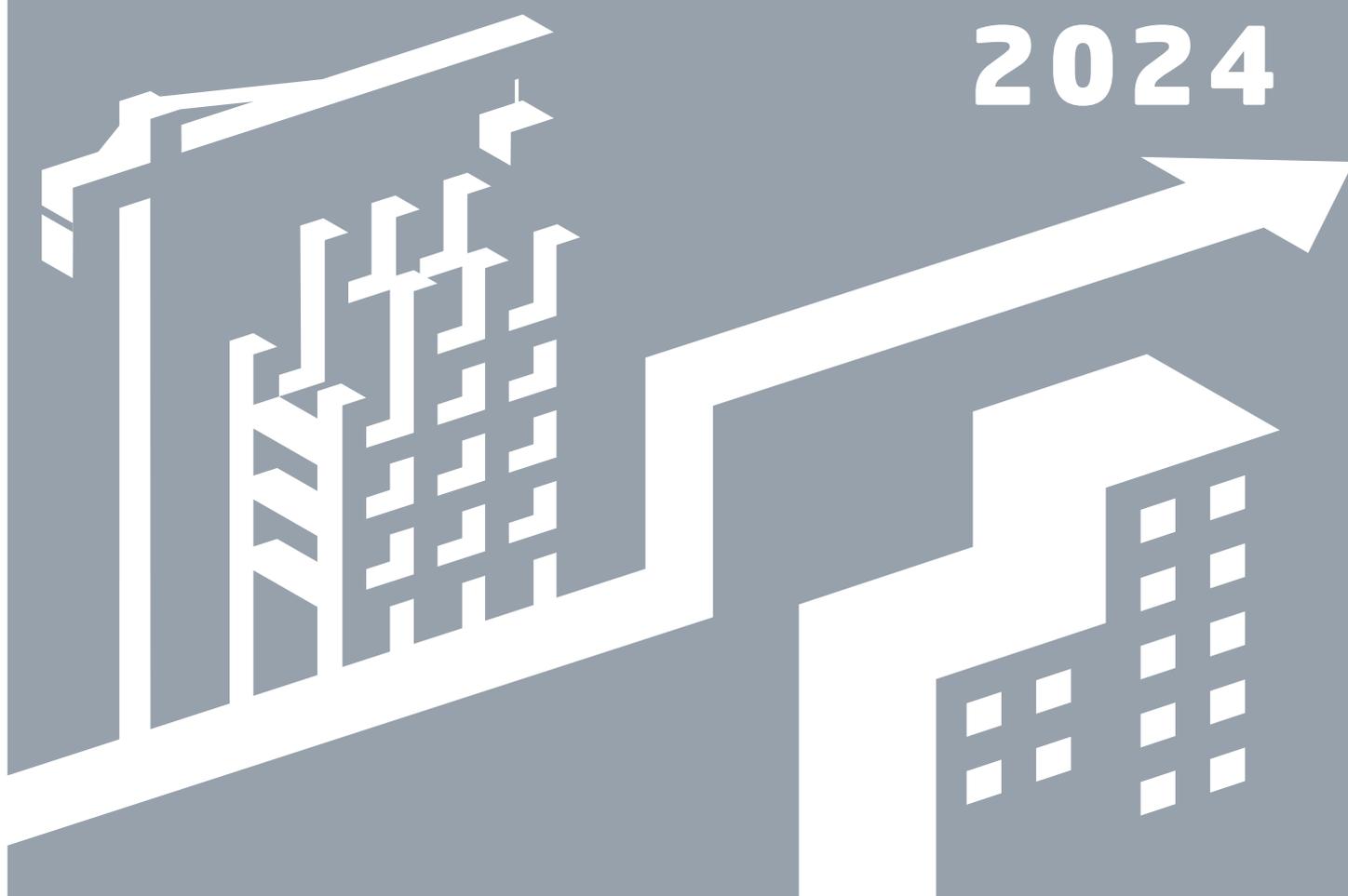


IRAI INDICE REGISTRAL DE ACTIVIDAD INMOBILIARIA

4º trimestre

2024



Registradores DE ESPAÑA

Índice Registral de Actividad inmobiliaria – IRAI

Cuarto trimestre de 2024 – Resumen Ejecutivo

	IRAI BASE 2003	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)	VARIACIÓN ACUMULADA (%)	VARIACIÓN ANUAL (%)
Cuarto Trimestre 2024	140,08	4,21%	15,74%	15,74%

El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI) mantiene la senda ascendente, acumulando dos trimestres consecutivos con intensos crecimientos, rompiendo la tendencia descendente de trimestres precedentes.

En el cuarto trimestre el incremento trimestral ha sido del 4,21% (3,58% del IRAI suavizado), acumulando un incremento interanual del 15,74%, constatando la fuerte tendencia al alza existente en la actividad inmobiliaria a lo largo del año 2024, que ha llevado al índice a cerrar el ejercicio en niveles próximos a máximos históricos.

Los incrementos trimestrales del IRAI se han producido tanto en la parte mercantil (2,68%) como, especialmente, en la parte de propiedad (4,72%). Para el conjunto del año 2024 resulta destacable el crecimiento anual de la parte de propiedad, con una tasa del 20,98%, muy por encima del aumento anual en la parte mercantil (2,33%).

En la parte de propiedad, el incremento del número de compraventas ha seguido contribuyendo positivamente (4,68%), consolidando una dinámica favorable en la actividad inmobiliaria, y llevando el ámbito de la vivienda a niveles próximos a los registrados en el año 2022, en que se registraron las mayores cifras de los últimos quince años (desde 2007). En el último trimestre las compraventas en vivienda nueva han contribuido con mayor intensidad que la vivienda usada, mostrando ambas modalidades una dinámica favorable.

En el cuarto trimestre de 2024 destaca el crecimiento de la actividad hipotecaria (12,63%), favorecido por la reducción de los tipos de interés y por las mayores necesidades de financiación como consecuencia del incremento de precios de la vivienda. A la positiva evolución de la actividad hipotecaria han contribuido positivamente tanto la vivienda nueva (18,04%) como la vivienda usada (10,16%).

Del mismo modo, los precios han apoyado el crecimiento de la parte de propiedad, aunque con una menor intensidad, dando lugar a tasas trimestrales del 1,20% en el precio de las compraventas y del 2,86% en los importes de hipoteca.

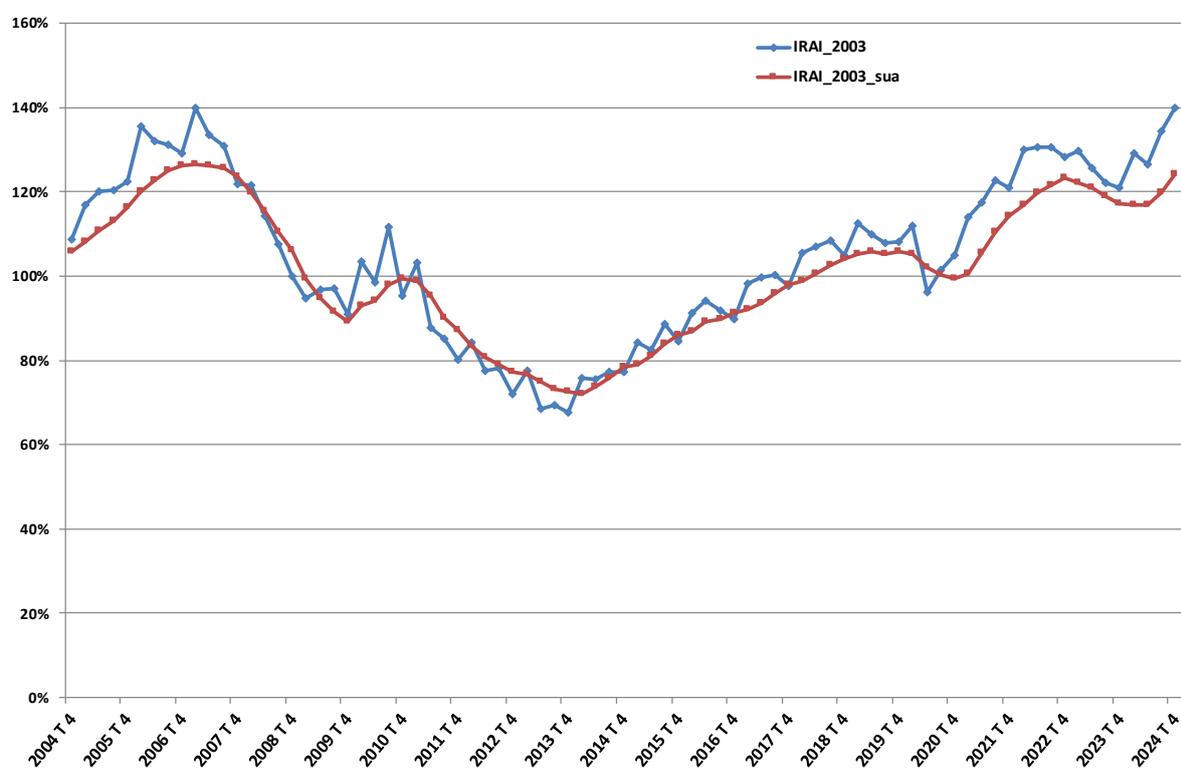
En la parte mercantil los niveles de actividad inmobiliaria han crecido, aunque de forma más moderada, tanto en el sector de la construcción (2,83%) como en el inmobiliario (2,29%), merced, sobre todo, al buen comportamiento del número de constituciones de empresas, que han aumentado en ambos sectores.

Cuarto Trimestre de 2024 - Informe general

EVOLUCIÓN GENERAL DEL INDICE

El valor del índice con base el año 2003 se situó en 140,08% (115,74% si tomamos como base el inicio de año) y el del **índice suavizado** con base el año 2003 en 124,15% (105,78% si tomamos como base el inicio de año, ver Tabla 1). Continúa, por tanto, la tendencia creciente de la actividad inmobiliaria iniciada el cuarto trimestre del 2023 (ver Figura 1), estimándose en un 2,97% la tasa media de **variación trimestral** del IRAI (un 1,13% para el índice suavizado)¹, con una tasa de variación trimestral del 4,21% para el IRAI (un 3,58% para el índice suavizado).

Figura 1: Evolución trimestral del IRAI y del IRAI suavizado con base 2003

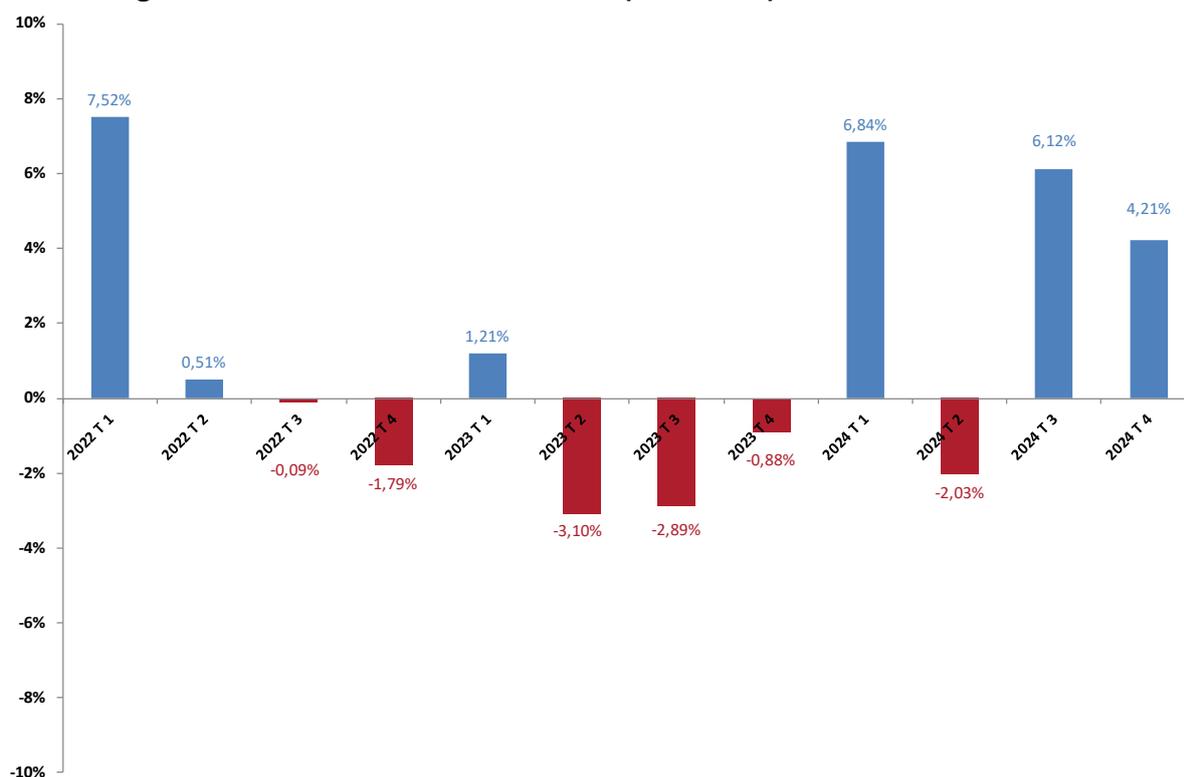


¹ Los cálculos de las tasas de variación trimestral media no se reportan en las tablas, y se han realizado para los cinco trimestres que transcurren entre el cuarto trimestre de 2023 y el cuarto de 2024

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IRAI

La tasa de variación trimestral del IRAI se estima en un 4,21% (3,58% para el índice suavizado), continuando así con la tendencia positiva iniciada en el primer trimestre del año 2024 (ver la Figura 2).

Figura 2: Evolución trimestral del IRAI (base 2003) en los tres últimos años

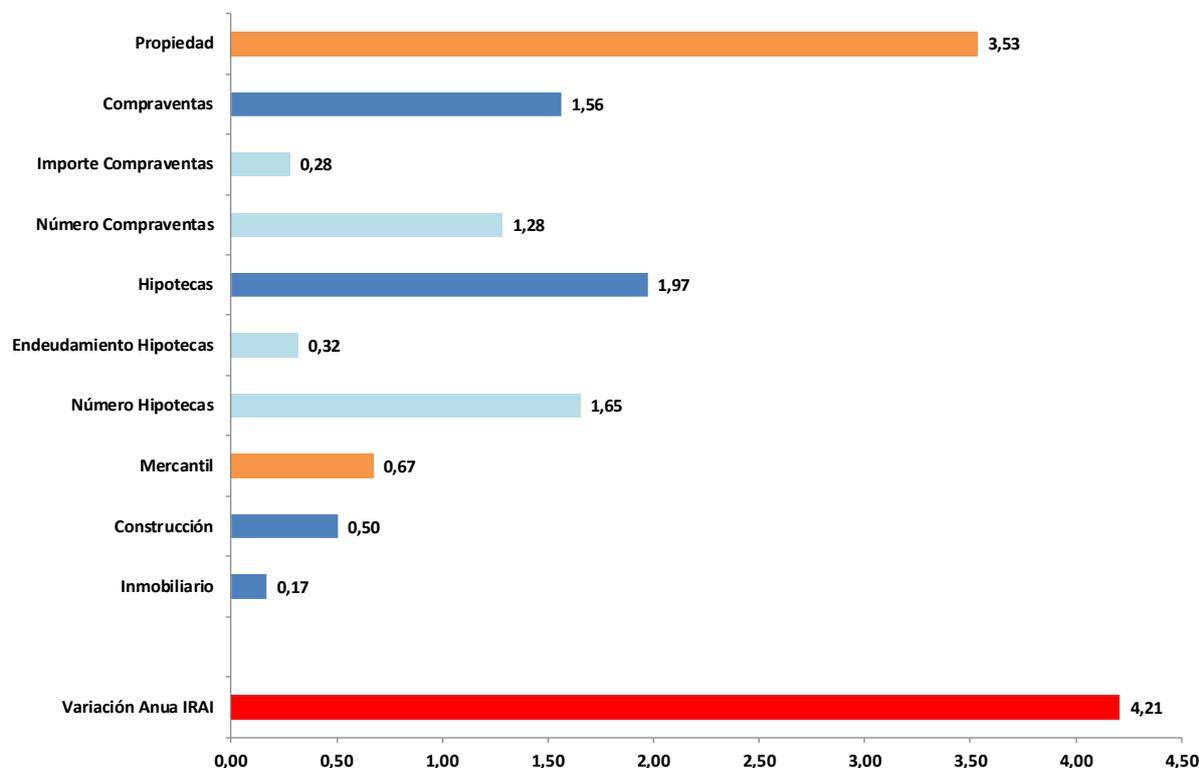


La Tabla 2 y la Figura 3 muestran que el crecimiento de la actividad inmobiliaria trimestral se ha dado tanto en la parte de **propiedad** (variación del 4,72%, con una repercusión del 3,53%) como en la parte **mercantil** (variación del 2,68%, con una repercusión del 0,67%). El crecimiento de la parte de propiedad se ha dado tanto en las **compraventas** (variación del 3,09%, con una repercusión del 1,56%) como en las **hipotecas** (variación del 8,14%, con una repercusión del 1,97%). En la parte **mercantil**, por su parte, se registran subidas tanto en el **sector de la construcción** (variación del 2,83%, con una repercusión del 0,50%) como en el **sector inmobiliario** (variación del 2,29%, con una repercusión del 0,17%) si bien, en este último caso, con un menor impacto.

Si analizamos por subgrupos vemos que, en la parte de **compraventas**, el crecimiento se ha dado, sobre todo, en su **número** (variación del 4,68%, con una repercusión del 1,28%) y, en

menor medida, en su **precio** (variación del 1,20%, con una repercusión del 0,28%). Por su parte, en la parte de **hipotecas** el incremento se debe, principalmente, a la evolución al alza de su **número** (variación del 12,63%, con una repercusión del 1,65%) y, en menor medida, a su **importe** (variación del 2,86%, con una repercusión del 0,32%).

Figura 3: Repercusiones de los grupos sobre la evolución del IRAI en el 4.º trim. de 2024



Por subgrupos (ver Tabla 3), el impacto más fuerte sobre la evolución del índice se debe al aumento del **número de compraventas de viviendas nuevas** (variación del 19,72%, con una repercusión del 1,10%), al aumento en el **número de hipotecas sobre viviendas usadas** (variación del 10,16%, con una repercusión del 0,65%) y **sobre viviendas nuevas** (variación del 18,04%, con una repercusión del 0,92%), así como del **precio de las viviendas usadas** (variación del 1,58%, con una repercusión del 0,25%) y del **importe de las hipotecas sobre naves** (variación del 50,07%, con una repercusión del 0,20%). También destacan los incrementos del **número de constituciones de empresas en el sector de la construcción** (variación del 24,52%, con una repercusión del 0,38%) y en el **sector inmobiliario** (variación del 21,90%, con una repercusión del 0,13%). En menor medida, por su menor repercusión en el índice, destacan también el incremento de los **precios de las compraventas de naves** (variación del 15,08%, con una repercusión del 0,13%), del **número de empresas depositadas**

en el **sector de la construcción** (variación del 0,69%, con una repercusión del 0,11%) y en el **sector inmobiliario** (variación del 0,68%, con una repercusión del 0,05%).

En la **parte concursal** se observa una disminución de dicha actividad en el **sector de la construcción** (variación del -30,95% en el Valor Añadido Bruto afectado por situaciones concursales, con una repercusión del 0,02%), ocurriendo lo contrario en el **sector inmobiliario** (variación del 178,78% en el Valor Añadido Bruto afectado por situaciones concursales, con una repercusión del -0,01%). Los impactos de ambas en la evolución del IRAI son muy pequeños debido al escaso peso que tienen este tipo de actividades en el índice. Ello va unido, como se ha visto, al crecimiento de las constituciones en el conjunto del sector (con lo que ello supone de aportación de capital y nuevas inversiones), así como al incremento del número y precios en las compraventas de viviendas nuevas, por lo que no deben de esperarse caídas apreciables de actividad o la entrada en dificultades financieras en el futuro más inmediato. No obstante, estando las actividades propiamente constructivas directamente vinculadas a los proyectos inmobiliarios (por medio de las diversas cadenas de suministros y contrataciones de obra), no podemos descartar que el repunte de la insolvencia en la parte final de la cadena de valor pudiera estar anticipando la aparición de algunas dificultades en los próximos trimestres, por lo que merecerá la pena seguir con atención su evolución. Como se verá en el siguiente apartado, la evolución anual indica un incremento de la actividad afectada tanto en la parte inmobiliaria como en la constructiva.

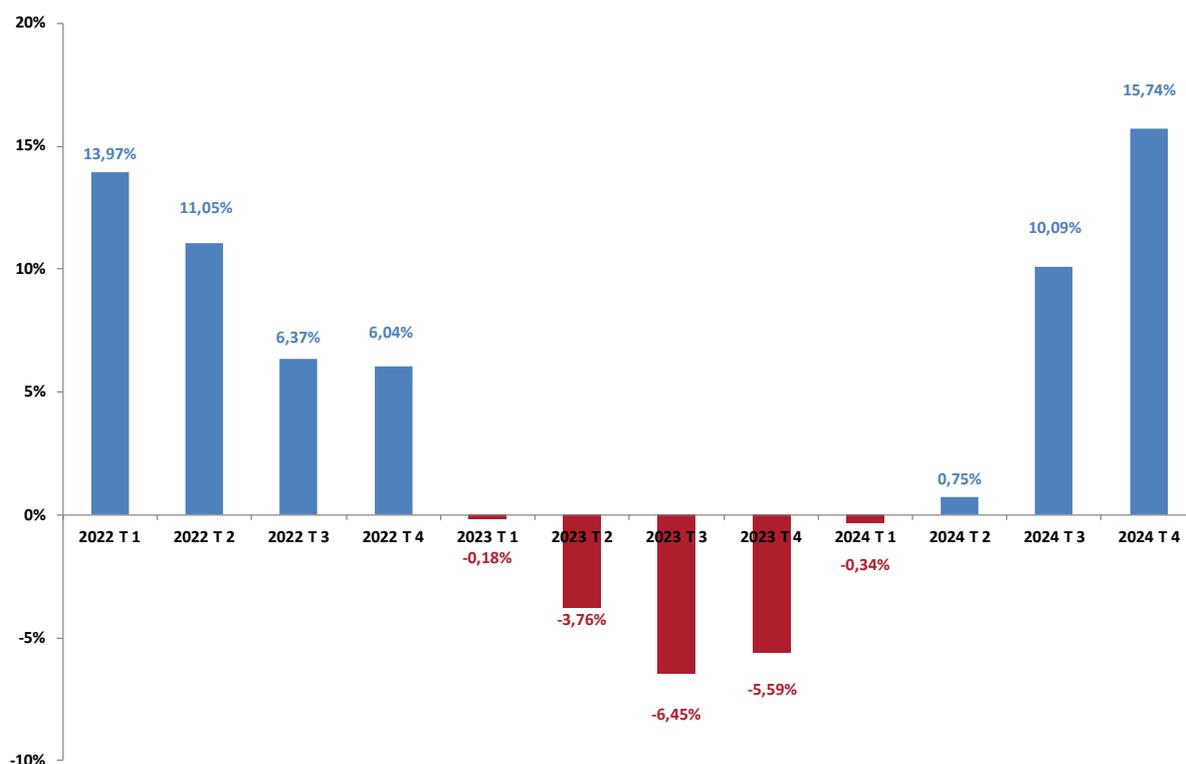
Finalmente, a partir de la Tabla 4, también cabe destacar las evoluciones al alza estimadas de las **cifras de negocio de los sectores de la construcción** (variación del 1,35%, con una repercusión del 0,07%) e **inmobiliario** (variación del 1,07%, con una repercusión del 0,02%), y de los **márgenes de beneficio de las empresas del sector de la construcción** (variación del 1,12%, con una repercusión del 0,04%), si bien estos resultados hay que tomarlos con las debidas precauciones dado que son impactos estimados y no observados.

EVOLUCIÓN ANUAL DEL IRAI

El IRAI ha experimentado un crecimiento del 15,74%, continuando, aunque de forma más acelerada, su tendencia al alza del trimestre anterior (ver Figura 4 y Tabla 2), que se refleja en una influencia positiva en la variación anual de su tasa de variación trimestral del 5,09% (ver Figura 6). Esta variación se debe fundamentalmente a la fuerte evolución positiva de la

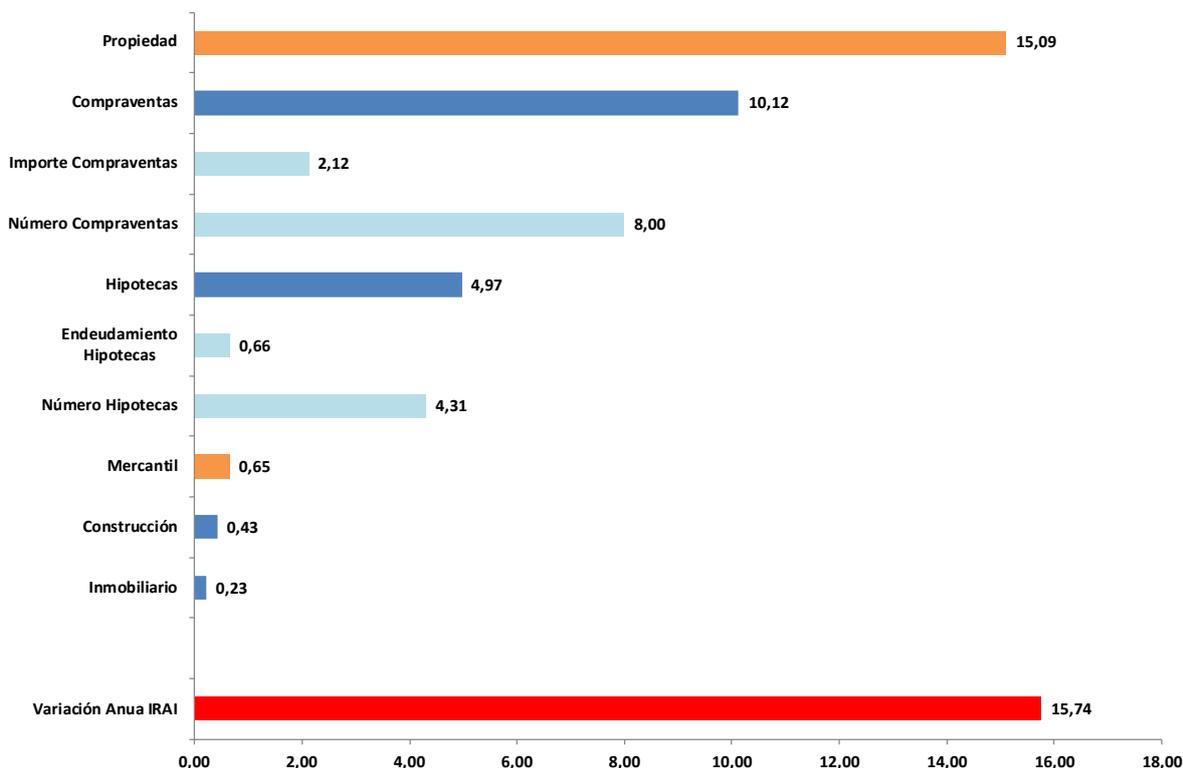
actividad inmobiliaria en la parte de **propiedad**, que ha experimentado un crecimiento del 20,98%, con una repercusión acumulada del 15,09% (ver Tabla 2), acompañada, en menor medida, por un crecimiento de la parte **mercantil** del 2,33% y una repercusión acumulada del 0,65%.

Figura 4: Evolución anual del IRAI en los últimos tres años (base 2003)



Si analizamos la evolución por grupos (ver Tabla 2 y Figura 5), la pauta general ha sido positiva destacando, en este sentido, los fuertes crecimientos de las **compraventas** 21,17% (con una repercusión acumulada del 10,12%), tanto en su **precio** (crecimiento del 8,88%, con una repercusión acumulada del 2,12%) como, sobre todo, en su **número** (crecimiento del 33,46% con una repercusión acumulada del 8,00%), así como, de las **hipotecas** (crecimiento del 20,61%, con una repercusión acumulada del 4,97%), tanto en su **importe** (crecimiento del 5,45%, con una repercusión acumulada del 0,66%) como, sobre todo, de su **número** (crecimiento del 35,76%, con una repercusión acumulada del 4,31%). Finalmente, aunque de forma más moderada, también se registró una subida de la actividad tanto en el **sector de la construcción** (crecimiento del 2,15% con una repercusión acumulada del 0,43%), como en el **sector inmobiliario** (crecimiento del 2,77% con una repercusión acumulada del 0,23%).

Figura 5: Repercusiones acumuladas de los grupos sobre la evolución del IRAI en el tercer trimestre de 2024.



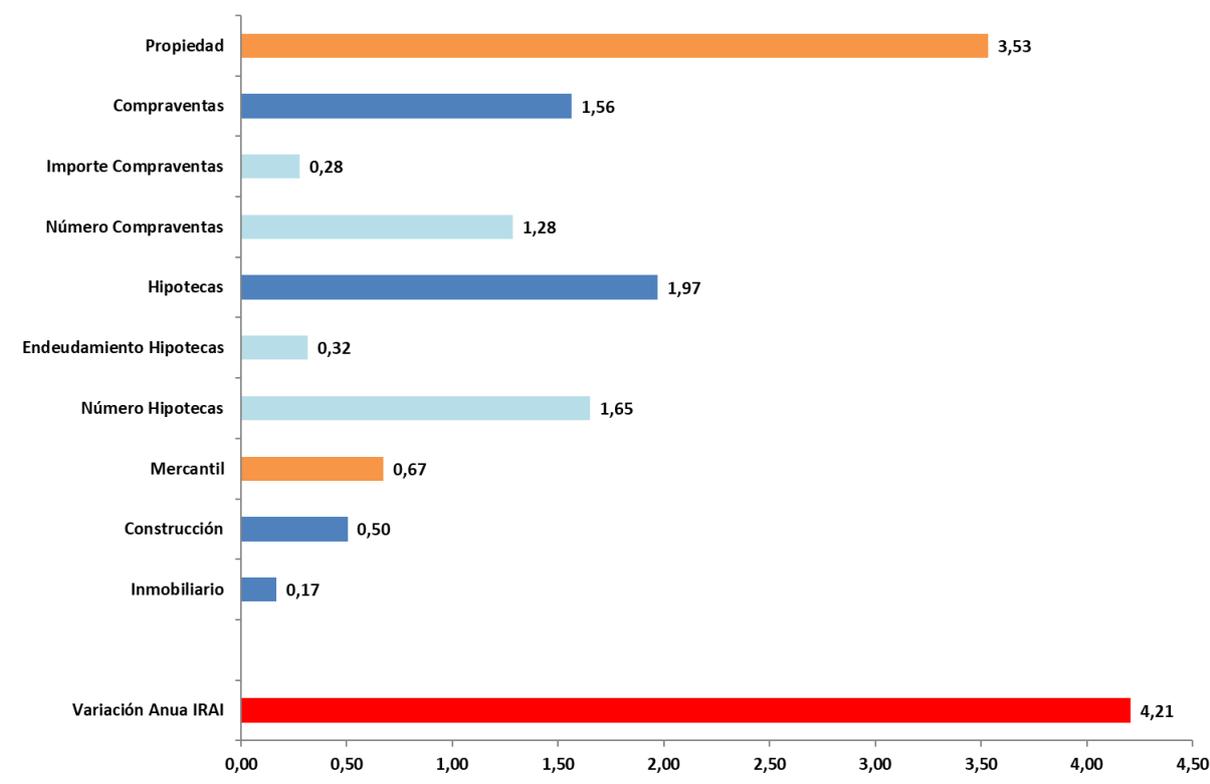
Por subgrupos (ver Tabla 3) destacan las fuertes evoluciones al alza del **número de compraventas**, tanto de **viviendas usadas** (crecimiento del 26,35%, con una repercusión acumulada del 4,28%) como de viviendas nuevas (crecimiento del 60,80%, con una repercusión acumulada del 2,81%). Así mismo, los **precios de compraventa** también muestran aumentos significativos, con un alza del 11,58% en las **viviendas usadas**, lo que supone una repercusión acumulada del 1,88%, y del 4,60% en las **viviendas nuevas**, con una repercusión acumulada del 0,21%. También se observan notables incrementos en el **número de hipotecas**, tanto sobre **viviendas usadas** (crecimiento del 36,09%, con una repercusión acumulada del 2,07%) como sobre **viviendas nuevas** (crecimiento del 36,47%, con una repercusión acumulada del 1,79%). Del mismo modo, el **importe de las hipotecas** también muestra una evolución al alza, con un incremento del 7,66% en el caso de las **viviendas usadas**, lo que supone una repercusión acumulada del 0,44%, y del 6,30% en las **viviendas nuevas**, con una repercusión acumulada del 0,31%.

En menor medida también creció el **número de constituciones de empresas**, tanto en el **sector de la construcción** (crecimiento del 10,76%, con una repercusión acumulada del 0,21%) como en el **sector inmobiliario** (crecimiento del 23,74%, con una repercusión acumulada del 0,15%), así como el de **empresas depositadas** (crecimiento del 1,43%, con una repercusión

acumulada del 0,26% en el **sector de la construcción**, y del 1,01% con una repercusión acumulada del 0,08% en el **sector inmobiliario**). En la parte negativa solamente cabe destacar el descenso en los **importes de hipotecas sobre naves** (variación del -15,85%), si bien con poca repercusión (-0,13%) debido a su menor importancia en la elaboración del índice. Por su parte, se aprecia una variación del 56,33% en la actividad constructiva afectada por situaciones de insolvencia, con una repercusión acumulada del -0,03%.²

Finalmente, si analizamos la variación anual de la tasa de variación trimestral del IRAI (ver la Figura 6) observamos la existencia de un diferencial positivo estimado en un 5,09%, que refleja un aumento del crecimiento trimestral del índice (ver Figura 2). Las Tablas 2 y 3 muestran que este diferencial se debe, fundamentalmente, al crecimiento de la parte de **propiedad** (5,26%) y, en particular, de las **compraventas** (2,85%), principalmente en su **número** (2,70%), tanto de **viviendas usadas** (1,15%) como **nuevas** (1,20%), así como de las **hipotecas** (2,41%), en este caso en su **número** (1,71%) y, de forma específica, en el **número de hipotecas sobre viviendas usadas** (1,29%).

Figura 6: Influencia de los grupos en el diferencial anual de la tasa de variación trimestral del IRAI (base 2003)



² La variación anual concursal en el sector inmobiliario fue del 97,36%, aunque sin efectos en términos de la variación acumulada. A lo largo de 2024 la suma del Valor Añadido Bruto afectado en la actividad inmobiliaria dobló la cifra de 2023, pasando de 15,0 a 30,1 millones de euros. De otro lado, el Valor Añadido Bruto total afectado en las actividades constructivas pasó de 191,5 a 308,1 millones de euros.

TABLAS DE RESULTADOS
Tabla 1: Evolución trimestral del IRAI y el IRAI suavizado (%)

Periodo	IRAI _{t-1}	IRAI ₂₀₀₃	IRAI _{t-1} Suavizado	IRAI ₂₀₀₃ Suavizado	Periodo	IRAI _{t-1}	IRAI ₂₀₀₃	IRAI _{t-1} Suavizado	IRAI ₂₀₀₃ Suavizado
2005 T 1	107,42	116,87	102,23	108,18	2015 T 1	108,90	84,31	101,10	79,16
2005 T 2	110,53	120,25	104,60	110,69	2015 T 2	106,71	82,61	103,37	80,94
2005 T 3	110,56	120,29	106,85	113,08	2015 T 3	114,59	88,72	107,24	83,97
2005 T 4	112,54	122,44	109,82	116,21	2015 T 4	109,07	84,44	109,77	85,95
2006 T 1	110,67	135,50	103,39	120,15	2016 T 1	108,15	91,32	100,93	86,76
2006 T 2	107,77	131,96	105,64	122,77	2016 T 2	111,42	94,08	103,84	89,26
2006 T 3	107,24	131,31	107,65	125,11	2016 T 3	108,69	91,77	104,60	89,91
2006 T 4	105,56	129,25	108,72	126,35	2016 T 4	106,42	89,86	106,08	91,18
2007 T 1	108,24	139,90	100,09	126,46	2017 T 1	109,41	98,31	101,16	92,24
2007 T 2	103,36	133,59	99,97	126,30	2017 T 2	110,90	99,65	102,82	93,75
2007 T 3	101,27	130,88	99,49	125,70	2017 T 3	111,63	100,31	105,18	95,90
2007 T 4	94,34	121,93	97,91	123,70	2017 T 4	108,75	97,72	107,35	97,88
2008 T 1	99,84	121,74	96,79	119,73	2018 T 1	108,09	105,63	100,93	98,79
2008 T 2	93,70	114,25	93,38	115,51	2018 T 2	109,53	107,04	102,70	100,52
2008 T 3	88,19	107,53	89,35	110,52	2018 T 3	110,96	108,43	104,78	102,56
2008 T 4	82,09	100,10	85,78	106,11	2018 T 4	107,50	105,05	106,49	104,23
2009 T 1	94,68	94,77	93,76	99,49	2019 T 1	107,25	112,66	100,94	105,21
2009 T 2	96,80	96,89	89,18	94,63	2019 T 2	104,74	110,02	101,42	105,71
2009 T 3	96,97	97,06	86,22	91,49	2019 T 3	102,75	107,93	101,13	105,41
2009 T 4	90,99	91,08	84,10	89,24	2019 T 4	102,94	108,14	101,68	105,98
2010 T 1	113,74	103,59	104,13	92,92	2020 T 1	103,43	111,85	99,37	105,31
2010 T 2	108,34	98,67	105,45	94,10	2020 T 2	89,11	96,36	96,23	101,98
2010 T 3	122,76	111,81	109,90	98,07	2020 T 3	93,84	101,48	94,70	100,36
2010 T 4	104,60	95,27	111,37	99,38	2020 T 4	96,97	104,87	93,87	99,49
2011 T 1	108,40	103,27	99,58	98,96	2021 T 1	108,75	114,05	101,03	100,51
2011 T 2	92,22	87,86	95,89	95,29	2021 T 2	112,19	117,65	106,05	105,51
2011 T 3	89,48	85,24	90,72	90,15	2021 T 3	117,01	122,71	111,06	110,49
2011 T 4	84,26	80,27	87,60	87,06	2021 T 4	115,28	120,89	114,76	114,17
2012 T 1	105,14	84,40	95,66	83,28	2022 T 1	107,52	129,98	102,40	116,92
2012 T 2	96,76	77,67	92,93	80,90	2022 T 2	108,07	130,64	105,04	119,93
2012 T 3	97,29	78,10	90,94	79,17	2022 T 3	107,97	130,52	106,60	121,70
2012 T 4	89,62	71,94	88,93	77,42	2022 T 4	106,04	128,19	108,00	123,31
2013 T 1	107,73	77,50	98,98	76,63	2023 T 1	101,21	129,75	99,15	122,26
2013 T 2	95,07	68,39	96,71	74,88	2023 T 2	98,08	125,73	98,15	121,03
2013 T 3	96,34	69,30	94,55	73,20	2023 T 3	95,25	122,10	96,49	118,99
2013 T 4	94,15	67,73	93,73	72,57	2023 T 4	94,41	121,02	95,18	117,37
2014 T 1	111,85	75,75	99,24	72,02	2024 T 1	106,84	129,30	99,58	116,88
2014 T 2	111,63	75,60	101,64	73,76	2024 T 2	104,67	126,67	99,73	117,05
2014 T 3	114,14	77,30	104,36	75,73	2024 T 3	111,07	134,42	102,13	119,87
2014 T 4	114,31	77,42	107,90	78,30	2024 T 4	115,74	140,08	105,78	124,15

Tabla 2: Variación del IRAI y de sus grupos principales

	Índice	%Variación		Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia ⁺
IRAI	115,74	4,21	15,74	--	--	5,09
Propiedad	120,98	4,72	20,98	3,53	15,09	5,26
Mercantil	102,33	2,68	2,33	0,67	0,65	-0,17
Compraventas	121,17	3,09	21,17	1,56	10,12	2,85
Precios Compraventas	108,88	1,20	8,88	0,28	2,12	0,15
Número Compraventas	133,46	4,68	33,46	1,28	8,00	2,70
Hipotecas	120,61	8,14	20,61	1,97	4,97	2,41
Importe Hipotecas	105,45	2,86	5,45	0,32	0,66	0,69
Número Hipotecas	135,76	12,63	35,76	1,65	4,31	1,71
Construcción	102,15	2,83	2,15	0,50	0,43	-0,15
Inmobiliario	102,77	2,29	2,77	0,17	0,23	-0,02

⁺ Diferencial anual de la tasa trimestral del IRAI

Tabla 3: Variación de los subgrupos del IRAI

Subgrupos	Índice	%Variación		Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia
Precios Compraventas	108,88	1,20	8,88	0,28	2,12	0,15
Garajes	100,53	-0,47	0,53	0,00	0,00	-0,02
Locales	100,56	-6,46	0,56	-0,08	0,01	-0,03
Naves	101,75	15,08	1,75	0,13	0,02	0,00
Trasteros	100,87	1,17	0,87	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	104,60	-0,41	4,60	-0,02	0,21	-0,05
Viviendas Usadas	111,58	1,58	11,58	0,25	1,88	0,25
Número Compraventas	133,46	4,68	33,46	1,28	8,00	2,70
Garajes	132,52	9,01	32,52	0,06	0,21	0,09
Locales	125,75	3,26	25,75	0,05	0,34	0,07
Naves	133,13	4,45	33,13	0,05	0,35	0,19
Trasteros	133,22	4,63	33,22	0,00	0,02	0,00
Viviendas Nuevas	160,80	19,72	60,80	1,10	2,81	1,20
Viviendas Usadas	126,35	0,08	26,35	0,02	4,28	1,15

Tabla 3: Variación de los subgrupos del IRAI (continuación)

Subgrupos	Índice	% Variación		Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia
Importe Hipotecas	105,45	2,86	5,45	0,32	0,66	0,69
Garajes	86,59	0,55	-13,41	0,00	-0,02	-0,03
Locales	113,46	3,75	13,46	0,02	0,06	0,06
Naves	84,15	50,07	-15,85	0,20	-0,13	0,61
Trasteros	94,00	-3,53	-6,00	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	106,30	-0,04	6,30	0,00	0,31	-0,18
Viviendas Usadas	107,66	1,82	7,66	0,10	0,44	0,22
Número Hipotecas	135,76	12,63	35,76	1,65	4,31	1,71
Garajes	142,07	37,46	42,07	0,05	0,07	0,03
Locales	133,21	11,47	33,21	0,05	0,14	0,07
Naves	129,19	-3,03	29,19	-0,03	0,24	0,03
Trasteros	143,59	44,18	43,59	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	136,47	18,04	36,47	0,92	1,79	0,29
Viviendas Usadas	136,09	10,16	36,09	0,65	2,07	1,29
Construcción	102,15	2,83	2,15	0,50	0,43	-0,15
Constituciones	110,76	24,52	10,76	0,38	0,21	0,03
Depositadas	101,43	0,69	1,43	0,11	0,26	-0,18
Concursos *	156,33	-30,95	56,33	0,02	-0,03	0,00
Inmobiliario	102,77	2,29	2,77	0,17	0,23	-0,02
Constituciones	123,74	21,90	23,74	0,13	0,15	0,03
Depositadas	101,01	0,68	1,01	0,05	0,08	-0,04
Concursos *	197,36	178,78	97,36	-0,01	0,00	0,00

*En las actividades concursales las tasas de crecimiento son las correspondientes al Valor Añadido Bruto de las empresas de las empresas del sector inmersas en procesos concursales.

Tabla 4: Variación de las cuentas anuales del IRAI

Sectores	Índice	% Variación		Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia
Construcción	101,43	0,69	1,43	0,11	0,26	-0,18
Cifra de Negocios	104,28	1,35	4,28	0,07	0,23	-0,04
Margen de Beneficio	101,24	1,12	1,24	0,04	0,04	-0,09
Rotación de Activos	99,49	0,02	-0,51	0,00	-0,02	-0,01
VAB sobre Stock	98,92	0,00	-1,08	0,00	-0,04	-0,03
Trabajadores	102,11	0,50	2,11	0,01	0,04	-0,02
Inmobiliario	101,01	0,68	1,01	0,05	0,08	-0,04
Cifra de Negocios	100,87	1,07	0,87	0,02	0,02	-0,02
Margen de Beneficio	100,82	0,08	0,82	0,00	0,01	-0,01
Rotación de Activos	97,25	-0,10	-2,75	0,00	-0,04	-0,01
VAB sobre Stock	103,44	1,30	3,44	0,02	0,05	0,00
Trabajadores	104,46	0,95	4,46	0,01	0,03	0,00