Informe de Vivienda Gesvalt segundo trimestre 2020

**El Covid consolida la tendencia a la baja del precio de la vivienda, desciende un 2,8% en el tercer trimestre**

* **El precio medio del metro cuadrado en España se sitúa en 1.387 €/m²**
* **De forma agregada, desde el inicio de 2020 hasta julio, las operaciones de compraventa de vivienda se han reducido un 25,1%**
* **El alquiler ha mostrado un mejor comportamiento respecto al año pasado que el precio de venta y Barcelona (16,66 €/m²/mes), Madrid (16,03 €/m²/mes), Guipúzcoa (14,56 €/m²/mes) y Baleares (13,59 €/m²/mes) se mantienen como las provincias más caras.**
* Puedes encontrar esta noticia y otras en [nuestra web](https://gesvalt.es/sala-de-prensa/) y en @gesvalt

**Madrid, 6 de octubre 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 tercer 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 de un 2,8% con respecto al mismo periodo del año anterior, un suceso que ya se observó en el trimestre anterior y que se ha mantenido en este, debido al impacto de la pandemia global. De esta forma, en un contexto marcado por la segunda ola del virus, se consolida la tendencia a la baja del valor del metro cuadrado, que ha invertido la línea ascendente que se había observado en los últimos años.

De la misma forma, el estudio de la compañía también refleja un descenso de las operaciones de compraventa, que se han reducido un 25,1% durante los siete primeros meses del año respecto al mismo periodo de 2019. Dentro de este análisis, mayo fue el mes con peor comportamiento interanual, con un descenso del 52,9% en el volumen de compraventas frente al mismo mes del año pasado. Sin embargo, desde ese momento, y aun manteniendo cifras de contracciones que superan el 30% cada mes, se ha observado una leve tendencia al alza que se ha incrementado mes a mes hasta julio.

**Se mantiene el descenso generalizado del precio de la vivienda**

Al igual que en el periodo anterior, todas las comunidades autónomas han experimentado descensos en los precios la vivienda durante el tercer trimestre. Entre ellas, las comunidades en las que el precio se ha mantenido más estable han sido Canarias (-0,4%), Murcia (-0,6%) y País Vasco (-0,6%); mientras que el descenso ha sido más acusado en Comunidad Valenciana (-4,2%), Galicia (-3,5%), Cataluña (-3,2%) y Andalucía (-3%).

Estos descensos también han generado un cambio en el ranking de precios por comunidad autónoma. Aunque Baleares sigue siendo la región más cara, con un valor por metro cuadrado de 2.293 €/m2, País Vasco (2.215 €/m2) ha sobrepasado a la Comunidad de Madrid (2.195 €/m2) en el segundo lugar.

En la parte baja de la tabla, por el contrario, la situación se mantiene estable con Extremadura como la comunidad autónoma más barata, con 816 €/m2, seguida por Castilla La Mancha, con 853 €/m2. Estas regiones, además, son las únicas de España que tienen un valor inferior a los 1.000 € / m2.

A nivel provincial, destacan los incrementos de Soria (+3,3%), Albacete (+3,1%), Ávila (+2,7%) y Guipúzcoa (+1,8%). Por el contrario, las provincias que han acusado las variaciones más negativas han sido León, con una bajada del 6,1%; y Palencia, que reduce sus precios en un 5,5%. De esta forma, en este trimestre se mantienen en 18 las provincias con un valor unitario inferior a los 1.000€/m². Por otro lado, las provincias con precios más elevados siguen siendo, Guipúzcoa, las Islas Baleares, Vizcaya y Madrid; manteniendo valores superiores a los 2.000 €/m².

En lo que respecta a las capitales de provincia con los mayores precios de la vivienda, no se han producido grandes cambios. San Sebastián registra un ligero incremento respecto al trimestre anterior, con un promedio de 3.826 €/m², mientras que Barcelona disminuye hasta los 3.230 €/m², los precios en Madrid ascienden ligeramente, llegando a los hasta los 3.058 €/m² y en Bilbao se mantienen, con 2.439 €/m². Por último, Palma de Mallorca registra una leve contracción, que sitúa su precio unitario en 2.226 €/m². El resto de capitales españolas mantienen precios por debajo de los 2.000 €/m2.

Asimismo, la situación actual puede suponer un impulso la 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, desde el punto de vista sanitario se ha incrementado la búsqueda de viviendas más grandes, de más reciente construcción, y con la posibilidad de disponer de terrazas o jardines. Por otro, la posibilidad de teletrabajo ha reducido en número de desplazamientos, por lo que es menos importante la cercanía respecto a los centros de negocio.

En este sentido, durante el tercer trimestre de 2020, los mayores incrementos intertrimestrales en cuanto al precio de venta en los distritos de Madrid los han presentado Vicálvaro, Fuencarral, Carabanchel y Villaverde. En Barcelona, la caída intertrimestral ha sido prácticamente generalizada, y sólo presentan incrementos los barrios de Hortá-Guinardó, Sant Martí y Grácia.

**Mejor comportamiento del alquiler que de la venta**

En lo que respecta al alquiler, durante este trimestre ha mostrado un mejor comportamiento interanual que el precio de venta. Barcelona (16,66 €/m²/mes) vuelve a encabezar el ranking en cuanto a precios de alquiler más elevados, con Madrid en segunda posición (16,03 €/m²/mes), Guipúzcoa (14,56 €/m²/mes) y Baleares (13,59 €/m²/mes). Las provincias con menor tendencia al alquiler y, por tanto, menores rentas, son Jaén, Teruel, Cuenca, Cáceres, Ciudad Real y Zamora; todas con unitarios de renta por debajo de los 5 €/m²/mes.

A nivel municipal, las únicas localidades con rentas superiores a los 16 €/m²/mes siguen siendo Barcelona y Madrid; con precios de alquiler de vivienda media de 90 m² en torno a los 1.600€. En cambio, los municipios de más de 50.000 habitantes con el alquiler de vivienda más bajo son Elda y Linares, con unitarios inferiores a los 4,5 €/m²/mes.

**Se incrementan los años de salario necesarios para comprar una casa**

Al cierre del segundo trimestre de 2020, el esfuerzo teórico necesario para la compra de vivienda por parte de las familias aumentó en 3 décimas respecto al trimestre anterior, situándose en un 30,3%, lo que supone disminuir cinco décimas el dato del mismo trimestre del ejercicio anterior. Aun con ello, la pérdida de poder adquisitivo ha provocado que, en un año y a nivel nacional, se aumente en una décima el número de años de salario que necesitaría dedicar una familia de renta media para poder adquirir una vivienda también de tipo medio, siendo esta cifra de 7,1 años.

**Posible rebote de la demanda**

Por otra parte, septiembre ha sido el segundo mes consecutivo en que el Euribor marque un mínimo histórico. Con una media mensual de -0,415%, el tipo encadena cuatro meses a la baja, y lo sitúa en su nivel más bajo desde su creación hace casi 22 años. La perspectiva es que el indicador se mantenga en estos niveles bajos en el medio plazo, debido a que el BCE no va a modificar los tipos en el escenario actual, y estos actúan como barrera para el Euribor. Uno de los escenarios manejados es que esta situación provoque un efecto rebote en la demanda, de manera que contribuya a la reactivación del sector.

**Se consolida el esfuerzo promotor**

En el acumulado de los siete primeros meses del año queda patente el enorme esfuerzo del sector promotor, aun en la situación actual, para conseguir satisfacer la demanda actual de vivienda. De enero a julio de este año el número de certificaciones se ha mantenido estable (con un leve incremento del 0,5%) frente al mismo periodo de 2019; pese a que los visados de dirección de obra se redujeron un 32,1%. Las comunidades en las que más certificaciones se han aprobado siguen siendo la Comunidad de Madrid, Andalucía y Cataluña; si bien en cuanto a visados, la Comunidad Valenciana sustituye a Cataluña como tercera posición.

**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](mailto:afuente@gesvalt.es)  91 457 60 57 | Eva Tuñas  etunas@kreab.com  917 027 170/ +34 635186419 |
|  | Daniel Santiago  dsantiago@kreab.com  917 027 170 |