



La demanda de vivienda crece un 39% en 2024

La oferta inmobiliaria a la venta disminuye un 9,3%.
Los indicadores de riesgo muestran estabilidad y la ratio de endeudamiento se mantiene estable (30%).

Madrid, 11 de febrero de 2025.- La demanda de compraventa de vivienda crece un 39% en 2024 en tasa interanual, mientras que la oferta de vivienda a la venta disminuye un 9,3%. Con ello, el precio de la vivienda también sube, lo hace un 12,13% en el segundo semestre de 2024, lo que sitúa el metro cuadrado en 2.802 euros (en el segundo semestre de 2023 se situó en 2.499 euros/m²).

El precio actual de la vivienda de segunda mano está a niveles de 2005 y lejos todavía del máximo de la serie histórica, que se vio en el segundo semestre de 2006, con el metro cuadrado a 3.489€.

Las operaciones de segunda mano realizadas en el periodo enero – septiembre de 2024, un total de 472.496 transacciones (según fuentes oficiales del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana) han crecido un 10,45% en el último año. En la ciudad de Madrid vemos uno de los mayores crecimientos (11,6%), mientras que en Barcelona el aumento ha sido del 6%.

Por su parte, la hipoteca media se sitúa en el segundo semestre de 2024 en 132.457€, con una variación del 14,5% en relación con el dato del segundo semestre de 2023 (115.714€). El valor medio de tasación también crece y ahora está en 2.642 €/m².

Son datos extraídos del *XL 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 ha sido presentada esta mañana en rueda de prensa en el Círculo de Bellas Artes de Madrid.

Jose García-Montalvo, director de la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF de Análisis del mercado de la vivienda, ha destacado una vez más la importancia del *Informe sobre el mercado de la vivienda* y su diferencia respecto a otros estudios del sector. Según García-Montalvo: *'el informe del Grupo Tecnocasa es un referente para el seguimiento del mercado inmobiliario residencial en un contexto de falta de estadísticas fiables y actualizadas sobre el sector'*.

Además, García-Montalvo ha destacado la ya larga colaboración entre ambas instituciones, una unión que se inició en el año 2004 y que en 2022 se amplió con la creación de la *Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF*.

SECTOR INMOBILIARIO

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha comentado: *'con una demanda en aumento, y una oferta que no llega a cubrir toda la demanda actual, los días necesarios para vender una vivienda también disminuyen'*.

Y ha concretado que en 2024 la media de días necesarios para vender un inmueble ha sido de 73, con los datos de las operaciones intermediadas por el Grupo Tecnocasa. Se trata de la media más baja de toda la serie histórica, siendo incluso menor en las ciudades de Madrid (60 días) y Barcelona (68 días). Además, el 55% de las viviendas dura menos de 6 meses a la venta y aquellas que superan este periodo de tiempo es porque salen a la venta con un precio superior al del mercado (con una sobrevaloración media del 17%).

DEMANDA ACTUAL

La demanda actual busca principalmente inmuebles 3 dormitorios (56,57%), y el comprador final es una persona con las siguientes características: adquiere el inmueble con financiación bancaria (65,7% de los casos), 8 puntos porcentuales más que en 2023 (57,8%); compra primera vivienda con el objetivo de residir en ella (69%); tiene una edad comprendida entre los 35 y los 44 años (34,2%) y está soltera (42,1%).



De esta radiografía podemos sacar dos nuevas conclusiones: **el importante descenso de las compras hechas como inversión en 2024, un 25,5%** (dato inferior al de 2023 (28,4%)), **y el nuevo papel que juegan los solteros en la compra de vivienda**, que pasan a ser los compradores predominantes.

¿HAY MARGEN DE NEGOCIACIÓN?

'*Sí, sigue habiendo margen de negociación entre comprador y vendedor a la hora de cerrar una operación*', **ha confirmado Cubero**. La 'rebaja' o negociación actual está en el **7,3%**, un nivel de negociación similar al del periodo comprendido entre 2016 y 2018, época de recuperación del sector después de la burbuja inmobiliaria.

MERCADO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER

En relación con el mercado del alquiler, las dos grandes urbes, **Madrid y Barcelona, experimentan una subida de precios**. En **Madrid, el alquiler ha subido un 8,95%** (y el metro cuadrado está ahora en 19 euros) y en **Barcelona ha crecido un 4,27%** (19,2 euros/m²).

El estudio también demuestra que la oferta de vivienda en alquiler disminuye año tras año, y en 2024 la oferta disponible de vivienda en alquiler, sobre la oferta global de vivienda que incluye compraventa y alquiler, se sitúa en el 6,79%, 3 puntos porcentuales menos al compararlo con el dato de 2022.

SECTOR FINANCIERO

El **Informe sobre el mercado de la vivienda** también analiza los principales datos relativos a la concesión de hipotecas. En el segundo semestre de 2024, **la hipoteca media más alta está en la ciudad de Barcelona, con un importe medio de 162.773€** (y un aumento del 9,9% con relación al valor del segundo semestre de 2023). **El mayor crecimiento lo vemos en la ciudad de Madrid**, con un aumento de la hipoteca media del 17,6% (y un valor medio de 146.493€).

Paolo Boarini, consejero delegado del Grupo Tecnocasa, ha repasado los principales **indicadores de riesgo de una hipoteca**. La evolución de estos indicadores durante el segundo semestre de 2024 muestra estabilidad y está en línea con los estándares crediticios que los bancos llevan aplicando durante los últimos años.

Así, por ejemplo, la **ratio préstamo a valor se sitúa en el segundo semestre de 2024 en el 69%**, mientras que la **ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado está en el 30%**. Otro dato que está en línea con la actual política conservadora de los bancos es que **el 85% de los nuevos hipotecados cuenta con un contrato laboral indefinido** y, de media, **el plazo de la hipoteca no supera los 28 años**, lejos de los 35 años de 2007.

Boarini ha destacado el importante cambio que han sufrido las hipotecas a tipo de interés fijo en los últimos semestres. Mientras que en el segundo semestre de 2021 el 84% de los nuevos préstamos era a tipo de interés fijo, en 2023 bajaron al 36% y en el segundo semestre de 2024 han vuelto a subir. Ahora son **el 57% de las nuevas hipotecas**. Por su parte, las hipotecas mixtas han pasado del 51% (segundo semestre de 2023) al 38% actual, mientras que **las hipotecas variables han bajado del 13% a un residual 5%**.

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 910 oficinas franquiciadas**. **Kiron, la red de intermediarios de crédito del Grupo Tecnocasa, cumple este año sus 30 años de actividad en España**.

Más información en: www.tecnocasa.es y en <https://prensa.tecnocasa.es>.