Informe de Vivienda Gesvalt tercer trimestre 2023

**El precio de la vivienda ralentiza su crecimiento con un 3,5% interanual**

* **El precio de la vivienda encadena el décimo trimestre consecutivo con aumentos superiores al 3%, aunque se frena tras un trimestre anterior en el que superó el 6%**
* **El precio de la vivienda se sitúa en 1.551€ €/m2 , un 27,6% por debajo de su máximo histórico, señalado en el primer trimestre de 2008**
* **El precio de la vivienda se incrementa en todas las comunidades autónomas, liderado por Canarias y Baleares, que presentan incrementos superiores al 7%, junto a Murcia, Navarra y Comunidad Valenciana**
* Puedes descargar el informe completo [aquí](https://gesvalt.es/estudios-de-mercado/), además de encontrar esta noticia y otras en [nuestra web](https://gesvalt.es/sala-de-prensa/) y en @gesvalt

**Madrid, 6 de octubre 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 tercer trimestre del año 2023. 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 2022.

Esta cifra supone el décimo trimestre consecutivo en el que el incremento se ha situado por encima del 3%, aunque también representa una deceleración respecto primer trimestre de 2023, en el que el aumento se situó en un 6,4% interanual. En comparación con el trimestre anterior, se ha producido un leve descenso del precio de la vivienda del 1,1%, algo que no ocurría desde el primer trimestre de 2022, lo que refleja la ralentización del mercado de compraventas y una estabilización de los precios; tras el repunte debido al adelanto en las decisiones de compra provocado por el aumento de tipos que se han venido repitiendo durante los últimos meses. Desde Gesvalt señalan que esta cifra de crecimientos debería estabilizarse todavía más durante los primeros meses de 2024, pero ya se está apreciando en la actualidad en algunas zonas.

De esta forma, el precio de la vivienda se ha situado en los 1.551 €/m2, lo que conlleva que se ha situado un 27,6% por debajo del máximo histórico, registrado en el primer trimestre de 2008. Esta cifra también implica que una vivienda con un valor promedio y una superficie de 90 m², que tendría un valor de 134.820€ el año pasado, actualmente implicaría un desembolso de 139.590€ en su compra.

Tras un leve descenso en Castilla La Mancha en el trimestre anterior, en el tercer periodo de 2023, se ha recuperado la tendencia generalizada de ascensos del precio de la vivienda en todos los territorios nacionales, aunque con un ritmo menor. Baleares se ha vuelto a situar, con 2.717€/m2, por octavo trimestre consecutivo como la Comunidad Autónoma con el precio de la vivienda más alto de España, por delante de la Comunidad de Madrid, con 2.497€/m2, y País Vasco, con 2.343€/m2, siendo las únicas regiones que superan los 2.000€/m2. En el lado contrario de la tabla, como únicas comunidades autónomas que no alcanzan un precio medio del metro cuadrado superior a los 1.000€, se vuelven a situar Castilla La Mancha, con 883€/m2, y Extremadura, con 847€/m2.

**Canarias y Baleares, segundo trimestre consecutivo por encima del 7%**

En el tercer trimestre del año, se ha mantenido un crecimiento del precio de la vivienda generalizado pero desigual entre las distintas Comunidades Autónomas. Destacan cinco regiones que han experimentado crecimientos por encima del 4%, como son Canarias, que se ha situado en 1.609 €/m2 tras un crecimiento del 7,8%, y Baleares, con un aumento del 7,3%. Tras ella se han situado Murcia (5,9 %), Navarra (5,5%) y Comunidad Valenciana (5,2%).

A nivel provincial, destacan los incrementos interanuales de Santa Cruz de Tenerife (+7,9%), Las Palmas de Gran Canaria (+7,8%), Alicante (+6,5%) y Lugo (+6,2%). Por el contrario, las provincias que han acusado las variaciones más negativas han sido Cuenca (-3,0%), Ciudad Real (-2,1%) y Zamora (-1,7%). Las provincias con precios más elevados siguen siendo, Guipúzcoa, las Islas Baleares, Madrid, Vizcaya y Málaga; manteniendo valores superiores a los 2.000 €/m². Por otro lado, con un valor unitario por debajo de los 1.000€/m² encontramos diecisiete provincias, una más que en el trimestre anterior.

**El alquiler se incrementa por encima del 18% en las islas**

El mercado del alquiler ha reflejado una tendencia similar al de la compraventa, pero con crecimientos todavía más acusados. Únicamente ha habido tres provincias en las que se hayan producido contracciones en sus rentas, siendo estas Lérida (-3,2%), Teruel (-2,5%) y Valladolid (-1,6%). Por otra parte, hay tres provincias en las que los crecimientos han sido superiores al 15%, como es el caso de Alicante (+15,5%), y especialmente de Baleares (+18,8%) y Santa Cruz de Tenerife (+18,3%), que superan el 18% de incremento, impulsados por la demanda estacional de los meses de verano.

Analizando las cifras absolutas, Barcelona sigue encabezando el ranking provincial en cuanto a rentas más elevadas con un promedio de 19,64 €/m²/mes, con Baleares en segunda posición (17,82 €/m²/mes) y Madrid en tercera (16,82 €/m²/mes). En la zona más baja del ranking encontramos las únicas cuatro provincias con unitarios de renta inferiores a los 5,50 €/m²/mes, siendo estas Jaén (5,01 €/m²/mes), Teruel (5,34 €/m²/mes), Cáceres (5,38 €/m²/mes) y Zamora (5,47 €/m²/mes).

**El esfuerzo teórico para comprar una vivienda se sigue alejando del umbral del 35%**

De acuerdo con los últimos datos existentes, durante este periodo ha vuelto a incrementarse el esfuerzo teórico necesario para la compra de una vivienda por parte de las familias, aumentando en dos puntos respecto al trimestre anterior, situándose en un 38,3 % y alejándose todavía más del umbral saludable del 35%.

También ha aumentado el plazo medio de las nuevas hipotecas concedidas, hasta los 24,7 años; aunque se han reducido tanto la tasa de dudosidad del crédito hipotecario como la relación entre el préstamos solicitado y el valor de los inmuebles a financiar.

**Acerca de Gesvalt**

Gesvalt es una compañía de referencia en el sector de la consultoría, valoración y actuaciones técnicas. Su experiencia de más de 30 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 |