

XIV Observatorio de la Valoración de la AEV

Predicciones para 2021 de la AEV: precios estables en vivienda usada y crecimiento significativo en la obra nueva

- Una mayoría de los expertos consultados esperan que 2021 se cierre con estabilidad en los precios de vivienda usada, y con la obra nueva creciendo en tasas cercanas al 5%
- Disparidad en lo que al precio del alquiler se refiere: algo más del 40% cree que crecerá, el 25% que se mantendrá y el 30% espera correcciones
- El 100% de los expertos consultados cree que los indicadores invitan al optimismo respecto al futuro próximo del sector de la edificación

Madrid, 18 de mayo de 2021.-Las expectativas respecto de la evolución de los precios residenciales de venta y alquiler, los cambios en las preferencias de la demanda derivados del confinamiento, las posibles causas de los elevados volúmenes de transacciones al cierre de 2020 y el optimismo sobre el futuro próximo del sector de la edificación son algunos de los temas que fundamentan el **XIV Observatorio de la Valoración**, que analiza los datos disponibles hasta el segundo semestre de 2020, y que presenta la AEV ([Asociación Española de Análisis de Valor](#)) 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 19 panelistas, formado por expertos de las sociedades de tasación, miembros de la asociación y otros reconocidos profesionales del sector¹.

Como en cada edición, en este XIV Observatorio se presentan los resultados del modelo de predicción de precios de vivienda de Paloma Taltavull, que, en esta ocasión, se ven lógicamente afectados por una incertidumbre superior a lo habitual. Taltavull espera que los **precios de la vivienda usada reboten durante este segundo trimestre y crezcan durante el tercero** en tasas inferiores al 3%, similares a las previas a la pandemia. Hacia el final del año 2021, los precios volverían a congelarse o estabilizarse, con tasas de crecimiento cercanas al 0%. En el caso de las **viviendas nuevas, estima que los precios crecerían de forma cada vez más rápida**, alcanzando tasas de crecimiento del 5% a finales del año 2021, para después revertir a tasas menores. Por su parte, hasta el 61% de los panelistas internos consultados, aunque solo el 33% de los externos, se muestra de acuerdo con esta predicción, siendo varios expertos los que hacen hincapié en las incertidumbres especiales que la rodean, como son los ritmos de la campaña de vacunación y, especialmente, la evolución del empleo. Entre los panelistas contrarios a esta predicción se argumenta, fundamentalmente, en contra de lo indicado respecto a la vivienda usada, que esperan mantenga su actual tónica de estabilidad, con variaciones muy próximas a cero, puesto que la hipótesis de crecimiento de la obra nueva tiene aceptación general, si bien con matices respecto al porcentaje de crecimiento, que algunos esperan que sea menor y otros, incluso, mayor al 5% a finales de 2021.

La demanda opta por viviendas de mayor tamaño

Casi el 70% de los panelistas internos confirman haber detectado un cambio de preferencia en la demanda hacia viviendas de mayor tamaño, una tendencia que quedaría reflejada en las últimas estadísticas publicadas por el MITMA y por el Colegio de Registradores, que señalan que en 2020 la superficie media transferida ha sido de 100,85 m², con un incremento del 2,19% con respecto a 2019 (98,69 m²). Se indica también que el producto residencial tasado en el tramo de superficie entre 100m² y 150m², en tipología plurifamiliar y principalmente en tipología

¹ En esta edición: Antonio Mora (UAH), Julio Rodríguez López (INE), José Manuel Gómez de Miguel (IVSC), Leyre López (AHE), Santiago Carbó (FUNCAS), Víctor Pérez (ASG).



unifamiliar ha registrado un aumento en volumen y, en menor intensidad, en superficie media. Hay quien destaca también haber detectado un movimiento de la demanda hacia zonas periféricas en las ciudades principales, causado por la menor necesidad de desplazamiento hacia los centros de trabajo y una búsqueda de espacios verdes y zonas de recreo. Aunque algunos panelistas no coinciden con esta apreciación sobre el tamaño medio de la vivienda, o creen que no hay evidencia suficiente de la misma, sí aseguran haber detectado una mayor exigencia de la demanda por la disposición en la vivienda de zonas de uso exterior, como terrazas, jardines o patios.

Adiós a las ‘zonas de tensión de precios’ del alquiler

Se indica en el informe que los precios de alquiler han experimentado una corrección drástica y continuada hasta bien entrado el año 2021 (con caídas anuales del 11% en Madrid y más del 14% en Barcelona), como consecuencia de un descenso sustancial en la demanda y de las medidas para limitar la pandemia que habrían conseguido eliminarla tensión existente en los mercados y reducir o eliminar las ‘zonas de tensión de precios’ que se generaron antes de la pandemia. El 70% de los panelistas internos y el 83% de los externos coinciden con esta afirmación, considerando que se ha producido un cierto reequilibrio en beneficio del arrendatario, si bien esta situación podría ser sólo temporal, pues está muy ligada al trasvase de viviendas turísticas hacia el alquiler de largo plazo. Por eso, en varios casos indican los expertos que, junto a la caída de la demanda y la reducción de la movilidad, también ha sido un factor determinante para el ajuste a la baja la práctica desaparición del alquiler de vivienda turística, que impulsaba al alza las rentas de alquiler antes de la pandemia, con especial intensidad en algunas zonas prime.

Al ser consultados por sus **expectativas del precio de alquiler durante este 2021**, algo más del 40% de los profesionales se muestra a favor de un ligero incremento de los alquileres, condicionado a la vuelta de la actividad turística nacional e internacional y ligado a la recuperación de la movilidad y a la consolidación de la demanda de alquiler por parte de los segmentos de población que no pueden acceder a la compra. En torno al 25% de los panelistas apuestan por una estabilidad de los precios de alquiler durante el 2021, en algunos casos con ligeras tendencias al alza hacia final de año, por efecto de las causas antes citadas, según se produzca una vuelta a la normalidad plena. El 30% restante, en cambio, espera aún correcciones en los precios de alquiler, especialmente en las ciudades donde subieron con fuerza entre 2015 y 2020, aunque mencionan posibilidades de estabilización hacia final de año.

Picos de transacciones por inversión

Tras el drástico descenso del número de transacciones sufrido durante el segundo trimestre de 2020 (unas 79.000 entre nuevas y usadas), el tercer y cuarto trimestre han presentado sendos picos de intercambios (130.000 y 160.000, respectivamente) prácticamente equivalentes a los niveles de compraventas de años anteriores. Considera la autora del informe que este volumen de transacciones estaría fundamentado en la inversión, por parte de hogares con buena solvencia, de sus ahorros previos, un diagnóstico que apoya el 61% de los panelistas internos y el 100% de los externos, considerando que la recuperación de las transacciones en la parte final de 2020 es transitoria, puesto que está desacoplada de los fundamentos de la economía. Aunque el acceso a la primera vivienda siga siendo la principal motivación de adquisición, la precariedad laboral de la mayoría de jóvenes, agudizada por la pandemia, ha convertido en protagonista a una demanda caracterizada por la compra por reposición, para cambiar la actual vivienda por otra de mejores condiciones, o por la compra para inversión. La mayor parte de los panelistas (61% de los internos y 83% de los externos) consideran que el volumen de transacciones no disminuirá en 2021, sino que se mantendrá gracias a la tendencia de recuperación y estará muy ligado a los ritmos de evolución de la economía y el empleo.



En lo que respecta a **la oferta de vivienda nueva**, en el informe se indica que, desde mediados de 2020, la mayor parte de los indicadores como la ocupación, las opiniones empresariales, el consumo de cemento o el crédito a la construcción parecen invitar **al optimismo respecto al futuro próximo**, en el que cabría esperar un freno a la caída en la actividad y la estabilización de la existente. Por unanimidad, todos los expertos consultados se muestran de acuerdo con esta idea de freno a la caída de la actividad e indican, entre otras cosas, que los visados de dirección de obra anticipan una recuperación de la actividad promotora, y que las buenas perspectivas probablemente no solo se acotarán a la obra de nueva construcción, sino especialmente al segmento de inmuebles rehabilitados, que se verán beneficiados por subvenciones estatales e internacionales. Se considera que, a corto y medio plazo, la oferta de vivienda nueva tiene que aumentar, porque está en niveles muy bajos a causa de la incertidumbre creada por la pandemia y porque hay y habrá una mayor demanda para este producto (vivienda nueva) en compra y alquiler. Al ser consultados por sus expectativas al respecto, las opiniones de los panelistas oscilan desde un escenario de estabilidad, pasando por un incremento moderado de la actividad, concentrado en grandes ciudades y sus áreas metropolitanas, hasta un aumento significativo del número de viviendas iniciadas, aunque en todos los casos las expectativas son positivas dentro de la prudencia que merece la situación actual.

En palabras de Paloma Arnaiz, Secretaria General de la AEV, *“pese a la dificultad para hacer predicciones en un año de tantas incertidumbres, las conclusiones de este XIV Observatorio siguen confirmando, no solo que el sector inmobiliario ha resistido admirablemente el paso de la pandemia, sino que afronta un 2021 marcado por grandes oportunidades, ligadas a los objetivos de rehabilitación y de producción de vivienda sostenible y de calidad. Por otro lado, se mantiene como la más importante de las tareas pendientes de cara a los próximos la búsqueda de soluciones eficaces para el acceso de los jóvenes a la vivienda, ya sea en compra o en alquiler”*.

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 para así 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 21 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 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

606774878

lore@loretrevino.com