Informe de Vivienda Gesvalt cuarto trimestre 2020

**El precio de la vivienda en España mantiene la tendencia descendente provocada por el covid-19, con una bajada del 1,1%**

* **Esta contracción en el precio medio de venta, hasta los 1.391€/m² de media en España, es inferior a la de los pronósticos realizados a mediados de año, donde se esperaba una disminución de entre un 3% o 4%**
* **La caída en los precios de alquiler durante este trimestre ha sido algo más acusada que en las compraventas. Barcelona (16,21 €/m²/mes) encabeza el ranking de capitales con los precios más elevados, con Madrid en segunda posición (15,49 €/m²/mes), seguido de Guipúzcoa (14,66 €/m²/mes) y Baleares (13,10 €/m²/mes)**
* Puedes encontrar esta noticia y otras en [nuestra web](https://gesvalt.es/sala-de-prensa/) y en @gesvalt

**Madrid, 29 de diciembre de 2020 –** Gesvalt, la compañía de referencia en el sector de la consultoría, valoración y actuaciones técnicas, ha publicado su Informe de Vivienda correspondiente al cuarto y último trimestre del año 2020. En el estudio, realizado con datos propios por el departamento de Research de la compañía, se destaca un descenso del precio de la vivienda del 1,1% con respecto al mismo período del año 2019. Estos datos reflejan como se ha mantenido la tendencia descendente que ya observamos durante los dos trimestres anteriores, y que supuso el final del ciclo de crecimiento experimentado en los últimos años por el sector inmobiliario en nuestro país. Con todo, es importante destacar que esta contracción en el precio de venta residencial, situado de media en el país en 1.391€/m², es inferior a la de los pronósticos realizados a mediados de año, donde se preveía una disminución del precio de la vivienda cercana a cifras situadas entre un 3% y un 4%.

El último informe elaborado por Gesvalt vuelve a poner de manifiesto el cambio en las tendencias de compraventa de viviendas, a raíz a las nuevas necesidades y demandas provocadas por la pandemia. En el contexto actual se observa una tendencia de desplazamiento de la demanda hacia las áreas periféricas de las grandes capitales, ya que han surgido nuevas preferencias derivadas de la pandemia. Por un lado, a raíz del confinamiento, se ha incrementado la búsqueda de viviendas más grandes, lo que ha provocado un fuerte aumento del volumen de compraventas de casas unifamiliares, que han representado más del 20% del total de transacciones realizadas en el tercer trimestre del año. Por otro lado, la posibilidad de contar con teletrabajo ha reducido el número de desplazamientos, por lo que se ha reducido la importancia de la cercanía de la vivienda respecto a los centros de negocios.

**Ruptura de la tendencia y aumento de precios en varias comunidades**

Rompiendo la tendencia de contracciones generalizadas durante los dos trimestres anteriores, vemos como seis Comunidades Autónomas han incrementado su precio promedio durante el cuarto trimestre respecto al mismo periodo del año anterior. Los incrementos más notables se observan en Asturias (+1,8%) y La Rioja (+1,0%). Por su parte, Galicia, Canarias, País Vasco y Cantabria han registrado incrementos inferiores al 1% en sus precios de venta. Por el contrario, los descensos más significativos se han localizado en Baleares (-6,6%), Aragón (-2,4%), y las dos Castillas, ambas con un retroceso del 1,6%.

En la parte alta de la tabla también ha habido modificaciones durante el último trimestre. La Comunidad de Madrid se sitúa en lo más alto de la misma, con un valor promedio de 2.218 €/m², superando así a las Islas Baleares (2.212 €/m²) en el ranking de precios por comunidad autónoma. La tercera posición la ocupa el País Vasco, que registra este trimestre un valor de 2.197 €/m². Por el contrario, la parte inferior del ranking la encabeza Extremadura, con un valor de 839 €/m², seguida por Castilla la Mancha con 854 €/m², Murcia con 993 €/m² y Castilla y León con 995 €/m²; siendo estas las únicas comunidades con precios inferiores a los 1.000€/m².

A nivel provincial, destacan los incrementos de Soria (+5,0%), Cáceres (+4,1%), Málaga (+2,0%) y Orense (+1,9%). Asimismo, las provincias que han acusado las variaciones más negativas han sido Palencia, con una bajada del 6,0% y León, que reduce sus precios en un 5,4%.

En cuanto a capitales de provincia, no han existido cambios en las primeras posiciones del ranking de precios de venta. San Sebastián registra un ligero incremento respecto al trimestre anterior, con un promedio de 3.887 €/m², mientras que Barcelona también crece hasta los 3.266 €/m². Los precios en Madrid, por su parte, descienden ligeramente, bajando a los hasta los 3.046 €/m²; una situación similar a la experimentada en Bilbao, que se sitúa en 2.430 €/m². Asimismo, Palma de Mallorca registra un leve incremento, que sitúa su precio unitario en 2.229 €/m² y cierra, junto a A Coruña (2.075 €/m²) y Málaga (2.027 €/m²) el listado de las siete capitales que registran valores unitarios por encima de los 2.000 €/m².

En este sentido, durante el cuarto trimestre de 2020, los mayores incrementos interanuales en cuanto al precio de venta en los distritos de Madrid los han presentado Vicálvaro, Hortaleza, Villaverde y Moratalaz. En Barcelona, la caída ha sido prácticamente generalizada, y sólo presentan incrementos los barrios de Les Corts, Hortá-Guinardó, Sant Martí y Grácia.

**Caídas más acusadas en el precio del alquiler**

En términos generales, la caída en los precios de alquiler durante este trimestre ha sido algo más acusada que la del precio de ventas. Los únicos municipios que se mantienen con rentas superiores a los 16 €/m²/mes son Barcelona y Madrid, si bien San Sebastián se sitúa cerca de esta cifra con un promedio de 15,8 €/m²/mes, seguida de Baleares con 13,10 €/m²/mes. En estas ciudades, los precios de alquiler de vivienda media de 90 m² se sitúan en torno a los 1.600€. Por su parte, las provincias con menor tendencia al alquiler y, por tanto, menores rentas, son Cuenca, Jaén, Teruel, Cáceres, Zamora y Ciudad Real; todas con unitarios de renta por debajo de los 5 €/m²/mes.

**Importante esfuerzo del sector promotor**

Durante todo el año 2020 el sector promotor ha dejado patente el enorme esfuerzo que ha realizado para conseguir satisfacer la demanda actual de vivienda. Durante los nueve primeros meses del año el número de certificaciones se ha incrementado en un 10,9% frente al mismo periodo de 2019, pese a que los visados de dirección de obra se han reducido un 23,6% durante el mismo periodo. Las comunidades en las que más certificaciones se han aprobado continúan la línea de meses anteriores y la Comunidad de Madrid, Andalucía y Cataluña lideran este ranking.

**Acerca de Gesvalt**

Gesvalt es una compañía de referencia en el sector de la consultoría, valoración y actuaciones técnicas. Su experiencia de más de 20 años, un equipo de profesionales altamente cualificados y el firme compromiso por ofrecer un servicio de máxima calidad, son las claves para convertirse en socios estratégicos de las principales compañías privadas y entidades públicas.

Cuenta con gran implantación de oficinas en España, Portugal y Colombia. La firma forma parte también de la red internacional VRG que le permite operar en los principales países del mundo.

Puedes seguirnos en:

 

**Para más información:**

|  |  |
| --- | --- |
| Ana de la Fuente Paseo de la Castellana, 141 28046 – Madrid afuente@gesvalt.es 91 457 60 57  | Eva Tuñas etunas@kreab.com+34 635186419 |
|  | Daniel Santiago dsantiago@kreab.com+34 692 52 87 60 |