

Según el XXI Observatorio de la Valoración de la AEV

El volumen de transacciones de vivienda usada alcanza máximos históricos, sin visos de futuras burbujas

- **A pesar del aumento en las transacciones, la proporción de viviendas vendidas sigue siendo inferior al 3% del stock anual, lo que evita una especulación como la de 2006**
- **Consenso en la previsión de precios: crecimiento estable para 2025 y oferta limitada**
- **Se espera que las transacciones se mantengan altas pero comedidas**
- **Los costes de construcción son mesurados, pero la mayoría de los panelistas cree que no aumentarán los proyectos residenciales por la escasez de suelo y restricciones crediticias**
- **La falta de financiación alternativa sigue limitando la oferta de vivienda, con el 50% de panelistas internos destacando el endurecimiento del crédito**

Madrid, 4 de marzo de 2025.- El XXI Observatorio de la Valoración, realizado por la AEV ([Asociación Española de Análisis de Valor](#)) presenta un análisis exhaustivo de la evolución del mercado inmobiliario español en 2024 y sus perspectivas para 2025. El informe ha sido elaborado por la profesora y responsable del Departamento de Economía Aplicada de la Universidad de Alicante, Paloma Taltavull, con la colaboración de un grupo de 14 panelistas, entre ellos socios de la AEV y otros reconocidos profesionales del sector¹. En él se pone de manifiesto que la evolución del real estate sigue marcada por el crecimiento de los precios, la fuerte demanda y una oferta insuficiente que agrava los problemas de acceso a la vivienda.

Según el informe, en 2024 se registraron más de 152.000 transacciones de viviendas usadas en el tercer trimestre, alcanzando un volumen récord con 170.000 operaciones por trimestre a lo largo del año. Este dato, junto con los registros de 2023, refleja una actividad elevada en el mercado inmobiliario, comparable con la de 2006. Sin embargo, la autora sugiere que, a pesar de este aumento, la proporción de viviendas que son objeto de compraventa sigue siendo estable y se mantiene por debajo de los umbrales que indicarían un proceso especulativo, estimados en el 3% ó 3,5% del stock anual.

Consenso entre los expertos: los precios seguirán creciendo de forma estable

Según el XXI Observatorio de la Valoración, los precios de la vivienda han crecido un 6% en 2024, con una revalorización real del 4,4% y la previsión, que comparten la gran mayoría de los panelistas, es que continuarán en una senda de crecimiento estable. Esta tendencia ha mantenido el atractivo del mercado para inversores extranjeros, especialmente en zonas costeras y grandes ciudades, donde la diferencia de precios con otros mercados europeos hace que las viviendas en España sean percibidas como "baratas".

El informe también analiza el contexto internacional, marcado por las turbulencias en otros países, como las burbujas de precios post-COVID en Europa, desajustes en el mercado residencial en China y tensiones en EE.UU. Según la autora, España ha logrado mantenerse alejada de un proceso especulativo, con un crecimiento moderado de los precios y un mercado relativamente equilibrado en comparación con otras economías.

¹ En esta edición: Antonio Mora (UAH), Julio Rodríguez (INE), Leyre López (AHE) y Santiago Carbó (FUNCAS).

Así, el informe destaca que la evolución del sector en 2024 es más sostenible, comparada con la burbuja de 2006, debido a las restricciones al acceso a la financiación y a un sistema hipotecario más ajustado. En esta línea, un gran número de panelistas (80% internos y 50% externos) coincide en que la mayor liquidez y actividad inmobiliaria explican el aumento de transacciones, sin que esto indique una burbuja especulativa.

La oferta sigue estancada y los alquileres suben más del 20%

A pesar de que el informe señala que se ha producido un incremento del 14,3% en el número de viviendas iniciadas, la autora sugiere que el ritmo de producción sigue siendo insuficiente para atender la creciente demanda. Los expertos coinciden en que la escasez de oferta persiste como el mayor reto estructural del mercado. Aunque los costes de construcción se han estabilizado, reduciéndose por debajo de la inflación, el 80% de los panelistas internos expresan que esto no será suficiente para incentivar la construcción en 2025, citando la escasez de suelo urbanizable, las restricciones normativas y la falta de acceso a financiación como las principales barreras para el desarrollo de nuevos proyectos.

En términos de demanda, los expertos indican que en la actualidad existe una demanda estructural, impulsada por el crecimiento poblacional, la movilidad laboral y la inversión extranjera en segundas residencias. Esto contrasta con la demanda especulativa de 2006, cuando el crecimiento estaba basado en expectativas de revalorización a corto plazo.

Por otro lado, los precios del alquiler han crecido a una media del 10% anual en 2024, con incrementos superiores al 20% en ciudades principales como Madrid, Barcelona y Valencia. La mayoría de los panelistas cree que esta tendencia se mantendrá debido a la falta de vivienda en alquiler, agravada por la conversión de pisos al mercado turístico, el crecimiento de la demanda impulsada por la inmigración y la movilidad laboral y las restricciones al acceso a la compra de vivienda.

Costes de construcción y expectativas de nuevos proyectos

En 2024, los costes de edificación han revertido la tendencia alcista observada en 2022, llegando a tasas que se mantienen ligeramente por debajo de la inflación. Sugiere la autora que no son un obstáculo para la decisión de construir, lo que podría respaldar el lanzamiento de nuevos proyectos inmobiliarios, si la escasez de obra nueva fuera la principal causa de los bajos niveles de construcción. No obstante, el clima en el sector sigue siendo optimista principalmente para obras civiles y edificaciones no residenciales, pero no para viviendas.

En este sentido, la mayoría de los panelistas, el 80% de los internos, opina que la reversión de los costes de construcción no incentivará un aumento en los nuevos proyectos de edificación en 2025. Aunque algunos expertos creen que la estabilización de los precios de producción podría hacer más rentables los proyectos de obra nueva, varios factores siguen limitando la actividad promotora. Entre los obstáculos destacan la escasez de suelo urbanizable en zonas de alta demanda, los elevados costes de la mano de obra, las restricciones crediticias y el aumento de los precios del suelo en algunas áreas. Además, las políticas regulatorias y las incertidumbres legislativas generan inseguridad en los promotores, desincentivando nuevas inversiones.

La financiación, un factor limitante

La financiación sigue siendo un factor limitante clave para la oferta de vivienda, especialmente debido a la escasez de capital y el endurecimiento del crédito tras la crisis de 2008. En este sentido, la mitad de los panelistas internos, un 50%, y el 25% de los externos creen que la financiación y los cambios operados en ella tras la crisis de 2008 son el principal factor que limita la oferta de vivienda, señalando el endurecimiento del crédito, la escasez de financiación alternativa y la mayor prudencia de los bancos al conceder préstamos. Por su parte, algunos

expertos subrayan otros factores que también juegan un papel determinante en la crisis de oferta, como la escasez de suelo, los elevados costes de construcción y las barreras normativas.

Según el presidente de la AEV, Miguel Ángel Castillo, *“la falta de oferta sigue siendo el mayor desafío del mercado inmobiliario español. Si no se adoptan medidas para incentivar la construcción de vivienda asequible y facilitar la financiación, el acceso a la vivienda será cada vez más difícil en los próximos años, a pesar de la fuerte actividad del sector y la ausencia de riesgos especulativos”*.

El informe de coyuntura del [Observatorio de la Valoración](#) se elabora periódicamente y tiene como objetivo recoger el debate abierto entre los socios de la AEV y un grupo de expertos ajenos a las empresas de valoración sobre temas relacionados con la evolución del sector inmobiliario. El fin es hacer partícipe de los resultados al mercado y a la sociedad. Este informe y otros de interés general están disponibles al público en la web de la [AEV](#).

Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)

La Asociación Española de Análisis de Valor (AEV) es una entidad sin ánimo de lucro inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones y fundada a finales de 2012. En la actualidad, integra a 22 sociedades de tasación que efectúan alrededor del 86% de las valoraciones realizadas en España, todas ellas con una vocación explícita de independencia profesional y calidad en su labor. También es miembro de The International Valuation Standards Council (IVSC), la Federación Hipotecaria Europea (cuyas siglas en inglés corresponden a EMF –European Mortgage Federation), la Asociación Hipotecaria Española (AHE), el Centro de Finanzas Responsables y Sostenibles (FINRESP) y Asociación Madrid Capital Mundial de la Ingeniería, la Construcción y la Arquitectura (MWCC).

<http://www.asociacionaev.org/>

Para más información:

 **Lore Treviño**
Boutique de comunicación y PR

Susan Herrero

676096083

equipo@loretrevino.com