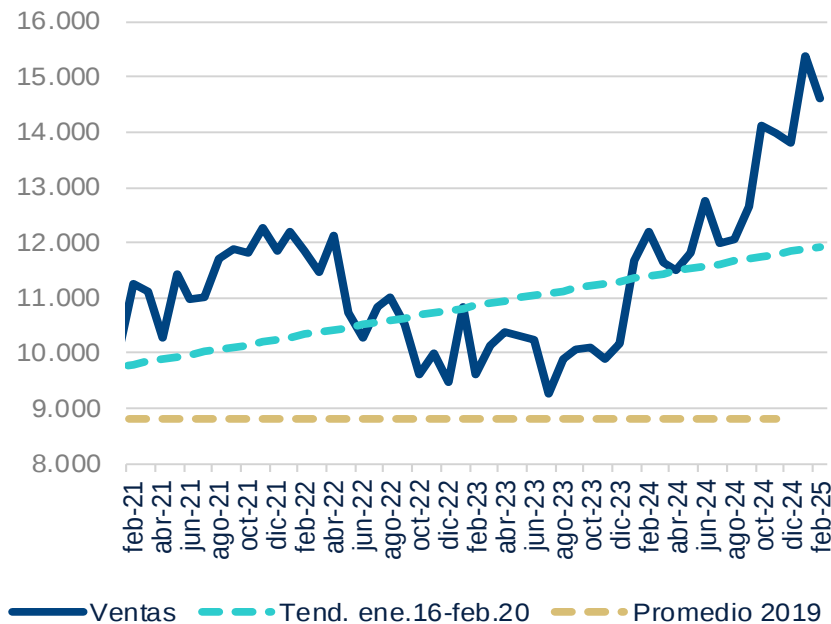
VENTA DE VIVIENDAS (PROMEDIO MENSUAL, 2019 = 100)



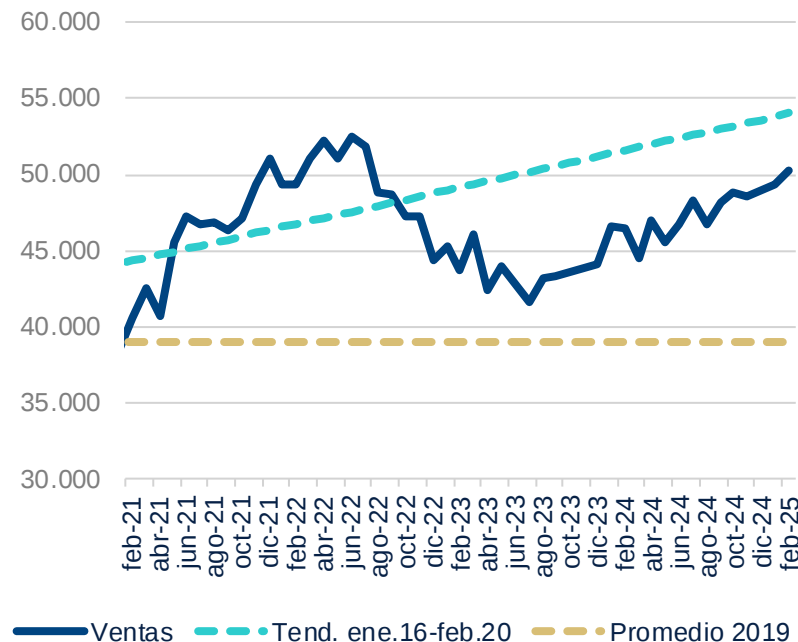
Después de un retroceso generalizado en 2023, la venta de viviendas creció en casi todas las comunidades autónomas en 2024. Destaca el dinamismo en la zona del cantábrico y la pobre evolución en Canarias y Baleares. Precisamente Baleares es la única región donde no se ha superado el nivel de ventas de 2019.

El crecimiento de la venta de viviendas nuevas ha sido más intenso que el de usadas en 2024 y el año 2025 comienza con un avance relativamente elevado

ESPAÑA: VENTA DE VIVIENDAS NUEVAS
(DATOS CVEC)



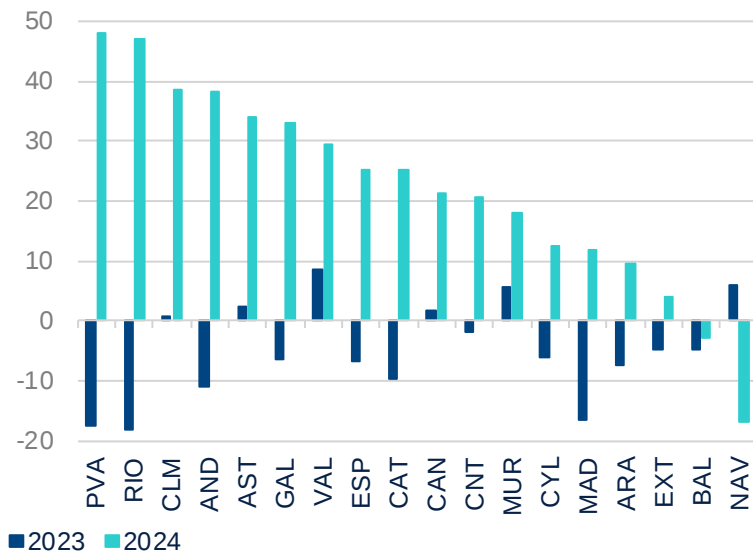
ESPAÑA: VENTA DE VIVIENDAS USADAS
(DATOS CVEC)



La venta de viviendas nuevas mejoró notablemente en 2024 en casi todas las comunidades autónomas respecto a 2023

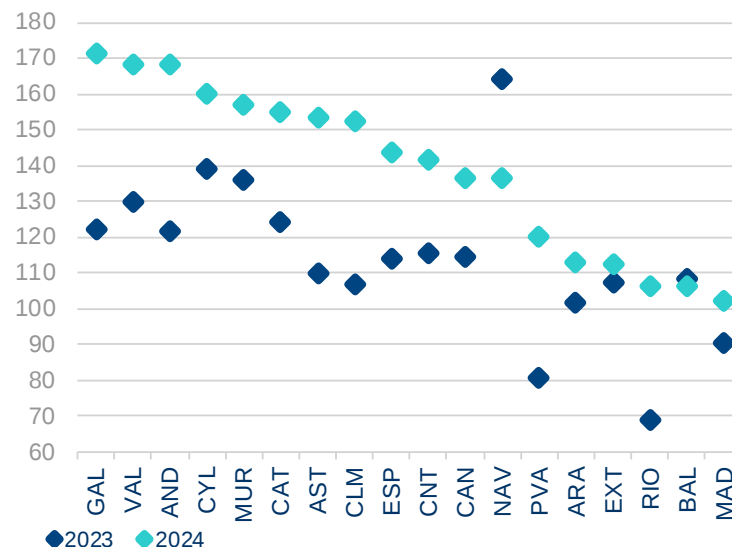
VENTA DE VIVIENDAS NUEVAS

(CRECIMIENTO INTERANUAL EN %)



VENTA DE VIVIENDAS NUEVAS

(2019 = 100)



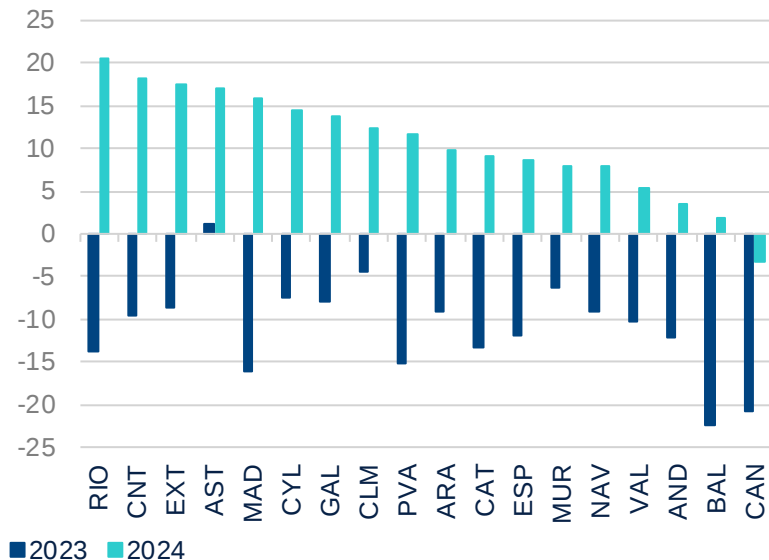
Fuente: BBVA Research a partir de CIEN.

La falta de producto se deja notar en Baleares, donde las transacciones de vivienda nueva caen consecutivamente en los dos últimos años. En toda las comunidades autónomas las viviendas nuevas vendidas superan los niveles previos a la pandemia.

La recuperación de ventas de viviendas usadas en 2024 fue generalizado, tan sólo en Canarias se registró una contracción

VENTA DE VIVIENDAS USADAS

(CRECIMIENTO INTERANUAL EN %)

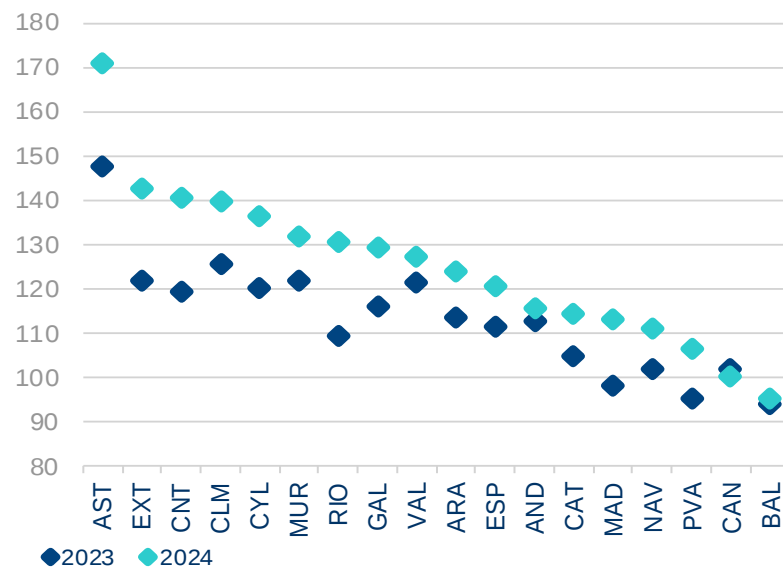


■ 2023 ■ 2024

Fuente: BBVA Research a partir de CIEN.

VENTA DE VIVIENDAS USADAS

(2019 = 100)

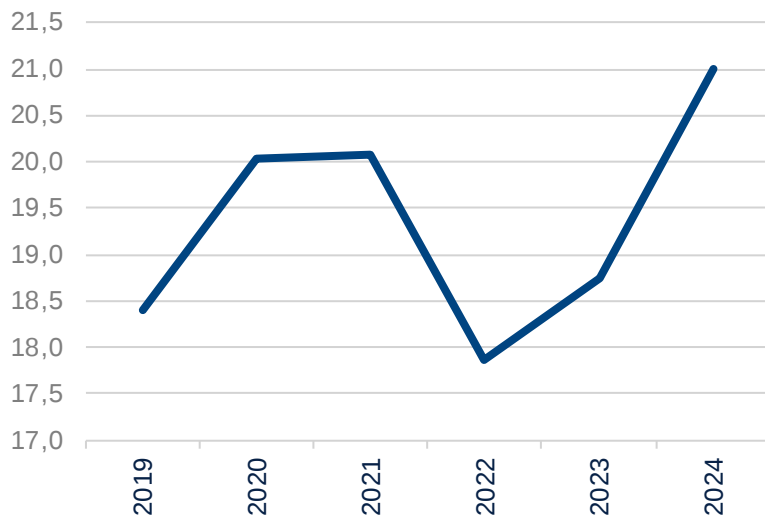


◆ 2023 ◆ 2024

Canarias se convirtió en la única comunidad autónoma donde no creció la venta de vivienda usada. En este caso, las regiones insulares son las únicas donde las ventas en 2024 no lograron superar el nivel registrado en 2019.

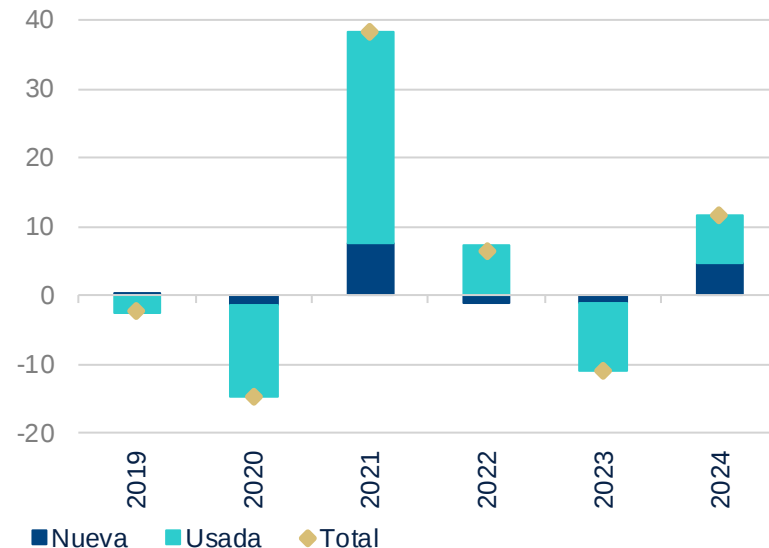
Las transacciones de vivienda nueva tan solo representan en torno al 20% del total de las ventas

ESPAÑA: VENTA DE VIVIENDAS NUEVAS (% TOTAL)



Fuente: BBVA Research a partir de CIEN e INE.

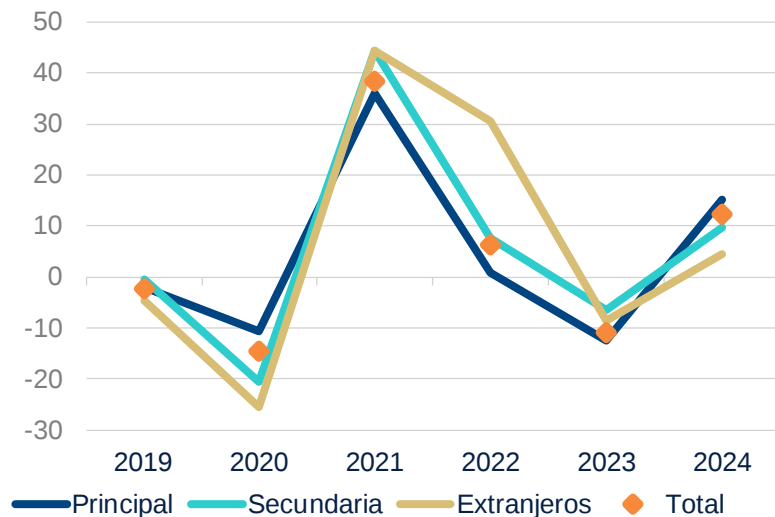
ESPAÑA: VENTA DE VIVIENDAS (CONTRIBUCIÓN AL CRECIMIENTO INTERANUAL EN PP Y %)



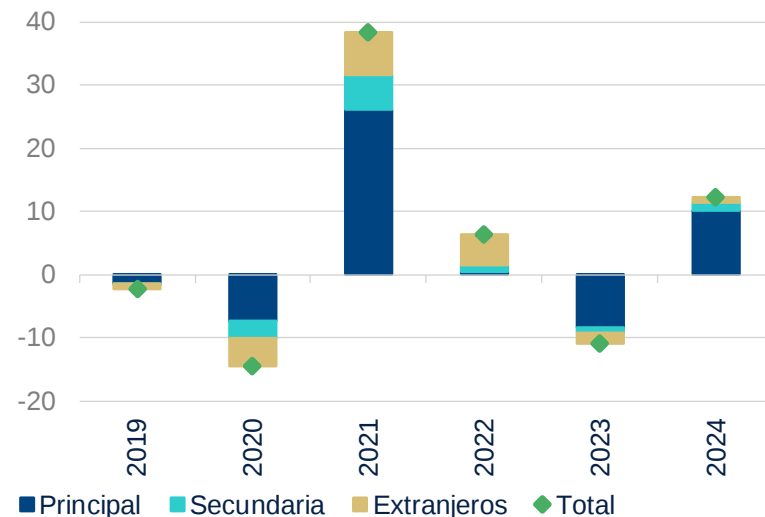
En 2024 del total de las viviendas vendidas, sólo el 21,2 % eran viviendas nuevas, esto son unas 150.000 unidades respecto al total de 717.600 viviendas vendidas. Este porcentaje se mantiene, prácticamente, desde 2015. Así, la contribución de este mercado al total es relativamente reducido (el más elevado fue en 2024, 5 pp del crecimiento total de las ventas, 11,7 %).

Las ventas de viviendas principales y segundas residencias reaccionaron en 2024 tras las contracciones de todos los segmentos en 2023

ESPAÑA: VENTA DE VIVIENDAS POR SEGMENTOS
(CRECIMIENTO INTERANUAL EN %)



ESPAÑA: VENTA DE VIVIENDAS POR SEGMENTOS
(CONTRIBUCIÓN AL CRECIMIENTO INTERANUAL EN % Y PP)



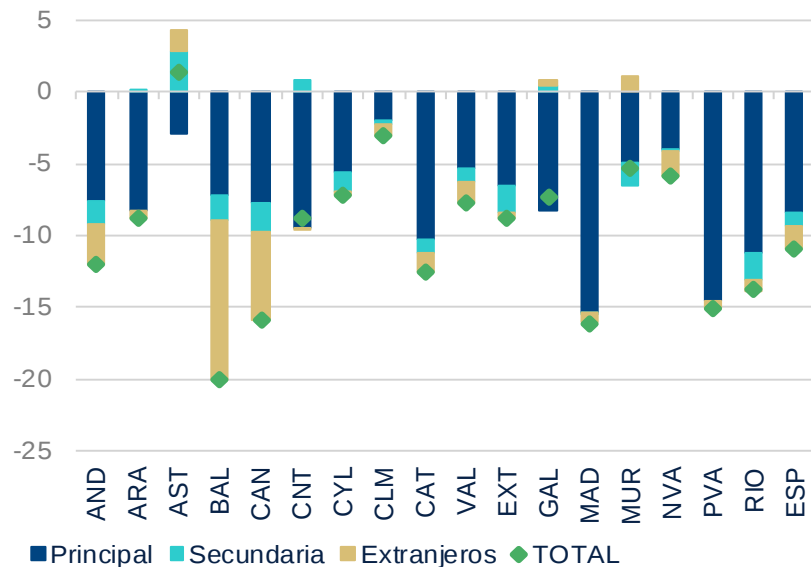
Fuente: BBVA Research a partir de MIVAU.

La recuperación de las ventas en 2024 viene, sobre todo, de la mano de las viviendas principales y de las secundarias. Las operaciones de extranjeros mostraron también una evolución positiva, pero algo más tímida que el resto de segmentos.

La venta de viviendas por segmentos muestra una elevada heterogeneidad por comunidades autónomas

VENTA DE VIVIENDAS POR SEGMENTOS EN 2023

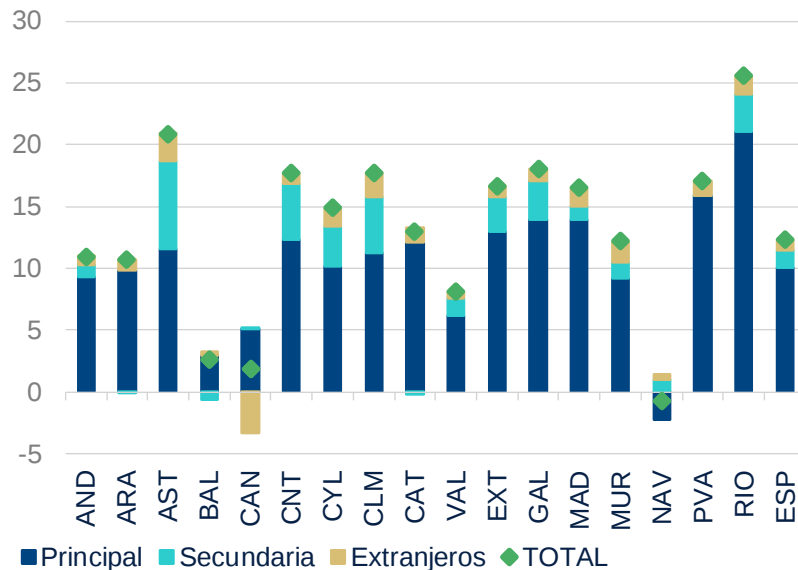
(CONTRIBUCIÓN AL CRECIMIENTO INTERANUAL EN PP Y %)



Fuente: BBVA Research a partir de MIVAU.

VENTA DE VIVIENDAS POR SEGMENTOS EN 2024

(CONTRIBUCIÓN AL CRECIMIENTO INTERANUAL EN PP Y %)



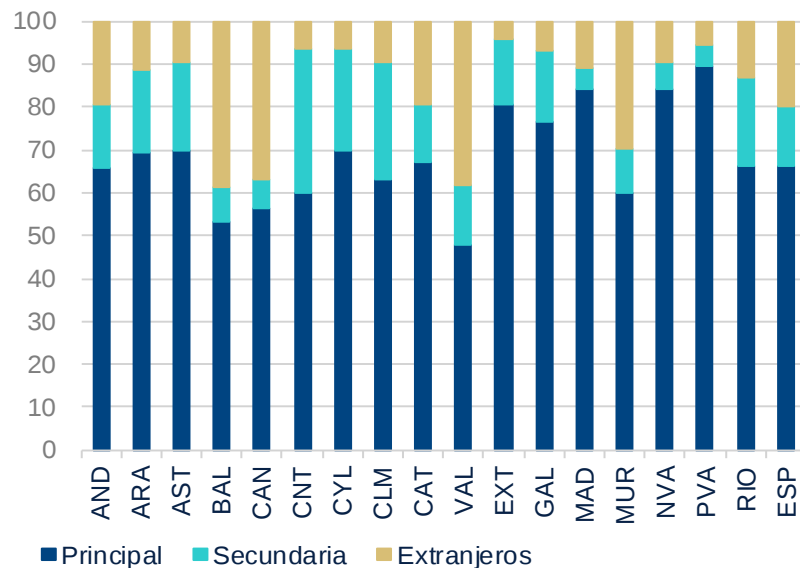
Fuente: BBVA Research a partir de MIVAU.

En 2023 cayeron las ventas de todos los segmentos de demanda. Destacó la contribución positiva de las operaciones de segunda residencia en el Asturias, Cantabria y Galicia y la fuerte caída de ventas de extranjeros en las regiones insulares. En 2024 se podría decir que crecieron todos los segmentos en todas las regiones (salvo los extranjeros en Canarias y las principales en Navarra).

La venta de viviendas por segmentos muestra una elevada heterogeneidad por comunidades autónomas

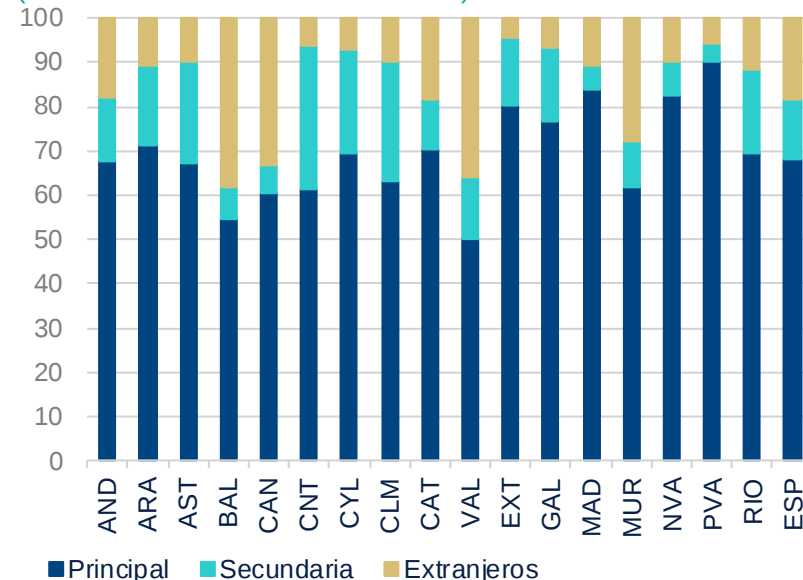
VENTA DE VIVIENDAS POR SEGMENTOS EN 2023

(PESO RESPECTO AL TOTAL EN %)



VENTA DE VIVIENDAS POR SEGMENTOS EN 2024

(PESO RESPECTO AL TOTAL EN %)

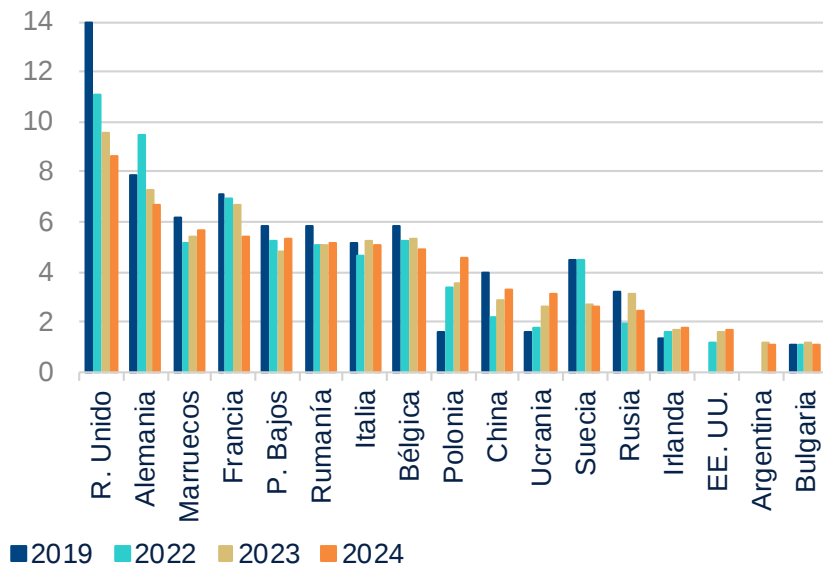


Fuente: BBVA Research a partir de MIVAU.

El peso de las operaciones de extranjeros se aproxima al 40 % del total en Baleares y C. Valenciana. También en Canarias, pese a la contracción sufrida en 2024. Destaca el buen registro de las transacciones de segundas viviendas en las comunidades del norte peninsular (Asturias, Cantabria y Galicia, en menor medida), donde el peso de estas compras sigue mostrando una tendencia creciente.

La demanda internacional parece estar cada vez menos concentrada y algunos países comienzan a ganar relevancia

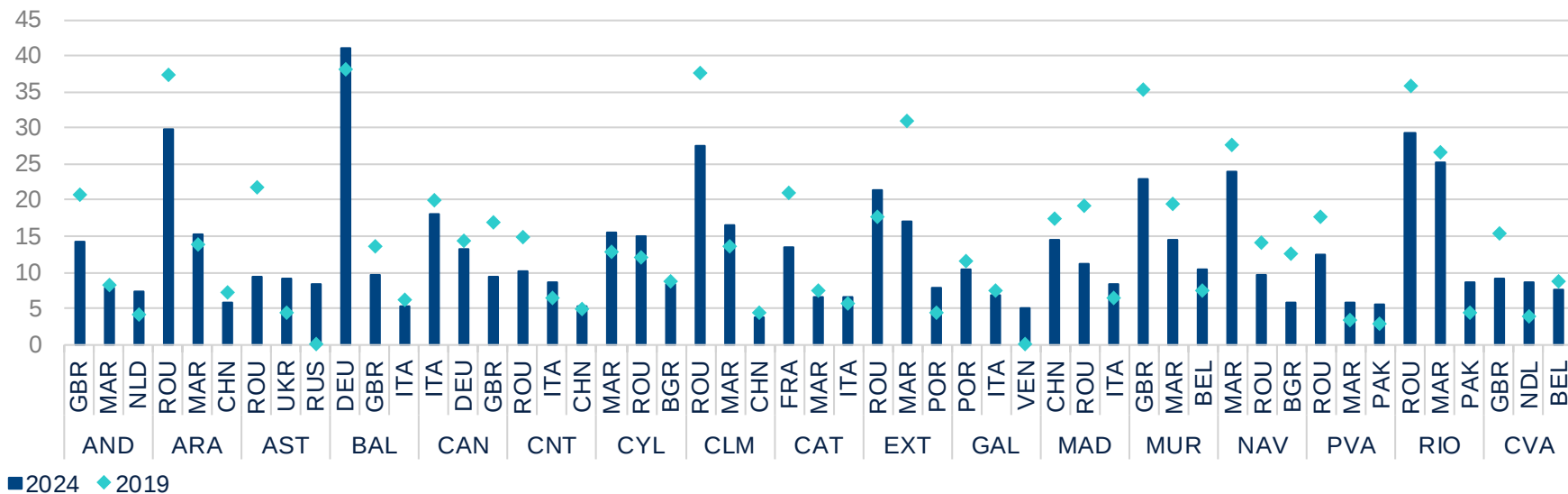
NACIONALIDADES DE LOS COMPRADORES EXTRANJEROS DE VIVIENDA EN ESPAÑA (% SOBRE EL TOTAL DE OPERACIONES DE EXTRANJEROS)



- Reino Unido sigue siendo el principal país de origen de compradores de vivienda extranjeros en España, aunque su peso ha caído del 14 % en 2019 a 8,6 % en 2024.
- Alemania continúa siendo el segundo país de origen. Su peso también se ha reducido y ha pasado de aglutinar el 9,5 % del total de extranjeros en 2019 al 6,7 %.
- Francia ha dejado de ser la tercera economía demandante de vivienda en España. Su puesto lo ha tomado Marruecos, con el 5,7 % de las operaciones.
- Compradores procedentes de Polonia, Irlanda, Ucrania y Estados Unidos están ganando peso en el residencial español.

El origen de los compradores de las comunidades del Mediterráneo y Canarias (Alemania, R. Unido, Francia e Italia, principalmente) es diferente al del resto

PRINCIPALES NACIONALIDADES DE LOS COMPRADORES EXTRANJEROS DE VIVIENDA EN ESPAÑA 2024 Y PESO EN 2019 (% SOBRE EL TOTAL DE OPERACIONES DE EXTRANJEROS EN CADA COMUNIDAD AUTÓNOMA)

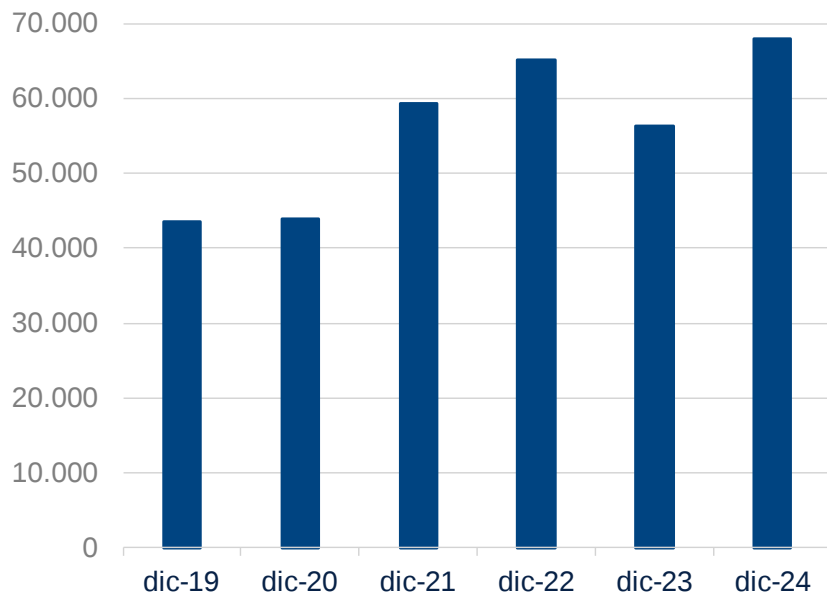


Fuente: BBVA Research a partir de Estadística Registral Inmobiliaria.

En 2024, los principales demandantes de vivienda en Canarias, Baleares, Andalucía y la C. Valenciana, las regiones donde más compran los extranjeros, proceden de las mayores economías europeas. En las regiones del interior, los principales compradores provienen, sobre todo, de Marruecos, China y Rumanía. El peso de los países de origen de extranjeros ha variado sustancialmente respecto a 2019.

La buena marcha de la financiación hipotecaria propicia el aumento de operaciones de compraventa

CRÉDITO PARA COMPRA DE VIVIENDA (NUEVAS OPERACIONES EN MILLONES DE EUROS)



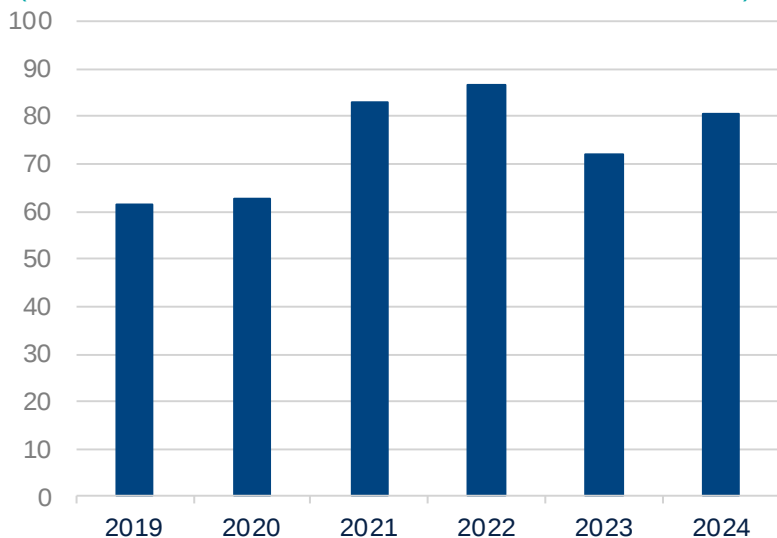
Fuente: BBVA Research a partir de BdE.

- Tras la contracción registrada en 2023, similar a la de las operaciones de compraventa de viviendas, las nuevas operaciones de crédito para compra de viviendas crecieron en 2024 hasta los casi 68.000 millones de euros.
- Esto supone casi un 56 % más que el nivel alcanzado en 2019.
- Este avance se ha visto favorecido por la bajada de los tipos de interés y por la buena evolución del mercado de trabajo.
- Aunque la mayor parte de la bajada de tipos ya se habría producido, se espera que, con los próximos descensos, las nuevas operaciones sigan mostrando una evolución al alza en los próximos ejercicios.

El nuevo crédito por habitante, en términos reales, se encuentra en niveles similares a los de 2008

NUEVAS OPERACIONES DE CRÉDITO POR HABITANTE ESPAÑOL

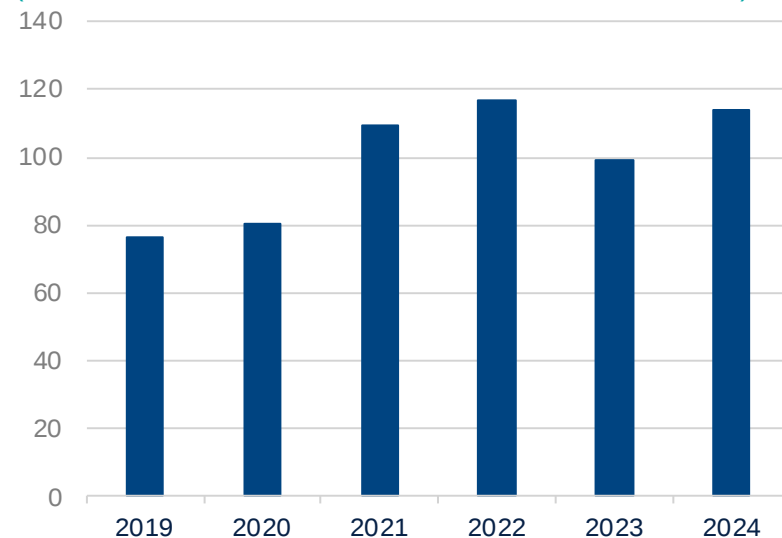
(DEFLACTADO POR PRECIO DE LA VIVIENDA, 2008 = 100)



Fuente: BBVA Research a partir de BdE e INE.

NUEVAS OPERACIONES DE CRÉDITO POR HABITANTE ESPAÑOL ENTRE 25 Y 45 AÑOS

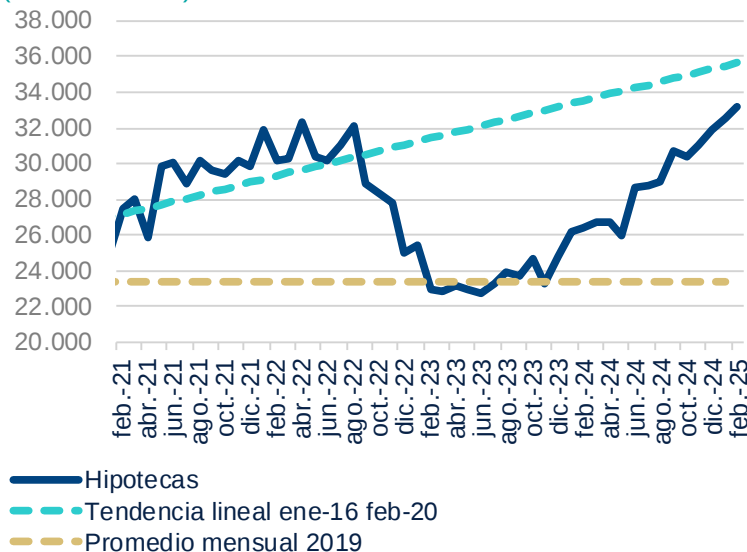
(DEFLACTADO POR PRECIO DE LA VIVIENDA, 2008 = 100)



Las nuevas operaciones de crédito muestran una tendencia creciente, en línea con la evolución de las ventas. En términos reales, deflactadas por el precio de la vivienda, las operaciones por población en edad de demandar vivienda (25 y 45 años) se encuentran en niveles ligeramente superiores a 2008.

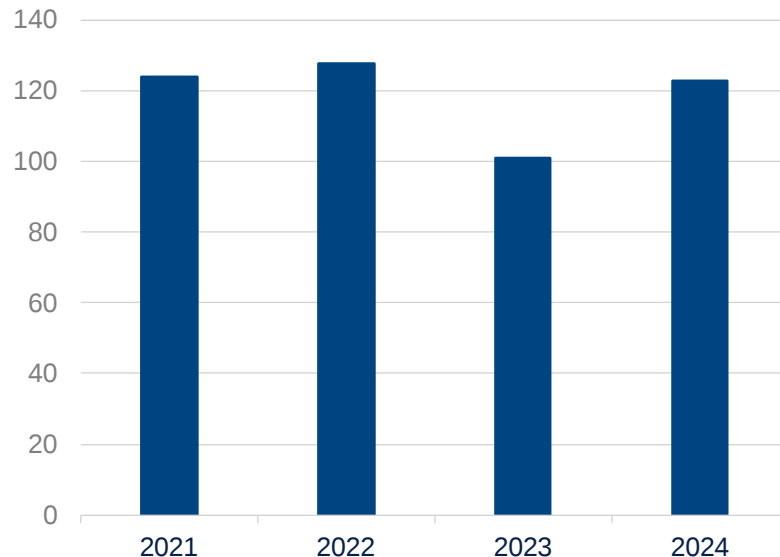
La bajada de los tipos de interés está favoreciendo la recuperación de los préstamos hipotecarios

ESPAÑA: HIPOTECAS PARA COMPRA DE VIVIENDAS (DATOS CVEC)



Fuente: BBVA Research a partir de CIEN.

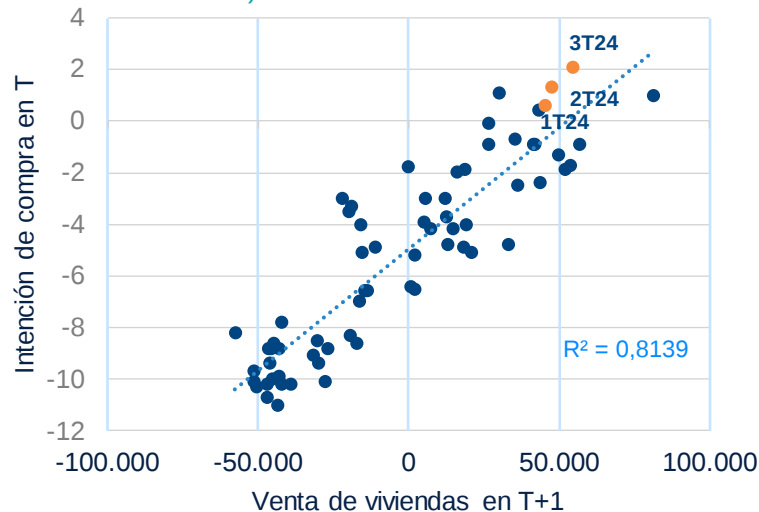
ESPAÑA: HIPOTECAS PARA COMPRA DE VIVIENDAS (2019 = 100)



Después de un año de contracción, el número de hipotecas volvió a recuperarse en 2024. El crecimiento fue del 22,4 %, superior al de las compraventas, lo que pone de manifiesto que los hogares comienzan a acudir más a la financiación ajena ante la caída de los tipos de interés. El avance en los dos primeros meses de 2025 fue algo inferior al promedio mensual de 2024 (2,0 % vs 2,2 % m/m, CVEC).

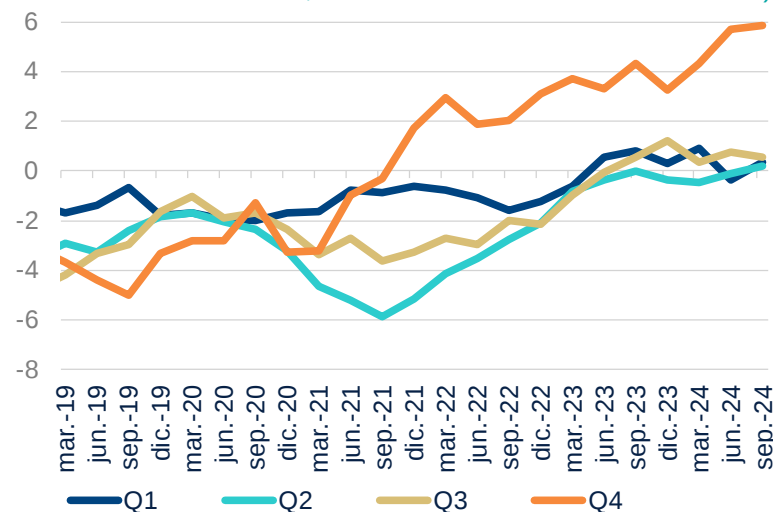
La intención de compra de vivienda muestra una estrecha relación con las operaciones de compraventa observadas

ESPAÑA: VENTAS DE VIVIENDA E INDICADOR DE INTENCIÓN DE COMPRA (DATOS CVEC RESPECTO A LA MEDIA HISTÓRICA)



Nota: el indicador hace referencia a la intención de compra en los próximos 12 meses.
Fuente: BBVA Research a partir de CIEN y Eurostat.

ESPAÑA: INTENCIÓN DE COMPRA DE VIVIENDA POR CUARTILES DE RENTA (DATOS CVEC RESPECTO A LA MEDIA HISTÓRICA, PROMEDIO CUATRO TRIMESTRES)

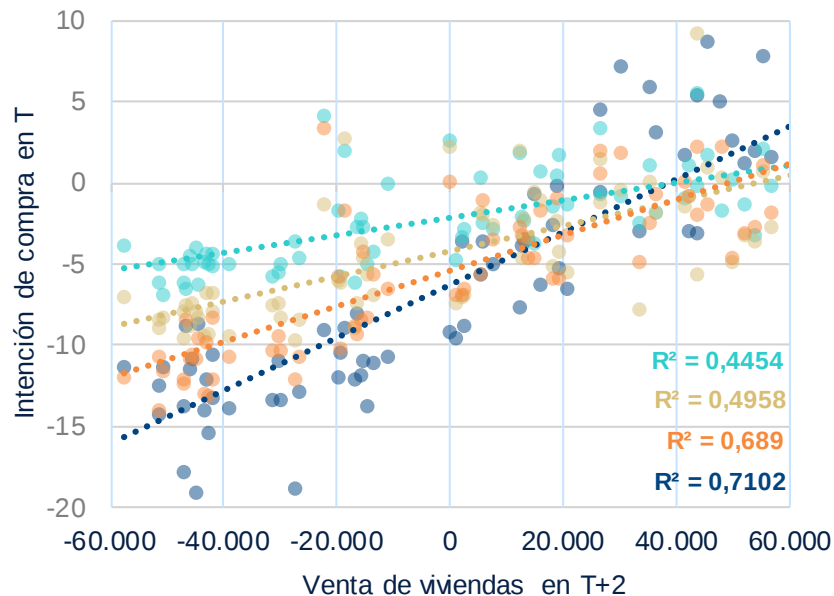


Nota: el indicador hace referencia a la intención de compra en los próximos 12 meses.
Fuente: BBVA Research a partir de CIEN.

El indicador de intención de compra de vivienda en los próximos 12 meses, publicado por la Comisión Europea, se está recuperando y es consistente con un nivel de ventas superior al que estamos viendo actualmente. Por tramos de renta, la población con mayor renta (los del cuarto cuartil) son los que más han mejorado la intención de compra de vivienda.

La relación entre la intención de compra y las ventas es más estrecha según aumenta la renta de los ciudadanos

ESPAÑA: COMPRA DE VIVIENDA E INDICADOR DE INTENCIÓN DE COMPRA POR CUARTIL DE RENTA (DATOS CVEC RESPECTO A LA MEDIA HISTÓRICA)



Nota: el indicador hace referencia a la intención de compra en los próximos 12 meses.

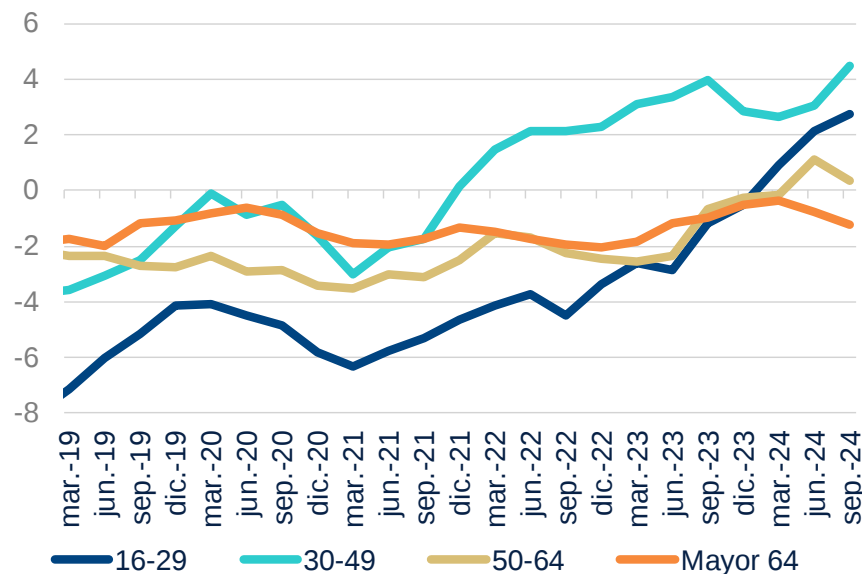
Q1: cuartil con la menor renta, Q2: segundo cuartil de renta, Q3: tercer cuartil y Q4: cuartil con la mayor renta.

Fuente: BBVA Research a partir de CIEN y Eurostat.

- La intención de compra de viviendas podría ser un indicador adelantado de la compra de vivienda efectiva.
- La relación entre intención de compra y la venta de vivienda es relativamente estrecha en los individuos situados en el **mayor cuartil de renta** de la distribución.
- Según **disminuye la renta**, la **relación** entre la intención de compra y las transacciones observadas, **se reduce**.

Desde la pandemia, la compra de vivienda ha mejorado, sobre todo, entre los jóvenes

ESPAÑA: INTENCIÓN DE COMPRA DE VIVIENDA POR TRAMOS DE EDAD (DATOS CVEC RESPECTO A LA MEDIA HISTÓRICA, PROMEDIO CUATRO TRIMESTRES)



- Por tramos de edad, la población entre 30 y 49 años, son los que más han mejorado la intención de compra de vivienda, siendo significativamente superior a su promedio histórico.
- El segundo grupo de edad donde más habría mejorado la intención de compra, respecto al promedio histórico, sería el de los de entre 16 y 29 años.
- Por su parte, los mayores de 64 años muestran una intención de compra de vivienda inferior a la registrada históricamente.

Nota: el indicador hace referencia a la intención de compra en los próximos 12 meses.

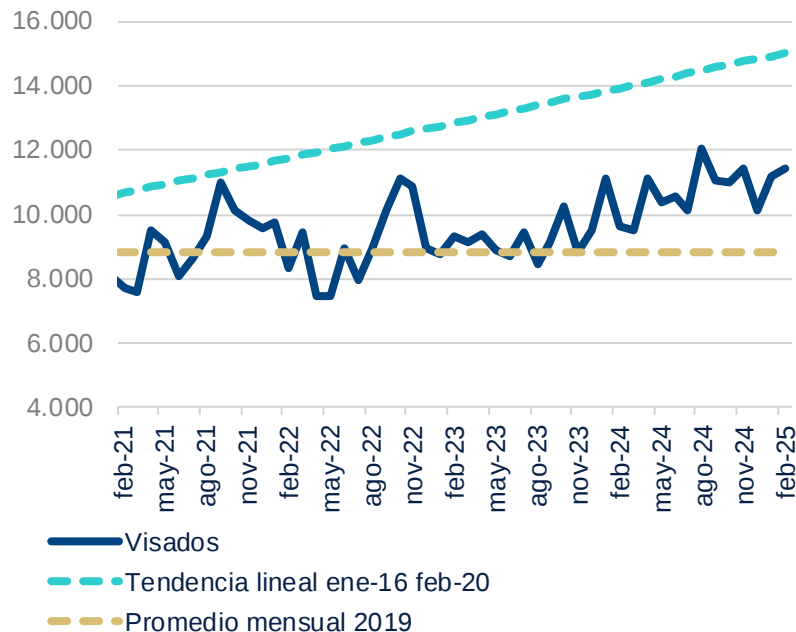
Fuente: BBVA Research a partir de Eurostat.

02

Oferta residencial

El avance de los permisos para iniciar nuevas viviendas se truncó ligeramente en la última parte de 2024 y remontó en el inicio de 2025

ESPAÑA: VISADOS DE VIVIENDA DE OBRA NUEVA (DATOS CVEC)



- Tras el estancamiento de 2023, en 2024 se apreció un cambio de tendencia y los visados mostraron un avance interanual del 16,7 %.
- En los dos primeros meses de 2025 el avance fue algo más moderado: 8,2 % a/a.
- Aunque la tasa de crecimiento es importante, el nivel sigue siendo relativamente bajo. En promedio mensual tan solo se iniciaron unas 10.650 viviendas.
- Factores como la escasez de mano de obra y la dificultad para desarrollar el suelo, entre otros, están condicionando la puesta en marcha de nuevos proyectos*.

Fuente: BBVA Research a partir de MITMA.

*Para más información véase <https://www.bbvarresearch.com/publicaciones/espana-motivos-tras-la-escasa-oferta-de-vivienda/>

La actual coyuntura del mercado inmobiliario se caracteriza por una oferta de vivienda escasa. Varios son los motivos



Escasez de vivienda

Desde 2021 el número de nuevos hogares que se crean en España es muy superior al de viviendas iniciadas.



1. INCERTIDUMBRE REGULATORIA

Revertir los aspectos más lesivos de las reformas al alquiler. Acelerar los procesos judiciales ante el incumplimiento contractual.

26

meses para
aprobar la Ley
de vivienda



3. REDUCIDO PRESUPUESTO

El presupuesto público de vivienda está en cotas bajas. Desde 2018, 13.000 viviendas protegidas al año, por debajo de las casi 60.000 entre 1995 y 2002.

13mil

viviendas
protegidas



5. PRODUCTIVIDAD REDUCIDA

La productividad se sitúa un 25,4% por debajo de la productividad media de la economía.

25%

menos que
la media



7. VIVIENDA TURÍSTICA

El aumento de las viviendas de alquiler turístico reduce la oferta de alquiler de vivienda habitual.

400mil

viviendas
turísticas



2. ESCASEZ SUELO FINALISTA

En España sigue pendiente la construcción de un número de viviendas equivalente al 26% del parque residencial actual.

60%

viviendas
previstas sin
construir



4. ESCASEZ DE MANO DE OBRA

La construcción es el sector donde más ha crecido el número de vacantes sin cubrir. Entre 2016 y 2023 el volumen se ha triplicado.

400%

vacantes
más que en
2016



6. ENCARECIMIENTO MATERIALES

Los materiales de la construcción se han encarecido significativamente tras la pandemia.

33

materiales
suben más
que el IPC



8. FINANCIACIÓN

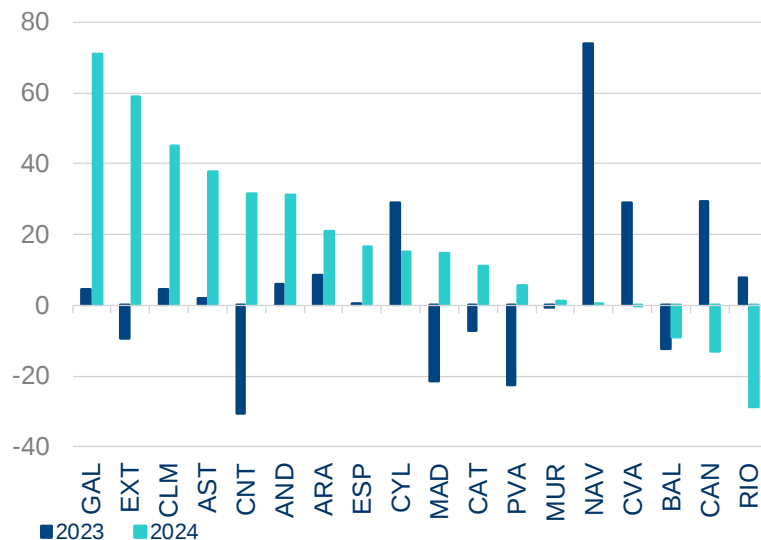
La financiación bancaria se ha reducido sobre el 80% respecto al máximo alcanzado en 2008.

80%

menos que
en 2008

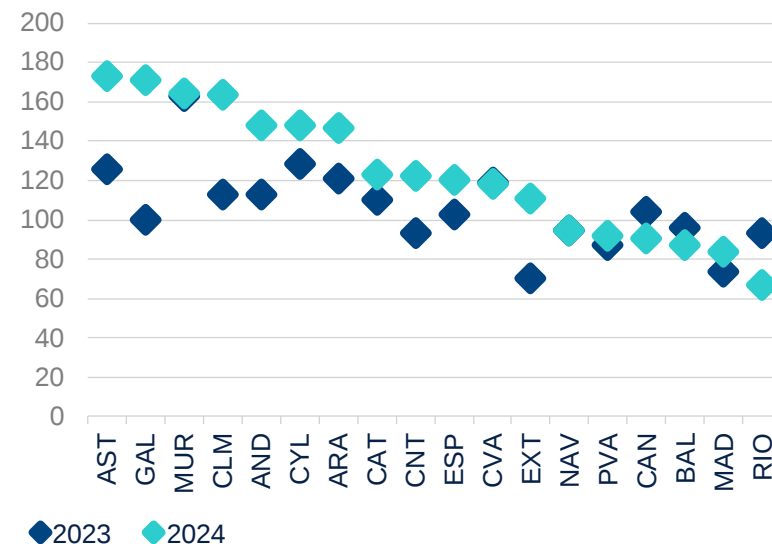
Los visados de vivienda de obra nueva crecieron en la mayoría de las comunidades autónomas en 2024

VISADOS DE VIVIENDA DE OBRA NUEVA (CRECIMIENTO INTERANUAL EN %)



Fuente: BBVA Research a partir de MITMA.

VISADOS DE VIVIENDA DE OBRA NUEVA (2019 = 100)

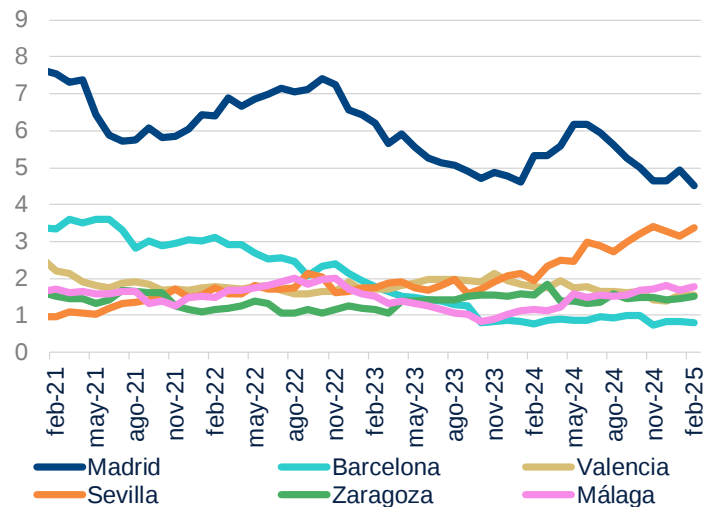


En 2024, los visados mostraron un mejor desempeño que en 2023 en la mayoría de las regiones españolas. Tan sólo registran retrocesos en Baleares, Canarias y La Rioja. Destaca la evolución de Madrid donde, pese al crecimiento interanual del 14,2 % en el periodo, el nivel todavía resulta inferior al de 2019.

El peso de la nueva construcción se ha ido reduciendo en la mayoría de las grandes ciudades españolas

VISADOS DE VIVIENDA DE OBRA NUEVA EN LAS PRINCIPALES CIUDADES ESPAÑOLAS

(% SOBRE EL TOTAL NACIONAL)

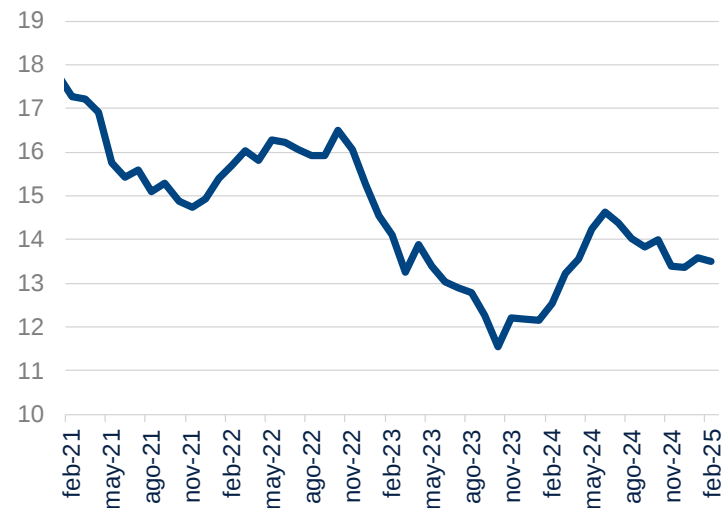


* Suma de visados de Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza y Málaga.

Fuente: BBVA Research a partir de MITMA.

VISADOS DE VIVIENDA DE OBRA NUEVA EN LAS PRINCIPALES SEIS CIUDADES ESPAÑOLAS*

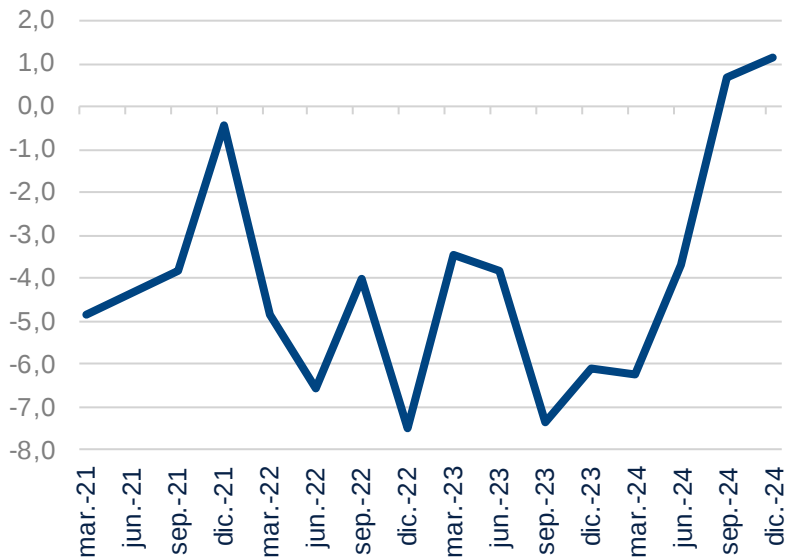
(% SOBRE TOTAL NACIONAL)



Las mayor parte de las grandes capitales concentran cada vez un menor número de nuevas viviendas. Sevilla es la única capital, entre las seis grandes, donde el peso de visados frente al total nacional ha aumentado en los últimos años. Destaca el descenso de Barcelona, que ha pasado del 3,4 % en 2021 al 0,8 % en ene-25. En Madrid la reducción es de casi 3 pp hasta el 4,5 %.

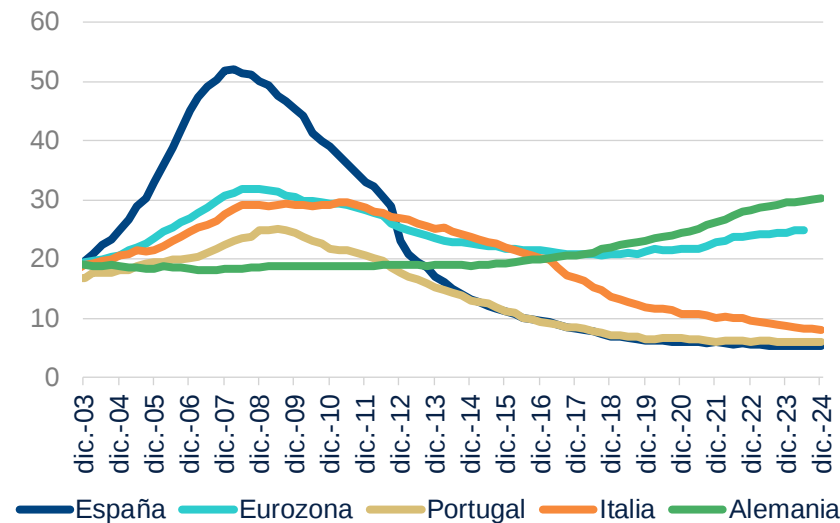
El crédito para actividades de construcción e inmobiliarias comienza a recuperarse tras varios años de descensos

CRÉDITO PARA ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y DE LA CONSTRUCCIÓN (CRECIMIENTO INTERANUAL EN %)



Fuente: BBVA Research a partir de BdE e INE.

STOCK DE CRÉDITO A LA CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA (% TOTAL)



Fuente: BBVA Research a partir de BCE

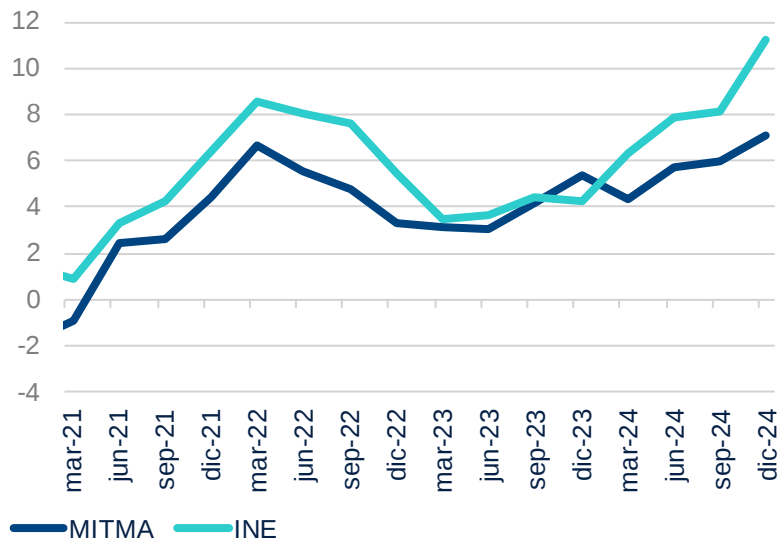
El crédito a las empresas del sector comienza a recuperarse. En el último semestre creció a un promedio trimestral de casi el 1,0 %, situándose en torno al 6 % del PIB (muy por debajo del 40 % superado en 2008). Los incrementos son incipientes, tras varios años de descensos, y España sigue siendo uno de los países europeos con menor peso de esta cartera respecto al crédito total.

03

Precio de la vivienda

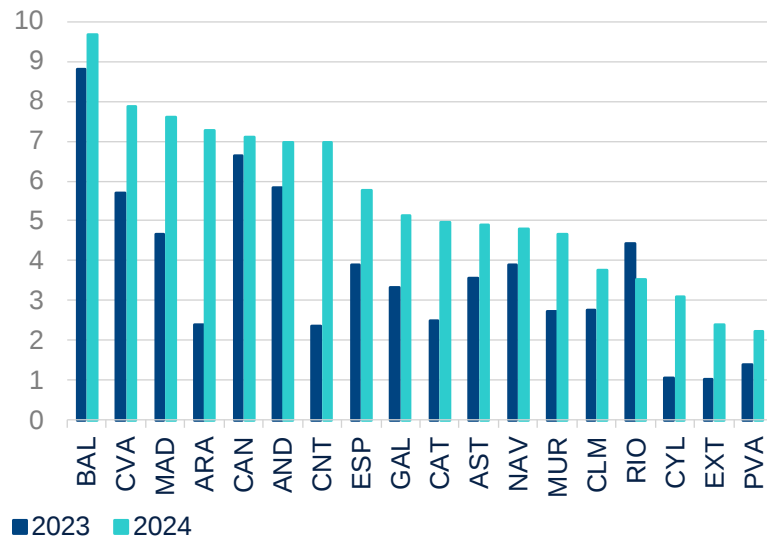
El precio de la vivienda continúa mostrando una tendencia creciente ante la falta de oferta residencial en algunas áreas geográficas

ESPAÑA: PRECIO DE LA VIVIENDA (CRECIMIENTO INTERANUAL EN %)



Fuente: BBVA Research a partir de INE y MIVAU.

PRECIO DE LA VIVIENDA (CRECIMIENTO INTERANUAL EN %)



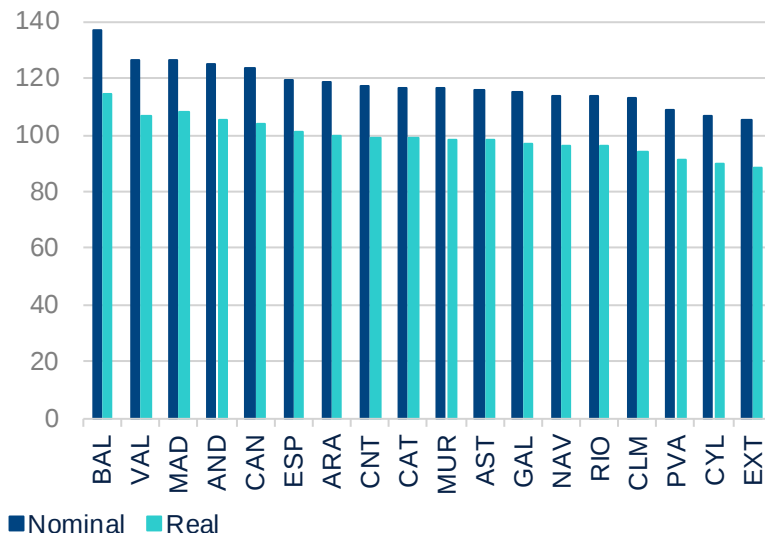
Fuente: BBVA Research a partir de MIVAU.

El crecimiento del precio de la vivienda se intensificó en 2024 y, en promedio anual, subió el 5,8 % respecto a 2023. Todas las comunidades autónomas registraron avances, destacando los incrementos de Baleares (9,7 %), C. Valenciana (7,9 %) y Madrid (7,6 %). Aragón, Andalucía, Canarias, y Cantabria fueron las que crecieron también por encima de la media nacional.

El precio de la vivienda, en términos nominales, tan sólo supera el máximo del ciclo anterior en Baleares, Madrid y Canarias

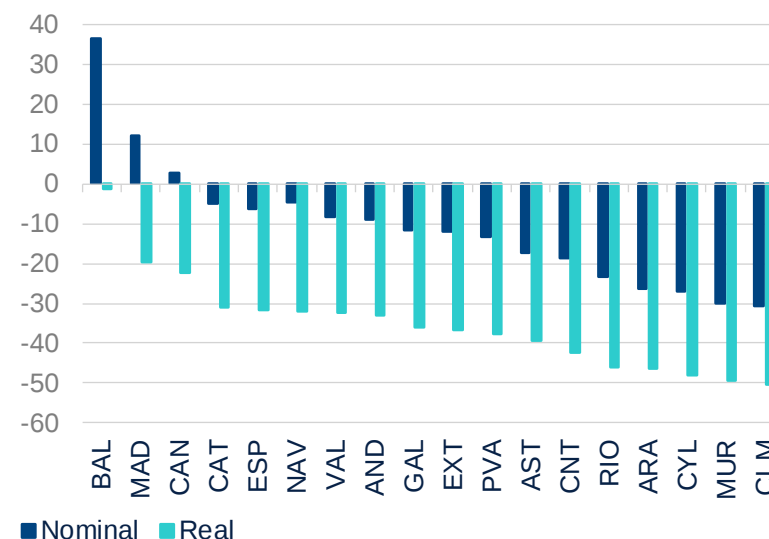
PRECIO DE LA VIVIENDA 4T24

(4T19 = 100)



PRECIO DE LA VIVIENDA EN 4T24

(VARIACIÓN RESPECTO A MÁXIMOS DE 2008 EN %)

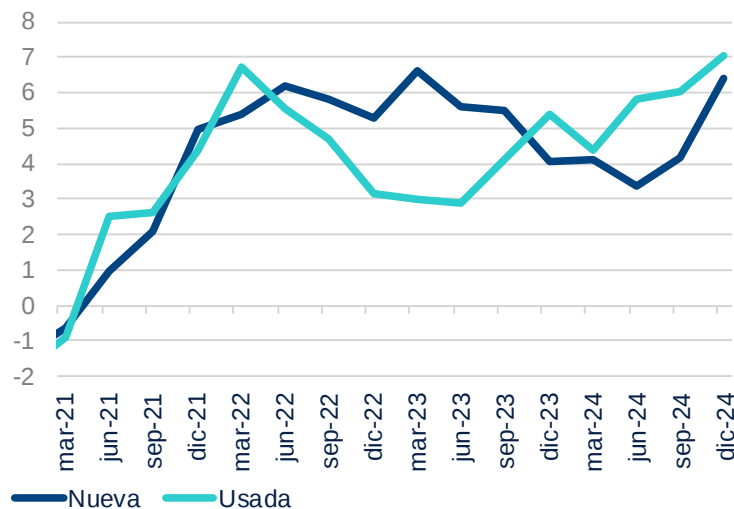


Fuente: BBVA Research a partir de MIVAU.

El precio de la vivienda mostró un comportamiento alcista en todas las comunidades autónomas en 2024 y supera el nivel previo a la pandemia. Sin embargo, en la mayoría está lejos de los máximos alcanzados en torno a 2008. En Castilla-La Mancha, Murcia, Castilla y León, Aragón y La Rioja en el 4T24 es más de un 20 % inferior a aquella cota. En términos reales, todas están por debajo del valor de 2008.

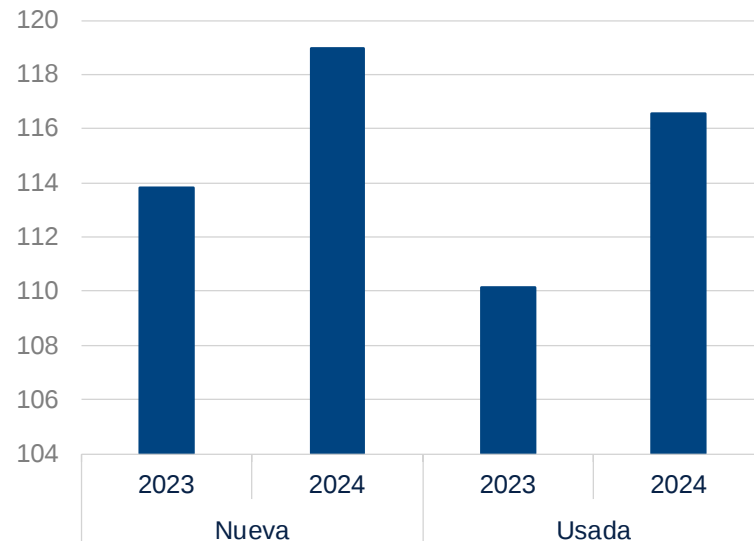
El precio de la vivienda nueva intensificó su crecimiento en la última parte del año y sigue animando la revalorización de la usada

ESPAÑA: PRECIO DE LA VIVIENDA
(VARIACIÓN INTERANUAL EN %)



Fuente: BBVA Research a partir de MIVAU.

ESPAÑA: PRECIO DE LA VIVIENDA
(2019 = 100)

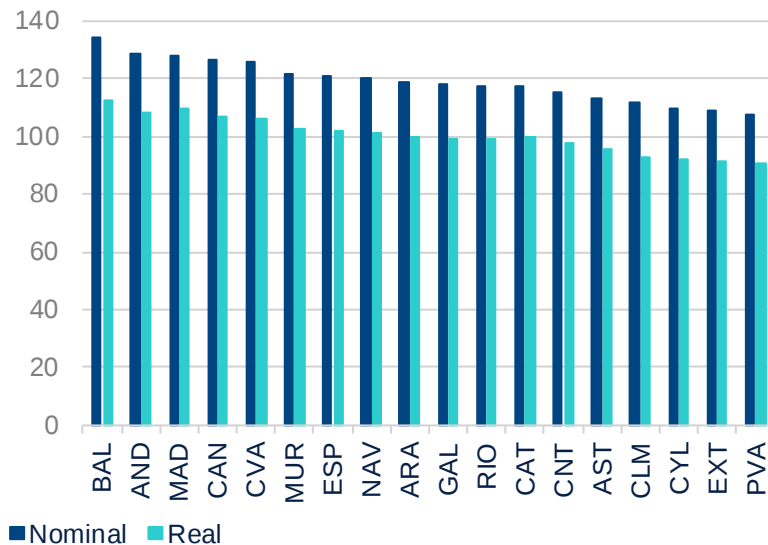


Tras un 2023 en el que el precio de la vivienda nueva creció muy por encima del de la usada, en 2024 se aprecia una aceleración del crecimiento del precio de la vivienda usada, arrastrada, en buena medida, por la falta de producto. En promedio anual, la vivienda usada creció el 5,8 % interanual frente al 4,5 % que lo hizo la nueva.

En términos reales, el precio de la vivienda nueva al cierre de 2024 era ligeramente superior al registrado en 2019

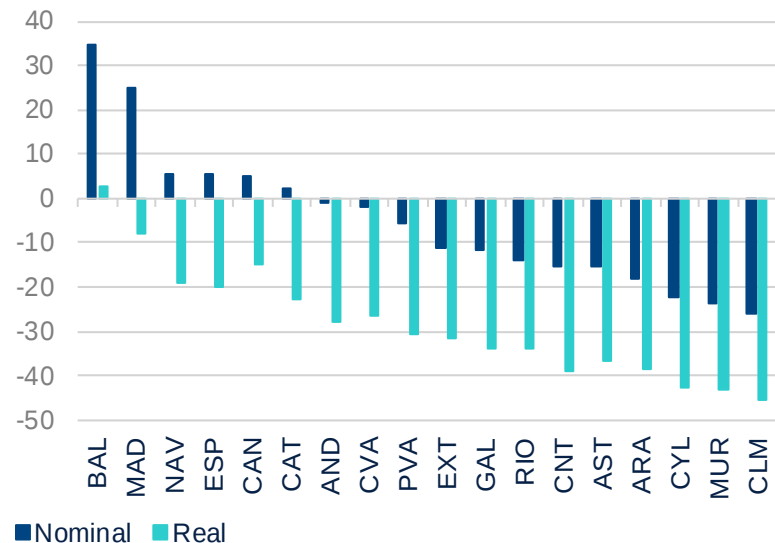
PRECIO DE LA VIVIENDA NUEVA EN EL 4T24

(4T19 = 100)



PRECIO DE LA VIVIENDA NUEVA EN EL 4T24

(VARIACIÓN RESPECTO A MÁXIMOS DEL CICLO ANTERIOR EN %)



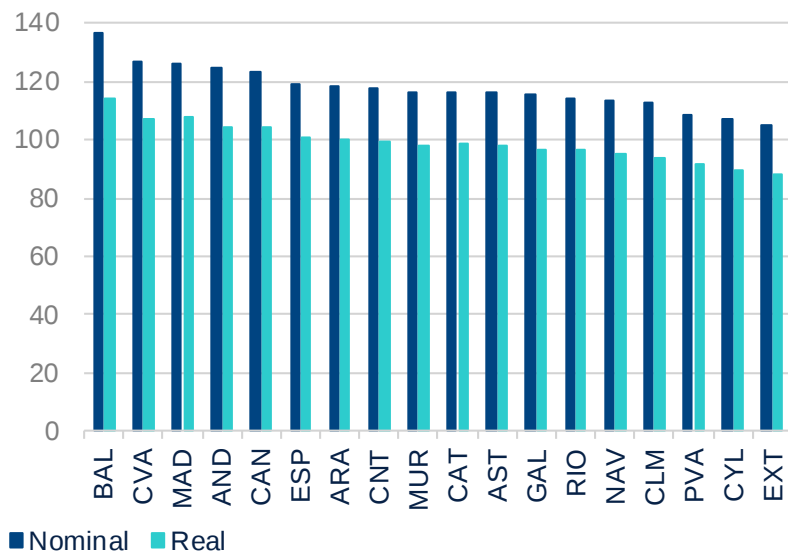
Fuente: BBVA Research a partir de MIVAU.

En términos nominales el nivel en 2024 superó el de 2019. Además, en términos nominales, se superó el máximo alcanzado en 2010, al igual que en Baleares, Madrid, Cataluña, Navarra y Canarias. En términos reales, sólo en Baleares se supera el máximo del ciclo anterior. Se espera que la escasez de producto en las principales áreas de actividad económica propicie nuevos aumentos de precios.

En términos reales, el precio de la vivienda usada es similar al nivel registrado justo antes de la pandemia

PRECIO DE LA VIVIENDA USADA EN EL 4T24

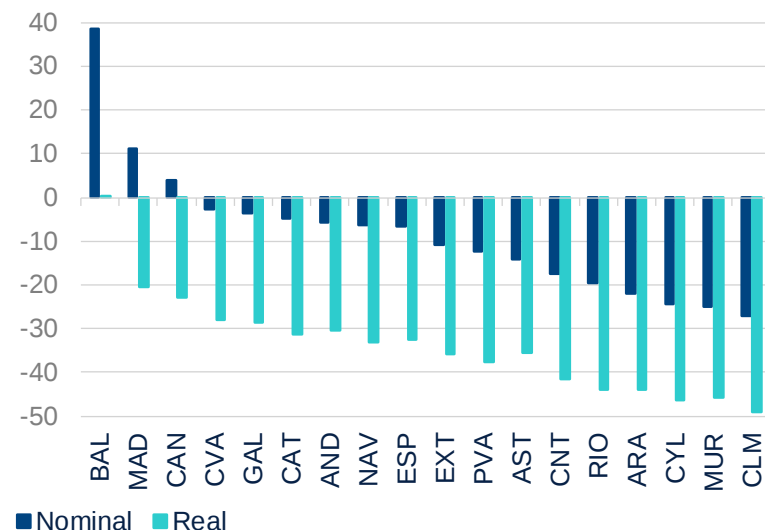
(4T19 = 100)



Fuente: BBVA Research a partir de MIVAU.

PRECIO DE LA VIVIENDA USADA EN EL 4T24

(VARIACIÓN RESPECTO A MÁXIMOS DEL CICLO ANTERIOR EN %)

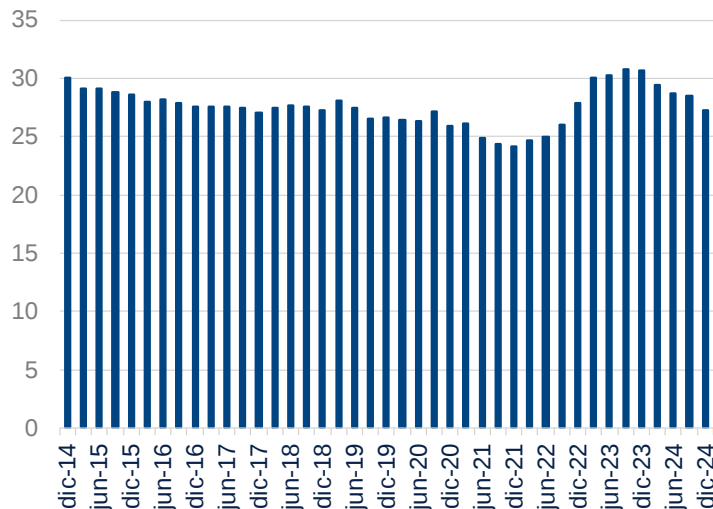


Aunque en nominales, el precio de la vivienda usada supera los niveles de 2019, en reales hay muchas regiones que todavía están por debajo de aquella cota. Además, el precio nominal se sitúa por debajo del máximo del ciclo anterior. Sólo se supera en Baleares, Madrid y Canarias. En términos reales el precio está alejado de aquel máximo en todas las regiones salvo Baleares, que lo supera muy ligeramente.

El descenso de los tipos de interés y la inercia positiva del mercado de trabajo han presionado a la baja el esfuerzo de acceso a la vivienda en 2024

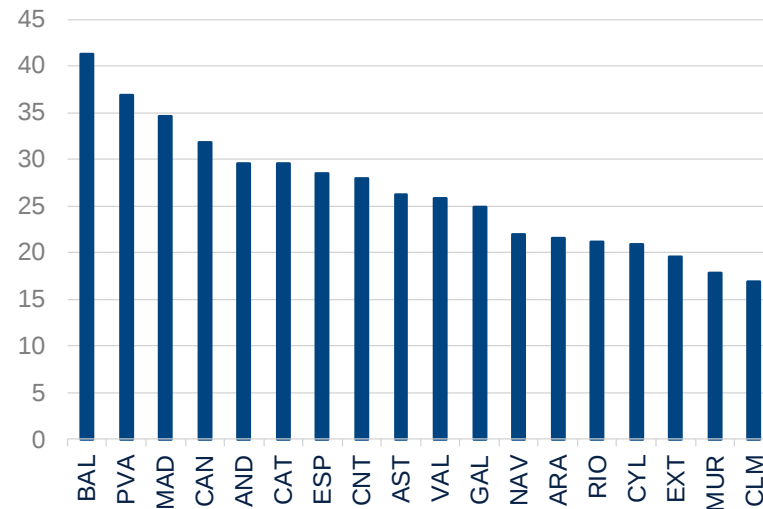
ESPAÑA: ESFUERZO DE ACCESO A LA VIVIENDA

(% RENTA SALARIAL DEL HOGAR DESTINADO AL PAGO DE UNA VIVIENDA*)



ESFUERZO DE ACCESO A LA VIVIENDA EN 2024

(% RENTA SALARIAL DEL HOGAR DESTINADO AL PAGO DE UNA VIVIENDA*)



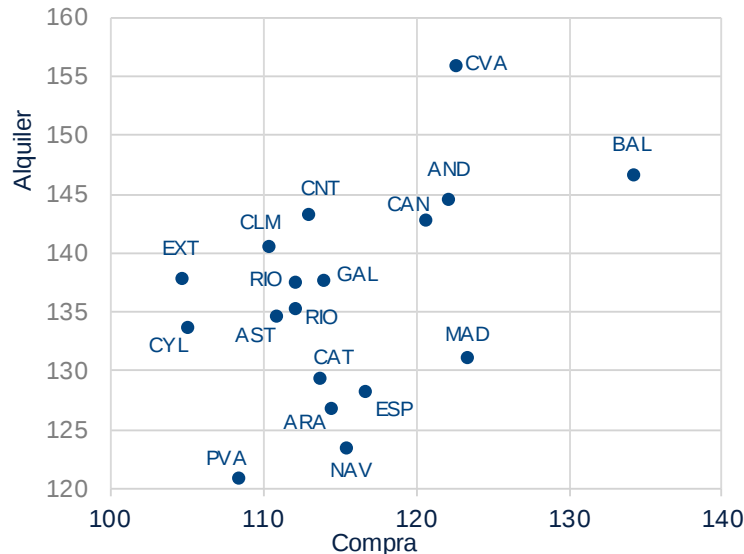
*Se considera la parte de la renta salarial del hogar medio destinado al pago de la primera cuota hipotecaria de un préstamo medio para adquirir una vivienda media de 94 m2.

Fuente: BBVA Research a partir de INE, MIVAU y BdE.

Al cierre de 2024, el esfuerzo de acceso a la vivienda se ha situado ligeramente por encima del 29 % de la renta salarial del hogar. La distribución del esfuerzo por comunidades autónomas muestra gran heterogeneidad, siendo Baleares, País Vasco y Madrid las regiones con ratios más elevadas. En Extremadura, Murcia y Castilla-La Mancha el esfuerzo está por debajo del 20 %.

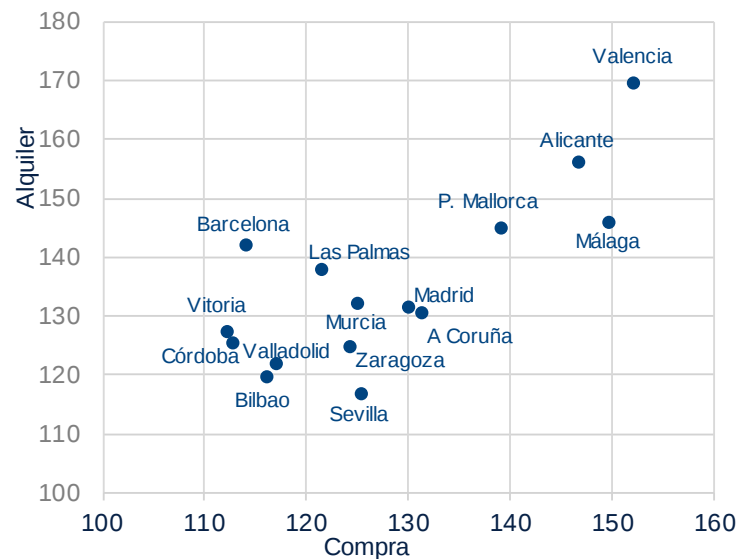
El precio de los alquileres sube más que el de la compra en todas las comunidades autónomas y en casi todas las mayores capitales de provincia

RENTA (€/M²/MES) Y PRECIO DE COMPRA (€/M²) EN COMUNIDADES AUTÓNOMAS EN 2024 (ÍNDICE 2019 = 100)



Fuente: BBVA Research a partir de Idealista y MIVAU.

RENTA (€/M²/MES) Y PRECIO DE COMPRA (€/M²) EN CAPITALES DE PROVINCIA EN 2024 (ÍNDICE 2019 = 100)

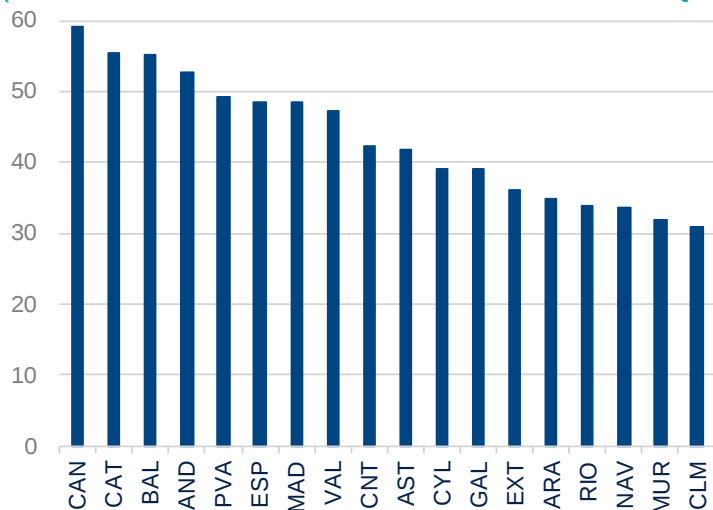


Desde 2019, el crecimiento del precio del alquiler ha sido más intenso en todas las comunidades autónomas. En la mayoría de las 15 capitales de provincia más pobladas también se observa este comportamiento. Tan sólo en Sevilla y, en menor medida, en Málaga la tensión en el mercado de compraventa parece algo más intensa, siendo mayor el crecimiento del precio de compra que del alquiler.

El pago del alquiler supone una mayor proporción de la renta salarial del hogar que el de la compra, una vez satisfecho el pago de la entrada

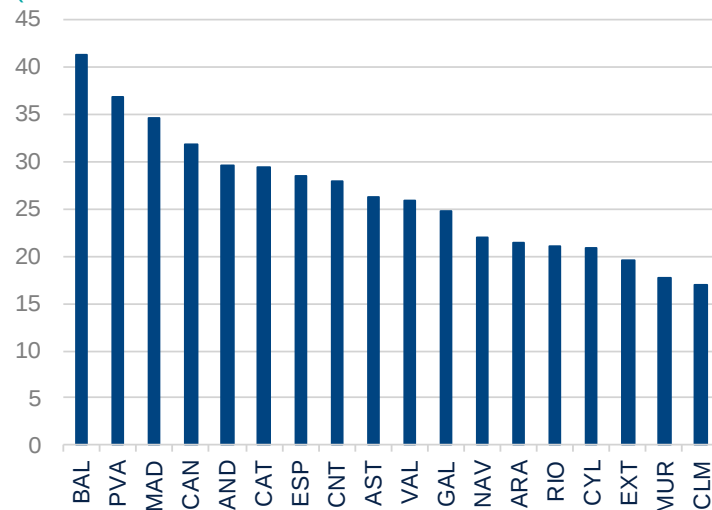
ESFUERZO DEL ALQUILER DE UNA VIVIENDA EN 2024

(% RENTA SALARIAL DEL HOGAR DESTINADO AL ALQUILER*)



ESFUERZO DE COMPRA DE UNA VIVIENDA EN 2024

(% RENTA SALARIAL DEL HOGAR DESTINADO AL PAGO*)



* Para el alquiler, se considera el % de la renta salarial destinado al pago del alquiler de una vivienda medida de 90 m². Para la compra, se considera el % de la renta salarial del hogar medio destinado al pago de la primera cuota hipotecaria de un préstamo medio para adquirir una vivienda media de 94 m².

Fuente: BBVA Research a partir de Idealista, INE, MIVAU y BdE.

El esfuerzo de pagar una vivienda en alquiler es más elevado que el de una vivienda en compra (sin tener en cuenta la entrada) en todas las comunidades autónomas. Aunque al esfuerzo de la compra habría que añadir los costes asociados a una propiedad que los inquilinos no tienen que afrontar (tributos, tasas, comunidad de propietarios), la diferencia entre ambos regímenes se mantendría.

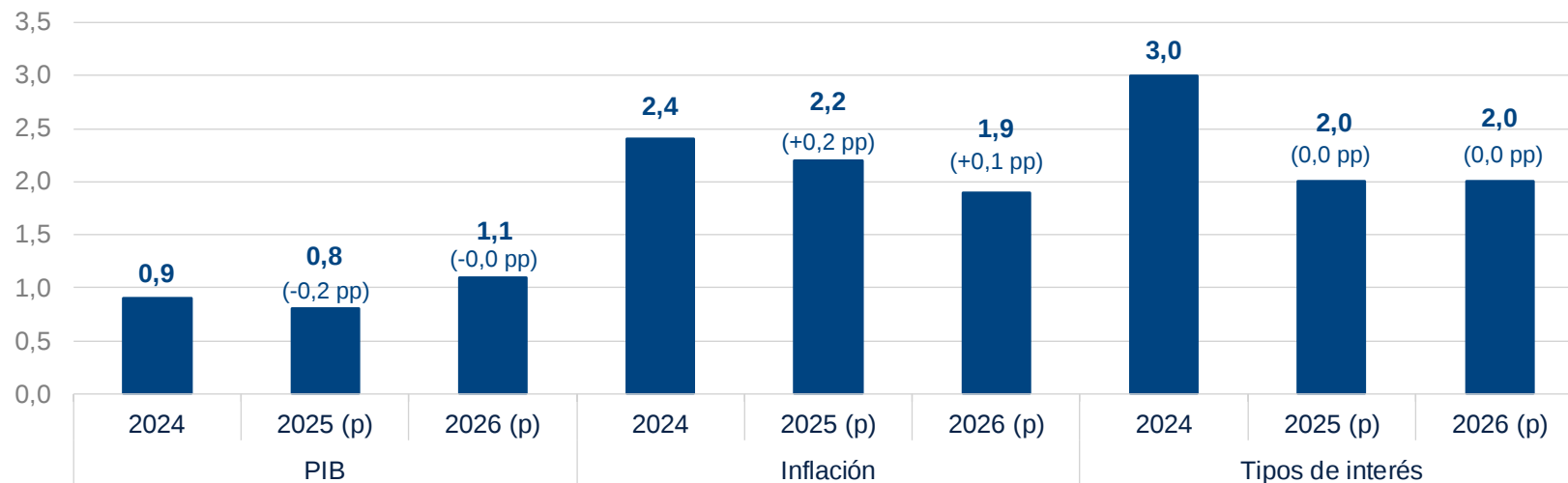
04

Previsiones

El crecimiento podría perder impulso en Europa ante la mayor incertidumbre y proteccionismo. La inflación continuará la convergencia al objetivo

EUROZONA: CRECIMIENTO DEL PIB, INFLACIÓN Y TIPOS DE INTERÉS*

(%, % FIN DE PERIODO, % FIN DE PERIODO, RESPECTIVAMENTE. CAMBIO RESPECTO A LA PREVISIÓN ANTERIOR ENTRE PARÉNTESIS)



(p): previsión.

* Tipos de interés de la facilidad de depósito.

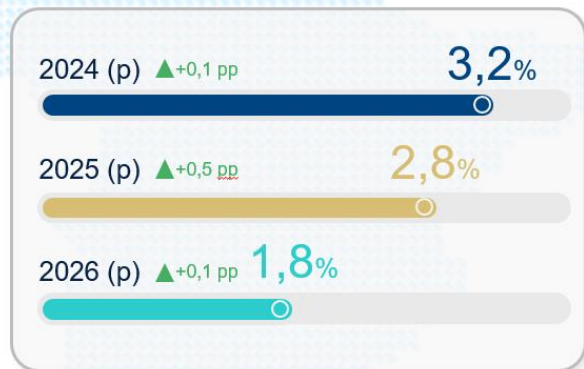
Fuente: BBVA Research.

Los aranceles y la incertidumbre geopolítica afectan negativamente a la economía, al tiempo que el gasto en defensa podría apoyar el crecimiento. La menor demanda compensará unos precios del gas más altos que lo esperado, lo que permitirá que la inflación siga tendiendo al 2 %. Aunque se esperan más recortes en los tipos de interés, no se descarta una pausa.

En España, la evolución del crecimiento económico seguirá favorable para el sector inmobiliario en los próximos trimestres

EVOLUCIÓN DEL PIB EN ESPAÑA

(VARIACIÓN INTERANUAL EN %)

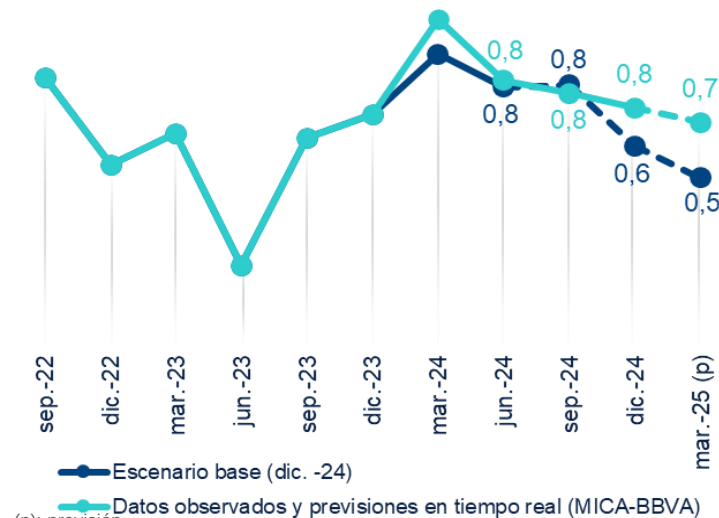


▲ Previsión revisada al alza ► Previsión sin cambios ▼ Previsión revisada a la baja

Fuente: BBVA Research a partir de INE.

EVOLUCIÓN DEL PIB EN ESPAÑA

(VARIACIÓN TRIMESTRAL EN %)



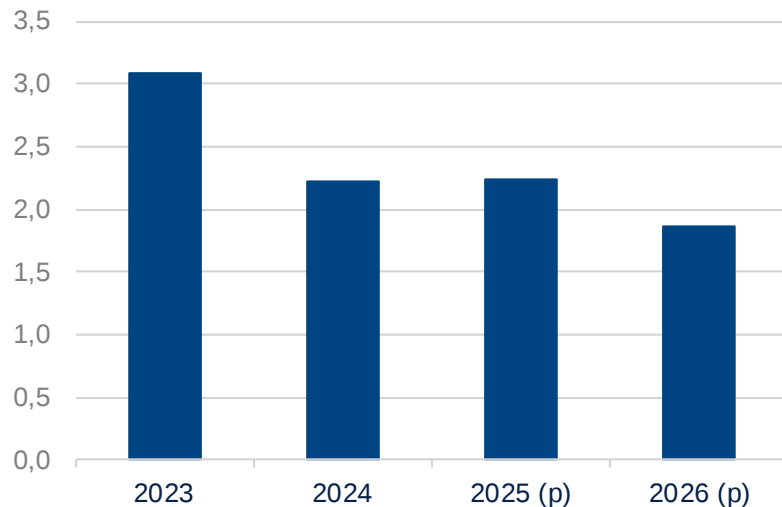
(p): previsión

Fuente: BBVA Research a partir de INE.

La economía crecerá en 2025 y 2026 por el aumento de la competitividad, la caída del precio del petróleo y la inversión en energías renovables. La menor inflación favorecerá el crecimiento de la renta bruta disponible en un mercado laboral con salarios al alza. La caída de los tipos de interés impulsará sectores intensivos en el uso de crédito.

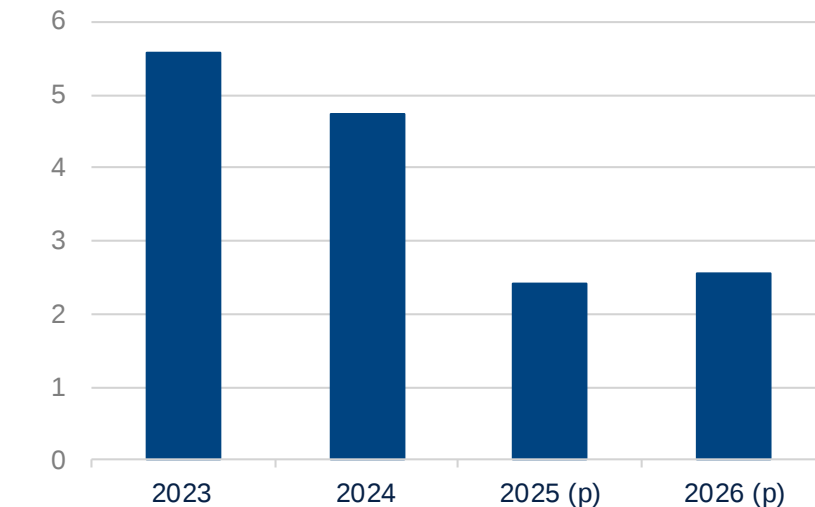
El mercado de trabajo se mantendrá relativamente fuerte en el bienio, lo que propiciará el crecimiento de la renta salarial de los hogares

ESPAÑA: EMPLEO EPA (VARIACIÓN INTERANUAL EN %)



(p): previsión
Fuente: BBVA Research a partir de INE.

ESPAÑA: REMUNERACIÓN POR ASALARIADO (VARIACIÓN INTERANUAL EN %)



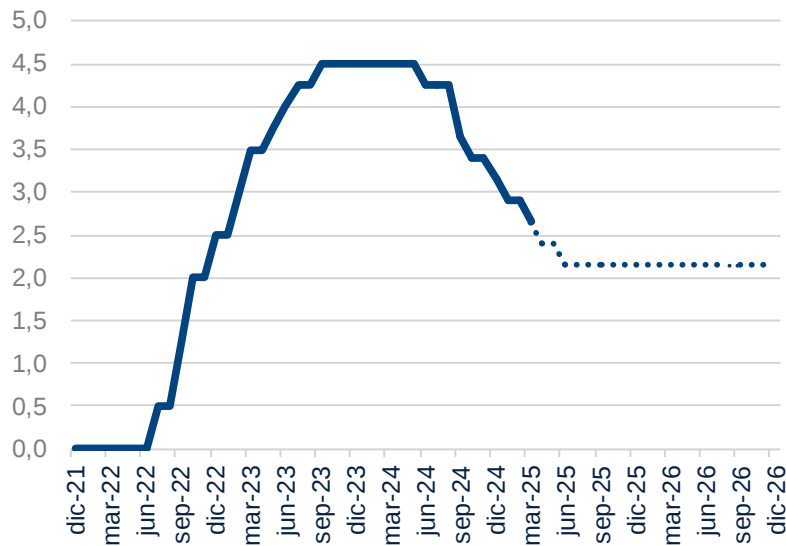
(p): previsión
Fuente: BBVA Research a partir de INE.

El crecimiento de la economía asegurará cierta fortaleza del mercado de trabajo en 2025 y 2026. Así, el empleo crecerá a un promedio anual del 2,1% en el presente bienio. Además, los salarios seguirán creciendo, aunque a tasas más moderadas.

Las previsiones apuntan a que el descenso de tipos de interés proseguirán en los próximos meses

TIPO DE REFINANCIACIÓN

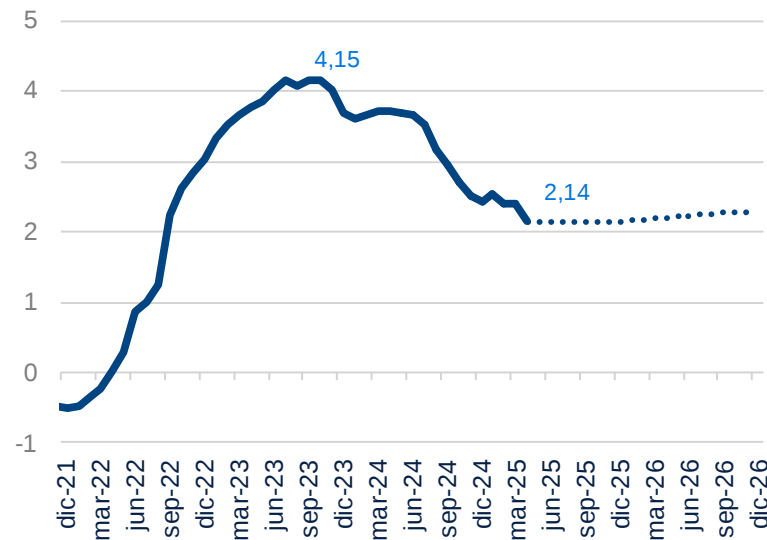
(%)



Fuente: BBVA Research a partir de BdE.

EURIBOR 12 MESES

(%)

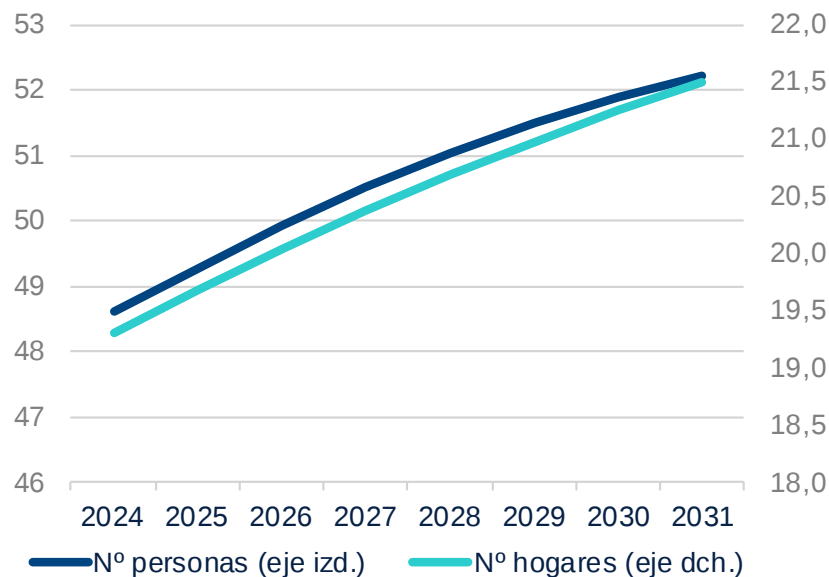


Fuente: BBVA Research a partir de BdE

La previsión de bajada de tipos de interés ya viene reflejándose en el Euribor desde mediados de 2023. El grueso de las bajadas de tipos de interés previstas ya se han producido.

Se prevé que los saldos migratorios continúen siendo positivos en los próximos años, lo que intensificará la demanda residencial

PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS A 1 DE ENERO (EN MILLONES)

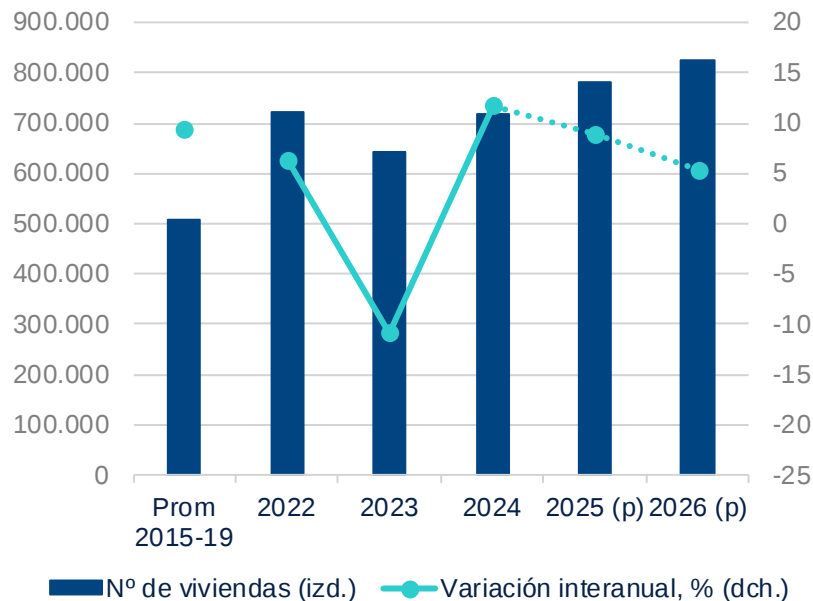


- Una de las consecuencias de los flujos migratorios positivos con el exterior es el crecimiento demográfico.
- Se espera que en 2030 España cuente casi con algo más de 52 millones de personas, lo que equivale a un crecimiento promedio anual del 1,0 %. Es decir, unos 3,5 millones de personas más y 2,1 millones de hogares.
- Este incremento demográfico, teniendo en cuenta el tamaño medio del hogar supondría la necesidad de entre 1,4 y 2,1 millones de viviendas.

La venta de viviendas continuará creciendo en el bienio apoyada en las previsiones positivas de la actividad y de la demografía

VENTA DE VIVIENDAS

(NÚMERO DE VIVIENDAS Y CRECIMIENTO INTERANUAL EN %)



- Varios factores justifican el crecimiento de la venta de viviendas en los próximos trimestres: el mayor crecimiento económico, la fortaleza del mercado laboral, la recuperación de las economías extranjeras, la revisión al alza de las proyecciones demográficas y el paulatino descenso de los tipos de interés.
- Tras el avance de 2024 (11,7 %), se espera que en 2025 la venta de viviendas crezca en torno al 9%, lo que se traduce en un volumen de ventas de 780.000 unidades. En 2026 el crecimiento se situará alrededor del 5,0 %, superando las 800.000 viviendas vendidas.

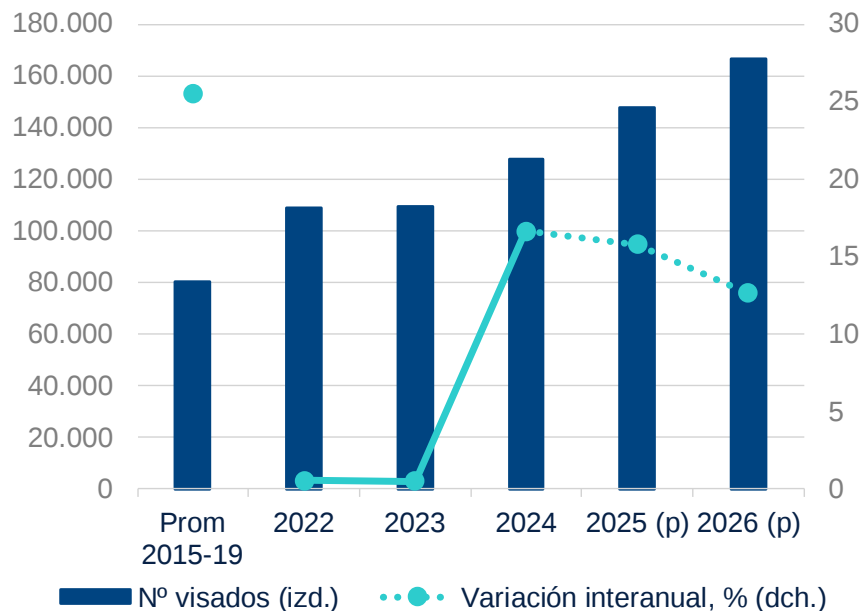
(p): Previsión.

Fuente: BBVA Research a partir de CIEN y MIVAU.

La iniciación de viviendas mantendrá tasas de crecimiento relativamente elevadas pero el nivel seguirá siendo reducido

VISADOS DE VIVIENDA DE OBRA NUEVA

(NÚMERO DE VIVIENDAS Y CRECIMIENTO INTERANUAL EN %)



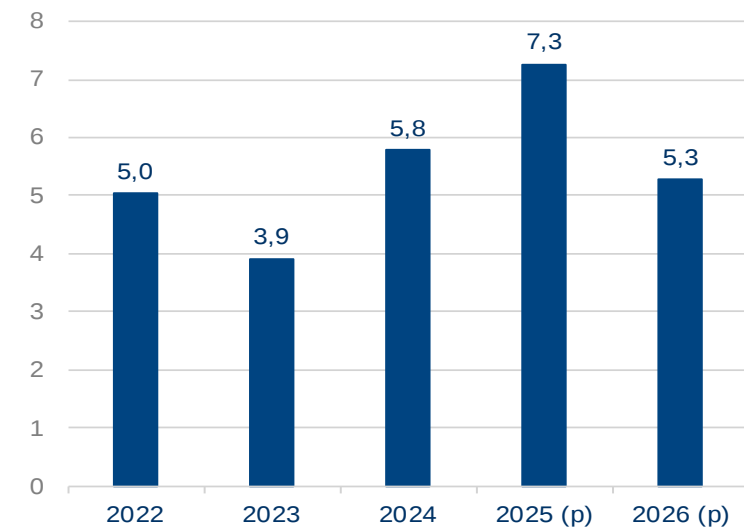
- Existen varios factores que propiciarán un incremento de la producción de viviendas en los próximos trimestres: el mayor crecimiento de la economía, la presión de la demanda ante la reducida oferta de obra nueva y el interés de las administraciones públicas en incrementar la oferta de vivienda pública.
- Sin embargo, el nivel de producción será relativamente bajo por: la escasez de suelos finalistas, la complejidad para desarrollar suelos y la reducida oferta de mano de obra.
- De este modo, se espera que los visados crezcan más del 14 % en media anual en el presente bienio.

(p): Previsión.

Fuente: BBVA Research a partir de CIEN y MITMA.

La presión de la demanda en un contexto de mayor crecimiento económico y escasa oferta residencial impulsará el crecimiento del precio

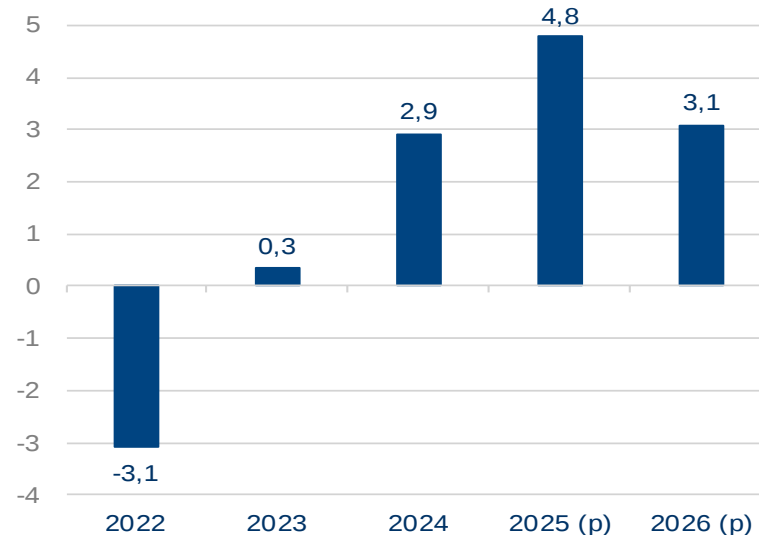
PRECIO DE LA VIVIENDA EN TÉRMINOS NOMINALES (CRECIMIENTO INTERANUAL EN %)



(p): Previsión.

Fuente: BBVA Research a partir de MIVAU e INE.

PRECIO DE LA VIVIENDA EN TÉRMINOS REALES* (CRECIMIENTO INTERANUAL EN %)



Nota: Deflactado con el IPC.

Fuente: BBVA Research a partir de MIVAU e INE.

El buen comportamiento esperado de la demanda en un contexto de oferta de nueva vivienda reducida propiciará un mayor crecimiento de los precios en los próximos trimestres.

Aviso Legal

El presente documento no constituye una "Recomendación de Inversión" según lo definido en el artículo 3.1 (34) y (35) del Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre abuso de mercado ("MAR"). En particular, el presente documento no constituye un "Informe de Inversiones" ni una "Comunicación Publicitaria" a los efectos del artículo 36 del Reglamento Delegado (UE) 2017/565 de la Comisión de 25 de abril de 2016 por el que se completa la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a los requisitos organizativos y las condiciones de funcionamiento de las empresas de servicios de inversión ("MiFID II").

Los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos u opiniones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA en su sitio web www.bbvarresearch.com.

Observatorio inmobiliario

Mayo 2025