Informe de Vivienda Gesvalt segundo trimestre 2022

**La vivienda se encarece un 3,5% y suma cinco trimestres con incrementos interanuales superiores al 3%**

* **Tras una subida interanual del 3,7% en los tres primeros meses del año, el precio de la vivienda mantiene su ritmo de crecimiento en el segundo trimestre con respecto al mismo periodo del año anterior**
* **Con este aumento, el precio de la vivienda se sitúa en 1.474 €/m2, aunque todavía se encuentra un 31,2% del máximo histórico, logrado en el primer trimestre de 2008.**
* **Las islas han sido las comunidades autónomas donde se han producido los mayores incrementos con un 6,7% en Baleares y un 4,9% en Canarias, liderando ambas esta estadística por segundo trimestre consecutivo.**
* Podrás encontrar el informe completo, además de otras noticias en [nuestra web](https://gesvalt.es/sala-de-prensa/) y en @gesvalt

**Madrid, 5 de julio de 2022 –** Gesvalt, la compañía de referencia en el sector de la consultoría, valoración y actuaciones técnicas ha publicado su Informe de Vivienda correspondiente al segundo trimestre del año 2022. El estudio, realizado con datos propios por el departamento de Research de la compañía, refleja un incremento del precio de la vivienda del 3,5% con respecto al mismo periodo del año 2021.

Con este nuevo aumento, se encadenan cinco periodos, consecutivos con subidas superiores al 3%, tras cuatro subidas previas del 3,7% (dos trimestres consecutivos), 3,9% y 3,3%. Desde la compañía, los expertos de Gesvalt siguen relacionando esta tendencia con el descenso de la incertidumbre sanitaria y la respuesta a las contracciones de precios del año 2020. A estos factores, además, hay que añadir el incremento de los precios de los materiales de construcción y de la mano de obra, como consecuencia del escenario inflacionista actual y la subida de tipos por parte del BCE. En este sentido, los expertos de Gesvalt se muestra prudentes antes de realizar estimaciones de futuro sobre cómo podrán impactar estos factores en la demanda en el futuro y, por tanto, en el equilibrio de mercado y los precios, aunque, de forma general, siguen sosteniendo que los precios se estabilizarán a lo largo de la segunda mitad del año.

Tras este nuevo incremento, el precio de la vivienda ha alcanzado los 1.474 €/m2, lo que implica que, a pesar de la evolución reciente, todavía se sitúa un 31,2% por debajo del máximo histórico fijado en el primer trimestre de 2008. De esta forma, una vivienda con un valor promedio y una superficie de 90 m² tendría un precio que ascendería hasta los 132.660€, frente a los 128.160€ del año pasado.

Por otra parte, el Informe de vivienda de Gesvalt también señala que la tendencia al alza de los precios ha sido generalizada, ya que se ha producido en todas las comunidades autónomas con la excepción de Galicia y Aragón, que han experimentado leves descensos inferiores al 1%. En este sentido, las islas han vuelto a liderar, por segundo trimestre consecutivo, el ranking de comunidades autónomas con mayor incremento del precio de la vivienda, con un con un 6,7% en Baleares y un 4,9% en Canarias. Dentro del territorio peninsular, Castilla La Mancha ha sido la que ha experimentado la mayor subida, con un 3,3%, seguida de la Comunidad de Madrid, con un 3,2%, y la Comunidad Valenciana, con un 3%. En Cataluña, por su parte, la estadística ha crecido un 2,6%.

**Galicia continúa a la inversa de la tendencia nacional**

Mientras que el precio de la vivienda mantiene su quinto trimestre consecutivo con alzas del precio de la vivienda superiores al 3%, Galicia registra también cinco periodos con descensos del precio de la vivienda. En esta ocasión la bajada ha sido del 0,8%, y ha sido acompañada por Aragón, donde también se ha reducido en un 0,5%.

Por otra parte, las Islas Baleares mantienen su posición como la región con los precios residenciales más altos del país, con un valor promedio de 2.496€/m2, mientras que la Comunidad de Madrid repite en segunda posición con un valor de 2.368€/m2 seguida de cerca, de nuevo, por País Vasco, 2.303€/m2. La parte inferior del ranking también se mantiene estable, con Extremadura al final de la tabla, con un valor de 851€/m², seguida por Castilla la Mancha con 889€/m². Por otra parte, la Región de Murcia supera por primera vez en los últimos periodos los 1.000€/m2, con un precio promedio de 1.014 €/m², y se sitúa casi al nivel de Castilla y León (1.016 €/m²).

**Los precios de alquiler cobran consistencia en su crecimiento**

A pesar de que durante los últimos meses el precio del alquiler ha tomado una tendencia de crecimiento más irregular, en los primeros meses de 2022 su evolución al alza se ha estabilizado. De hecho, en el segundo trimestre del año, el aumento generalizado de los precios de rentas ha provocado que la única provincia que fija su promedio por debajo de los 5 €/m²/mes haya sido Jaén. De esta forma, los mayores incrementos en el precio interanual del alquiler los presentan Teruel (+12,8%), Málaga (+12,7%), Castellón (+12,4%), Alicante (+12,2%), Huelva (+10,6%) y Almería (+10,1%). Por el contrario, las únicas tres provincias que presentan contracciones en su promedio de precios de renta han sido Lérida (-4,3%), Granada (-1,8%), y Huesca (-1,5%).

En lo que respecta al precio total, la provincia de Barcelona (17,24 €/m²/mes) vuelve a encabezar el ranking en cuanto a precios más elevados, siendo la única que supera la barrera de los 16 €/m2/mes y sobrepasando, por primera vez en los últimos meses, los 17 €/m2/mes. Madrid se ha situado en segunda posición (15,48 €/m²/mes), seguida de Guipúzcoa (14,67 €/m²/mes) y Baleares (14,11 €/m²/mes).

En el ámbito municipal, la tendencia del alquiler ha sido similar a la provincial. Los únicos municipios con rentas superiores a los 15 €/m²/mes son Barcelona, Madrid y San Sebastián, aunque les vuelve a acompañar por segundo trimestre consecutivo Castelldefels, con 15,53 €/m²/mes y se suma también Marbella, con 15,30 €/m²/mes. En estas ciudades, los precios de alquiler de vivienda media de 90 m² se sitúan en torno a los 1.600€. En cambio, los municipios de más de 50.000 habitantes con el alquiler de vivienda más bajo son Linares, Elda y Puertollano; con unitarios inferiores a los 5 €/m²/mes.

**El incremento del Euribor, más elevado del esperado**

Los expertos de Gesvalt señalan en este informe que el crecimiento del Euribor ha sido más acelerado de lo esperado tras alcanzar la cifra de 0,287% después de un incremento intermensual de 0,274 puntos en mayo y de 0,250 en abril, mes en el que se situó en una cifra positiva en abril, por primera vez desde enero de 2016.

Estos incrementos afectarán al encarecimiento del precio del dinero y de las hipotecas, lo que, según los expertos de Gesvalt, puede provocar un impacto negativo en el volumen de compraventas durante la segunda mitad de 2022. En cualquier caso, esto último dependerá de hasta donde lleve la autoridad monetaria el precio del dinero en los próximos meses, sobre todo al justificar que esta es una política destinada a mantener bajo control el aumento de precios.

**Acerca de Gesvalt**

Gesvalt es una compañía de referencia en el sector de la consultoría, valoración y actuaciones técnicas. Su experiencia de más de 25 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:**

|  |  |
| --- | --- |
| Gema Gómez Paseo de la Castellana, 164 28046 – Madrid ggomez@gesvalt.es 91 457 60 57  | Eva Tuñas etunas@kreab.com+34 635186419 |
|  | Daniel Santiago dsantiago@kreab.com+34 692 52 87 60 |