

*Según el XIX Observatorio de la Valoración de la AEV*

## **Los precios de las viviendas nuevas aumentarán a ritmos de entre el 2 y el 3% durante la primera mitad de 2024 y llegarán al 4% en el tercer trimestre**

- Los precios de las viviendas usadas crecerán algo más del 1% en el primer semestre, y se congelarán o incluso descenderán levemente a partir del tercer trimestre
- Más del 60% de los expertos consultados esperan que los precios de alquiler continúen creciendo, en media nacional, en ritmos cercanos al 10%. Entre los motivos están la escasez general de oferta y el tope legislativo a la actualización de rentas de alquiler, que será del 3% para el año 2024
- Pese a que el volumen global de transacciones haya disminuido, se sigue dando una intensidad de intercambios relativamente elevada, que revela un alto grado de liquidez en el mercado residencial
- Los expertos consultados consideran que las dificultades de financiación de los pequeños promotores se encuentran entre las causas que afectan al despegue de la oferta, junto a la escasez de suelo en grandes ciudades, la falta de mano de obra cualificada o la subida generalizada del precio de los materiales

**Madrid, 13 de febrero de 2024.-** La predicción de los precios residenciales, la evolución de los precios del alquiler, la demanda y su impacto en las transacciones, así como la oferta de vivienda y los problemas de accesibilidad a la misma son algunas de las temáticas que configuran el **XIX Observatorio de la Valoración**, que analiza los datos relativos al segundo semestre 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 16 panelistas, entre ellos 11 asociados de la AEV y otros reconocidos profesionales del sector<sup>1</sup>.

Según los modelos de predicción de la autora del XIX Observatorio de la Valoración, los precios de las viviendas nuevas aumentarían a ritmos de entre el 2 y el 3% durante la primera mitad de 2024, para acelerarse al 4% en el tercer trimestre del año. Y su estimación es que los precios de las viviendas usadas crecerán algo más del 1% en el primer semestre, y se congelarán o incluso descenderán levemente a partir del tercer trimestre. A este respecto, el 91% de los panelistas internos y hasta un 60% de los externos coinciden con la expectativa de precios de vivienda usada formulada por la autora. No obstante, como matiza algún panelista, estas previsiones corresponden a la media nacional y, por ello, deben particularizarse por localizaciones.

En el precio de la vivienda tiene una importante repercusión la evolución de los tipos de interés que, como señala también uno de los expertos, se espera que estos continúen en niveles elevados durante, al menos, la primera mitad del año, lo que seguirá ejerciendo de factor limitante de la demanda, especialmente la de primer acceso, que busca principalmente vivienda de segunda mano.

Y con respecto a la vivienda nueva, el 82% de los panelistas internos y el 60% de los externos se alinean también con la predicción de precios formulada por la autora. Los principales motivos que sustentan esta previsión son, por una parte, la solidez de la demanda para este tipo de

---

<sup>1</sup> En esta edición: Antonio Mora, Julio Rodríguez, José Manuel Gómez de Miguel, Leyre López y Santiago Carbó.

segmento, que se ha ido embalsando a lo largo de la última década a consecuencia de la escasez de producción, y, por otra, el encarecimiento de los materiales.

### **La asimetría en la evolución de los precios de alquiler, a examen**

Por otro lado, comenta la autora del informe que, si bien los precios de alquiler en España siguen creciendo aceleradamente, el ritmo de crecimiento se ha moderado desde mediados de este año en varios puntos, como Valencia, que pasa de crecer en tasas del 30% anual al 12%, Málaga o Barcelona, mientras que Madrid, Palma y, en general, la media española, siguen acelerando su crecimiento. La autora cree que los responsables de esta aceleración tan asimétrica son los distintos ritmos de evolución de la actividad económica que impulsan la atracción de población, así como el rol de los fondos de inversión en los mercados residenciales.

Alrededor del 64% de los panelistas internos y 6 de cada 10 externos esperan que los precios de alquiler continúen creciendo, en media nacional, en ritmos cercanos al 10%, citando, entre otros motivos, además de la escasez general de oferta, el tope legislativo a la actualización de rentas de alquiler, que será del 3% para el año 2024, el cual estaría contribuyendo a aumentar la brecha entre la renta de los contratos vigentes y la de los nuevos, así como provocando una retirada de producto del mercado y, con ello, un mayor tensionamiento de los precios. Otra parte de los panelistas espera, en cambio, que los ritmos de crecimiento del alquiler sean algo más moderados, de entre el 5 y el 7%, argumentando que estos precios tienen como límite la propia renta de las familias, incapaz de subir a ritmos mayores, así como que las medidas que probablemente se adoptarán desde los poderes públicos limitarán ese crecimiento.

Un 73% de los consultados internos y un 60% de los externos coincide con la autora en que la disparidad de los ritmos económicos de las distintas zonas geográficas de España anteriormente citadas, así como el rol ejercido por los fondos de inversión, son los principales responsables de la asimetría de evolución de los precios de alquiler que se observa por ciudades. A estos dos factores, los panelistas añaden algunos otros, como serían la compra por parte de particulares no residentes en las áreas turísticas, la restricción de oferta, la dispar colaboración de las distintas administraciones locales en relación con los planes de construcción de vivienda social del gobierno central, así como el efecto de anticipación a la aplicación de la Ley de Vivienda en función del signo del gobierno autonómico correspondiente.

Entre los panelistas que se muestran contrarios a esta teoría, se indica que las viviendas en alquiler en manos de los fondos son residuales en el mercado español, por debajo del 10% del total, por lo que su papel está siendo clave como vía para incorporar nueva oferta en el mercado con rentas asequibles; el problema del mercado residiría, por tanto, en la incapacidad para aumentar la oferta al ritmo que necesita la demanda y en la progresiva retirada de vivienda de alquiler tanto por efecto de los cambios legales como por falta de seguridad jurídica

### **La intensidad de intercambios revela un alto grado de liquidez en el mercado residencial**

El informe señala que, aunque el volumen global de transacciones ha disminuido, sigue habiendo una intensidad de intercambios relativamente elevada que revela un alto grado de liquidez en el mercado residencial. Teniendo en cuenta que una vivienda se intercambia una vez en largos períodos de tiempo, este volumen de transacciones parece indicar que una proporción elevada del parque está entrando en el mercado y cambiando de propietario de forma sistemática. A falta de vivienda nueva, el mercado moviliza cada vez más un número creciente de unidades, equivalentes a un 2,7% del total de stock existente: un 2,5% de viviendas existentes y un 0,3 % de nuevas.

Dado el encarecimiento de las hipotecas y su menor concesión, esta liquidez parece encontrarse alimentada, durante los últimos años, por fondos de capital que compran al contado. Considera la autora que es posible, también, que haya vuelto al mercado el fenómeno de transacciones sucesivas de viviendas, por el cual los propietarios utilizan el capital vivienda previo en una nueva transacción, si bien, al contrario que durante el boom de principio de siglo, el capital-vivienda obtenido se revierte, de nuevo, en el mercado usado, por la insuficiencia de unidades nuevas y, posiblemente, se esté utilizando para rehabilitación y puesta al día de las viviendas más antiguas.

El 64% de los panelistas internos y el 80% de los externos coincide con la idea de que la intervención de fondos de capital y el fenómeno de transacciones sucesivas son los principales responsables de las elevadas cifras de transacciones a las que asistimos, cuya diferencia con el volumen de préstamos hipotecarios concedidos revela un significativo incremento del peso del comprador de vivienda que accede sin financiación, ratio que ya asciende al 35%-40%, el máximo en una década. El perfil de adquirente actual se caracteriza, por tanto, por su solvencia, y por comprar bien para reponer una vivienda anterior, bien con finalidad inversora. Y se comenta, por otra parte, que, en ubicaciones de demanda activa, la falta de suelo disponible constituye un factor que favorece la inversión en rehabilitación antes que la activación de proyectos de obra nueva. Entre quienes se muestran en desacuerdo con esta teoría, se destaca el creciente papel de la demanda extranjera, que está adquiriendo un altísimo número de propiedades en España, en la mayoría de los casos, al contado, como forma de salvaguardar su capital y también con finalidad inversora.

De hecho, el peso de los residentes extranjeros y no residentes en las transacciones parece haber dejado de ser marginal, ya que aumenta de forma progresiva hasta alcanzar el 11% del total de transacciones en el tercer trimestre de 2023 en el caso de los extranjeros residentes, a los que hay que sumar un 9,8% de transacciones realizadas por no residentes, la mayoría de ellos no españoles. Así, en total, un 21,5% del total de transacciones es realizada por un segmento de extranjeros, en expansión clara desde la pandemia, que asientan sus posiciones en el mercado español a través de la propiedad residencial. Los expertos consultados aluden a distintas razones que motivarían este fuerte crecimiento del peso de los extranjeros en la adquisición de vivienda en España: el auge del teletrabajo, el incremento de jubilados en los países europeos y la inestabilidad creciente en ciertos países, que empuja a sus ciudadanos a buscar un lugar de residencia alternativo.

### **Se combate la restricción del crédito con otras fórmulas alternativas de financiación**

Según el XIX Observatorio, la restricción de crédito bancario tradicional que afecta al sector promotor debe estar siendo parcialmente resuelta mediante fórmulas alternativas de financiación, indicando que, si éstas proceden de fondos, que normalmente se dirigen a grandes obras, el sistema perdería capacidad de financiar a pequeños constructores y no recuperaría la flexibilidad existente en el pasado, que dotaba al sector constructor español de gran capacidad de reacción. Insinúa, asimismo, que es posible que, en parte, la actual falta de reacción de la oferta proceda de este factor, que estaría ralentizando la toma de decisiones de construcción.

El 82% de los panelistas internos y el 60% de los externos consideran que las dificultades de financiación de los pequeños promotores se encuentran, efectivamente, entre las causas que afectan al despegue de la oferta, a las cuales se sumarían la escasez de suelo en grandes ciudades, la falta de mano de obra cualificada y la subida generalizada del precio de los materiales, así como la alta burocratización del proceso y las fuertes garantías exigidas por los bancos. Como alternativa para estos pequeños y medianos promotores, que no suelen tener músculo financiero suficiente para acometer la compra del suelo, han surgido modelos como el préstamo puente, que tienen como contrapartida un coste generalmente más elevado que el que ofrece la banca tradicional, sobre todo si el riesgo que asume el prestamista es alto.



### **El empleo crece, los salarios reales también y se gana capacidad de compra**

El informe manifiesta que, en 2023, se ha identificado, por primera vez en un largo tiempo, que las condiciones de la demanda son positivas para el acceso a la propiedad: el empleo crece, los salarios reales también y se gana capacidad de compra. No obstante, subsisten graves problemas de accesibilidad. La mayor parte de la demanda estable es atraída por el alquiler, razón por la que se tensionan sus precios, y no por la propiedad, a la que es difícil acceder. La tensión de rentas resultante también dificulta el acceso de nuevos hogares, y el mantenimiento de los que están en el mercado, que ven revisadas sus rentas periódicamente.

En esta tesitura, sugiere la autora que incrementar la oferta parece la única salida, propuesta con la que se alinea la totalidad de los expertos consultados, quienes indican que, para ello, son precisos modelos de coordinación pública y privada, oferta pública de suelo para la construcción de vivienda asequible, financiación con apoyo público y promotores que encuentren una rentabilidad adecuada, así como la activación de un mayor número de procesos de transformación de suelo disponible para reducir su coste.

**En palabras de Paloma Arnaiz**, Secretaria General de la AEV, *“esta nueva edición del Observatorio de la Valoración pone el foco en una de las cuestiones más llamativas del mercado de estos últimos meses: la creciente desvinculación entre volumen de transacciones y concesión hipotecaria, explorando las posibles causas que motivan este cambio de tendencia y lo que ello supone para la evolución de los precios en los próximos trimestres”*.

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 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)