

## La AEV aleja cualquier perspectiva de formación de una nueva burbuja inmobiliaria

- Que las transacciones representen un 2% del parque total es signo de equilibrio del mercado, y descarta un posible sobrecalentamiento
- El precio de las viviendas se podría incrementar entre el 5 y 6%
- Disminuye el protagonismo de la banca como lubricante del mercado de la vivienda

**Madrid, 24 de noviembre de 2021.-** Con un volumen de transacciones que representa el 2% del parque total de viviendas español, cuando en períodos de boom inmobiliario entre 2004 y 2006 el nivel alcanzaba el 4%, la AEV concluye que España se encuentra lejos de cualquier perspectiva de formación de una nueva burbuja inmobiliaria. Temas como la ausencia de sobrecalentamiento, o las perspectivas sobre el incremento del precio de la vivienda, fundamentan el **XV Observatorio de la Valoración**, que analiza los datos disponibles hasta el primer semestre de 2021 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 sector<sup>1</sup>.

Ante el panorama que está teniendo lugar en otros países de Europa, la posibilidad de sobrecalentamiento del mercado es uno de los temas analizados en el informe. Una de sus medidas objetivas se establece analizando la relación entre el volumen de transacciones de un país y su parque total de viviendas. Así, mientras en períodos de boom inmobiliario el nivel de transacciones se acerca al 3% del parque (llegó al 4% en los años 2004-2006), porcentajes por debajo del 1,5% reflejan un mercado bajista o en crisis (durante la fase de máxima crisis, 2011-2014, las transacciones en España no superaban el 1,4% del parque). El año 2020 constituyó una excepción, ya que la marcada reducción del número de operaciones fue debida a la pandemia; sin embargo, se espera que la proporción de intercambios vuelva a tender al 2% en 2021, pudiéndose decir así que el mercado residencial no se encuentra sobrecalentado y que evoluciona alrededor de su equilibrio.

Esta es una idea que corrobora más del 80% de los profesionales consultados, quienes consideran que, pese a que pueda existir una impresión general de que la actividad del mercado no está en consonancia con la reducción general de la actividad económica, éste no se encuentra sobrecalentado. Entienden que esa cifra de transacciones es probable gracias a la buena marcha de la vacunación, el incremento de la confianza de los consumidores, las nuevas necesidades de vivienda creadas por la pandemia y los niveles de ahorro alcanzado por muchas familias. Asimismo, los expertos del sector destacan la enorme diferencia en cuanto a cifras absolutas de producción de vivienda entre la etapa actual y la previa a la crisis de los años 2007-2008, así como la política de precaución de las entidades financieras a la hora de conceder préstamos hipotecarios, que impide la sobrealimentación de los precios y, por tanto, aleja cualquier perspectiva de formación de una burbuja.

### Aumento de precios de vivienda de entre el 5 y el 6%

Como en cada edición, en este XV Observatorio se presentan los resultados del modelo de predicción de precios de vivienda de Paloma Taltavull que, tras el efecto rebote experimentado

---

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



por los precios residenciales en los primeros trimestres de este año, prevé que éstos se muevan durante los siguientes trimestres en tasas positivas hasta casi finales de 2022. Así, el modelo estima que la vivienda de segunda mano podría mantener revalorizaciones superiores al 6% sostenidas hasta final de ese año, cuando se reducirían a niveles menos intensos de crecimiento. Esta predicción de incremento de los precios es apoyada por 6 de cada 10 expertos consultados (67% de los panelistas internos y el 57% de los externos), algunos de los cuales, no obstante, matizan la magnitud del crecimiento esperado para 2022, que entienden se podría situar en tasas más moderadas, cercanas al 3%. Por su parte, las viviendas nuevas también alcanzarían revalorizaciones cercanas al 5%, predicción que apoya el 74% de los profesionales consultados, argumentando que se trata de un segmento que no ha experimentado cambios significativos en su tendencia al alza: se trata de un mercado con escasa oferta y precios altos, destinado a una demanda muy específica y que, por otra parte, está sufriendo los efectos del encarecimiento de la mano de obra y las materias primas.

En cuanto a oferta de nueva construcción y financiación a promotores, en el informe se menciona que, tras un fuerte crecimiento desde junio de 2020, la financiación a las actividades constructoras parece haberse congelado a mediados de 2021, ya que pasa desde expansiones de los créditos a ritmos del 20% para instalaciones y acabados de edificios, y del 8% para edificios, obras singulares y preparación de obras, hasta un crecimiento cero, lo que sugiere podría deberse a la mayor volatilidad característica de la financiación asociada a la ejecución de obras. No obstante, solo el 40% de los expertos consultados afirma haber observado algún signo de reducción de la financiación a promotores, en forma de endurecimiento de las condiciones de acceso a los créditos y limitación de la financiación a pequeños promotores, razón por la que estarían surgiendo alternativas a la financiación tradicional en forma de instituciones financieras privadas (fondos de inversión, mercado de capitales, plataformas de crowdlending) que, desde el estallido de la pandemia, son cada vez más frecuentes en los proyectos de nueva construcción, siendo bastante probable que sigan ganando protagonismo y sean claves, principalmente, para la compra de suelo y para afrontar las primeras fases de los proyectos de nueva promoción.

A pesar de todo, un 75% de los panelistas internos y el 86% de los externos aseguran coincidir con la idea de los ritmos de producción tenderán a estabilizarse y mantenerse en los próximos periodos, considerando que un buen indicador adelantado de esta tendencia son las discretas cifras de visados de obra nueva y viviendas iniciadas. Destacan, sin embargo, algunos riesgos que podrían entorpecer el ritmo de crecimiento de la oferta en 2022, incluso a pesar de la recepción de fondos europeos: la escasez de mano de obra en el sector, el incremento reciente del coste y el tiempo de entrega de los materiales y el problema estructural asociado a los largos tiempos de tramitación de licencias.

### **El mercado hipotecario pierde relevancia**

El informe señala cómo las estadísticas reflejan que una parte relevante de los compradores sigue utilizando recursos no bancarios para la compra, reflejo de que el mercado hipotecario cuenta con una posición cada vez más menguada y una capacidad inferior de funcionar como lubricante del mercado de vivienda. Según el informe del XV Observatorio de la Valoración, pese al suave aumento del número de operaciones, no está claro que las cifras de concesiones sean suficientes para atender la demanda de primeras viviendas, generándose una situación de restricción crediticia. El 58% de los panelistas internos y el 43% de los externos se muestra de acuerdo con la tesis de la autora sobre que dicha restricción es especialmente aguda en la demanda de primer acceso, siendo los ahorros de los hogares los que estarían actuando como motor de las compraventas y obligando, una vez más, a los jóvenes a optar por el alquiler. Otra parte de los consultados, no obstante, entiende que los niveles actuales de crédito son sostenibles y adecuados, resultado de la aplicación de unos criterios de concesión que están mucho más

basados en la capacidad de pago del cliente que en el valor de la garantía, y con condiciones y términos de concesión que, en líneas generales, siguen siendo fáciles.

### **Próximo incremento del precio del alquiler, principalmente en grandes ciudades**

En el tercer trimestre de 2021 se ha apreciado una suavización en la tendencia a la baja que seguían las rentas, efecto de una progresiva recuperación de la demanda y de la movilidad del trabajo. Así, la autora estima que, si las condiciones económicas mejoran, los problemas de accesibilidad volverán a aparecer en el mercado español, por lo que queda pendiente la evaluación y el diseño de medidas que resuelvan o aminoren estos problemas. El 83% de los panelistas internos y el 73% de los externos espera, efectivamente, un incremento de los precios del alquiler, habiéndose observado en los últimos meses cómo el turismo tiende a restablecerse y se suaviza el impacto del teletrabajo con modelos híbridos que no sustituyen plenamente la asistencia al centro de trabajo o de estudios, con el matiz de que el comportamiento del mercado no será el mismo en toda la geografía nacional, sino que habrá que perfilar conclusiones diferentes para distintas áreas geográficas, puesto que la tensión de los precios de alquiler se produce, mayoritariamente, en las grandes ciudades.

En palabras de Paloma Arnaiz, Secretaria General de la AEV, *“las principales conclusiones de este XV Observatorio refuerzan nuestra percepción de un crecimiento sano del mercado inmobiliario español, muy alejado de los movimientos abruptos que estamos observando en otros países a raíz de la pandemia. Sin duda, el mayor de nuestros retos sigue siendo facilitar la accesibilidad de los más jóvenes a la vivienda, a través de fórmulas de ayuda, bien a la compra, bien al alquiler. De otro modo, no será posible sostener los niveles actuales de actividad”*.

El informe de coyuntura del [Observatorio de la Valoración](#) se elabora periódicamente 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 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 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](mailto:lore@loretrevino.com)