

“El mercado se mantiene en niveles elevados y estables”

Jorge Dolç, secretario general de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), analiza para Metros² la coyuntura actual y las perspectivas del sector y de las empresas de valoración.

Jorge Dolç, secretario general de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), aborda los retos del mercado y del sector. Asegura que “el mercado se mantiene en niveles elevados y estables, con alrededor de un millón de tasaciones anuales, lo que confirma la consolidación del sector. El crecimiento actual se concentra principalmente en el valor de los activos y no tanto en el volumen, especialmente en el segmento residencial e hipotecario”.

Metros²: ¿Cuál ha sido la evolución del importe tasado y su crecimiento interanual?

Jorge Dolç: El sector de la valoración ha registrado en 2025 hitos históricos de actividad, con un importe total tasado por las sociedades de tasación de la AEV que rozó los 450.000 millones de euros. De esta cifra, más de 300.000 millones se destinaron a finalidades hipotecarias, destacando especialmente el segmento residencial: el importe total tasado para uso de vivienda alcanzó los 140.000 millones de euros, lo que supone un récord absoluto en la serie histórica. Este crecimiento viene impulsado por un incremento notable del importe medio de tasación residencial, que subió un 12% interanual hasta situarse en los 277.000 euros por vivienda. Este dato de revalorización se alinea estrechamente con la aceleración interanual recogida en el último informe del Observatorio de la Valoración de la AEV.

Metros²: ¿Qué balance hace de 2025 y del primer semestre de 2026?

J. D.: El número total de tasaciones emitidas en 2025 por las sociedades de tasación de la AEV ha experimentado una ligera corrección, situándose ligeramente por encima de los 1,04 millones de unidades. Esta evolución se explica por un comportamiento dispar entre segmentos; mientras que las tasaciones hipotecarias de vivienda crecieron un 10% interanual hasta superar el medio millón de operaciones, las valoraciones con finalidad contable y otros usos administrativos sufrieron un descenso acusado. En definitiva, la fortaleza de la transacción real de vivienda ha logrado compensar la menor actividad en la gestión de carteras, consolidando en 2025 un mercado con mayor peso del valor residencial.

Metros²: ¿Qué perspectivas hay para 2026?

J. D.: Se acaba de publicar el vigésimo tercer Observatorio de la Valoración de la AEV en el que se proyecta el comportamiento del mer-

cado de cara a 2026, revelando conclusiones de gran calado técnico. El análisis detecta un cambio de tendencia en los precios durante 2025 que escapa a los modelos tradicionales de comportamiento, lo que sugiere una situación de mercado excepcional. Bajo esta premisa, el ejercicio de predicción para 2026 apunta a una aceleración de las valoraciones manteniendo incrementos de doble dígito en el precio de la vivienda. Es previsible que esta tendencia alcista se mantenga durante los próximos cuatro trimestres. A partir de ese punto, el escenario central contempla una transición hacia un ritmo expansivo más moderado, donde el crecimiento de los precios comience a suavizarse para buscar una mayor estabilidad.

Metros²: ¿Cuáles son los segmentos más demandados?

J. D.: La vivienda en propiedad se mantiene indiscutiblemente como el producto más demandado. No obstante, el análisis de las transacciones revela que el motor principal es la vivienda de segunda mano y no la obra nueva, cuya participación sigue condicionada por una producción real de ritmo lento. Este dinamismo de la vivienda de segunda mano se apoya en la recuperación del flujo crediticio, con un número de hipotecas concedidas para compra que ha superado las 133.000 operaciones por primera vez en la última década. En paralelo, aunque se detecta cierta reactivación en la actividad promotora, se observa una dicotomía relevante: mientras el Valor Añadido Bruto (VAB) de la construcción ha experimentado un sólido repunte del 8%, este crecimiento macroeconómico no se está traduciendo en un incremento proporcional de la oferta de obra nueva.

Metros²: ¿Cuáles son las nuevas oportunidades de mercado en 2026?

J. D.: Según los últimos datos publicados por la AEV sobre el año 2025, las tasaciones hipotecarias y aquellas con finalidad contable representan aproximadamente el 93% de la actividad tasadora, una proporción que se ha mantenido estable desde 2020. El 7% restante abre la puerta a nuevas oportunidades. Entre ellas destacan la valoración de portafolios inmobiliarios, los proyectos de rehabilitación y la tasación de inversiones en activos logísticos, industriales, hoteleros y turísticos. El crecimiento de nuevas áreas urbanas en zonas periféricas impulsa la participación de las tasadoras en valoraciones de suelo para proyectos de



Jorge Dolç, secretario general de la AEV.

desarrollo, principalmente ligados a nuevas promociones residenciales.

Metros²: ¿Cómo avanza la innovación?

J. D.: La innovación en 2026 se centra en la digitalización de procesos, el uso de modelos automatizados de apoyo a la valoración (AVMs) y el análisis avanzado de datos. Estas líneas de desarrollo buscan mejorar la eficiencia, la trazabilidad y la consistencia metodológica, en línea con la evolución del sector.

Metros²: ¿Cómo afecta al sector la influencia del entorno financiero e hipotecario?

J. D.: Existe cierto debate en expertos de la AEV respecto a si existe un riesgo de que el aumento sistemático de la cobertura financiera esté contribuyendo a sostener o incluso intensificar la subida de precios. Cuando el stock de vivienda terminada es limitado, la capacidad financiera adicional puede ser trasladada a los precios, reforzando la competencia entre compradores y elevando el nivel de partida de las operaciones. Desde esta perspectiva, el crédito facilita transacciones, pero podría simultáneamente alimentar dinámicas alcistas.

Metros²: ¿Cómo afecta la normativa que introduce los criterios de sostenibilidad?

J. D.: En 2025, se ha afrontado uno de sus mayores retos: la integración formal del principio de sostenibilidad en las tasaciones hipotecarias. Este avance responde a la modificación de la Orden ECO/805/2003 en agosto de 2025, un cambio que ha transformado el marco de las valoraciones oficiales. Para abordarlo, las sociedades de la AEV desarrollaron el primer estándar de sostenibilidad del sector, garantizando la coherencia en la interpretación de la nueva normativa. Recientemente, este estándar ha sido actualizado para incluir una clasificación homogeneizada de los riesgos climáticos y medioambientales. Este Estándar asegura que la identificación y ponderación de los riesgos ambientales sean con criterios uniformes, aportando transparencia.