Informe de Vivienda Gesvalt cuarto trimestre 2022

**El precio de la vivienda sigue en aumento, crece un 3,3% en el cuarto trimestre**

* **Se trata del séptimo trimestre consecutivo de incrementos intertrimestrales, consolidando la tendencia desde el levantamiento de restricciones de la pandemia.**
* **El precio de la vivienda se sitúa en 1.507€ €/m2 y se sigue acercando al máximo histórico del primer trimestre de 2008, aunque todavía se sitúa un 29,7% por debajo.**
* **Baleares, por quinto trimestre consecutivo, es la comunidad autónoma donde más crece el precio de la vivienda, con un 8,1% tras el 6,1% del trimestre anterior, seguida por Navarra, con un 6%, la Comunidad de Madrid, con un 5,2%, y la Comunidad Valenciana, con un 5,1%.**
* Puedes descargar el informe completo [aquí](https://gesvalt.es/informes/informe-precio-de-la-vivienda-4t-2022/), además de encontrar esta noticia y otras en [nuestra web](https://gesvalt.es/sala-de-prensa/) y en @gesvalt

**Madrid, 2 de enero de 2023 –** Gesvalt, la compañía de referencia en el sector de la consultoría, valoración y actuaciones técnicas ha publicado su Informe de Vivienda correspondiente al cuarto 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 3,3% con respecto al mismo periodo del año 2021.

Este aumento, que llega después del 4% del trimestre anterior, que supuso el mayor incremento desde el fin de la pandemia, en el fin del segundo trimestre de 2021, implica la séptima subida consecutiva por encima del 3% a nivel nacional. Los expertos de Gesvalt consideran que este aumento se puede haber producido como un efecto respuesta a la subida de los tipos de interés, ya que han podido acelerar la decisión de compra de vivienda ante la posibilidad de futuros incrementos. En cualquier caso, mantienen su predicción de una estabilización de los precios durante los meses centrales de 2023.

De esta forma, el precio de la vivienda se ha situado en los 1.507 €/m2, por lo que sigue aproximándose al máximo histórico, registrado en el primer trimestre de 2008, aunque todavía se mantiene un 29,7% por debajo. Esta cifra supone que una vivienda de 90 m2, con un valor promedio, tendría un precio de 135.630€, frente a los 131.310€ del año pasado.

El incremento nacional del precio de la vivienda se ha basado en un aumento generalizado en todo el territorio nacional, con la única excepción de Extremadura, donde se ha producido una caída del 1,4% y se posiciona como la región con la vivienda más barata, con un valor medio de 844€ / m2. Al margen de ella, la única región con un precio por debajo de 1.000€ / m2 es Castilla La Mancha, con 877€ / m2. En el lado contrario nos encontramos con Baleares, que por quinto trimestre consecutivo marca el pico del precio de la vivienda en España, con 2.611 € / m2, seguida de cerca por la Comunidad de Madrid, con 2.412€ / m2, y País Vasco, con 2.309€ / m2, siendo las únicas regiones que superan los 2.000€ / m2.

**Baleares, Navarra, Comunidad de Madrid y Comunidad Valenciana lideran el crecimiento**

El cuarto trimestre del año ha consolidado las diferentes velocidades de crecimiento del precio de la vivienda en España. Por segundo periodo consecutivo, las comunidades con un mayor aumento han sido Baleares (8,1%), que mantiene el liderazgo en los aumentos por decimoquinto mes consecutivo, Navarra (6%), Comunidad de Madrid (5,2%) y Comunidad Valenciana (5,1%). Con la excepción de la Comunidad Valenciana, que registró un aumento del 5,4% el tercer trimestre, todas las demás regiones han acelerado su crecimiento en este último periodo del año, aumentando las diferencias con el resto de las regiones. En este sentido, la única zona de España en la que se produce un aumento por encima del 3% es Canarias, con un 3,9%.

Por otra parte, el cuarto trimestre ha marcado también la ruptura a la baja de los precios de la vivienda en Galicia, que había registrado caídas durante seis trimestres consecutivos. En esta ocasión el precio se ha mantenido estable, con un leve aumento del 0,1%.

A nivel provincial, destacan los incrementos de Málaga (+15,5%) y Alicante (+9,3%). Por el contrario, las provincias que han acusado las variaciones más negativas han sido Cáceres (-4,0%), Lérida (-3,7%) y Zamora (-2,4%).

**Los alquileres se estabilizan al alza**

Después de un inicio de año marcado por la irregularidad, en los últimos trimestres el precio del alquiler ha consolidado una tendencia alcista de forma generalizada en toda España. De hecho, en el último trimestre, las únicas excepciones han sido Córdoba y Huesca, que presentan contracciones interanuales del 1,5% y del 0,7% respectivamente. Por el contrario, los mayores incrementos en el precio interanual del alquiler los presentan Jaén (+12,3%), Málaga (+12,0%), Cádiz (+8,5%), Barcelona (+8,4%) y las Islas Baleares (+8,2%).

En lo que respecta a las cifras totales, Barcelona (18,21 €/m²/mes) vuelve a encabezar el ranking en cuanto a precios más elevados, con Madrid en segunda posición (15,88 €/m²/mes) y Guipúzcoa en la tercera (15,61 €/m²/mes). En la zona más baja del ranking encontramos las únicas dos provincias con unitarios de renta inferiores a los 5 €/m²/mes, siendo estas Jaén (4,81 €/m²/mes) y Cuenca (4,90 €/m²/mes).

En el ámbito municipal se replica la tendencia provincial. Los únicos municipios con rentas superiores a los 15 €/m²/mes siguen siendo Barcelona, Madrid, San Sebastián; al que se ha unido en estos tres meses Marbella, con 17,28 €/m²/mes; Castelldefels, con 16,19 €/m²/mes y Hospitalet de Llobregat, con 15,31€/m²/mes. En cambio, los municipios de más de 50.000 habitantes con el alquiler de vivienda más bajo son Elda, Linares, Puertollano, Lorca y Alcoy; con unitarios inferiores a los 5 €/m²/mes.

**Ralentización en la construcción**

A pesar del incremento de los precios de la vivienda, el informe de Gesvalt también ha detectado una ralentización, durante los nueve primeros meses del año de dos de los indicadores fundamentales que marcan el comportamiento del mercado inmobiliario. A cierre del tercer trimestre de 2022, el dato acumulado de visados de dirección de obra ha reflejado una leve contracción del 0,9% respecto al mismo periodo del año pasado.

Más acusado ha sido el descenso en la cifra de certificados finales de obra, cuyo dato acumulado cae un 3,7%. Las comunidades en las que más certificaciones se han realizado han sido la Comunidad de Madrid (19,1% de total), Andalucía (16,9%) y Cataluña (15,0%). En el volumen de visados de dirección de obra, Andalucía se sitúa a la cabeza (19,8% del total), seguida por la Comunidad de Madrid (19,5%) y Cataluña (14,7%).

**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  | Daniel Santiago dsantiago@kreab.com+34 692 52 87 60 |
|  | Marina Díezmdiez@kreab.com+34 691 43 53 43 |