

Según el XVII Observatorio de la Valoración de la AEV

## Los precios de la vivienda nueva crecerán en tasas cercanas al 4% interanual hasta marzo de 2023

- La mayoría de los panelistas consultados estiman que los precios de la vivienda usada se moverán en tasas similares a las de la obra nueva en 2022, y que llegarán a estancarse, e incluso descender, a lo largo de 2023
- La inflación, junto a otros factores, puede influir en el coste y terminación de la vivienda nueva y provocar anticipos en las decisiones de compra ante las expectativas de aumento en los precios
- La subida del precio de la vivienda en España es más suave que en el resto de países desarrollados debido a que la oferta es insuficiente y a que la demanda tiene poca capacidad de acceso, motivos por los que la subida de tipos de interés ha cortado el ciclo alcista de los precios en España en un punto anterior al de otras economías europeas
- Los precios de alquiler en España crecen aceleradamente desde principios de 2022 y han alcanzado ritmos de expansión superiores a los niveles de antes de la pandemia

**Madrid, 11 de enero de 2023.-** La predicción de los precios residenciales de vivienda nueva o de segunda mano, el efecto de la inflación, la situación de España frente a otros países, así como los precios del alquiler son algunas de las temáticas que configuran el **XVII Observatorio de la Valoración**, que analiza los datos relativos al último trimestre de 2022 y el primero de 2023. La AEV ([Asociación Española de Análisis de Valor](#)) presenta este análisis, junto con la colaboración de la profesora y responsable del Departamento de Economía Aplicada de la Universidad de Alicante, Paloma Taltavull, y de un grupo de 18 panelistas, formado por expertos de las sociedades de tasación miembros de la asociación y otros reconocidos profesionales del sector<sup>1</sup>.

Según los modelos de predicción de la autora del informe del XVII Observatorio de la Valoración, los precios de las viviendas nuevas crecerán en tasas cercanas al 4% interanual, durante el 4º trimestre de 2022 y el primero de 2023, para luego estabilizarse con tasas de crecimiento cercanas al 0-1%. En las viviendas de segunda mano, en cambio, aumentarían de forma más evidente, alcanzando tasas interanuales del 9% a mediados de 2023, para después continuar creciendo en ratios más moderados. El 58% de los expertos internos y el 100% de los externos consultados se muestran de acuerdo con la predicción relativa a la obra nueva, afirmando que esto ocurrirá sobre todo en el caso de viviendas nuevas de las grandes ciudades y sus entornos, donde se espera que el crecimiento interanual alcance dichas cifras y se estabilicen para el inicio del año 2023. Algún experto considera que es relevante tener en cuenta el efecto de la inflación en dicho incremento, que implicaría que, en términos reales, el precio de la vivienda se estaría incluso abaratando.

Sin embargo, otro grupo de panelistas, en concreto, el 42%, no están en sintonía con la autora, ya que prevén que, en el caso de la obra nueva, la escasa actividad promotora hará que la vivienda siga siendo un bien escaso en el mercado, por lo que auguran que el precio podría ser considerablemente más alto, sobre todo si hay un incremento fuerte en la demanda de vivienda

---

<sup>1</sup> En esta edición: Antonio Mora (UAH), Julio Rodríguez (INE), José Manuel Gómez de Miguel (BE), Leyre López (AHE), Santiago Carbó (UV y FUNCAS), Víctor Pérez (ASG).

libre por parte de no residentes y para usos de alquiler temporal. Además, si se tiene en cuenta la influencia del incremento de los costes de construcción y energéticos y la escasez de mano de obra, se podrían llegar a experimentar crecimientos cercanos al 5% durante el año 2023.

Sin embargo, hasta un 92% de los panelistas se encuentran en desacuerdo con la predicción de precios de vivienda usada que se presenta en el informe, coincidiendo todas estas opiniones en que las tasas de crecimiento de los mismos serán, en cualquier caso, mucho más moderadas que las esperadas por el modelo. Son varios los expertos que estiman que los precios de la vivienda usada se moverán en tasas similares a las esperadas para la obra nueva, mencionando un estancamiento, e incluso posibles descensos, a lo largo de 2023. Aquellos panelistas que coinciden con la previsión de la autora, creen que las tasas de crecimiento para el año 2023 serían, igualmente, más moderadas que las estimadas por el modelo, puesto que estas herramientas pierden precisión en tanto más lejana es la predicción.

### **El impacto de la inflación en la decisión de compra**

El informe señala que la inflación sostenida tendrá impacto en las decisiones de los inversores y podría afectar, de un modo relevante, al mercado inmobiliario, no solo con adelantos en las decisiones de compra para protegerse de aumentos futuros, sino también como efecto indirecto del incremento de los alquileres. Con ello están de acuerdo el 42% de los panelistas externos, y hasta un 67% de los externos, al estimar que la inflación y otros factores pueden influir en el coste y terminación de la vivienda nueva, y provocar anticipos en las decisiones de compra ante las expectativas de aumento en los precios.

En el polo opuesto, los panelistas contrarios a esta expectativa, el 58%, indican que la subida de cuotas hipotecarias derivada de la elevación de los tipos de interés moderará la subida de los precios de venta. Además, si bien las rentas están efectivamente vinculadas por contrato a la inflación, la capacidad de trasladar este aumento será menor en el entorno económico actual, especialmente en el ámbito residencial, debido a la reducción de las posibilidades de pago de los inquilinos, así como a las políticas proteccionistas impulsadas por la Administración para su control.

### **España, aumento de precios moderado frente a otros países desarrollados**

Según la XVII edición del Observatorio, los precios de las viviendas españolas crecen de manera muy suave, mientras que en la mayoría de países desarrollados lo hacen a cotas más elevadas, alcanzando tasas de revalorización equivalentes a las de los años previos a la crisis financiera. Según la autora, esta situación podría ser el reflejo de la escasa capacidad de compra de los hogares que entran al mercado por primera vez, en los mercados más tensionados, y de la restricción de la oferta. Y esta visión es apoyada por el 83% de los panelistas, tanto internos como externos, que creen que la oferta es insuficiente y que la demanda tiene poca capacidad de acceso, motivos por los que la subida de tipos de interés ha cortado el ciclo alcista de los precios en España en un punto anterior al de otras economías europeas. La falta de reacción de los salarios a la inflación y el hecho de que la reducción del paro, por la exclusión de las estadísticas de los contratos fijos discontinuos, no se reduzca con un ritmo tan intenso como el que recogen las cifras oficiales, serían algunos de los factores que explicarían esa debilidad en la demanda.

Los expertos opuestos a esta perspectiva consideran que las tasas de crecimiento de los precios observadas en los últimos periodos no pueden considerarse “suaves”, ni una oferta anual de más de medio millón de viviendas usadas una restricción, si se tiene en cuenta el bajo crecimiento de la población española.



### **El precio del alquiler supera los niveles pre-pandémicos**

Según el informe, los precios de alquiler en España crecen aceleradamente desde principios de 2022 y han alcanzado ritmos de expansión superiores a los niveles de antes de la pandemia. La diferencia en los niveles de aceleración de 2022 con respecto a los de dos años atrás (que fueron menores al 15%) podría ser debida al diferencial de inflación. Así lo cree también el 67% de los expertos internos, que, no obstante, puntualizan que el hecho de que el crecimiento de los alquileres sea muy dispar en la geografía española pone de manifiesto la existencia de otros factores, entre otros, la restricción de la oferta de alquiler, especialmente en algunas localizaciones. En este caso, en los núcleos urbanos donde ya había tensionamiento, la demanda se suavizó durante la pandemia, pero ha retronado a niveles habituales por la vuelta a la oficina y por el retorno del turismo.

En el caso contrario, el 33% de los expertos internos y el 67% de los externos no están de acuerdo con la afirmación de la autora, por entender que la inflación no es el único motivo del aumento de los precios del alquiler, sino que existirían otras causas, como la preferencia por la venta, la falta de producto adecuado en el mercado, la demanda de ciudadanos del exterior, las últimas restricciones legales aprobadas en algunos mercados o el incremento de pisos de uso turístico, que disminuyen el volumen de oferta a largo plazo. .

**En palabras de Paloma Arnaiz**, Secretaria General de la AEV, *“el XVII Observatorio de la Valoración nos sitúa ante la perspectiva de un 2023 de moderación en los precios, tanto en el segmento de obra nueva como en la segunda mano. En particular, los precios de vivienda usada se verían más afectados por la situación económica que los de obra nueva, aún sostenidos por la ausencia de oferta suficiente en los entornos más demandados y el impacto de la inflación y otros factores en los costes de producción”*.

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 objetivo 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 la Asociación Madrid Capital Mundial de la Ingeniería, la Construcción y la Arquitectura (MWCC).

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

**Para más información:**

Susan Herrero

676096083

[equipo@loretrevino.com](mailto:equipo@loretrevino.com)