

BALANCE INMOBILIARIO 2024 Y PREVISIONES 2025

“Alta demanda de compra y subidas de precio marcarán el 2025”

- La desescalada en los tipos de interés mejora las previsiones del inmobiliario
- Las compraventas cerrarán con el segundo mejor año de los últimos 15 años con 620.000
- El cambio de ciclo avivará las firmas hipotecarias y rondarán las 420.000
- Encarecimiento del precio de la vivienda muy abultado y con llegada a máximos
- El alquiler, desestructurado y en precios récord, apunta a más subidas en 2025
- [Aquí se puede ver la valoración en vídeo de la directora de Estudios de Fotocasa](#)

Madrid, 02 de diciembre de 2024

María Matos, directora de Estudios y Portavoz de Fotocasa

El sector inmobiliario despide el año complacido con las últimas decisiones macroeconómicas del Banco Central Europeo. El giro en la política monetaria hacia una postura más flexible ha conseguido embellecer las previsiones inmobiliarias y mejorar los datos de actividad de 2024, que también reflejan importantes cambios sociales y legislativos.

La desescalada de los tipos de interés marca el inicio de un nuevo ciclo hipotecario con una clara protagonista: la demanda de compra de vivienda. Por lo que 2025 comenzará con grandes retos estructurales caracterizados por una gran presión en la oferta y la continuidad de la tendencia alcista en los precios, que abre el desafío urgente de la mejora de la accesibilidad a la vivienda.

La compraventa cerrará por encima de las 620.000 operaciones

El ejercicio de 2024 se convertirá en el segundo mejor año desde 2007, ya que **presumiblemente se firmarán alrededor de 620.000 operaciones**. Este dato significa todo un hito, teniendo en cuenta que la primera mitad del año contó con tipos de interés restrictivos. El 2025 será una temporada de dinamismo en la adquisición de vivienda, para la que **se espera un ligero aumento en las compraventas**, impulsadas por factores como el deseo de emancipación, la mejora de la calidad del hogar o la búsqueda de rendimiento en el mercado. Probablemente **un gran volumen de demanda se dirigirá a la compra por reposición**, una predisposición por la que se caracterizará el nuevo año.

El aumento en la tasa de ahorro de los hogares, junto a un mercado laboral resiliente y a las condiciones hipotecarias más atractivas mantendrán una dinámica muy activa con una media de más de 50.000 compraventas mensuales. Sin embargo, habrá un **obstáculo que perjudicará a la demanda latente: la escasez de oferta disponible**, que hará que encontrar la vivienda ideal sea una tarea cada vez más complicada. La alta competitividad que se generará por cada vivienda hará que los inmuebles permanezcan muy poco tiempo a la venta, lo que llevará a muchos potenciales compradores a postergar su decisión de compra de vivienda.

Refuerzo del comprador solvente y nueva oportunidad para los jóvenes

Con mejores perspectivas del mercado, se fortalece el perfil del **comprador con alta solvencia económica y con experiencia previa en el sector** inmobiliario, como el comprador inversor, que ya representa el 13% de la demanda, o como el comprador extranjero, que ha crecido significativamente hasta alcanzar el 10% del total. Se producirá el regreso destacado del **comprador de primera residencia**. Un perfil de 42 años de media, con nivel socioeconómico medio-alto y en busca de viviendas de dos habitaciones que sean eficientes energéticamente. También será el turno de la reactivación de **compradores jóvenes y con menos ahorros**, favorecida por el acceso a hipotecas más asequibles y el respaldo de ayudas públicas en forma de avales.

Cambio de ciclo hipotecario con tipos entre el 3% y el 2% de interés

El mercado hipotecario cierra una de sus etapas más fatigosas y comienza una época de bonanza. 2024 es un año que ha ido de menos a más, impulsado por el progresivo descenso de los tipos de interés, que han pasado del 4% en la primera parte del año, al **probable 3%, que se producirá en la próxima reunión del BCE** el 12 de diciembre. Este rápido descenso en las tasas ha provocado que el Euríbor registre la mayor bajada interanual de los últimos 15 años y se sitúe alrededor del 2,5%. La pronunciada caída del índice de referencia de las hipotecas variables ha desencadenado una gran lucha entre entidades financieras para revitalizar su volumen hipotecario durante el último

cuatrimestre del año. Por ello, las previsiones para el cierre de **2024 son muy favorables, ya que rondarán las 420.000 concesiones hipotecarias** y convertirán el año en uno de los mejores desde 2010.

En 2025 tendrá lugar uno de los **periodos más favorables para el comprador que necesite financiación bancaria**. De hecho, el volumen de compradores que no se hipotecan para comprar vivienda, actualmente en el 35%, se reducirá a lo largo del año por el ofrecimiento de créditos más atractivos y asequibles.

Uno de los mayores cambios que dominarán el mercado es la adaptación de la banca al nuevo precio del dinero, que traerá consigo la **recuperación de ofertas a tipo fijo frente a las variables y la mejora de los productos mixtos**. Este nuevo escaparate seducirá a un gran volumen de compradores -en torno a un 30%- que estaban a la espera de condiciones más atractivas, por lo que se espera que para 2025, las cifras mensuales estén por encima de las 35.000 operaciones.

Encarecimiento del precio de la vivienda y llegada a máximos

La subida del precio de la vivienda ha sido la tónica constante durante 2024 y las previsiones de cierre indican **incrementos cercanos al 9% y un precio por metro cuadrado por encima de los 2.380 euros**. El encarecimiento del coste del mercado residencial cumple dos años de aumentos abultados similares a cuando el precio de la vivienda comenzó a calentarse previo a la burbuja de 2007. De hecho, ya hay ciudades con gran capacidad de atracción poblacional y de fuerte expansión turística que van liderando la llegada a precios máximos, superando los registros de hace 15 años y marcando nuevos récords de precio.

Grave desequilibrio entre oferta y demanda

En estos momentos, el mercado llega a un punto de tensionamiento muy elevado, marcado por el incremento de la demanda y la escasez de oferta. El aumento en la demanda estará impulsado por dinámicas como el crecimiento poblacional con un especial aumento en los flujos migratorios, al creciente foco inversor, a un mayor peso del turismo residencial que compra vivienda y al cambio de la sociedad hacia más hogares unipersonales. De hecho, la creación de hogares (en torno a 300.000) está un 40% por encima de las viviendas producidas anualmente (casi 100.000 unidades). Todo ello, generará una presión adicional sobre los precios, que mantendrán la **tendencia al alza en 2025 con ritmos de subida significativos de alrededor del 7%**.

Drama habitacional en el alquiler por la escasa oferta

El mercado del alquiler atraviesa uno de sus momentos más complicados. Las dos partes fundamentales que lo conforman se encuentran cada vez más distanciadas. Los inquilinos representan el 80% de la participación, mientras los propietarios tan solo el 16%. Esta situación se traduce en un **considerable desequilibrio entre demanda y oferta**. Nunca el alquiler había atravesado una crisis de oferta tan severa. El stock disponible se encuentra bajo mínimos, lo que supone un gran obstáculo para casi el 60% de inquilinos. Esta casuística tiene como resultado un mercado extremadamente compacto en el que hay poca rotación de inquilinos, donde se alarga el proceso de búsqueda y al que **cada vez es más difícil acceder por los altos requisitos de entrada**.

El precio del alquiler se mantiene con perspectiva de riesgo

El precio del alquiler volverá a marcar un nuevo máximo a finales de año. Será una cifra por encima de los 13 euros el metro cuadrado y con **pronóstico de subida por encima del 10% anual**, aunque debido a la rigidez existente en los precios, el aumento en 2025 podría rondar el 7%. El alto precio del alquiler está causando dos tendencias: la primera es la expulsión del mercado de los inquilinos con rentas más bajas, que en muchos casos desechan la idea de emanciparse; la segunda es el aumento de la demanda de habitaciones en viviendas compartidas como solución habitacional al no poder hacer frente al precio de una vivienda completa y rebajar así la tasa de esfuerzo salarial.

La ley de vivienda no ha mejorado la accesibilidad

Cuando se cumple un año y medio de la entrada en vigor de la ley por el derecho a la vivienda, **el balance es desfavorable**. El error de diagnóstico en el proceso y la falta de consenso con la otra parte fundamental del mercado (la de la oferta, en la que se sitúan los propietarios privados) crea descontento y preocupación en el mercado de la vivienda.

El arrendamiento se ha transformado por completo, debido a la intervención en el tope de actualización de las rentas en 2023 y 2024, que ha limitado la rentabilidad de los inmuebles desincentivando a los propietarios a mantener sus viviendas en el régimen de alquiler residencial habitual. Se ha producido un claro **trasvase a otras modalidades de alquiler** como el temporal, que ha aumentado un 55%, o el turístico, que ha crecido un 40%. Además, las nuevas regulaciones previstas mantendrán la incertidumbre y el clima de inseguridad jurídica y de inestabilidad en un mercado extremadamente volátil.

2025: expectativas positivas con la escasez de oferta como obstáculo

A pesar de las tensiones, el mercado inmobiliario no muestra señales de burbuja, porque el sector bancario se ajusta prudentemente a la nueva política económica. Sin embargo, el incentivo de rebaja de los tipos interés y el progresivo descenso del Euríbor fomentan el aumento de la demanda que continuará siendo robusta y consistente. Esta situación, frente a una oferta disponible cada vez más reducida, ocasionará la persistencia de los precios al alza, lo que **complica aún más el acceso a la vivienda. Una de las principales preocupaciones de nuestra sociedad.**

Este gran esfuerzo económico puede llegar a desincentivar a muchos compradores, que asumirán que el ritmo de desescalada de los tipos no es suficiente, para compensar el rápido incremento del precio de la vivienda. Aun así, las expectativas para 2025 son optimistas, aunque condicionadas por la necesidad de abordar los problemas de oferta y de accesibilidad a la vivienda.

Declaraciones de María Matos, directora de Estudios de Fotocasa



Departamento de Comunicación de Fotocasa

Anais García López

Móvil: 620 66 29 26

comunicacion@fotocasa.es

<http://prensa.fotocasa.es>