El precio medio de la vivienda en la periferia de Madrid y Barcelona se incrementa en un 8,5% y un 1,9% respectivamente en 2022

El 'IX Barómetro del Mercado Residencial' elaborado por Gloval indica que el Área Metropolitana de Barcelona, aunque crece anualmente, presenta en el último trimestre leves descensos.

Por su parte el Área Metropolitana de Madrid continua en la senda del alza de precios. Todos sus municipios mantienen una evolución positiva en 2022.

La variación trimestral del precio de la vivienda en la ciudad de Madrid entra en terreno negativo con un leve descenso del 0,9%, y marcando 3.528€/m². Asimismo, su evolución anual es de un crecimiento del 6,6%.

Barcelona mantiene su crecimiento anual en términos de valor unitario de vivienda con una subida del 2,4%, leventemente inferior, -0,2%, a la cifra registrada el trimestre anterior. Asimismo, su evolución anual es de un crecimiento del 2,4%.

27 de marzo de 2023.– El grupo Gloval, firma de servicios integrales de valoración, ingeniería y consultoría inmobiliaria, ha lanzado el 'IX Barómetro del Mercado Residencial', una publicación trimestral que monitorea el comportamiento de los precios de los mercados residenciales de las Áreas Metropolitanas de Madrid y Barcelona, así como de las dos capitales.

En su novena edición, el informe manifiesta que los valores unitarios de la vivienda de las áreas de influencia de Madrid y Barcelona han crecido en 2022. Por su parte, el Área Metropolitana de la capital española ha aumentado un 8,5% durante el año pasado, alcanzando los 2.628€/m²; frente al crecimiento del 1,9% en la periferia de la capital catalana, cuyo precio ha tocado los 2.542€/m².

Poniendo el foco en los municipios que forman parte de estas áreas de influencia se observan comportamientos heterogéneos. Todos los municipios que conforman la periferia madrileña muestran un crecimiento anual de precios en 2022. Los repuntes anuales en el Área Metropolitana de Madrid se deben principalmente a Las Rozas de Madrid, Alcobendas y Leganés. Asimismo, se observan leves retrocesos en el último trimestre en Alcobendas y Móstoles. Y, respecto a la periferia barcelonesa, se aprecia un leve descenso del 0,6% trimestral, dados los descensos de los municipios de Sant Joan Despí y de Sant Adrià del Besós.

En el AMM, destaca la variación anual de Las Rozas de Madrid con un crecimiento del 12,6% colocándose su valor unitario de vivienda en los 3.274€/m². Asimismo, el municipio que ha cerrado el año con un precio más elevado ha sido Pozuelo de Alarcón, con 3.653€/m². En cambio, en la periferia de Barcelona no todos los municipios han sufrido un crecimiento anual de los precios unitarios de vivienda. Sant Adrià del Besós con un decrecimiento del 3,9%, colocándose su valor unitario de vivienda en los 2.074€/m²; y Sant Joan Despí con una disminución del 0,9%, situándose su valor unitario de vivienda en los 2.675€/m², han sido los dos que han roto la generalidad alcista. En el lado contrario se encuentra Sant Cugat del Vallès donde el precio de sus viviendas ha crecido un 8,2%, situándose en los 4.054€/m², el precio más elevado de toda el Área Metropolitana de Barcelona.

En lo tocante a las dos capitales, Madrid cierra el año con un valor unitario de vivienda en los 3.528€/m², un incremento anual del 6,6%, aunque la capital arroja un leve descenso trimestral del 0,9%. Y la ciudad de Barcelona alcanza a finales de 2022 los 3.630€/m², un incremento anual

del 2,4%, aunque se aprecia un pequeño descenso del precio, del 0,2%, frente al trimestre anterior.

En paralelo a estos datos, las variables de coyuntura del mercado inmobiliario empeoran levemente sus datos. Aunque la revisión del PIB del trimestre anterior es al alza en un punto, el crecimiento provisional del PIB para este cuarto trimestre es inferior al del período anterior, dejándolo en el 2,7%. La tasa de paro aumenta levemente dos décimas y la sitúa a nivel nacional en el 12,87%. Las previsiones del Banco de España siguen siendo más prudentes y corrigen a la baja los datos de octubre.

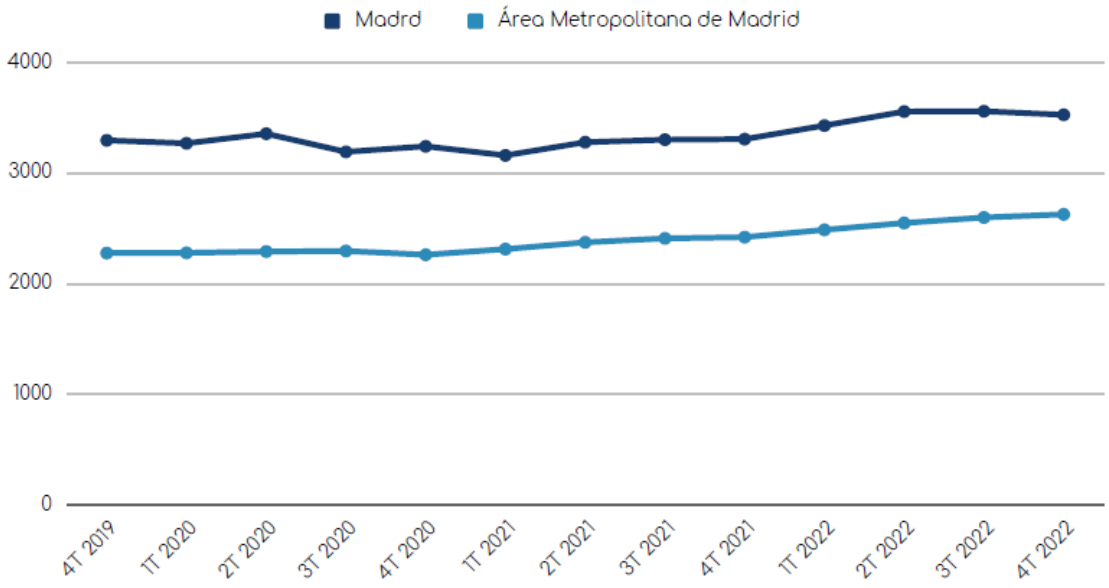
Las variables de coyuntura del mercado inmobiliario continúan con su tono alcista, aunque se moderan las variaciones anuales. Las concesiones de crédito a hogares en nuevas operaciones tienen crecimientos acumulados anuales del 11,98%, frente al 14,00% anterior. Y el número de transacciones de viviendas también tiene crecimientos para el tercer trimestre del año 2022 del 12% frente al mismo trimestre del año anterior.

Para Roberto Rey, presidente y CEO de Gloval, “las noticias que se leían durante el tercer trimestre de 2022 relacionadas con una bajada de los valores de la vivienda para 2023 parece que ya no son tan negativas y empiezan a dar señales solamente de una moderación en su evolución anual. Los datos macroeconómicos y del sector inmobiliario parece que están moderando las estimaciones y apuntan, más bien, a un entorno que propiciaría una ralentización de este. Con todo, para obtener una mayor claridad del contexto, todo apunta a que deberemos esperar a la segunda mitad del año.”

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN MADRID Y ALREDEDORES

	4T2021	3T2022	**4T2022**	**Var. Anual**
Madrid	3.308	3.560	**3.528**	**6,6%**
Pozuelo de Alarcón	3.526	3.619	**3.653**	**3,6%**
Majadahonda	3.231	3.393	**3.478**	**7,6%**
Boadilla del Monte	2.804	3.064	**3.077**	**9,8%**
Las Rozas de Madrid	2.907	3.246	**3.274**	**12,6%**
Tres Cantos	2.847	3.012	**3.092**	**8,6%**
San Sebastián de los Reyes	2.535	2.752	**2.770**	**9,3%**
Alcobendas	3.009	3.369	**3.344**	**11,1%**
San Fernando de Henares	1.915	2.006	**2.044**	**6,8%**
Coslada	1.998	2.075	**2.132**	**6,7%**
Rivas-Vaciamadrid	2.138	2.334	**2.347**	**9,8%**
Getafe	1.955	2.103	**2.146**	**9,8%**
Leganés	1.873	2.032	**2.070**	**10,6%**
Fuenlabrada	1.731	1.852	**1.867**	**7,9%**
Alcorcón	2.090	2.240	**2.248**	**7,6%**
Móstoles	1.771	1.904	**1.883**	**6,3%**
Área Metropolitana Madrid	2.375	2.600	**2.628**	**8,5%**

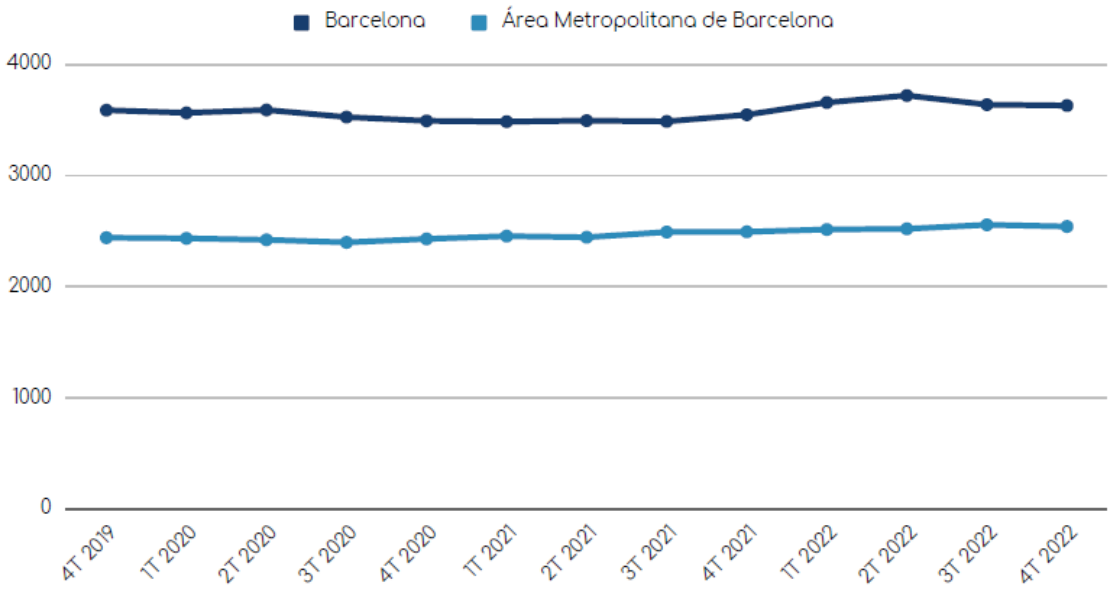
EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA VIVIENDA (€/m²) FUENTE: GLOVAL ANALYTICS



EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN BARCELONA Y ALREDEDORES

	4T2021	3T2022	4T2022	Var. Anual
Barcelona	3.547	3.638	**3.630**	**2,4%**
El Prat de LLobregat	2.348	2.455	**2.405**	**2,5%**
L' Hospitalet de LLobregat	2.221	2.255	**2.294**	**3,3%**
Esplugues de LLobregat	2.890	3.031	**2.922**	**1,1%**
Cornellá de LLobregat	2.296	2.368	**2.369**	**3,2%**
Sant Just Desvern	3.543	3.539	**3.546**	**0,1%**
Sant Joan Despí	2.698	2.682	**2.675**	**-0,9%**
Sant Cugat del Valles	3.746	4.003	**4.054**	**8,2%**
Cerdanyola del Valles	2.251	2.290	**2.325**	**3,3%**
Montcada i Reixac	1.855	1.952	**1.899**	**2,4%**
Santa Coloma de Gramanet	1.820	1.890	**1.826**	**0,3%**
Sant Adrià de Besós	2.159	2.091	**2.074**	**-3,9%**
Badalona	2.106	2.131	**2.111**	**0,2%**
Área Metropolitana Barcelona	2.494	2.557	**2.542**	**1,9%**

EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA VIVIENDA (€/m²) FUENTE: GLOVAL ANALYTICS



Para más información:

Ginés Cañabate y Patricia González Roman
g.canabate@romanrm.com | (+34) 649 214 470
p.gonzalez@romanrm.com | (+34) 915 915 500

Sobre Gloval

Gloval es una firma de referencia en servicios integrales de valoración, ingeniería, consultoría y análisis de datos. Fruto de la integración en 2017 de compañías con un sólido posicionamiento de mercado, más de 70 años de experiencia acumulada y más de 5 millones de valoraciones realizadas, brinda servicios en toda la cadena de valor del sector inmobiliario.

La compañía cuenta con un equipo de más de 1.000 profesionales, presencia en todo el territorio nacional y cobertura internacional a través de su presencia en países como Portugal, Grecia, Brasil, Cabo Verde, Angola y Mozambique.

Gloval cuenta con la confianza de los principales actores del sector inmobiliario y su actual estrategia de diversificación está centrada en aumentar su cartera de servicios, atender a las necesidades de nuevos sectores y clientes y dar continuidad a su expansión internacional.

Para más información, visita www.gloval.es