

Informe de Vivienda Gesvalt segundo trimestre 2021

## **El precio de la vivienda se incrementa un 3,3% en España tras un año de descensos**

- Esta subida sitúa el precio medio de venta en España en 1.424€/m<sup>2</sup>, acercándose a la estabilización anunciada después de cuatro trimestres consecutivos de contracciones interanuales
- La demanda nacional ha impulsado el sector residencial en el primer trimestre, ya que la compraventa de viviendas por parte de extranjeros se ha reducido en términos absolutos un 8,8%, mientras que la cifra total de transacciones se ha incrementado en el mismo periodo un 3,5%
- El precio del alquiler ha seguido una tendencia más moderada que el de compraventa, incluso con alguna tendencia a la baja. Barcelona (15,89 €/m<sup>2</sup>/mes) ha liderado el ranking en cuanto a precios de alquiler más elevados, seguida de Madrid (14,96 €/m<sup>2</sup>/mes), Guipúzcoa (14,30 €/m<sup>2</sup>/mes) y Baleares (13,07 €/m<sup>2</sup>/mes)

Puedes encontrar esta noticia y otras en [nuestra web](#) y en [@gesvalt](#)

**Acceso a la descarga del informe:** <https://gesvalt.es/informes/informe-precio-de-la-vivienda-2t-2021/>

**Madrid, 30 de junio de 2021** - Gesvalt, la compañía de referencia en el sector de la consultoría, valoración y actuaciones técnicas ha publicado su Informe de Vivienda correspondiente al segundo trimestre del año 2021. En el estudio, realizado con datos propios por el departamento de Research de la compañía, se destaca un incremento del precio de la vivienda del 3,3% con respecto al mismo período del año 2020. De esta forma, se rompe la tendencia descendente de los últimos cuatro trimestres y acerca el precio medio a la estabilidad prevista por los expertos, con una cifra final de 1.424€/m<sup>2</sup> en todo el territorio nacional.

En este sentido, en términos generales, si para adquirir una vivienda el año pasado de una superficie de 90 m<sup>2</sup> era necesario pagar un promedio de hasta los 124.020€, actualmente habría que desembolsar 128.160€ en su compra.

El informe publicado por Gesvalt también apunta a la demanda nacional como el principal motor del mercado residencial en este último trimestre. En los tres primeros meses del año se ha producido un descenso del número de compraventas de viviendas realizadas por extranjeros, cuyo peso en el total de operaciones ha sido del 13,1%, frente al 13,5% registrado durante el trimestre anterior. En términos absolutos, el número de compraventas realizadas por extranjeros en el primer trimestre frente al mismo periodo de 2020 se ha reducido un 8,8%, una cifra que contrasta con el incremento del número de compraventas total cerrado en el primer trimestre del año, puesto que esta cifra se ha incrementado un 3,5% respecto al mismo periodo del año anterior, hasta las 130.270 transacciones.

Por regiones, los destinos de costa y de la zona de Levante siguen siendo las favoritas de los compradores internacionales, ya que las comunidades con un mayor porcentaje de transacciones de este perfil han sido las Islas Baleares con un 31,1%, seguida por las Islas Canarias y la Comunidad Valenciana, con un 27,6% y 23,5% respectivamente.

### **Solo Murcia y Galicia presentan descensos entre todas las CC.AA.**

Tras un primer trimestre en el que solo siete comunidades autónomas han presentado incrementos de precios de la vivienda, entre abril y junio los aumentos han sido generalizados en todas las regiones, con las excepciones de Murcia (-2,7%) y Galicia (-0,2%).

Por el contrario, los incrementos más notables se presentan la Comunidad de Madrid (+3,6%) y Extremadura (+3,2%) mientras que el Principado de Asturias, la Comunidad Valenciana y el País Vasco han mostrado subidas entre el 3,0% y el 2,0%.

Por otra parte, Baleares repite en este trimestre como la Comunidad Autónoma con mayor precio de la vivienda, con un valor promedio de 2.339€/m<sup>2</sup>, superando a Madrid, que se sitúa en un promedio de 2.294 €/m<sup>2</sup>. Por detrás de ambas se posiciona País Vasco, que alcanza en el mismo periodo un valor de 2.208€/m<sup>2</sup>. La parte inferior del ranking la encabeza Extremadura, con un valor de 840 €/m<sup>2</sup>, seguida por Castilla la Mancha con 861 €/m<sup>2</sup> y Murcia con 989 €/m<sup>2</sup> siendo estas las únicas comunidades con unitarios inferiores al millar de euros por metro cuadrado.

A nivel provincial, destacan los incrementos de Guipúzcoa (+5,9%), Cáceres (+4,9%) y Cuenca (+4,1%). Por el contrario, las provincias que han acusado las variaciones más negativas han sido la Coruña (-2,8%), la Región de Murcia (-2,3%) y Palencia (-1,7%).

Asimismo, se mantiene en 19 la cifra de provincias con un valor unitario inferior a los 1.000€/m<sup>2</sup>, mientras que Guipúzcoa, las Islas Baleares, Vizcaya, y Madrid, con valores superiores a los 2.000 €/m<sup>2</sup>, siguen siendo las provincias con los precios más elevados.

En cuanto a capitales de provincia, no se observan cambios en las primeras posiciones del ranking de valor unitario de venta. San Sebastián registra un descenso respecto al trimestre anterior, con un promedio de 3.953 €/m<sup>2</sup>, mientras que en Barcelona los precios se aumentan ligeramente hasta los 3.318 €/m<sup>2</sup>. Este leve ascenso también se observa en Madrid, con un promedio de 3.054 €/m<sup>2</sup>, mientras que en Bilbao se incrementan hasta los 2.449 €/m<sup>2</sup>. Palma de Mallorca también ha experimentado un incremento de su precio promedio, situando su precio unitario en 2.253 €/m<sup>2</sup>. A estas localidades también se suma Málaga (2.030 €/m<sup>2</sup>) para conformar las seis capitales que registran valores unitarios por encima de los 2.000 €/m<sup>2</sup>.

El ranking de municipios de más de 50.000 habitantes lo encabeza Sant Cugat del Vallés con 3.551 €/m<sup>2</sup>, seguida por Pozuelo de Alarcón que alcanza un promedio de 3.235 €/m<sup>2</sup>, superando a Getxo con 3.191 €/m<sup>2</sup>. La cuarta posición es para Majadahonda (2.913 €/m<sup>2</sup>) y la quinta para Castelldefels (2.885 €/m<sup>2</sup>).

### **La demanda sigue optando por la periferia**

Al igual que en el trimestre anterior, la tendencia de búsqueda de viviendas en la periferia se mantiene, impulsada por la necesidad de viviendas más espaciales, incluso unifamiliares, y el auge del teletrabajo. Esta tendencia se ha reflejado en que, durante el segundo trimestre de 2021, los mayores incrementos interanuales en cuanto al precio de venta en los distritos de Madrid los han presentado Arganzuela (+3,1%), San Blas (+3,0%) y Moncloa (2,8%). En Barcelona, presentan incrementos los barrios de Sant Martí (+3,3%), y Sarriá-Sant Gervasi (+1,5%). Por otra parte, en Valencia estos aumentos han sido todavía más pronunciados, especialmente en barrios como Quatre Carreres, Campanar y L'Olivereta. Por último, los distritos sevillanos que más han aumentado su precio durante el último trimestre son Norte, San Pablo – Santa Justa y Bellavista – La Palmera.

### **La evolución el precio del alquiler sigue una senda más estable**

En términos generales, los precios del alquiler han seguido una tendencia mucho más moderada que el mercado de compraventa, incluso con alguna tendencia a la baja. De hecho, a diferencia del trimestre anterior no hay ninguna provincia con rentas superiores a 16€/m<sup>2</sup>/mes. Barcelona (15,89 €/m<sup>2</sup>/mes) ha liderado el ranking en cuanto a precios de alquiler más elevados, seguida de Madrid (14,96 €/m<sup>2</sup>/mes), Guipúzcoa (14,30 €/m<sup>2</sup>/mes) y Baleares (13,07 €/m<sup>2</sup>/mes). Por otra parte, las provincias con menor tendencia al alquiler y, por tanto, menores rentas, son Jaén, Zamora, Cuenca, Teruel y Cáceres; todas con unitarios de renta por debajo de los 5 €/m<sup>2</sup>/mes.

Por municipios, las únicas localidades con rentas superiores a los 16 €/m<sup>2</sup>/mes siguen siendo Barcelona y Madrid, si bien San Sebastián se acerca con un promedio de 15,4 €/m<sup>2</sup>/mes. En estas ciudades, los precios de alquiler de vivienda media de 90 m<sup>2</sup> se sitúan 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, Alcoy y Linares; con unitarios inferiores a los 4,5 €/m<sup>2</sup>/mes.

### **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

Eva Tuñas  
[etunas@kreab.com](mailto:etunas@kreab.com)

28046 – Madrid [afuente@gesvalt.es](mailto:afuente@gesvalt.es)  
91 457 60 57

+34 635186419

Daniel Santiago  
[dsantiago@kreab.com](mailto:dsantiago@kreab.com)  
+34 692 52 87 60