

1.5 INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO
a) Variables más significativas

3-Mayo-2024 12:07:50

	Datos anuales			Datos trimestrales				Datos mensuales				
	2021	2022	2023	I-23	II-23	III-23	IV-23	I-24	Ene 24	Feb 24	Mar 24	Abr 24
Precios de la vivienda y costes (a)												
Índice de Precios de la Vivienda (INE) (Tasa interanual)												
Total nacional	3,7	7,4	4,0	3,5	3,6	4,5	4,2	...	...	...	...	...
Vivienda nueva (Primera transmisión)	4,6	8,0	8,1	6,0	7,7	11,0	7,5	...	...	...	...	...
Vivienda de segunda mano	3,6	7,3	3,2	3,0	2,9	3,2	3,6	...	...	...	...	...
Valor Tasado (MITMA)												
Precio medio del m2 de la vivienda libre												
Total nacional (Tasa interanual)	2,1	5,0	3,9	3,1	3,0	4,2	5,3	...	...	...	...	...
Total nacional (Euros/m2)	1 658	1 741	1 809	1 788	1 793	1 812	1 842	...	...	...	...	...
En función de la antigüedad (Tasa interanual)												
Vivienda nueva (<=5 años)	1,8	5,7	5,4	6,6	5,6	5,5	4,0	...	...	...	...	...
Vivienda de segunda mano (>5 años)	2,1	5,0	3,9	3,0	2,9	4,1	5,4	...	...	...	...	...
En función del área geográfica (Tasa interanual)												
Provincia de Madrid	2,8	7,5	4,7	4,6	2,7	4,7	6,6	...	...	...	...	...
Provincia de Barcelona	1,6	4,5	2,3	1,4	1,4	2,7	3,5	...	...	...	...	...
Provincias costa este, costa sur e islas	3,5	5,5	5,8	4,0	5,0	6,5	7,8	...	...	...	...	...
Precios de oferta. (Tasa interanual)												
Precio medio m2. Sociedad de Tasación (b)	...	...	2,0	...	2,1	...	1,8	...	...	...	...	...
Precio medio m2. Fotocasa	1,7	3,8	8,7	9,6	10,4	8,2	6,7	7,3	7,4	7,1	7,5	...
Precio medio m2. Idealista	4,4	5,4	3,6	1,7	3,4	3,5	5,9	7,5	8,2	7,2	7,0	...
IPC de alquileres (INE) (Tasa interanual)	0,6	1,3	2,0	2,0	2,1	2,0	2,0	2,0	...	...	...	...
Índice de costes de la edificación (Tasa interanual)	6,3	11,4	3,2	7,0	1,8	2,0	2,3	...	4,7	4,8	...	...
Deflactor de la inversión en vivienda (INE - CNTR)	6,2	7,8	6,7	6,6	6,7	5,5	7,6	8,6	...	...	...	...
Actividad - Oferta en el mercado residencial												
Viviendas visadas en los últimos 12 meses (MITMA) (c)												
Total nacional (Tasa interanual)	26,6	0,6	0,2	-3,4	1,9	3,8	0,2	...	1,7	-0,8	...	...
Total nacional (Miles de viviendas)	108	109	109	109	112	112	109	...	110	109	...	...
Viviendas iniciadas en los últimos 12 meses (MITMA) (c)												
Total nacional (Tasa interanual)	30,0	-3,7	0,0	-7,3	-0,4	3,1	0,0	...	...	...	...	...
Total nacional (Miles de viviendas)	114	110	110	109	113	113	110	...	...	...	...	...
En función del tipo de vivienda (Miles de viviendas)												
Libres	101	97	98	97	100	100	98	...	...	...	...	...
Protegidas	14	13	12	12	13	13	12	...	...	...	...	...
Protegidas (% del total)	12,1	11,8	10,9	11,4	11,4	11,3	10,9	...	...	...	...	...
En función del área geográfica (Tasa interanual)												
Provincia de Madrid	36,4	-21,5	-13,1	-25,8	-26,8	-17,1	-13,1	...	...	...	...	...
Provincia de Barcelona	8,8	8,2	5,8	0,1	14,0	9,2	5,8	...	...	...	...	...
Provincias costa este, costa sur e islas	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Actividad - Demanda en mercado residencial												
Nº de transacciones de compraventa de viviendas												
Ante notario (CIEN)												
Total nacional (Tasa interanual)	38,4	6,3	...	-9,6	-14,4	-15,6	...	...	...	...	...	...
Total nacional (Miles de transacciones)	679	721	...	159	172	143	...	...	...	...	...	...
Ante notario (MITMA)												
Total nacional (Tasa interanual)	38,3	6,4	-11,0	-9,9	-14,5	-15,7	-3,6	...	...	...	...	...
Total nacional (Miles de transacciones)	674	718	639	158	171	142	168	...	...	...	...	...
En función de la antigüedad (Tasa interanual)												
Vivienda nueva (d)	18,9	-5,7	-11,4	-18,8	-8,9	-18,7	0,9	...	...	...	...	...
Vivienda de segunda mano (d)	41,1	7,9	-11,0	-8,9	-15,1	-15,4	-4,1	...	...	...	...	...
En función del área geográfica (Tasa interanual)												
Provincia de Madrid	35,7	-0,7	...	-19,3	-19,3	-18,2	...	...	...	...	...	...
Provincia de Barcelona	37,7	5,3	...	-12,1	-19,2	-18,2	...	...	...	...	...	...
Provincias costa este, costa sur e islas	44,7	11,5	...	-7,5	-14,4	-15,5	...	...	...	...	...	...
Registradas (INE)												
Total nacional (Tasa interanual)	34,8	14,8	-9,9	-2,8	-6,9	-16,3	-13,9	...	-2,1	5,8	...	...
Total nacional (Miles de viviendas)	566	650	586	161	153	142	129	...	54	53	...	...
En función de la antigüedad (Tasa interanual)												
Vivienda nueva (e)	36,5	2,1	-5,2	-5,4	3,8	-11,6	-7,4	...	3,6	20,8	...	...
Vivienda de segunda mano (e)	34,4	18,0	-11,0	-2,2	-9,1	-17,3	-15,3	...	-3,4	2,2	...	...
Inversión en vivienda (Tasa interanual) (INE - CNTR) (a)	0,9	1,4	0,6	0,0	-0,2	0,1	2,4	1,4	...	...	...	...

1.5 INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO
a) Variables más significativas (continuación)

3-Mayo-2024 12:08:20

	Datos anuales			Datos trimestrales				Datos mensuales				
	2021	2022	2023	I-23	II-23	III-23	IV-23	I-24	Ene 24	Feb 24	Mar 24	Abr 24
Variabes demográficas (c)												
Población >=25 años (INE - EPA)												
Variación interanual (miles de personas)	24	276	518	355	426	492	518	...	...	...	...	...
Hogares (INE - EPA)												
Número (millones)	18,99	19,20	19,49	19,28	19,36	19,42	19,49	...	...	...	...	...
Variación interanual (miles de personas)	172	211	287	241	275	285	287	...	...	...	...	...
Accesibilidad a la vivienda												
Condiciones de financiación (a)												
Plazo medio de las nuevas hipotecas (años)	24,6	24,5	24,5	24,7	24,6	24,5	24,2	...	...	...	...	...
Relación préstamo/Valor (%) (RPV) (Operac. nuevas)	65,1	64,7	62,3	63,0	62,7	62,2	61,4	...	...	...	...	...
Porcentaje de préstamos nuevos con RPV > 80%	8,9	8,7	6,5	7,2	6,2	6,6	6,1	...	...	...	...	...
Tipo de interés de los nuevos préstamos vivienda (%)	1,6	2,1	3,9	3,6	3,9	4,1	4,0	3,8	3,9	3,8	3,6	...
Mercado de trabajo												
Ocupados (EPA)												
(Variación interanual) (miles) (c)	841	279	783	368	589	720	783	...	...	...	...	...
Tasa paro juvenil (20-29 años)(a)	25,2	20,4	19,5	20,8	18,3	19,4	19,5	...	...	...	...	...
Medidas de esfuerzo (a)												
Precio de la vivienda/RBD por hogar (años)	7,3	7,7	7,4	7,5	7,5	7,4	7,3	...	...	...	...	...
Esfuerzo teórico anual (%)	29,7	32,5	38,0	37,5	38,1	38,6	37,8	...	...	...	...	...
Riqueza												
Riqueza financiera neta de los hogares (c)												
Tasa interanual	4,2	-0,3	9,3	3,3	7,1	9,1	9,3	...	...	...	...	...
Ratio sobre RDB (%)	239,6	229,6	226,0	228,9	228,4	222,8	226,0	...	...	...	...	...
Riqueza inmobiliaria residencial de los hogares (c)												
Tasa interanual	6,4	5,5	4,2	3,6	3,7	4,4	4,2	...	...	...	...	...
Ratio sobre RDB (%)	740,6	750,5	704,8	736,7	723,8	719,4	704,8	...	...	...	...	...
Riqueza total de los hogares (c)												
Ratio sobre RDB (%)	980,3	980,0	930,8	965,6	952,2	942,2	930,8	...	...	...	...	...
Mercado crediticio												
Crédito total al sector privado no financiero												
Tasa interanual (a)	1,9	1,1	-2,2	-0,7	-2,0	-3,1	-3,1	...	...	...	...	...
Crédito para adquisición de vivienda con garantía inmobiliaria												
Tasa interanual (a)	0,5	0,9	-2,4	-1,4	-2,4	-2,9	-2,9	...	...	...	...	...
Saldo en % del PIB (c)	40,6	36,9	32,9	34,2	33,3	32,5	31,7	...	...	...	...	...
Crédito a la construcción y activ. inmobiliarias con garantía hipotecaria												
Tasa interanual (a)	-3,3	-5,9	-5,3	-3,6	-3,9	-7,3	-6,3	...	...	...	...	...
Saldo en % del PIB (c)	9,1	7,7	6,7	7,1	6,8	6,5	6,3	...	...	...	...	...
Crédito a los hogares para adquisición de viviendas												
Tasa interanual (a)	0,2	0,7	-2,3	-0,7	-2,0	-3,1	-3,2	...	...	...	...	...
Saldo en % del PIB (c)	42,3	38,3	...	36,5	35,5	34,6	...	...	...	...	...	...
Préstamos inmobiliarios nuevos (Tasa interanual)												
Número de operaciones nuevas	25,3	0,1	-18,9	-18,4	-24,4	-22,5	-9,1	...	4,9	15,7	...	...
Importe de operaciones nuevas	34,5	4,4	-18,8	-18,6	-24,3	-23,4	-7,8	...	9,9	18,5	...	...
Créditos dudosos a los hogares para la adquisición y rehabilitación de vivienda. Ratio de dudosidad (a)												
	3,10	2,67	2,52	2,38	2,49	2,61	2,62	...	...	...	...	...

	Datos anuales			Datos trimestrales					Datos mensuales			
	2021	2022	2023	I-23	II-23	III-23	IV-23	I-24	Ene 24	Feb 24	Mar 24	Abr 24
Rentabilidad de inversiones alternativas												
Acumulado en los últimos 12 meses (c)												
Vivienda (alquiler más variación de precios)	10,1	9,0	7,6	7,0	7,1	7,8	7,6	...	...	...	...	...
Rentabilidad bruta por alquiler	3,7	3,5	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	...	...	...	...
Bonos del Estado a 10 años (f)	0,5	3,5	2,9	3,4	3,4	4,0	2,9	3,2	3,2	3,3	3,2	3,3
Depósitos de hogares e ISFLSH (g)	0,3	1,1	2,6	1,2	2,1	2,4	2,6	3,0	2,9	2,6	3,0	...
Bolsa (IBEX-35)	7,9	-5,6	22,8	9,3	18,5	28,0	22,8	20,0	11,6	6,5	20,0	17,5
Comparación internacional precios de la vivienda												
Índices de precios reales. Tasas interanuales (a)												
España	1,4	0,8	-0,2	-0,8	-0,6	0,6	0,1	...	...	...	...	...
Alemania	8,4	-1,0	-13,9	-13,9	-15,5	-15,2	-11,1	...	...	...	...	...
Francia	4,8	1,6	-6,3	-4,2	-5,9	-7,4	-7,8	...	...	...	...	...
Italia	1,0	-3,5	-3,8	-6,8	-5,5	-3,7	1,0	...	...	...	...	...
Países Bajos	11,1	6,5	-10,0	-11,5	-13,1	-11,5	-4,0	...	...	...	...	...
UEM	5,3	-1,1	-6,3	-7,1	-7,3	-6,8	-3,7	...	...	...	...	...
Reino Unido . . . . .	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Estados Unidos	10,2	5,1	-0,3	-2,2	-2,2	1,0	2,2	...	...	...	...	...
Japón	6,2	5,8	-0,1	1,1	-0,1	-1,0	-0,4	...	...	...	...	...
Precios de inmuebles comerciales Tasas interanuales												
Índice de Precios Inmuebles Comerciales (Banco de España)												
Índice General	0,4	4,3	-1,2	-2,0	-1,0	-1,9	0,2	...	...	...	...	...
Locales comerciales	0,5	4,4	-1,8	-4,0	-2,4	-2,0	1,1	...	...	...	...	...
Oficinas	1,9	4,8	1,2	2,6	1,7	1,6	-0,9	...	...	...	...	...
Naves industriales	-0,4	3,6	0,7	5,1	4,1	-2,6	-3,3	...	...	...	...	...
Prime (h)	-6,1	8,7	-6,2	8,6	-5,3	-13,8	-12,8	...	...	...	...	...

Fuentes: Instituto Nacional de Estadística (INE), Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), Colegio de Registradores, Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN), Sociedad de Tasación, Fotocasa, Idealista, Sociedad de Bolsas S.A. BIS, OCDE, BCE y Banco de España. (Véase nota metodológica adjunta)

(a) Media del período.

(b) Datos semestrales. Incluye vivienda nueva y de segunda mano

(c) Fin de período.

(d) Se considera vivienda nueva a la vivienda de nueva construcción, ya sea en promoción para venta o promoción cooperativa o comunitaria, y a la vivienda en construcción. Se considera vivienda usada o de segunda mano a aquella que no es nueva.

(e) Es vivienda nueva cuando se trata de obra nueva, esto es, cuando tiene menos de un año de antigüedad desde la finalización de la obra. Es vivienda usada si tiene más de un año de antigüedad desde la finalización de la obra.

(f) Mercado secundario.

(g) Depósitos en entidades de crédito a más de 1 y hasta 2 años. Tipos de interés (TEDR) de nuevas operaciones. TEDR: Tipo efectivo definición restringida, que equivale a TAE sin incluir comisiones.

(h) Los inmuebles prime identifica las operaciones sobre locales situados en los barrios céntricos de varios grandes núcleos urbanos (Barcelona, Bilbao, Madrid, Málaga, Palma de Mallorca y Valencia) que, de acuerdo con los criterios utilizados por diferentes consultoras inmobiliarias especializadas, cuentan con un sector comercial especialmente dinámico.

	1970	1981	1991	2001	2011	2019	2020	2021	2022
Parque de viviendas									
Número de viviendas (Censos)(a)	10 658 882	14 726 134	17 206 363	20 946 554	25 208 623	25 067 480	25 069 202	26 623 708	25 081 837
Número de viviendas por hogar	...	...	...	...	1,40	1,34	1,33	1,32	1,31
Porcentaje de viviendas (Censos)									
Principales	79,8	70,8	68,2	67,7	71,7	...	...	69,6	...
Secundarias	7,5	12,9	17,0	17,4	14,6	...	...	16,0	...
Desocupadas y otras	12,7	16,3	14,8	14,8	13,7	...	...	14,4	...
Porcentaje de viviendas principales (Censos)									
En propiedad	63,4	73,1	78,3	82,2	78,9	...	...	75,5	...
En alquiler	30,1	20,8	15,2	11,4	13,5	...	...	16,1	...
En cesión y otras formas	6,5	6,1	6,5	6,5	7,6	...	...	8,4	...
Porcentaje de viviendas principales (b)									
En propiedad	...	...	79,3	84,5	79,6	75,9	75,2	75,8	75,9
En alquiler	...	...	13,5	9,6	14,9	18,1	18,0	18,0	18,1
En cesión y otras formas	...	...	7,2	5,9	5,5	6,0	6,8	6,2	6,1

Fuente: INE y Banco de España

(a) Años intercensales: estimación del Banco de España.

(b) Hasta 2004, Encuesta Continua de Presupuestos Familiares (ECPF); desde 2005, Encuesta de Condiciones de Vida (ECV).