Informe de Vivienda Gesvalt cuarto trimestre 2023

**El precio de la vivienda sigue al alza, aunque ralentiza su crecimiento al 2,1%**

* **Esta subida supone la undécima consecutiva, aunque, por primera vez en este periodo, el incremento es inferior al 3%**
* **El precio de la vivienda se sitúa en 1.538€/m2, un 28,2% 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, con Baleares liderando el ranking de nuevo, con un aumento del 6,5%, seguida por Canarias y Murcia, que presentan incrementos superiores al 5%**
* 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, 29 de diciembre 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 2023. El estudio, realizado con datos propios por el departamento de Research de la compañía, refleja un incremento del precio de la vivienda del 2,1% con respecto al mismo periodo del año 2022.

Esta cifra supone el undécimo trimestre consecutivo con alzas en el precio de la vivienda, aunque también representa el primero en el que el incremento se ha situado por debajo del 3%, acentuando la deceleración en esta tendencia ya percibida en el trimestre anterior, en el que el incremento fue del 3,5% interanual frente al 6, 7% del primer trimestre del año.

De la misma forma, este trimestre ha vuelto a registrar un ligero descenso del precio de la vivienda respecto al trimestre anterior, del 0,8%, sumándose a la tendencia del tercer trimestre del año, donde se redujo un 1,1% en comparación con el segundo. Esta situación 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 crecimiento debería estabilizarse todavía más durante los primeros meses de 2024, pero ya se está apreciando en algunas zonas en el momento actual.

De esta forma, el precio de la vivienda se ha situado en los 1.538 €/m2, lo que conlleva que se ha situado un 28,2% 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 135.630€ el año pasado, actualmente implicaría un desembolso de 138.420€ en su compra.

Por segundo trimestre consecutivo, el aumento del precio de la vivienda ha sido generalizado en todos los territorios, con la única excepción de Navarra, donde el precio se ha mantenido estable respecto al año anterior. Asimismo, los incrementos se han ralentizado hasta porcentajes inferiores al 2% en nueve comunidades autónomas. Baleares se ha vuelto a situar, con 2.780€/m2, por noveno trimestre consecutivo como la Comunidad Autónoma con el precio de la vivienda más alto de España, por delante de la Comunidad de Madrid, con 2.504€/m2, y País Vasco, con 2.347€/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 887€/m2, y Extremadura, con 852€/m2.

**Canarias y Baleares siguen liderando los incrementos**

Este trimestre ha vuelto a reflejar un crecimiento desigual del precio de la vivienda en España. Destacan tres regiones que han experimentado crecimientos por encima del 5%, siendo de nuevo las comunidades autónomas insulares las que han liderado la estadística. Baleares ha experimentado un crecimiento del 6,5%, seguida por Canarias, con un 5,8%, hasta situarse en 1.618€/m2, y Murcia, que con un 5,3% ha situado su precio en 1.092€/m2. En el lado contrario, al margen de Navarra, que no ha experimentado ninguna variación interanual, otras tres regiones han experimentado incrementos inferiores al 1%, puesto que tanto Asturias como Extremadura y La Rioja han experimentado un aumento del 0,9%.

A nivel provincial, destacan los incrementos interanuales de Sevilla (+8,7%), Soria (+7,5%), las Islas Baleares (+6,5%), y las Palmas de Gran Canarias (+6,3%). Por el contrario, las provincias que han acusado las variaciones más negativas han sido Ciudad Real (-2,3%), Badajoz (-2,0%) y Orense (-2,0%). 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 quince provincias, dos menos que en el trimestre anterior.

**La moderación no llega al precio del alquiler**

A diferencia del precio de las compraventas, el precio del alquiler no ha moderado su crecimiento. De hecho, el número de provincias donde se han producido contracciones en las rentas se ha reducido a una, Lérida (-3,9%), que ya lideró esta estadística el trimestre anterior. Por otra parte, hay dos provincias en las que los crecimientos han sido superiores al 15%, como es el caso de Segovia (+17,9%) y Santa Cruz de Tenerife (+18,6%), que supera el 18% por segundo trimestre consecutivo.

Analizando las cifras absolutas, Barcelona sigue encabezando el ranking provincial en cuanto a rentas más elevadas con un promedio de 20,56 €/m²/mes, con Madrid (16,88 €/m²/mes) adelantando a Baleares (16,49 €/m²/mes), por primera vez en varios trimestres, en la segunda posición. En la zona más baja del ranking encontramos las únicas tres provincias con unitarios de renta inferiores a los 5,50 €/m²/mes, siendo estas Jaén (4,89 €/m²/mes), Teruel (5,45 €/m²/mes) y Cuenca (5,49 €/m²/mes).

**Estabilización en indicadores clave del mercado inmobiliario**

Al margen del precio de la vivienda, otros indicadores clave del mercado inmobiliario también han mostrado síntomas de estabilización. Durante los primeros nueve meses de 2023 los visados de dirección de obra se han visto incrementados en un 3,5% sobre el mismo período del año anterior, frente a la contracción experimentada en los certificados finales de obra, que han reflejado un descenso del 2,5% interanual. Las comunidades en las que más certificaciones se han realizado han sido Andalucía (24,3% de total nacional), la Comunidad de Madrid y Cataluña (ambas con un 15,4%). En el volumen de visados de dirección de obra, también encontramos a Andalucía a la cabeza con 21,7% del total, seguida por la Comunidad de Madrid (15,2%) y Cataluña (13,2%).

**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 |