El precio medio de la vivienda en el área metropolitana de Madrid se incrementa en el 1T23 un 5,1% interanual y un 2,3% en la periferia de Barcelona

El 'X Barómetro del Mercado Residencial' elaborado por Gloval indica que a cierre de 1T23 la ciudad de Madrid sufre un incremento de sus precios de vivienda del 6% interanual. Por su parte, la capital condal eleva sus precios de vivienda en un 4% interanual.

En términos trimestrales, el Área Metropolitana de Madrid presenta un leve descenso del 0,5% donde nueve de sus municipios acusan leves bajadas del precio de la vivienda frente al trimestre anterior. En el caso de la periferia de Barcelona, el precio de la vivienda se ha encarecido un 1,2% intertrimestral.

Las capitales de Madrid y Barcelona han visto crecer el precio de sus viviendas en un 3,1% y un 4,8%, respectivamente, conforme al trimestre anterior.

29 de mayo de 2023.– El grupo Gloval, firma de servicios integrales de valoración, ingeniería y consultoría inmobiliaria, ha lanzado el 'X 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 décima edición, el informe arroja que el valor medio de mercado de uso residencial del Área Metropolitana de Madrid ha alcanzado a cierre del primer trimestre del año los 2.616€/m², el equivalente a un incremento del 5,1% respecto al mismo periodo del año anterior. Todos los municipios de la periferia madrileña han experimentado subidas de precios este año. Cabe remarcar el caso de los municipios de Alcobendas, con un incremento del precio de la vivienda anual del 13%; Las Rozas de Madrid, con una subida del 9,4%; y de San Sebastián de los Reyes, con un aumento del 8,2%.

Atendiendo al comportamiento del último trimestre, el precio de la vivienda en el Área Metropolitana de Madrid se ha visto levemente reducido en un 0,5% frente al trimestre anterior. Esto es fundamentalmente a causa de una ligera disminución de los precios en nueve de sus municipios: Pozuelo de Alarcón, Majadahonda, Las Rozas de Madrid, Tres Cantos, San Sebastián de los Reyes, San Fernando de Henares, Rivas Vaciamadrid y Alcorcón.

Por su parte, la ciudad de Madrid ha cerrado el primer trimestre con el precio de la vivienda en los 3.637€/m², el equivalente a un incremento interanual del 6%. Asimismo, frente al anterior trimestre del año el precio de la vivienda en la capital de España se ha incrementado un 3,1%.

En el caso del Área Metropolitana de Barcelona, el informe muestra como el valor medio de mercado de uso residencial alcanzó los 2.573€/m² en el primer trimestre del año, el correspondiente a una variación anual positiva del precio de la vivienda del 2,3%. Solo tres municipios acusan descensos anuales del precio: una disminución del 8,2% en Sant Adrià del Besós; un retroceso del 2,5% en El Prat de Llobregat; y una caída del 0,8% en Montcada i Reixac.

Asimismo, frente al trimestre anterior, la periferia barcelonesa ha visto como los precios de sus viviendas se han encarecido un 1,2%. En este caso solo dos municipios han visto reducir el precio muy leventemente en este trimestre frente al anterior: El Prat de Llobregat y Cornellà de Llobregat.

Por su parte, la ciudad de Barcelona cierra el primer trimestre con un incremento interanual del 4% del precio de sus viviendas, colocándose en los 3.804€/m². Lo que supone que, frente al trimestre anterior, la ciudad condal ha incrementado el precio de la vivienda en un 4,8%.

Sumado a estos datos, las variables de coyuntura del mercado inmobiliario señalan descensos anuales. Las concesiones de crédito a hogares en nuevas operaciones muestran variaciones negativas acumuladas anuales del 13,02%, frente al crecimiento del 11,98% anterior.

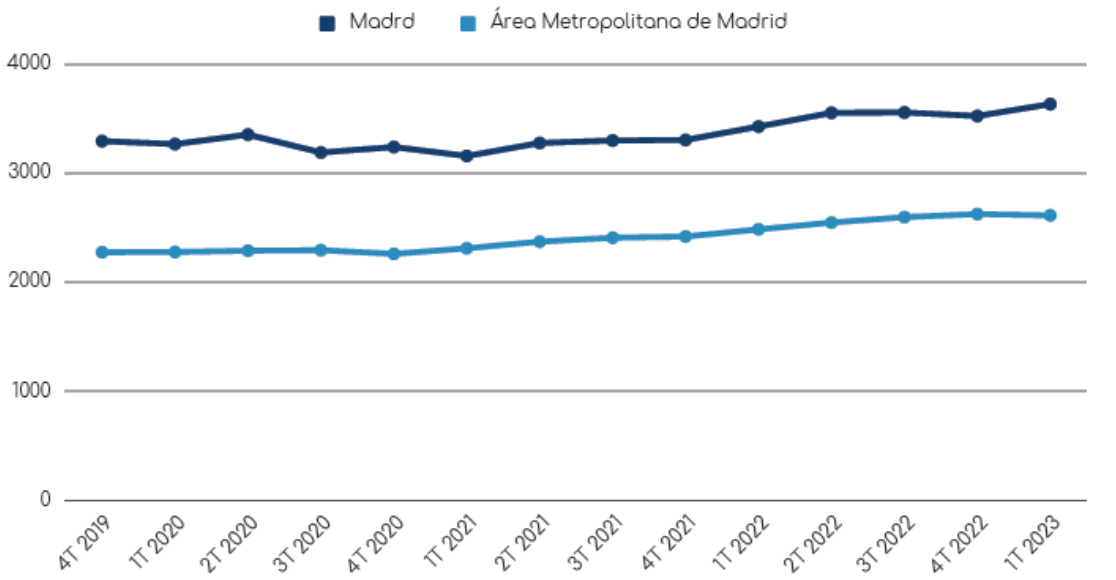
Y el número de transacciones de viviendas también desciende para el cuarto trimestre del año 2022 un 10% frente al mismo trimestre del año anterior. En el área metropolitana de Madrid existen descensos respecto al trimestre del año anterior del 15%. En la de Barcelona, el dato también es negativo, con un descenso del 7%. En el año 2022, las variaciones anuales fueron positivas: del 1% en Madrid y del 9% en Barcelona.

En cuanto al volumen transaccionado, la variación anual del cuarto trimestre es del -11% para España, del -2% para Madrid y positiva del 11% para Barcelona. En el año 2022, la variación anual fue del 10% para España, del 5% para el área Metropolitana de Madrid y del 10% para la de Barcelona.

Asimismo, se mantienen las previsiones menos optimistas, tanto de organismos públicos como privados, principalmente con el crecimiento del PIB a la baja. Obviamente todo ello influido por una coyuntura de incertidumbre con alta inflación y tipos de interés al alza para conseguir doblegarla.

Para Roberto Rey, presidente y CEO de Gloval, “el informe nos muestra unos datos de crecimientos anuales positivos del valor de la vivienda, junto a otros no muy buenos datos de variables de coyuntura del mercado inmobiliario, aunque con mejoría en las previsiones de datos macroeconómicos. Estos datos podrían apuntar a una moderación y ralentización del crecimiento del valor de la vivienda. Por ahora podemos comprobar como las ciudades de Madrid y Barcelona continúan incrementando sus precios de vivienda en el primer trimestre del año, aunque empezamos a ver unas muy ligeras bajadas en municipios de la periferia madrileña.”

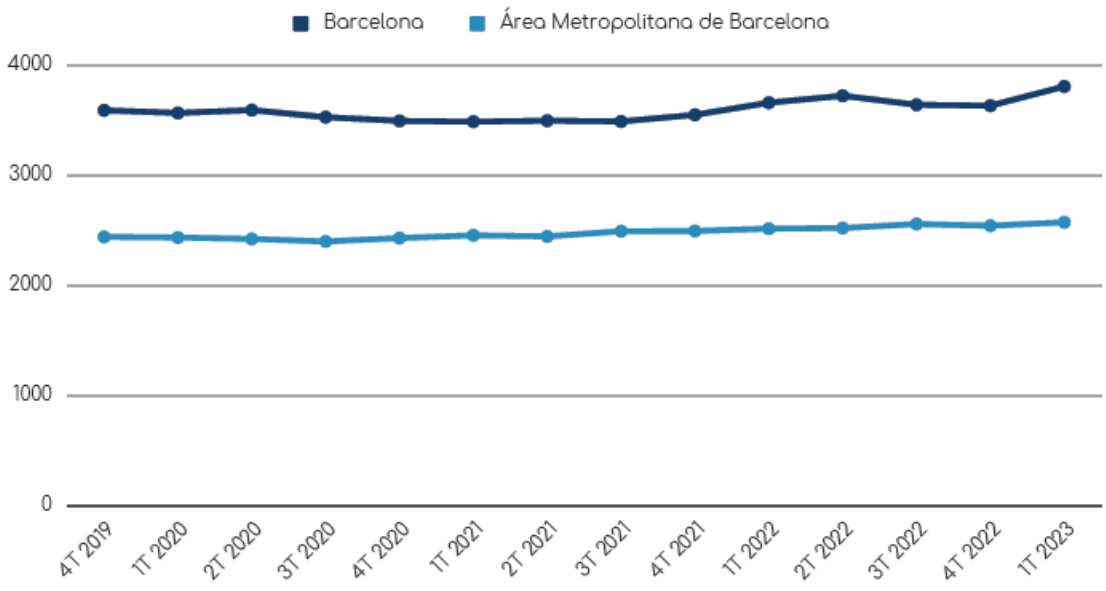
EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA VIVIENDA (€/m²) FUENTE: GLOVAL ANALYTICS



EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN MADRID Y ALREDEDORES

Municipio	1T2022	4T2022	1T2023	Var. Anual (%)
Madrid	3.431	3.528	3.637	6,0%
Pozuelo de Alarcón	3.520	3.653	3.583	1,8%
Majadahonda	3.346	3.478	3.442	2,9%
Boadilla del Monte	3.096	3.077	3.133	1,2%
Las Rozas de Madrid	2.989	3.274	3.269	9,4%
Tres Cantos	2.923	3.092	3.037	3,9%
San Sebastián de los Reyes	2.532	2.770	2.740	8,2%
Alcobendas	2.978	3.344	3.365	13,0%
San Fernando de Henares	1.968	2.044	2.027	3,0%
Coslada	1.987	2.132	2.142	7,8%
Rivas Vaciamadrid	2.257	2.347	2.326	3,1%
Getafe	2.018	2.146	2.074	2,8%
Leganés	1.971	2.070	2.082	5,6%
Fuenlabrada	1.764	1.867	1.867	5,9%
Alcorcón	2.172	2.248	2.244	3,3%
Móstoles	1.805	1.883	1.901	5,3%
Área Metropolitana de Madrid	2.488	2.628	2.616	5,1%

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



EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN BARCELONA Y ALREDEDORES

Municipio	1T2022	4T2022	1T2023	Var. Anual (%)
Barcelona	3.657	3.630	3.804	4,0%
El Prat de Llobregat	2.435	2.405	2.375	-2,5%
L´Hospitalet de Llobregat	2.236	2.294	2.305	3,1%
Esplugues de Llobregat	2.801	2.922	3.024	7,9%
Cornellá de Llobregat	2.282	2.369	2.347	2,9%
Sant Just Desvern	3.525	3.546	3.573	1,4%
Sant Joan Despí	2.575	2.675	2.707	5,1%
Sant Cugat del Valles	3.774	4.054	4.067	7,8%
Cerdanyola del Valles	2.301	2.325	2.386	3,7%
Montcada y Reixac	1.927	1.899	1.912	-0,8%
Santa Coloma de Gramanet	1.845	1.826	1.859	0,8%
Sant Adrià de Besós	2.357	2.074	2.163	-8,2%
Badalona	2.126	2.111	2.159	1,6%
Área Metropolitana de Barcelona	2.515	2.542	2.573	2,3%

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