

# La vivienda espera subidas de precio de hasta el 10% en 2025

Se estima una demanda robusta y una mayor presión sobre la oferta de compraventa

Es unánime. El precio de la vivienda seguirá subiendo en 2025 presionado por la escasez de oferta, incapaz de absorber la robusta y creciente demanda. Esa coyuntura se traducirá en un aumento de precios que

los expertos sitúan en una horquilla de entre el 4% y el 10%. Las previsiones más conservadoras están firmadas por CaixaBank y Bankinter, que proyectan un aumento nominal del valor de las casas del 4,1% y 4%,

respectivamente, por encima de la inflación. Este incremento está apoyado en la mejora de las perspectivas económicas, un mercado laboral fuerte y en la bajada de los tipos de interés que el Banco Central Eu-

ropeo (BCE) comenzó a ejecutar el pasado mes de julio. **PÁGS. 24 y 25**

**ARTÍCULO DEL DIRECTOR**  
**Efectos colaterales de Trump en empleo, inflación y tipos**  
**PÁG. 2**



# El mercado espera subidas de hasta el 10% en el precio de la vivienda en 2025

Las operaciones de compraventa oscilarán entre las 577.000 y las 825.000 unidades

La etapa expansiva proseguirá si la economía crece y la inflación se mantiene controlada

Loarena Torio MADRID.

Es unánime. El precio de la vivienda seguirá subiendo en 2025 presionado por la escasez de oferta, incapaz de absorber la robusta y creciente demanda. Esa coyuntura se traducirá en un aumento de precios que los expertos sitúan en una horquilla de entre el 4% y el 10%. Las previsiones más conservadoras están firmadas por CaixaBank y Bankinter, que proyectan un aumento nominal del valor de las casas del 4,1% y 4%, respectivamente, por encima de la inflación. Este incremento está apoyado en la mejora de las perspectivas económicas, un mercado laboral fuerte y en la bajada de los tipos de interés que el Banco Central Europeo (BCE) comenzó a ejecutar el pasado mes de julio. En este contexto, la entidad catalana no descarta que la subida de precios sea mayor que la pronosticada. “Cabe destacar que la situación expansiva del mercado inmobiliario y la buena marcha de la economía española hacen que los riesgos de un aumento de los precios de la vivienda más rápido de lo esperado en nuestro escenario central no sean negligibles”, explica el informe el *Mercado inmobiliario español 2024-2025: en modo expansivo*.

Precisamente, BBVA Research proyecta un alza de precios superior: “El avance se situará entre un 5,5 % y un 6,0% tanto en 2024 como en 2025, mayor en las ciudades donde los desequilibrios sean más acuciantes”, recoge el informe *Situación España* publicado en octubre. En la misma línea caminan las previsiones del portal inmobiliario idealista que pronostica un encarecimiento del 10% a cierre del presente ejercicio, una tendencia que se mantendrá para el próximo año y que obligará a las familias a destinar un porcentaje más elevado de sus ingresos al pago de la vivienda, superando en cada vez más lugares la recomendación de no sobrepasar un tercio de los ingresos. De todos los pronósticos, el que arroja cifras más elevadas es el elaborado por la Universidad de Barcelona (UB) y Forcadell, que sitúa en un 10% el incremento precios para el próximo año. Los potenciales propietarios tendrán que hacer mayor esfuerzo económico si aspiraran a comprarse una vivienda de obra nueva, que podría encarecerse un 15% en algunas ubicaciones. Además, y en el caso de que la economía española mantenga su crecimiento actual, los responsables del informe *Forcadell-UB 2024*, anticipan que el mercado residen-

## La firma de hipotecas creció un 34% y alcanzó la cifra más alta en dos años

El número de hipotecas constituidas sobre viviendas aumentó un 33,9% anual en septiembre, hasta sumar 41.306 préstamos, la cifra más elevada desde el noveno mes del año de 2022, con un tipo de interés medio inferior al del mes anterior, según los datos difundidos el pasado jueves por el Instituto Nacional de Estadística (INE). En concreto, el tipo de interés medio alcanzó el 3,14%, frente al 3,3% anterior, registrando su tasa más baja desde abril de 2023. Con el avance de septiembre, la firma

de hipotecas suma tres meses de alzas después de que en septiembre creciera un 8,8%, alcanzando en el noveno mes de este año el porcentaje más elevado desde septiembre de 2021. El importe medio subió un 4,5% interanual, hasta los 150.528 euros, mientras que el capital prestado se incrementó un 39,9%, hasta los 6.217,7 millones de euros. El 38,6% de las hipotecas sobre viviendas se constituyó a tipo variable, mientras que el 61,4% lo hicieron a tipo fijo.

ticinan que se formalizarán 825.000 operaciones, un dato que roza el registrado en 2007, en el *boom* inmobiliario. “Será un año inolvidable”, apuntan. En cambio, hay previsiones más conservadoras, como las del BBVA que pronostica 700.000 operaciones, mientras que CaixaBank Research lo rebaja a 577.000 transacciones. Por su parte, idealista no espera grandes incrementos. “Terminaremos el año en el entorno de las 600.000 viviendas vendidas, lo que supondrá una ligera subida frente a lo registrado en 2023. No es previsible que durante el próximo año se experimente un significativo aumento del número de operaciones, entre otros motivos por la constreñida oferta disponible aunque la llegada de producto que se está actualmente construyendo puede mejorar ligeramente el dato de viviendas vendidas”. **Los visados** Por el lado de la oferta, los últimos datos sobre visados de obra nueva confirman una mayor actividad residencial. Es más, desde BBVA Research anticipan “un incremento” en el número de viviendas que llegarán al mercado durante los próximos dos años, gracias a que el encarecimiento de los precios, las perspectivas de crecimiento de la de-





manda y una mayor estabilidad en la evolución de los costes de las empresas promotoras estarían incentivando el avance de la construcción residencial.

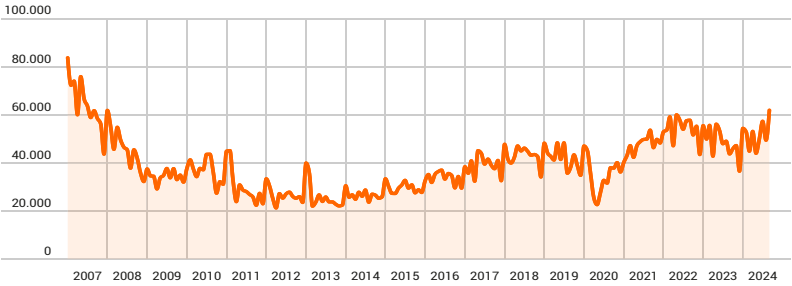
El informe destaca que el número de visados de vivienda nueva ha pasado de un promedio de 9.125 al mes en 2023 a 10.830 durante los primeros siete meses de 2024. “Esto apunta a un aumento de las viviendas en ejecución del 9% en 2025”. Como consecuencia, se prevé que la inversión en construcción de vivienda registre una aceleración en las cuentas nacionales y pase de crecer un 1% en 2024 y un 4% en 2025.

Para Francisco Iñareta, portavoz de idealista, la escasez de oferta se explica por la “la criminalización de la construcción de vivienda en los últimos años, la falta de previsión en el desarrollo del suelo, la ausencia de diálogo político que busque soluciones o el ruido populista alrededor de la vivienda”. A esos elementos se suman los laberintos burocráticos, la importante carestía de mano de obra y la desaparición de constructoras y empresas especializadas.

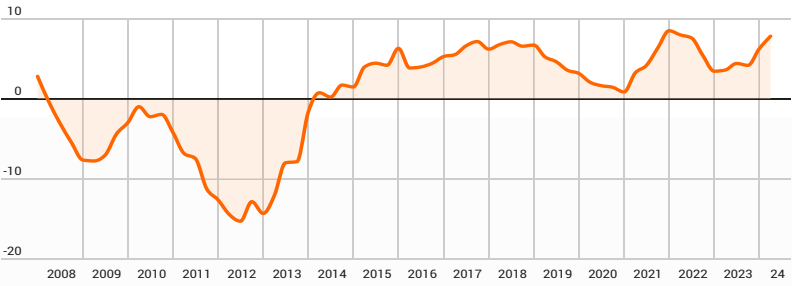
Hay que recordar que según estimaciones del Banco de España, el país tiene un déficit de 600.000 viviendas hasta 2025 para equilibrar el mercado. Este déficit se explicaría, entre otros motivos, por la falta de suelo para construir y se concentraría en cinco provincias del país: Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga y Alicante. Otros motivos que justifican la falta de viviendas, según el informe, son el incremento de los costes de construcción, la escasez de mano de obra cualificada, el progresivo envejecimiento de los ocupados en la construcción y el déficit de formación profesional, así como la escasez de inversiones destinadas a la

La bajada de tipos impulsa el ciclo alcista del inmobiliario

Evolución de la compraventa de viviendas en España. Unidades



Evolución del precio de la vivienda libre en España. Tasa interanual (%)



Fuente: INE.

eE

una vivienda puede afectar a decisiones vitales como la natalidad, la movilidad geográfica de los trabajadores y la acumulación de capital humano, entre otros”.

**El nivel más alto desde 2009**  
Hacia más de 15 años (mediados 2009) que el precio de la vivienda no alcanzaba el nivel en el que se encuentra en la actualidad. El valor de las casas subió un 5,7% entre abril y junio, hasta los 1.895,6 euros/m2. El incremento fue del 1,6% si se compara con los tres meses anteriores. Son los últimos datos difundidos por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana que certificaron que este es el cuarto trimestre consecutivo por encima de la barrera de los 1.800 euros.

El porcentaje de ingresos necesarios para acceder a una vivienda irá en aumento

Por territorios, los incrementos fueron generalizados de un año a otro en todas las comunidades autónomas, aunque destaca la evolución de Baleares (8,3%), Andalucía (7,5%), Comunidad de Madrid (7,4%), Murcia (6,6%), Navarra (6,1%), Cataluña (5,3%), Castilla-La Mancha y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla (5,1%, respectivamente).

Precisamente, Baleares y la Comunidad de Madrid se coronan como las comunidades autónomas más caras para convertirse en propietario, y son las únicas que superan los 3.000 euros/m2. En concreto, en la Comunidad de Madrid se paga 3.198 euros por metro cuadrado y en Baleares 3.108,7 euros.

adquisición y la promoción de nuevo suelo urbano.

Asimismo, el servicio de estudios del banco alerta de que los incrementos de precios que se sitúan consistentemente por encima del de la renta de los hogares jóvenes pueden suponer un “cuello de botella al crecimiento, desincentivan-

La brecha entre la oferta y la demanda seguirá creciendo, especialmente en las grandes ciudades

do la llegada de capital humano y creando tensiones sociales”.

Un análisis que también comparte Caixabank, que sostiene que el problema de accesibilidad de la vivienda puede acabar generando efectos económicos y sociales adversos a medio y largo plazo. “En particular, la dificultad de acceso a

