

Según el XX Observatorio de la Valoración de la AEV

Los precios de las viviendas nuevas crecerán en tasas cercanas al 6% en 2024

- Los precios de las viviendas usadas acelerarán su crecimiento a lo largo del año desde el 4%, para acabar aumentando en tasas cercanas al 5% al final del ejercicio
- Un 90% de los panelistas internos y el 60% de los externos consideran que los precios del alquiler seguirán creciendo a ritmos similares a los actuales, ya que persisten los motivos que alimentan dicho crecimiento: alta demanda y escasez de oferta.
- El mercado hipotecario ha reducido su tamaño a alrededor de un 40% desde 2008, siendo la falta de soporte financiero para la compra por parte de los hogares una de las dificultades para el desarrollo de la oferta de nuevas viviendas
- El 70% de los panelistas externos y el 40% de los internos apuestan por un incremento del volumen de transacciones para los próximos trimestres, aunque sea leve, gracias a la relajación de los tipos de interés que se espera, el gradual incremento de los salarios, la recuperación de las tasas de ahorro y un mercado laboral que se mantiene fuerte, factores todos ellos que contribuyen a la fortaleza de la demanda

Madrid, 18 de junio 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 residencial son algunas de las temáticas que configuran el **XX Observatorio de la Valoración**, que analiza los datos relativos al primer trimestre de 2024. 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 15 panelistas, entre ellos 10 asociados de la AEV y otros reconocidos profesionales del sector¹.

Según los modelos de predicción de la autora del XX Observatorio de la Valoración, los precios de las viviendas usadas acelerarán su crecimiento a lo largo del año desde el 4%, para acabar aumentando en tasas cercanas al 5% al final del ejercicio. El 60% de los panelistas internos y la totalidad de los externos coinciden con esta previsión de la autora, señalando, no obstante, la heterogeneidad de los mismos según localizaciones y tipologías de vivienda. En cualquier caso, este aumento de los precios se supedita a que se consolide el descenso de tipos de interés, facilitando el acceso al crédito a las franjas de población con menor nivel de renta, y a que los niveles de empleo se mantengan o mejoren. Entre los panelistas en desacuerdo con esta predicción se prevé en general, una expectativa de menor crecimiento, que se situaría en tasas más próximas al 3-4%.

Por otro lado, la autora aventura que los precios de las viviendas nuevas llegarán a crecer en tasas cercanas al 6% a mediados de año, y algo más suavemente a finales de 2024. En este caso, 9 de cada 10 panelistas internos y el total de los externos se alinean con la predicción, indicando que la escasez de nuevo producto tenderá a empujar los precios, con incrementos que podrían incluso ser superiores a los mencionados en zonas costeras con importante actividad turística y en grandes poblaciones y sus áreas metropolitanas.

Repunte en la evolución de los precios de alquiler en España

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

Por otro lado, comenta la autora del informe que los precios de alquiler en España han repuntado en casi todo el territorio, de manera que las regiones han visto crecer las rentas independientemente de su dinamismo, con un crecimiento medio del 12,5% anual en el conjunto de España.

En este sentido, un 90% de los panelistas internos y 6 de cada 10 externos consideran que los precios del alquiler continuarán creciendo a ritmos similares a los actuales, puesto que persisten los motivos que alimentan dicho crecimiento. Los flujos migratorios han disparado la creación de hogares por encima de las expectativas y, con ello, las necesidades de vivienda, lo que choca con las restricciones de oferta disponible. Asimismo, factores como el alquiler turístico tienden a agravar la situación de tensión. Mencionan, en cualquier caso, la importancia del componente territorial, puesto que la demanda no se reparte de manera homogénea, y son algunas localizaciones en concreto las que experimentan mayor tensión.

La autora cree que la estabilización en la recuperación económica ha asentado la movilidad de la población, y que esta sería la causa de la recuperación de los precios a niveles actualizados en todo el territorio. Un 80% de los consultados internos y un 60% de los externos considera, no obstante, que ésta no es la principal ni única causa, sino que a ella se suman otras como, fundamentalmente, la acusada falta de oferta, la movilidad laboral de los jóvenes, el incremento en la creación de nuevos hogares con heterogeneidad de necesidades y la compra por parte de extranjeros, así como la incapacidad de acceso al crédito para la compra de primera vivienda. Alguno de los panelistas ha señalado, adicionalmente, la diferencia que últimamente se viene apreciando entre las evoluciones de los precios de contratos vigentes y nuevos contratos (los primeros habrían crecido en promedio un 5% interanual, mientras que los segundos lo habrían hecho en el entorno del 10%), como consecuencia de la limitación a la actualización de las rentas, que habría dado lugar a un trasvase de parte de la oferta al mercado de la compraventa y, por otro, a incrementos más vigorosos en el precio de salida del nuevo producto en oferta.

Consultados al respecto, el 90% de los panelistas internos y un 60% de los externos descartan que las limitaciones derivadas de la Ley de Vivienda vayan a servir para relajar los niveles de precios del alquiler más allá del corto plazo inicial, puesto que tales medidas tienden a restringir la oferta y, con ello, a agravar la principal causa que subyace tras el incremento de los precios, así como a generar distorsiones y desajustes inesperados en otros ámbitos. De hecho, entre aquellos panelistas que contestan a favor, se menciona igualmente que el efecto de reducción de precios derivado de la aplicación de la Ley sería de corto plazo, siendo más inciertas las consecuencias a medio y largo plazo.

Insuficiente tamaño del mercado hipotecario actual

El informe señala que la restricción de la oferta convive con una demanda que aumenta asociada a tres fuentes: el crecimiento vegetativo propio con la creación de hogares, la movilidad de la población, y los cambios en los hábitos de trabajo, que está aumentando la demanda residencial de trabajadores fuera de sus fronteras. Sin embargo, se aprecia que el número total de operaciones hipotecarias para la compra de viviendas concedido en 2022 ha alcanzado un nivel equivalente al de estas operaciones que concedieron, sólo, los bancos comerciales en 2008. Todas las hipotecas concedidas por las cajas, alrededor del 60% del mercado, han desaparecido, lo que implica que el mercado hipotecario ha reducido su tamaño a alrededor de un 40% del nivel original. Todo ello hace que la autora entienda que, en una economía como la española, y con los niveles de demanda existentes el tamaño actual del mercado hipotecario es insuficiente, y que la dificultad en el aumento de la oferta de nuevas unidades de viviendas está relacionada con la falta de soporte financiero para la compra por parte de los hogares.

En este caso, solo el 40% de los panelistas internos se muestra de acuerdo con esta afirmación, junto con el 80% de los externos. Entre quienes se oponen a esta idea, se indica que el principal freno para el crecimiento de los volúmenes de obra nueva no es la financiación, sino la escasez de suelo finalista en aquellos mercados en los que se concentra la demanda, seguida del establecimiento de regulaciones que dificultan la promoción. Otro de los motivos que impide poner nueva vivienda en marcha es la atomización del sector promotor, pues entre las promotoras actualmente activas muchas de ellas tienen una capacidad financiera muy limitada, lo que imposibilita la compra de suelo con recursos propios y la puesta en marcha de nuevos proyectos.

Disminuyen las transacciones de vivienda en un 11%

En el XX Observatorio se menciona que el total de las transacciones de viviendas fue de 639.000 durante 2023, un 11% menos que durante el año anterior. La caída ha sido proporcional en las dos tipologías de viviendas, segunda mano y nuevas, y puede reflejar el efecto de factores económicos generales sobre la demanda, con especial incidencia de los mayores tipos de interés y del diferencial de inflación, aunque también la disponibilidad de financiación ha podido jugar un papel relevante. A pesar de ello, la autora considera que es probable que la evolución continúe estabilizada, e incluso que las transacciones aumenten en los próximos períodos, como respuesta al incentivo de inversión derivado de la contención de la inflación.

El 70% de los panelistas externos y el 40% de los internos apuestan, igualmente, por un incremento del volumen de transacciones para los próximos trimestres, aunque sea leve, gracias a la relajación de los tipos de interés que se espera, el gradual incremento de los salarios, la recuperación de las tasas de ahorro y un mercado laboral que se mantiene fuerte, factores todos ellos que contribuyen a la fortaleza de la demanda.

Los panelistas contrarios a esta previsión consideran que en 2024 se mantendrán todavía las caídas en el volumen de transacciones, hasta que se produzca un encuentro entre oferta y demanda que permita el nuevo aumento de las mismas. Estos panelistas mencionan, entre otras razones, el comportamiento esperado de la inflación, las nuevas reformas legislativas en construcción y alquiler, así como la extensión de los requisitos de sostenibilidad en el sector, que tenderán a elevar los costes de construcción y no permitirán aumentos significativos de las transacciones.

En palabras de Paloma Arnaiz, Secretaria General de la AEV, *“la XX edición de nuestro Observatorio pone de manifiesto que los problemas estructurales del mercado inmobiliario español, lejos de resolverse, siguen alimentando el desencuentro entre oferta y demanda, lo que impide que se relaje la tensión de precios en las principales ciudades. Urge poner en marcha planes a medio y largo plazo que ayuden a corregir la escasez de oferta, tanto en venta como 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. 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