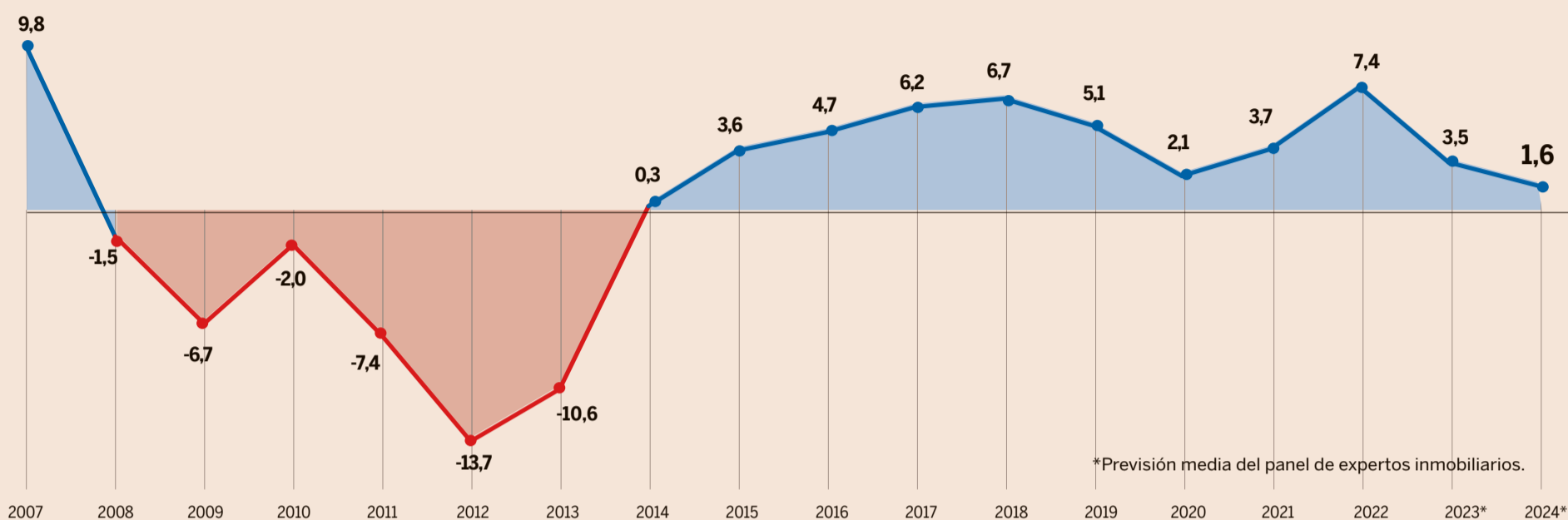


# ECONOMÍA / POLÍTICA

## EL PULSO DEL MERCADO INMOBILIARIO LOS PRECIOS, LAS COMPRAVENTAS Y EL ALQUILER EN 2024

### ¿QUÉ PASARÁ CON EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN 2024?

Evolución interanual del precio de la vivienda, en porcentaje.



Expansión

Fuente: Elaboración propia e INE

# Las dos caras del 2024 inmobiliario: la compra aterriza; el alquiler vuela

**VIVIENDA/** El 'boom' pospandémico se agotará del todo este año: el precio de compra crecerá un tímido 1,6%, con 530.000 compraventas, un 7% menos. Mientras, el alquiler seguirá al alza por la tensión entre oferta y demanda y subirá un 4,3%.

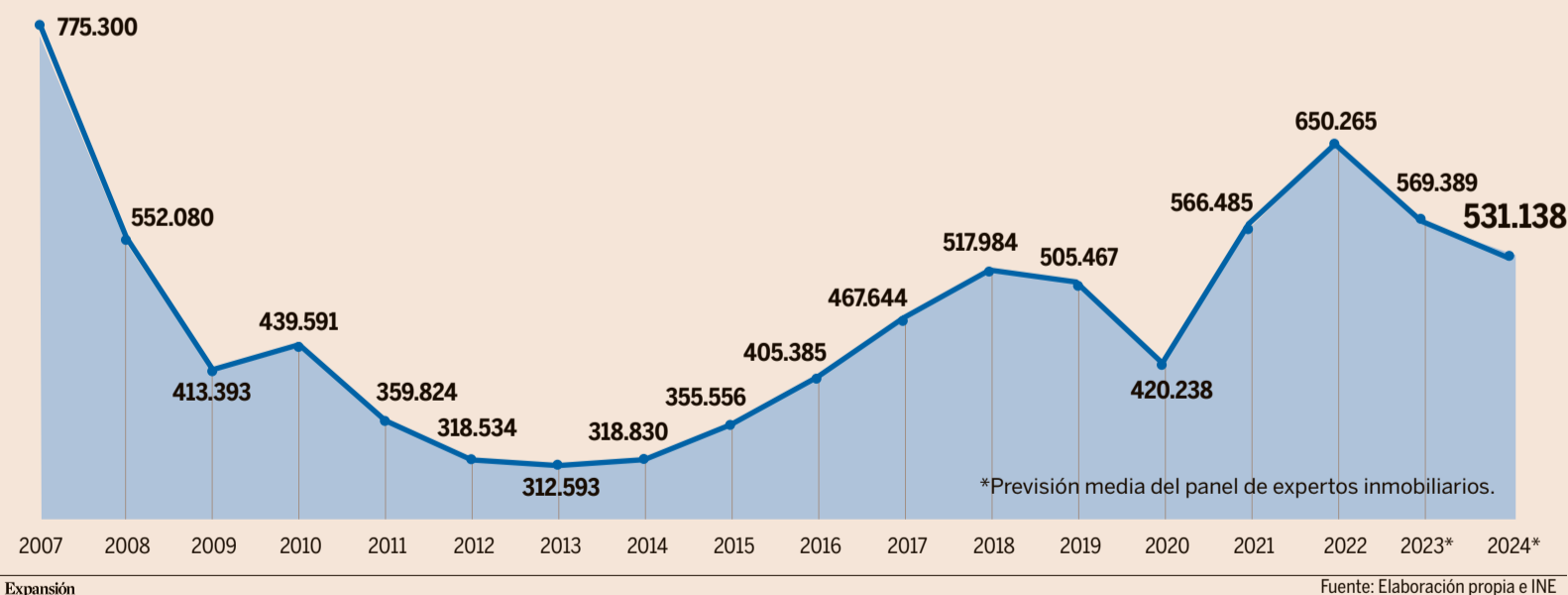
P. Cerezal / C. Polanco. Madrid

El sobrecalentamiento del mercado inmobiliario llega a su fin, aunque sin graves consecuencias para la economía, todo lo contrario que la última vez que la vivienda experimentó un *boom* en España, hace ya 15 años. El ahorro embalsado por los hogares durante la pandemia coincidió con un entorno de tipos de interés históricamente bajo. Esta coincidencia de circunstancias favorables convirtió 2022 en el año más dinámico en el inmobiliario desde 2007, con más de 650.000 compraventas y una espectacular subida de precio del 7,4%. Tras esto, el pasado año comenzó una ralentización en el mercado, que no deja de ser una vuelta a la normalidad y que se consolidará a lo largo de 2024.

Esta es la opinión generalizada del panel de más de 20 expertos del sector consultados por EXPANSIÓN. Así, en el mercado de compra, la fuerte subida de precio de hace dos años se verá sucedida por un incremento muy tímido en 2024, del 1,6%, mientras que la inflación crecerá un 3,3%, según estima el Banco de España.

### LA COMPRAVENTA, EN PLENO DESCENSO

Compraventas al año, en número



Expansión

Fuente: Elaboración propia e INE

ña. Las compraventas, por su parte, se moderarán casi un 7% con respecto a 2023, hasta llegar a las 530.000. Esto es, más en línea con la evolución natural que indicaba el mercado antes de la disruptora pandemia que con los datos de 2021, 2022 y 2023. Eso sí, el

mercado del alquiler no tendrá un respiro similar, por la acuciante falta de oferta que sufre, y subirá un 4,3% a lo largo del año. Un incremento nada desdeñable si tenemos en cuenta que los precios ya se encuentran en máximos históricos en las principales capitales del pa-

ís. Centrándonos por ahora en la compra, y tal y como explica Cristina Arias, directora del servicio de Estudios de Tinsa, "en 2024 se continuará avanzando hacia un restablecimiento gradual de los niveles saludables de demanda residencial, tras los volúmenes ré-

cord alcanzados en 2022, y hacia una estabilización de los precios". Por supuesto, la subida de tipos ha jugado un papel clave en esta moderación, pero tampoco supondrán una losa. Así lo defiende José García Montalvo, catedrático en la Universidad Pompeu Fabra,

hasta el punto de que asegura que se podría incluso llegar a una "ligera mejora" en las compraventas porque "las entidades financieras intentarán mantener el volumen de negocio", por lo que ofrecerán hipotecas más atractivas.

En lo que respecta al precio,

Héctor Serrat, consejero delegado de Vía Célere, cree que “en las grandes ciudades, podrían subir entre el 2% y el 5%”. Que haya estas subidas pese a la caída de la actividad se debe, según David Martínez, CEO de Aedas Homes, a que “se crean al año 240.000 nuevos hogares en España y solo se producen 80.000 unidades”. Es decir, “un mercado residencial tensionado en el que destaca el desequilibrio entre oferta y demanda”, tal y como vaticina para 2024 Alberto Quemada, consejero delegado de LandCo. A juicio de Javier de Oro-Pulido, consejero delegado de Aelca, “todas las medidas de las diferentes administraciones públicas se deberían centrar en facilitar la generación de nueva oferta”, la principal falla del mercado inmobiliario actual.

En cualquier caso, muchos expertos coinciden en que el año tendrá dos partes diferenciadas. Una primera en la que “previsiblemente se produzca una disminución de las operaciones”, como considera Teresa Marzo, CEO de Elix, y otra a partir de “mediados de año, con la bajada de tipos y estabilización de costes”, en la que “el mercado se estabilizará y volverá a crecer”, según Alberto Muñoz, CEO de Inmobiliaria Espacio.

### Alquiler

Respecto al alquiler, es cierto que se modera ligeramente, pero seguirá creciendo en tasas superiores al 4% interanual, circunstancia que se suma a que en 2022 y 2023 tuvo unas tasas de crecimiento por encima del 7%, en un contexto en el su pago ya supone un importante porcentaje de los ingresos de muchas familias. En el segmento del alquiler, la tensión entre demanda y oferta es aún mayor que en la compra, por lo que los desajustes también son mayores.

Parte de la culpa la tiene, según algunos expertos, la Ley de Vivienda. Miguel Ángel Gómez Huecas, presidente de las patronales inmobiliarias Fadei y Amadei, cree que da “inseguridad jurídica”, por lo que “los pequeños ahorradores ahora no alquilan o exigen mucho más a los inquilinos. Roberto Rey, presidente y CEO de Gloval, asegura que “en los escasos meses que lleva vigente esta legislación se ha podido comprobar el traslado de la oferta de alquiler residencial de larga estancia hacia el alquiler de temporada”, lo que tensiona aún más el mercado.



José García Montalvo, catedrático en la Universidad Pompeu Fabra.

### “La falta de oferta dificulta un gran ajuste de precios”

“En 2024 se producirá una estabilización de las compraventas o una ligera mejora (2%-5%) consecuencia de que las entidades financieras intentarán mantener el volumen de negocio, ante la caída de los tipos, con un aumento de las hipotecas. La evolución de los precios es más incierta por la desaceleración de la economía, pero el desajuste entre oferta (105.000 visados) y demanda (formación de 210.000 familias) dificultará un ajuste grande de los precios. Por su parte el precio del alquiler sigue subiendo. En España el incremento sigue siendo fuerte y no parece que en 2024 se vaya a reducir la presión sobre los precios del alquiler, ante la evidente falta de oferta, aunque los precios podrían desacelerarse al 2%-3%”.



Concha Osácar, socia fundadora de Azora.

### “La valoración de activos se va a ajustar a la situación”

“En los últimos 24 meses se ha producido la mayor y más rápida subida de tipos de interés de los últimos 40 años. Y esto se ha producido en un entorno con tipos negativos o casi cero, y rentabilidades de los activos en mínimos históricos, provocando una fuerte disrupción en los mercados, que en el inmobiliario se ha traducido en caídas de inversión a nivel global superiores al 60%. En 2024, el mercado inmobiliario va a asimilar ya la nueva situación, ajustándose las valoraciones de los activos y retomándose la actividad inversora, tanto en España como en Europa. Y, como siempre que hay una disrupción, la recuperación comenzará con un perfil más oportunista con alto componente de gestión”.



Beatriz Toribio, secretaria general de la Asociación de Promotores y Constructores de España.

### “El mercado ha resistido mejor de lo esperado”

“El mercado de la vivienda ha resistido más de lo que casi todas las previsiones apuntaban. Hemos asistido a 10 subidas de tipos de interés en poco más de un año, a una importante pérdida de poder adquisitivo por la subida de la inflación y a un contexto económico y regulatorio que genera incertidumbre. Aun así, cerraremos 2023 con cerca de 600.000 operaciones. La actividad ha sido más que notable teniendo en cuenta el contexto: el mercado se ha enfriado, pero no se ha hundido y no se hundirá en 2024. Continuará la tendencia a la moderación de los precios, si bien se harán más evidentes las diferencias entre zonas y entre el tipo de vivienda, con ajustes en la segunda mano y la obra nueva con ritmos similares a los de 2023”.



Gonzalo Bernardos, profesor de Economía de la Universidad de Barcelona.

### “El precio caerá un 3% si no hay guerra hipotecaria”

“No me creo los datos del INE. No es compatible una sustancial bajada de las transacciones y un elevado aumento del tipo de interés con un incremento de precios. En 2024, el precio bajará un 3% y las transacciones caerán en torno a un 10% excepto si la escasez de demanda de crédito conduce a una guerra hipotecaria. Hay exceso de oferta de vivienda usada consecuencia de un precio excesivo fijado por el propietario, pero en obra nueva casi todo lo construido se vende sobre plano. Los precios del alquiler han subido un 8% en 2023 por la menor rotación de inquilinos y el trasvase de parte de la oferta al arrendamiento de temporada. En 2024, el precio continuará subiendo, aunque menos, en torno a un 5%, por la ralentización”.



Eduard Mendiluce, CEO de Anticipa y Aliseda.

### “Veremos bajadas puntuales de precios”

“En 2024 comenzaremos a ver bajadas puntuales en los precios. También esperamos que las transacciones resistan. El segmento residencial, que sigue marcado por el desequilibrio entre la oferta y la demanda, continuará demostrando la fortaleza que tuvo el año pasado. Los precios del alquiler se incrementaron en 2023 incluso por encima de los dos dígitos en las comunidades autónomas y capitales más tensionadas, un escenario que seguirá en 2024, dada la sobrerregulación del mercado que provoca escasez de oferta. La actual Ley de Vivienda aprobada en 2023 va a continuar generando incertidumbre en el mercado y provocando tensiones al alza en los precios”.



Cristina Arias, directora del Servicio de Estudios de Tinsa.

### “Tendemos hacia niveles saludables de demanda”

“En 2024 se continuará avanzando hacia un restablecimiento gradual de los niveles saludables de demanda residencial, tras los volúmenes récord alcanzados en 2022, y hacia una estabilización de los precios. Esta evolución se apoya en la resistencia del empleo y en la recuperación del poder adquisitivo de los hogares a medida que se modera la inflación, ambas variables dependientes de la evolución de los precios de la energía y aún sujetas al impacto de las fuertes subidas de los tipos de interés durante 2023, parcialmente amortiguado por la solvencia del perfil de comprador que está protagonizando las compraventas en los últimos años, menos dependiente del crédito hipotecario. Los conflictos bélicos añaden incertidumbre”.

**EL PULSO DEL MERCADO INMOBILIARIO** LOS PRECIOS, LAS COMPRAVENTAS Y EL ALQUILER EN 2024



Jorge Pérez de Leza, consejero delegado de Metrovacesa.

**“Las ventas crecerán el segundo semestre”**

“Observamos 2024 con cautela, pero también con optimismo. Es probable que el descenso de transacciones continúe al inicio del año, pero mejorará en la segunda mitad el precio de la vivienda de obra nueva seguirá estable, con subidas moderadas en algunos casos. La demanda es también más selectiva (se busca producto de calidad y buenas ubicaciones). Asimismo, hay una preferencia clara por la vivienda de obra nueva, porque es la que mejor se adapta a las necesidades del comprador, y la oferta sigue siendo escasa e inferior al crecimiento de hogares”.



Carmen Panadero, presidenta de Women In Real Estate (Wires).

**“Controlar alquileres es recortar derechos”**

“La escasez de oferta domina el mercado. En 2024, los precios subirán de nuevo, pero en términos reales la tasa seguirá siendo negativa por la inflación. Las ventas cerrarán 2023 con un -16%, pero se espera alcanzar los datos prepandemia. El Ministerio de Vivienda debería dar estabilidad regulatoria, rebajar los impuestos de creación de viviendas y no adoptar medidas que penalicen a los inversores porque ahuyentará la inversión y acabar con el control de los alquileres porque supone un recorte de derechos de los propietarios”.



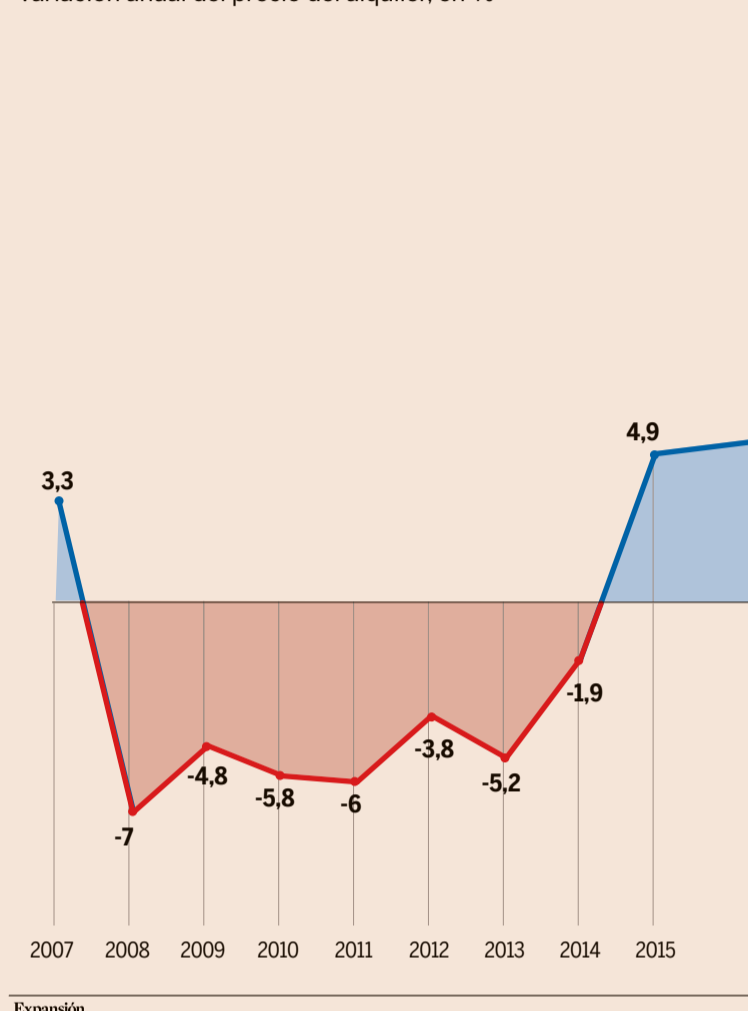
Vicenç Hernández Reche, presidente de AIC y ANAI y CEO de Tecnotramit.

**“En grandes capitales faltan 300.000 viviendas”**

“La clave está en qué momento se producirá una bajada de tipos. De seguir como hasta ahora la proyección de precios se irá a la baja incluso llegando a ser negativa. Una bajada en la primera mitad de año alteraría el panorama porque haría más atractiva la inversión. Gran parte de las compraventas serán de segunda mano ya que la obra nueva sigue con riesgos ante el encarecimiento de la financiación y falta de suelo. En España hay un desequilibrio territorial de oferta: en las grandes capitales faltan más de 300.000 viviendas y en el resto sobran cerca de 800.000”.

**EL ALQUILER SEGUIRÁ CON FUERTES SUBIDAS**

Variación anual del precio del alquiler, en %



Yolanda Fernández Pereira, directora de Estudios de RR Acuña y Asociados

**“Aumentan las compras entre las mayores rentas”**

“La moderación de los precios es bastante limitada, incluso en algunas localizaciones se registran importantes avances en la parte final de 2023, impulsados por la ausencia de ‘stock’ y por la deriva de la demanda hacia el producto más ‘prime’. El precio de la vivienda seguirá mostrando resistencia a la baja debido a la escasez de obra nueva y a la ausencia de sobreoferta. Es destacable que aumenta el porcentaje de compradores con una mayor renta por hogar y se reduce el de aquellos con un ingreso medio inferior a los 2.000 euros al mes. En el próximo trienio es previsible que el excedente de vivienda descienda a un ritmo anual de 140.000 viviendas”.



José María Basáñez, presidente del Grupo Tecnitasa y de ATASA.

**“Un incremento de precios heterogéneo”**

“Es muy posible que durante 2024 se reactive parte de la demanda de compra que se había retirado durante 2023 como consecuencia del encarecimiento del crédito, lo que podría ocasionar también nuevas –pero contenidas– subidas de precios. Este incremento de precios será heterogéneo teniendo más impacto en la vivienda nueva y en núcleos de población donde exista una demanda robusta. Los precios del alquiler continuarán en ascenso con un incremento medio muy superior al de los precios de las compraventas debido a la fuerte subida de la demanda ante la dificultad de muchas personas para acceder a la vivienda en propiedad”.



Laura Fernández, secretaria general de Asval.

**“El sector vive una sobreregulación”**

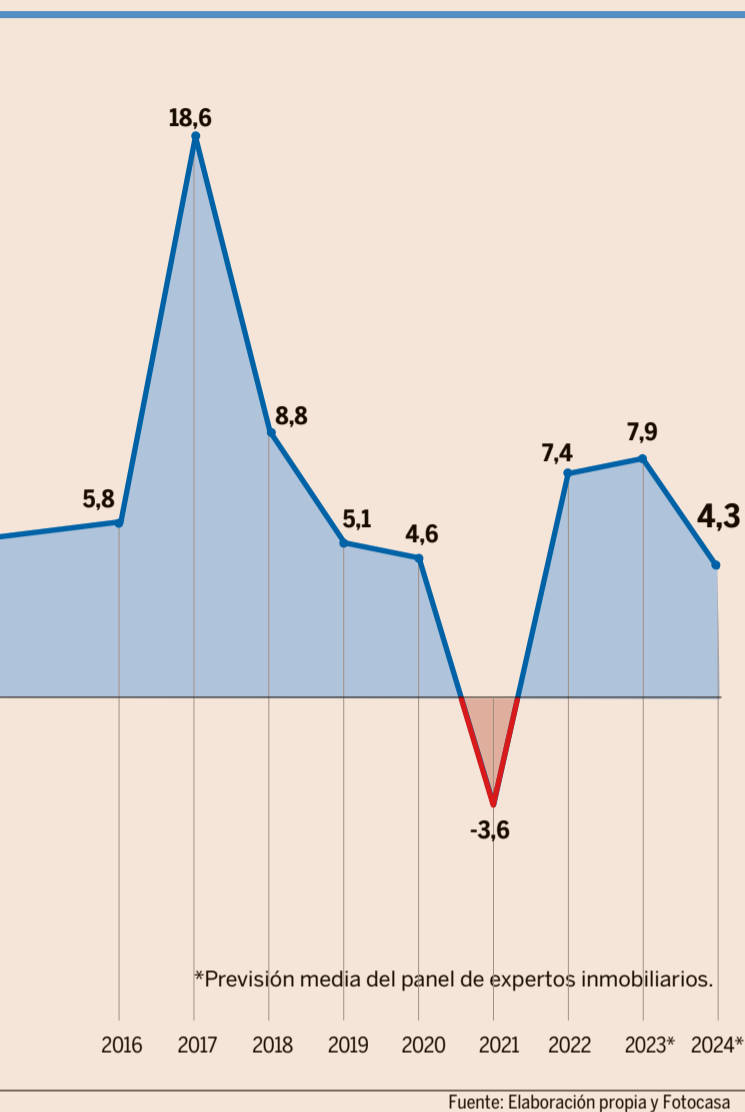
“En 2023 hemos observado cómo la oferta de alquiler ha caído, mientras que la demanda ha seguido incrementándose. Este desequilibrio ha provocado una subida en los precios, y la tasa de esfuerzo de las familias para pagar el alquiler ha aumentado: en diez capitales le dedican más del 30% de sus ingresos. Estos datos son un síntoma de que el alquiler ya no solo afecta a las capas más vulnerables de la población, sino que cada vez son más las familias con problemas serios. Prevemos que continúe el desequilibrio por varios factores: el más importante, la sobreregulación del sector, que desincentiva a los propietarios a poner sus viviendas en el mercado”.



Consuelo Villanueva, directora de Instituciones y Grandes Cuentas en Sociedad de Tasación.

**“La relajación de los tipos dará salida a la demanda”**

“La evolución del mercado ha estado marcada por las medidas contra la inflación, que han encarecido la financiación y restringido el crédito. Ello ha desembocado en una reducción en compraventas, hipotecas e inversión. Parte de la demanda interesada en adquirir una vivienda ha quedado embalsada, mientras que el ajuste de los precios ha venido determinado por una desaceleración. En 2024 esperamos una dinámica similar, al menos en el primer semestre, con la demanda de vivienda, oferta y precios reacomodándose. Cuando la política monetaria inicie un proceso de relajación es esperable que comience a dar salida a la demanda embalsada del 2023”.



Javier Kindelan, vicepresidente y 'head' de Living en España de CBRE.

### “El precio no se ve muy presionado a la baja”

“El aumento de los tipos de interés sigue endureciendo la accesibilidad a la compra de vivienda e impactando en la actividad hipotecaria, pero los precios se ven menos presionados a la baja que en épocas anteriores, debido a la reducción de la oferta. Esta situación que agrava la incapacidad financiera para la compra de una vivienda está provocando una evidente traslación de demanda hacia el alquiler, que también se está viendo impulsado por factores socioculturales y demográficos, lo que tensionará aún más el mercado del alquiler, comprometiendo su accesibilidad”.



María Matos, directora de Estudios de Fotocasa.

### “Fluctuará a la baja en CCAA con poca demanda”

“En el inicio del ciclo de aumento de los tipos de interés, el precio de la vivienda se encareció de forma abultada hasta marcar las mayores variaciones desde el 2006. A partir de ahora el precio irá perdiendo poco a poco la sobrevariación que adquirió durante este ejercicio. Sin embargo, la moderación del precio continuará a un ritmo paulatino. Podríamos comenzar a ver fluctuaciones a la baja en algunas comunidades con menor demanda y menos atracción turística, pero no serán bajadas de precio como tal, el precio simplemente estará retornando al lugar de partida”.



Ernesto Ferrer-Bonsoms, director de Negocio Real Estate de Solvia.

### “Facilitar la inversión en compra y alquiler”

“En 2024 los niveles de crecimiento se mantendrán estables, con pequeños incrementos similares a los observados en este ejercicio. Las expectativas para 2024 son positivas en compraventas, a pesar de una tendencia a la baja en el número. La nueva Ley de Vivienda causará que el próximo año el límite de incremento del alquiler pase del 2% al 3%, lo que brindará a los propietarios la posibilidad de aumentar las rentas. Lo fundamental es poner en marcha mecanismos que faciliten la inversión y fomenten desarrollar nuevo producto residencial en compra y alquiler”.



Sandra Daza, directora general de Gesvalt.

### “Las compraventas caerán un 15%”

“Esperamos leves descensos de precios, no superiores al 2% o el 3% en poblaciones con menor demanda, aunque se podría producir menores caídas o incluso alzas en las grandes ciudades. Por el contrario, sí que esperamos un descenso generalizado de las compraventas, que podría ser superior al 15%. Por otro lado, los precios del alquiler podrían mantenerse al alza, puesto que, ante un descenso de las compraventas, la demanda de esta alternativa habitacional será mayor, mientras que la oferta se mantendrá limitada. En cualquier caso, también se producirá una ralentización del crecimiento de los precios, que podrían establecerse entre el 3% y el 5%”.



Alejandro Bermudez, cofundador y CEO de Atlas Real Estate Analytics.

### “Madrid y Málaga están muy fuertes”

“En 2024 esperamos que los precios de la obra nueva se mantengan estables mientras que los de segunda mano puede que se resientan un poco en algunas zonas de menor demanda. Ahora en España tenemos mercados muy dispares: grandes ciudades, zonas rurales, mercados internacionales, etc. Por ejemplo, Madrid o Málaga están muy fuertes. En el alquiler, el problema es que la oferta total ha bajado, a lo que se suma que está aumentando el porcentaje de viviendas que se alquilan por meses. Esto baja la oferta de manera notoria. Estamos ante un escenario impredecible: no sabemos si pesará más la falta de poder adquisitivo o la falta de oferta”.



Susana Rodríguez, CCO y directora ejecutiva de Living en Savills.

### “Caída de ventas en la primera mitad del año”

“La oferta actual no logra satisfacer la demanda, incluso en un periodo de disminución de ventas. Los tipos de interés elevados seguirán restringiendo el acceso a hipotecas, con el consiguiente descenso del volumen de ventas durante la primera mitad del año. Sin embargo, las viviendas de nueva construcción siguen siendo comercializadas en plazos cómodos para los promotores por la escasez de nuevos desarrollos. La tendencia alcista en los precios de las viviendas de nueva construcción persistirá, con un crecimiento cercano al 5% a lo largo de 2024. En cuanto al mercado de viviendas de segunda mano, la situación es heterogénea”.



Antonio de la Fuente, 'managing director' de Corporate Finance de Colliers.

### “La falta de oferta impulsará los precios”

“La insuficiente oferta de vivienda en venta en las zonas más demandadas seguirá impulsando los precios al alza, especialmente la obra nueva. Esta es una tendencia de difícil solución ya que las limitaciones, dificultades y larguísimos plazos para la tramitación de nuevo suelo seguirán marcando la evolución de los precios en los próximos años. Por otro lado, las medidas legislativas que apuestan por una mayor protección por el inquilino seguirán detrayendo la oferta de viviendas en alquiler (derivándola a venta o a alquileres no sujetos a LAU) y por tanto, reducirá la inversión en obra nueva. Esto hará que el precio del alquiler sigan aumentando los próximos años”.