



EL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA SUBIRÍA UN 0,9% ESTE AÑO, OTRO 0,5% EL QUE VIENE Y UN 0,3% EN 2024

EL PRECIO DE LA VIVIENDA PROLONGA SU FASE DE ESTABILIDAD

ELABORADO POR EUROVAL
PARA OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Superada la incertidumbre provocada por la pandemia, el precio de la vivienda parece haber entrado en una fase de estabilidad con una muy ligera tendencia al alza, siguiendo la senda de 2019, cuando se moderaron sustancialmente los precios.

Esta es una de las principales conclusiones de la proyección de precios para el trienio 2022-2024 realizada por Euroval, la quinta tasadora española por volumen de facturación y cuota de mercado según el último ranking de la AEV. De acuerdo con los datos de esta proyección, el precio medio del m² a nivel nacional subiría este año un 0,9%, otro 0,5% el que viene y un 0,3% en 2024, pasando en este mismo período desde los 1.652 euros a los 1.675 euros, con un incremento acumulado de 1,7%.

Se trata de estimaciones medias agregadas para el conjunto de transacciones, sin distinguir entre vivienda nueva y usada. No obstante, los autores del informe advierten que un ocasional aumento del peso específico de la vivienda nueva, sensiblemente más cara que la usada, podría influir en esta tendencia a la estabilidad de los precios en el medio plazo, revalorizándolos por encima de las previsiones. Pero es una hipótesis poco probable, pues la serie histórica reciente confirma que la vivienda nueva solo supone entre el 10% y el 12% de las compraventas en nuestro país. Mucho más que la tipología, en la evolución pronosticada por Euroval cuenta la disparidad de cada uno de los mercados territoriales.

Así, por comunidades autónomas, hasta 12 de ellas presentarían evoluciones en el precio por encima de la media nacional (se trata de valores calculados como media de las variaciones provinciales): La Rioja (8,2%), Castilla-La Mancha (8%), Andalucía (4,9%), Islas Baleares (4,8%), Murcia (4,4%), Galicia (4%), Extremadura (3,9%), Madrid (3,7%), Aragón (3,2%), Cantabria (2,9%), Comunidad Valenciana (2,4%) y Asturias (2,3%). Por el contrario, solo cinco autonomías estarían por debajo de la media nacional: Cataluña (0,5%), País Vasco (-0,4%), Navarra (-0,6%), Castilla y León (-0,7%) y Canarias (-1,7%).

A pesar de este panorama, el informe de Euroval se muestra cauto con la evolución pronosticada, pues la volatilidad en el corto plazo todavía persiste. *“La evolución de los precios residenciales dependerá mucho de las condiciones económicas, de las que el empleo es un buen indicador. Incluso en un contexto como el actual, con claros visos de recuperación macro y de demanda residencial, nos encontramos con unos precios trimestrales volátiles, con independencia de que suelen equilibrarse anualmente para el conjunto de los tres años proyectados. Esto es lo que nos lleva a concluir que hemos entrado en una etapa de ligera estabilidad al alza en el precio de la vivienda”,* se afirma en el informe.

DISPARIDAD PROVINCIAL

Por provincias, también la disparidad define la previsible evolución del precio medio residencial en el trienio proyectado. De hecho, apenas hay provincias que se ajustan a la evolución de la media nacional (1,7% para el período analizado). Por el contrario, son muchas las que se desmarcan de esta media.

El informe de Euroval divide en tres grupos las provincias españolas, dependiendo de si el precio de sus viviendas oscilará al alza, a la baja o permanecerá estable en el período analizado. Como criterio de clasificación, el informe considera que una evolución positiva o negativa de en torno al 2% puede interpretarse como un indicador de estabilidad en los precios. De acuerdo con este baremo, en 29 provincias el precio de la vivienda se incrementará, en cuatro se reducirá y en otras 17 se estabilizará.

Toledo es la provincia donde el precio de la vivienda previsiblemente registrará un incremento más importante, del 15,5%, acentuándose de esta manera la tendencia al alza que la histórica localidad viene mostrando desde 2018. Albacete, con revalorizaciones del 11,2%, y Ourense, con un 9,9%, cierran el *top three* de este ranking. El resto de las provincias con una evolución positiva durante el trienio 2022-2024 presentan subidas que oscilarían entre el 8,6% y el 2,3%.

