

CincoDías
Jueves, 6 de febrero de 2025

2024, el año más caro de la historia del mercado inmobiliario Resultados interanuales



En 2024	General En €/m²	Var. s/2023 En %
Baleares	3.575	9,4
Madrid	3.527	8,0
País Vasco	3.045	2,9
Cataluña	2.547	4,1
Canarias	2.351	3,8
Navarra	1.992	-1,2
Cantabria	1.813	7,8
Andalucía	1.799	8,3
C. Valenciana	1.639	9,2
Aragón	1.576	4,0
Galicia	1.513	7,8
Asturias	1.352	1,8
La Rioja	1.298	3,6
Murcia	1.186	5,0
Castilla y León	1.170	4,3
C.-La Mancha	908	5,8
Extremadura	817	7,1
MEDIA	2.086	6,3

En 2024	General Compraventas	Var. s/2023 En %
Andalucía	124.799	6,2
C. Valenciana	103.515	8,2
Cataluña	98.732	7,6
Madrid	77.623	10,5
Castilla y León	30.578	14,2
C.-La Mancha	29.937	18,2
Canarias	24.958	-1,2
Galicia	23.479	22,4
Murcia	23.416	8,6
País Vasco	23.105	13,1
Aragón	16.434	8,8
Asturias	14.369	19,0
Baleares	13.847	-2,5
Extremadura	10.795	11,8
Cantabria	9.217	14,9
Navarra	7.282	15,0
La Rioja	4.823	19,7
ESPAÑA	636.909	9,2

En 2024	Hipotecas	Var. s/2023 En %
Andalucía	84.521	8,8
Madrid	77.785	20,9
Cataluña	73.433	11,3
C. Valenciana	49.555	14,6
País Vasco	21.024	8,8
C.-La Mancha	17.770	18,7
Castilla y León	17.659	14,9
Canarias	16.423	7,6
Galicia	15.579	24,6
Murcia	12.009	6,6
Aragón	10.992	15,7
Baleares	9.883	2,9
Asturias	8.101	20,3
Extremadura	6.974	11,1
Navarra	5.497	20,2
Cantabria	4.748	9,7
La Rioja	2.452	19,7
MEDIA	435.328	13,4

La vivienda ya es más cara que nunca tras superar en 2024 los precios de la burbuja

El importe promedio, con 2.086 euros por metro cuadrado, fue superior al de 2006 y 2007, según la estadística registral, que certifica un nuevo auge del mercado inmobiliario

DENISSE LÓPEZ MADRID

Muchas compras de vivienda y precios por las nubes. Es el resumen de lo que vivió el mercado inmobiliario en 2024, según las cifras publicadas ayer por los registradores de la propiedad. La estadística registral, que es la fuente de la que bebe el Instituto Nacional de Estadística (INE), certificó un nuevo récord en el importe medio de las casas, con 2.086 euros por metro cuadrado. Eso convierte al año pasado en el más caro de la historia, al superar los precios medios de 2006 y 2007, los años más álgidos de la burbuja de principios de siglo, sin tener en cuenta el efecto de la inflación acumulada desde entonces.

En el caso de los inmuebles de obra nueva, el precio marcó una media en 2024 de 2.265 euros por metro cuadrado, también el máximo de la serie histórica. En el caso de las viviendas de segunda mano, los 2.039 euros por metro cuadrado que se pagaron en promedio no superan, aunque se acercan mucho, a los de 2007, señala la es-

tadística registral. Pese a tratarse de precios de récord, el mercado ya los da por superados porque siguen subiendo. De hecho, en un año que fue de menos a más, a 31 de diciembre los registradores ya situaron el precio medio de la vivienda en 2.164 euros por metro cuadrado (2.338 euros en el caso de los pisos a estrenar y 2.113 en los de segunda mano).

La tensión en los importes es fruto, para muchos expertos, de la combinación de una oferta escasa con una demanda que no para de crecer. De esto último da también cuenta la estadística registral: España cerró 2024 con 636.909 compraventas una cifra muy próxima a la de 2022, que fue el año con más actividad del mercado desde la burbuja. A diferencia de lo que sucedía en la primera década del siglo, ahora la mayoría de las transacciones corresponden a casas de segunda mano, aunque la venta de pisos nuevos ha repuntado de manera significativa en términos porcentuales.

El auge de la actividad inmobiliaria responde a

varios factores. Por un lado, la mejora en los indicadores macroeconómicos, con un crecimiento sostenido del empleo, mejora en los sueldos y la recuperación del consumo, ha favorecido la demanda de vivienda, además de atraer a numerosa población extranjera a España. Además, el descenso en los tipos de interés durante el segundo semestre del año ha aliviado parcialmente la carga financiera para los compradores, facilitando el acceso a créditos hipotecarios.

De las casi 637.000 operaciones registradas el año pasado, el 80% corresponden a compraventas de viviendas usadas. No obstante, las ventas de pisos de obra nueva crecieron con fuerza el año pasado hasta alcanzar las 131.764 transacciones, lo que supone casi un 22% más que en 2023. Esto le permitió ganar algo de cuota de mercado, ya que las operaciones sobre casas de segunda mano repuntaron en el año un 6,4%.

El interés de los compradores internacionales sigue siendo un pilar del

mercado, al representar casi el 15% del total de transacciones. Los británicos, alemanes, holandeses, marroquíes, franceses, rumanos e italianos son los que abarcan la mayor parte de estas compraventas. Y los destinos de costa son los que acaparan su interés: Baleares, la Comunidad Valenciana y Canarias concentran alrededor del 60% estas operaciones, según las cifras de los registradores.

Política monetaria

El año también acabó con más hipotecas firmadas que en 2023, gracias al tiron en la segunda parte del ejercicio, favorecido por el viraje en la política monetaria y el consecuente abaratamiento de los intereses. En 2024 se firmaron 435.328 hipotecas, lo que representa un 13,4% más que el año anterior. Casi el 70% de las compraventas de viviendas se hicieron con hipoteca, mientras que un 30% se compraron sin financiación. Al respecto, los registradores precisan que "en las zonas en las que el precio de la vivienda es superior normalmente se re-

curre en mayor proporción a la financiación hipotecaria, y viceversa".

De cara a 2025, los expertos prevén una cierta moderación en el crecimiento del mercado inmobiliario. La evolución de los tipos de interés, el crecimiento de la oferta y la capacidad de acceso a la financiación serán claves para determinar si el sector mantiene su inercia positiva o entra en una fase de estabilización. Las dudas sobre la sostenibilidad de los precios y la capacidad de los compradores para asumir nuevas subidas generan incertidumbre en el mercado.

Si bien la demanda extranjera es un motor para el sector, el acceso a la vivienda para la población residente es un desafío. A fin de evitar el descontrol de precios y la falta de oferta, el Gobierno anunció recientemente un paquete de 12 medidas en las que se incluye limitar la compraventa de pisos por parte de extracomunitarios no residentes al incrementar hasta el 100% el gravamen fiscal que deben pagar al comprar una casa.

Las dudas sobre la capacidad de pago del comprador preocupan al mercado

El Gobierno quiere limitar la venta de pisos a extracomunitarios no residentes