

## CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA – UPF DE ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

El precio de la vivienda sube un 6,18% en el primer semestre de 2024.

El precio actual está a niveles del 2004.

Se imponen las hipotecas fijas (49%) y mixtas (47%).

# Todos los indicadores demuestran que no hay síntomas de burbuja inmobiliaria

Barcelona, 9 de julio de 2024.- El precio de la vivienda usada en España se ha incrementado un 6,18% en el primer semestre del año en tasa interanual (al comparar el dato con el resultado del primer semestre de 2023).

Así, el metro cuadrado alcanza ahora los 2.727€, 158€ más que hace un año (2.569€ en el primer semestre de 2023). De forma paralela, la hipoteca media también crece. Lo hace un 7,5% y pasa de los 120.275€ en el primer semestre de 2023 a los 129.333€ actuales.

Esta información se desprende del *Informe sobre el mercado de la vivienda*, estudio elaborado semestralmente por el Grupo Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Barcelona, cuya última edición (la número 39, con datos del primer semestre de 2024) ha sido presentada esta mañana en rueda de prensa en el Campus de la UPF en la Ciutadella.

### MERCADO INMOBILIARIO DE COMPRAVENTA

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha apuntado que el precio actual de la vivienda está ahora a niveles del segundo semestre de 2004 (cuando el metro cuadrado se situó en 2.543€), pero lejos del máximo de la serie histórica, que se alcanzó en el segundo semestre de 2006 (3.489€ el metro cuadrado). *'Desde ese dato, el precio nominal se ha reducido un 21,8%*, ha comentado Cubero.

Por su parte, la hipoteca media más alta la vimos en el primer semestre de 2007, con un importe de 191.787€.

### EL PRECIO MÁS ALTO, EN BARCELONA

El precio por metro cuadrado más alto está, un semestre más, en la ciudad de Barcelona (3.334€ el metro cuadrado y una variación del 4,8%), seguida de Madrid, con el metro cuadrado a 3.002€ y una variación positiva del 6,58%).

De todas las poblaciones analizadas, Talavera de la Reina cuenta con el precio por metro cuadrado más bajo (785€), y Getafe es la única población en la que el precio baja en el primer semestre de 2024. Lo hace un -2,92%.

Finalmente, en Sevilla encontramos el crecimiento más pronunciado, concretamente del 9,7% (y el metro cuadrado en la ciudad a 1.554€). Le sigue Guadalajara, con un incremento del precio de la vivienda del 8,73% (1.581€ el metro cuadrado).

Si analizamos la financiación, la hipoteca media más alta está en Barcelona (157.297€, un 7,8% más que en el primer semestre de 2023).

Le siguen L'Hospitalet de Llobregat y Madrid, con una hipoteca media de 140.824€ y 139.859€, respectivamente. En Valencia es donde la hipoteca media ha crecido más en el último año, un 9% (y una hipoteca media de 95.962€) y en Alcalá de Henares donde menos variación ha habido (2,3%, con una hipoteca media de 109.057€).

## MERCADO HIPOTECARIO

Paolo Boarini, consejero delegado del Grupo Tecnocasa, ha analizado los indicadores de riesgo hipotecario más destacados, para posteriormente comparar los resultados de 2024 con los datos del 2007.

Estos indicadores muestran que actualmente las entidades de crédito tienen una actitud conservadora a la hora de conceder hipotecas a sus clientes, algo que no pasó en el año 2007.

Si analizamos la ratio préstamo a valor, en 2024 se sitúa en el 69% mientras que en 2007 fue del 81%.

Otro dato significativo es la ratio de endeudamiento de las familias. En 2007 esta ratio alcanzó el 59%, ahora está en el 30%. Además, ahora, las hipotecas son significativamente más cortas (28 años de media) que en el año 2007 (34,8 años).

## DIFERENCIAS DEL MERCADO INMOBILIARIO 2007 / 2024

Tabla elaborada por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF con datos de las principales fuentes oficiales

	INDICADORES	FUENTE	2007	2024
COMPRAVENTAS	Número de compraventas - obra nueva	Ministerio	412.437	60.261*
	Número de compraventas - segunda mano	Ministerio	424.428	578.177*
	<b>Peso de la obra nueva en el mercado</b>	<b>Ministerio</b>	<b>49,3%</b>	<b>9,4%*</b>
PRECIO	Evolución del precio de la vivienda	Grupo Tecnocasa - UPF	14%	6,18%
	<b>€/m2</b>	<b>Grupo Tecnocasa - UPF</b>	<b>3.466</b>	<b>2.727</b>
OFERTA - DEMANDA	Parque de viviendas	Ministerio	24.034.966	26.902.443*
	Variación del parque de viviendas	Ministerio	—	11,9%*
	Número de habitantes	INE	44.784.659	48.692.804
	Variación en el número de habitantes	INE	—	8,7%
	Número de hogares	INE	16.580.500	19.310.776
	<b>Variación en el número de hogares</b>	<b>INE</b>	<b>—</b>	<b>16,4%</b>
HIPOTECAS	Número de hipotecas sobre vivienda	INE	1.238.890	381.560*
	Euribor	Banco de España	4,6%	3,7%
	Hipoteca media	Grupo Tecnocasa - UPF	191.788	129.332
	1- Valor medio de tasación	Grupo Tecnocasa - UPF	2.873	2.504
	2- Ratio préstamo a valor	Grupo Tecnocasa - UPF	81%	69%
	3- Contrato laboral indefinido	Grupo Tecnocasa - UPF	55,5%	83,3%
	4- Ratio de endeudamiento	Grupo Tecnocasa - UPF	59%	30%
	5- Plazo (duración) de la hipoteca	Grupo Tecnocasa - UPF	34,8	28
	<b>% de hipotecas a tipo fijo</b>	<b>INE</b>	<b>2%</b>	<b>53,5%</b>

\* Datos de 2023

Según Boarini, el análisis de estos indicadores, junto con otros datos importantes como la evolución del precio de la vivienda, el número de operaciones anuales o la oferta y demanda disponibles, demuestra *'que no hay síntomas de burbuja inmobiliaria'*. Y ha añadido que, ahora, 17 años después, el paradigma que estamos viviendo es distinto y *'nos encontramos en un ciclo económico sano y equilibrado'*.

*'Una menor subida de precios, menos producción de vivienda y menos endeudamiento por parte de las familias son las razones por las que podemos afirmar que nos encontramos en un ciclo saludable y estable'*, ha puntualizado Boarini.

## SE IMPONEN LAS HIPOTECAS A TIPO FIJO Y MIXTO

En el primer semestre de 2024 se ha producido un giro en el tipo de hipotecas contratadas. Así, el porcentaje de hipotecas a tipo fijo ha subido hasta el 49% (estas hipotecas se situaron en el 36% en el segundo semestre de 2023), mientras que las hipotecas a tipo variable han caído drásticamente (del 13% en el segundo semestre de 2023 al 4% en el primer semestre de 2024). Las hipotecas a tipo de interés mixto bajan del 51% en el segundo semestre de 2023 al 47% actual.

Si miramos el tipo de interés medio aplicado en el primer semestre de 2024 vemos que en las hipotecas a tipo de interés variable ha sido del 4,98% y en las hipotecas fijas del 3,14%. Con ello, la cuota media de una hipoteca variables está en 617€/mes, mientras que una hipoteca fija tiene una cuota mensual media de 558€.

## CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA – UPF DE ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Jose García-Montalvo, director de la Cátedra y coordinador del informe, destaca la importancia del *Informe sobre el mercado de la vivienda* y su diferencia respecto a otros estudios del sector. *'El informe Grupo Tecnocasa - UPF es un referente para el seguimiento del mercado inmobiliario residencial en un contexto de falta de estadísticas fiables sobre el sector'*, señala García-Montalvo.

Ahora, a este histórico análisis, que cuenta ya con 39 ediciones, se le unen nuevos informes y estudios según la evolución y las necesidades del sector inmobiliario, siempre enmarcados en la Cátedra de empresa Grupo Tecnocasa – UPF de Análisis del mercado de la vivienda.

### --- SOBRE EL GRUPO TECNOCASA

La historia de Tecnocasa empieza en 1980 en Milán (Italia). En 1986 adopta la fórmula de franquicia, la misma que utiliza en España. Con una innovadora estrategia comercial basada en la exclusividad de servicios para la red de oficinas, el Grupo Tecnocasa es el grupo inmobiliario y de intermediarios de crédito líder en España y en Europa, con presencia en 10 países de todo el mundo y más de 4.000 oficinas franquiciadas.

El Grupo Tecnocasa abrió sus primeras oficinas en España en 1994. Desde entonces, ha evolucionado hasta convertirse en la red inmobiliaria y de intermediarios de crédito líder del país, donde opera a través de 3 marcas en franquicia: Tecnocasa, Kiron y Tecnorete, y cuenta con más de 870 oficinas franquiciadas.

Más información en: [www.tecnocasa.es](http://www.tecnocasa.es) y en <https://prensa.tecnocasa.es>.