

Según el XXIII Observatorio de la Valoración de la AEV

El alquiler tensionado impulsa la compra de vivienda y alimenta la subida del 12%

- El alquiler residencial crece en torno a un 10% anual y está impulsando el trasvase de hogares hacia la compra de vivienda, reforzando la presión sobre los precios
- El encarecimiento del 13,08% en vivienda usada se trata como una anomalía estadística de la demanda, descartándose un escenario de burbuja generalizada
- La oferta real sigue estancada en 8.000 viviendas al mes por falta de mano de obra y suelo, pese a que la actividad constructora escala un 8,4%
- El récord de 133.000 hipotecas trimestrales alerta al 67% de los expertos, que temen que el crédito presione los precios ante la falta de vivienda nueva

Madrid, 13 de mayo de 2026.- El encarecimiento del alquiler y la presión sobre la capacidad de pago de los hogares están acelerando el paso hacia la compra de vivienda, un fenómeno que se consolida como uno de los principales motores del actual ciclo inmobiliario. Según la **XXIII edición del Observatorio de la Valoración** de la [Asociación Española de Análisis de Valor](#) (AEV), esta dinámica está contribuyendo a sostener las subidas de precios en un mercado marcado por la escasez de oferta y el repunte de la demanda. El informe cuenta con la colaboración de la profesora Paloma Taltavull y un panel de 11 expertos, incluyendo socios de la AEV y otros reconocidos economistas¹.

Precios al alza: una anomalía persistente por factores de oferta/demanda

El informe revela que los precios residenciales han superado el 12% de crecimiento interanual al cierre de 2025, con la vivienda usada subiendo un 13,08% y la nueva un 12,8%. Esta evolución se califica como una "anomalía estadística" que podría durar todo 2026, ya que el incremento no parece responder a los fundamentos económicos tradicionales.

A pesar de estas cifras, el 88% de los panelistas internos considera que no constituye una señal inequívoca de sobrecalentamiento especulativo, sino que refleja tensiones estructurales. Entre los factores "anómalos" que impulsan los precios destacan la demanda embalsada post-Covid, el ahorro acumulado, la entrada de compradores no residentes y la inversión patrimonial defensiva. Por el lado de la oferta, la rigidez se explica por la escasez de suelo finalista, los elevados costes de construcción y los extensos plazos administrativos.

El alquiler en máximos de esfuerzo y el agotamiento de la solvencia

El mercado del arrendamiento ha consolidado un crecimiento sostenido del 10% anual a nivel nacional, manteniéndose en este rango desde 2023. El 78% de los expertos internos y la totalidad de los externos coinciden en que los alquileres en las grandes ciudades, como Madrid

¹ En esta edición: Antonio Mora (UAH), Julio Rodríguez (INE) y Santiago Carbó (CUNEF Universidad).

y Barcelona, han alcanzado o se aproximan claramente al límite de la capacidad de pago de los hogares.

Este escenario de sobreesfuerzo, el más alto entre las grandes economías europeas según el Banco de España, está forzando mecanismos de ajuste como la reducción de superficie de las viviendas, el aumento del alquiler por habitaciones y el desplazamiento hacia zonas periféricas. Además, se observa un fenómeno de "contagio" hacia la propiedad: el encarecimiento de las rentas empuja a los hogares con ahorro a anticipar la compra para evitar la exclusión, lo que actúa como un amplificador de los precios de venta.

Estancamiento de la oferta y límites en la capacidad productiva

Existe una marcada dicotomía sectorial: mientras el Valor Añadido Bruto (VAB) de la construcción escala un 8,4%, la edificación real de viviendas permanece paralizada en unas 8.000 unidades terminadas al mes. El informe describe un fenómeno de "stop-and-go" en la inversión, donde el interés por construir choca con una capacidad productiva limitada.

El 55% de los panelistas internos de la AEV considera que el sector ha alcanzado su techo de capacidad operativa actual debido a la escasez de mano de obra cualificada y el envejecimiento de las plantillas. Para transformar el crecimiento económico en oferta real, los panelistas urgen a agilizar los trámites urbanísticos, fomentar la industrialización y asegurar un marco regulatorio estable que permita comprometer capital a largo plazo.

Récord hipotecario, herencias y liquidez del parque existente

La financiación hipotecaria ha superado las 133.000 operaciones trimestrales, su nivel más alto en una década, cubriendo el 66,6% del total de transacciones. No obstante, el 67% de los expertos advierte del riesgo de que esta mayor cobertura financiera esté alimentando las subidas de precios al aplicarse sobre una oferta muy rígida.

Ante la falta de obra nueva, el mercado se nutre de la rotación del parque usado, que alcanza el 3% del stock total. Destaca el papel de las herencias, que ya representan cerca del 20% de las transacciones. El 78% de los panelistas internos y la totalidad de los externos advierten que no es sostenible mantener estos niveles de actividad basándose únicamente en la rotación del stock existente sin un incremento real de viviendas terminadas.

Riesgos geopolíticos y vulnerabilidad de costes

El informe advierte que el incipiente ciclo de edificación está condicionado por la inestabilidad geopolítica en Asia, que amenaza con un shock energético en 2026 similar al de 2022. El coste medio de construcción ya ha repuntado un 9% interanual en el primer trimestre de 2026, reflejando la alta sensibilidad del sector a la energía y los materiales. Ante esta volatilidad, el 75% de los panelistas internos aconseja endurecer los criterios de viabilidad de los proyectos e incorporar márgenes de contingencia más amplios.

En palabras de Jorge Dolç, secretario general de la AEV: *"los resultados de este XXIII Observatorio de la Valoración confirman una fase de aceleración de precios que supera el 12% y que no se explica totalmente por los modelos tradicionales. Nos enfrentamos a un mercado de alquiler que ha agotado la capacidad de pago en las grandes ciudades y a un sector constructor que, pese al*



impulso del VAB, opera muy cerca de su límite efectivo por falta de suelo y recursos humanos. Urge una estrategia que no solo facilite el crédito, sino que resuelva el estancamiento de la oferta para evitar que la liquidez actual siga capitalizándose únicamente en mayores subidas de precio y exclusión residencial”.

Elevada fiabilidad de previsiones: algunas estimaciones registraron errores inferiores al 2%

Una revisión retrospectiva del Observatorio de la Valoración de la AEV destaca la elevada capacidad predictiva de algunos de los modelos utilizados desde 2014, con estimaciones que en determinados períodos llegaron a registrar errores inferiores al 2% y anticiparon con varios trimestres de antelación cambios relevantes en el ciclo inmobiliario. El análisis, realizado por Paloma Taltavull (Universidad de Alicante), subraya además la capacidad de las previsiones para detectar fases de recuperación, estabilización y ajuste del mercado residencial, incluso en entornos de elevada incertidumbre.

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 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).

Para más información:



Susan Herrero
676096083

equipo@loretrevino.com