Según el XXIV Observatorio de la Valoración de la AEV

La escasez de oferta sitúa las subidas de la vivienda en niveles de hasta el 15% y retrasa su estabilización hasta 2028

- **La vivienda nueva y la usada se han convertido en sustitutivos plenos ante un déficit anual superior a las 150.000 viviendas frente al fuerte crecimiento demográfico**
- **La moderación del alquiler por debajo del 8% no refleja un equilibrio sano, sino una regulación por exclusión derivada del agotamiento de la solvencia familiar**
- **El importe medio hipotecario roza los 180.000 euros y supera el récord nominal de 2007, elevando la tasa de esfuerzo al 38% de la renta disponible en las nuevas adquisiciones**
- **El volumen de herencias alcanza un récord del 20% de los derechos transmitidos y las compras de extranjeros residentes superan el 30% en costa e islas, condicionando el acceso local**

Madrid, 17 de noviembre de 2026.- La persistente insuficiencia en la incorporación de vivienda terminada al mercado está intensificando la presión sobre los precios residenciales, provocando una convergencia atípica entre la vivienda nueva y la usada con incrementos interanuales que han alcanzado un pico del 15%. Según la **XXIV edición del Observatorio de la Valoración** de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), los modelos analíticos descartan una estabilización a corto plazo y retrasan la fase de normalización de la segunda mano hasta 2028, anticipando que el reequilibrio no vendrá de una corrección generalizada de precios, sino de un ajuste forzoso condicionado por las restricciones de accesibilidad de las familias. El informe cuenta con la colaboración de la profesora Paloma Taltavull y un panel de 13 expertos, incluyendo socios de la AEV y otros reconocidos economistas.

Crecimiento simétrico del 15% y sustitución plena entre obra nueva y usada

El estudio revela una marcada dicotomía macroeconómica: mientras la economía crece a un ritmo del 2,5%, el Valor Añadido Bruto (VAB) de la construcción ha moderado su avance al 3% y la producción real se mantiene estancada en unas 8.000 viviendas terminadas al mes (frente a unas 12.000 iniciadas). Esta rigidez de la oferta se enfrenta a un desajuste acumulado desde 2022, donde la formación de hogares —estimada en unos 250.000 anuales— triplica con creces la producción de vivienda libre terminada (aproximadamente 94.000 unidades en 2025).

Ante esta brecha de más de 150.000 inmuebles al año, la totalidad de los panelistas internos y externos coincide en que la demanda absorbe de inmediato la oferta disponible, convirtiendo la vivienda nueva y usada en bienes sustitutivos plenos donde el comprador adquiere lo existente con independencia de su antigüedad. Dado que los modelos no prevén un techo de crecimiento antes de 2028, los expertos señalan que el ajuste del mercado se impondrá por la vía de la demanda: un menor volumen de compraventas, el retraso en la emancipación, la reducción de metros cuadrados observada en las tasaciones recientes y el desplazamiento hacia periferias o provincias secundarias bien conectadas con los focos de empleo.

El alquiler bajo el 8%: agotamiento de rentas y regulación por exclusión

El ritmo de subida de los precios de arrendamiento se ha suavizado hasta tasas inferiores al 8% a nivel nacional. No obstante, el 50% de los panelistas internos y la totalidad de los expertos externos rechazan que esta desaceleración represente un ajuste natural a la capacidad real de pago. El panel subraya que incrementos próximos al 8% siguen estando desalineados con los salarios y evidencian una regulación por exclusión, forzando a los hogares a recurrir al alquiler por habitaciones, compartir vivienda o asumir niveles de sobreesfuerzo que alcanzan hasta el 40% de sus ingresos.

Asimismo, el 100% de los consultados dictamina que los descensos de rentas observados de forma transitoria en capitales de alta presión como Barcelona, Málaga o Tarragona en 2025 no constituyen un cambio estructural de tendencia. Responden, por el contrario, a episodios coyunturales derivados del choque contra el techo de asequibilidad de los inquilinos, a variaciones en la composición de la muestra de las plataformas y a la salida de producto residencial hacia el alquiler de temporada o de media estancia.

Límites de la rotación del parque y el papel de las herencias

La actividad residencial mantiene una rotación cercana al 3% del stock, superando las 179.000 transacciones durante el primer trimestre de 2026. Sin embargo, el 64% de los panelistas internos y el 50% de los externos advierten de que es insostenible mantener este dinamismo apoyándose principalmente en el parque usado, ya que no genera oferta neta y acaba tensionando los precios en las áreas de mayor demanda.

Por otro lado, aunque las transmisiones patrimoniales por herencia equivalen ya al 20% del total de derechos de propiedad transmitidos, el 100% del panel concluye que este fenómeno no sustituye la necesidad de edificación nueva. Gran parte de estas viviendas no entran en el mercado transaccional por destinarse a uso familiar o quedar bloqueadas por proindivisos y necesidades de rehabilitación. Además, presentan un severo desajuste geográfico, al ubicarse con frecuencia en municipios con población envejecida y no en los grandes polos urbanos donde se concentra la formación de hogares.

Asentamiento del comprador internacional residente y tensiones locales

El informe confirma una mutación en el perfil del comprador exterior: mientras descienden las adquisiciones de extranjeros no residentes, repuntan con fuerza las compras de extranjeros residentes, ligados al teletrabajo y a rentas salariales más elevadas. El 64% de los asociados y el 100% de los expertos externos consideran que esta presencia es ya un factor estructural que supera el 30% de las operaciones en enclaves como Baleares y la Comunidad Valenciana.

El panel alerta de que este colectivo, al disponer de una capacidad económica superior, compite directamente por una oferta escasa, tensionando los precios locales y desplazando al comprador nacional tradicional y a los jóvenes hacia zonas más alejadas o hacia el mercado del alquiler.

Asimetría del crédito: la hipoteca media roza los 180.000 euros

En el ámbito financiero, la caída del crédito a la construcción (-2,18% en junio de 2026) es descartada por el 100% de los panelistas internos como el principal freno promotor, atribuyendo el déficit de oferta a la escasez de suelo finalista, los plazos burocráticos y la falta de mano de obra especializada.

En contraste, el importe medio hipotecario de las familias roza los 180.000 euros, rebasando el pico histórico nominal marcado en 2007. A pesar de que en términos reales la deuda se sitúa un 25% por debajo tras el ajuste por inflación, el 55% de los expertos internos y el 100% de los externos alertan de que este margen no asegura la estabilidad familiar. El informe destaca que el verdadero foco de riesgo reside en las nuevas operaciones, donde la tasa de esfuerzo roza el 38% de la renta disponible y la compra de vivienda exige ya 8,4 años de salario bruto, superando los umbrales de prudencia financiera en las principales áreas urbanas y costeras.

En palabras de Jorge Dolç, secretario general de la AEV, *"los datos de este nuevo Observatorio reflejan que la insuficiencia de oferta residencial se ha convertido en uno de los principales factores de tensión del mercado. La demanda continúa absorbiendo el producto disponible, tanto nuevo como usado, y esta presión dificulta que los precios encuentren una senda de estabilización a corto plazo. El reto pasa por incrementar de forma sostenida la incorporación de vivienda al mercado, lo que requiere abordar conjuntamente la disponibilidad de suelo, los plazos de desarrollo urbanístico, la capacidad productiva del sector y la rehabilitación del parque existente. Sin un aumento efectivo de la oferta, las dificultades de acceso seguirán condicionando la evolución del mercado residencial".*

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 88% 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:

Lore Treviño
Boutique de comunicación y PR

Susan Herrero
676096083
equipo@loretrevino.com