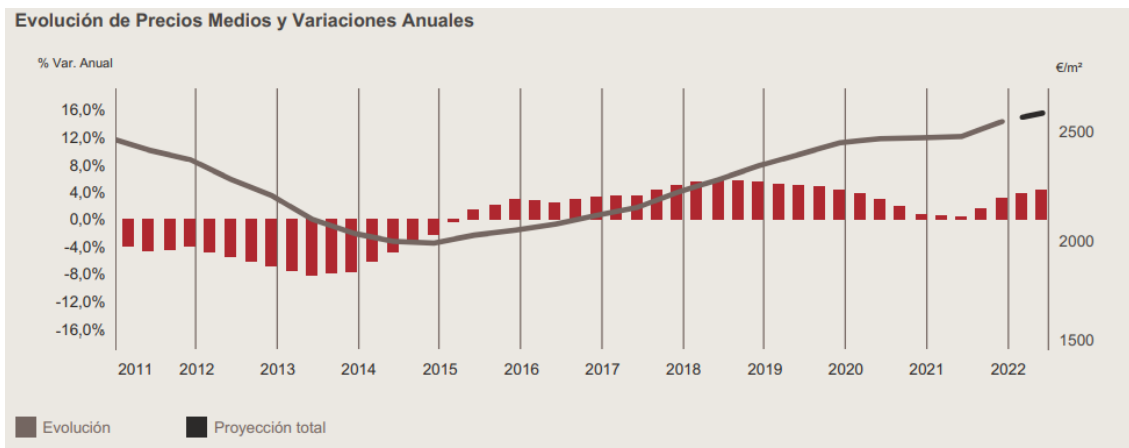


# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

Sociedad de Tasación publica el Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario con precios de vivienda nueva

## El precio de la vivienda nueva crece un 3% durante 2021



Evolución del precio medio de la vivienda nueva en España y variaciones anuales

- El precio medio de la vivienda nueva alcanza los 2.551 €/m<sup>2</sup> al cierre de 2021, tras un aumento del 3% durante el último año
- Todas las autonomías registran incrementos anuales que oscilan entre el +1,9% de Extremadura y el +4,1% de Islas Baleares
- El 95% de la vivienda nueva posterior a 2016 tienen una calificación energética en consumo igual o superior a una "C", mientras que el 81% de los inmuebles construidos previos a ese año cuentan con una "E", "F" o "G"
- El Índice de Confianza Inmobiliario crece hasta los 53,1 puntos sobre 100 durante el cuarto trimestre, superando por segunda vez este año el punto de equilibrio
- Los compradores necesitan una media de siete años y ocho meses de salario íntegro para adquirir una vivienda de tipo medio
- El coste de construcción de obra nueva alcanza los 1.155 €/m<sup>2</sup> tras registrar un aumento del 15,6% durante el último año

Madrid, 3 de enero de 2022.- [Sociedad de Tasación](#) publica una nueva edición del Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario que incluye la evolución tanto de los precios de la vivienda nueva durante el segundo semestre de 2021, como de otros indicadores propios correspondientes al cuarto trimestre de 2021. El estudio concluye que el precio de la vivienda nueva aumenta de manera generalizada, en un

# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

contexto de incremento de la actividad tanto en transacciones de vivienda nueva como en hipotecas de vivienda, lo que ha permitido acelerar la recuperación durante el 2021.

**Juan Fernández-Aceytuno, consejero delegado de Sociedad de Tasación**, comenta que *“es destacable mencionar que se ha roto la sincronía a nivel mundial que estos últimos años veníamos observando en el sector residencial. Después del shock pandémico de demanda, algunas dudas, de una recuperación en V de la actividad y de continuidad de precios en 2020, hemos pasado en 2021 a observar cómo Estados Unidos y algunos países europeos han reportado crecimientos preocupantes de actividad y del precio la vivienda, hasta tal punto que el FMI y el BCE han enviado ya señales de alerta hacia el sector.”* Con relación al ciclo inmobiliario, afirma que *“en España, la vivienda usada crece a un ritmo incluso menor, en línea con el momento del ciclo inmobiliario residencial que, recordemos, tiene una duración media de ocho años, que se cumplirían en 2022. Es cierto que la pandemia ha podido alterar la extensión de este ciclo, por impacto en numerosas variables macro y micro que son claves de la demanda y la oferta de vivienda, pero seamos prudentes, los ciclos existen, y cuando históricamente hemos cuestionado su existencia, las consecuencias casi se llevan al sistema financiero por delante.”*

Durante los primeros nueve meses de 2021, **las transacciones de vivienda han aumentado un 42,2%** con respecto a los valores registrados en 2020, un ejercicio marcado por las restricciones y el inicio de la pandemia, y **un 21,6% con respecto al mismo periodo de tiempo en 2019**. Además, **las concesiones de hipotecas de vivienda se han incrementado durante el mismo periodo de tiempo en un 15,1% con respecto a 2019**; y un 23,3% si se compara con los datos registrados durante los tres primeros trimestres de 2020.

La evolución alcista de estos indicadores se ha producido tras el avance del proceso de vacunación, consecuente aumento de confianza de la población, una solvente demanda embalsada durante 2020 y una fuerte demanda de reposición, así como por unos tipos de interés históricamente bajos, que han convertido a la vivienda en un “valor refugio”.

## [Acceder al Informe Completo de Tendencias del Sector Inmobiliario](#)

La información utilizada para confeccionar el estudio procede de los datos de oferta de vivienda nueva en edificio que han sido captados por la red de colaboradores de ST y que también se utilizan para realizar las valoraciones. El estudio de campo y el análisis de los datos se ha realizado en los meses de noviembre y diciembre 2021, y se **han tenido en cuenta los valores de más de 33.000 viviendas de casi 2.000 promociones**.

Los datos son tratados mediante un riguroso procedimiento de depuración y normalización en base a criterios homogéneos (mediciones, consideración de anexos...) y obtención de posibles valores de transacción deduciendo posibles descuentos o comisiones mediante un procedimiento de simulación de compra. **La información incluida en cada dato contiene 60 variables**, utilizadas en la determinación de los valores medios en distintos ámbitos territoriales.

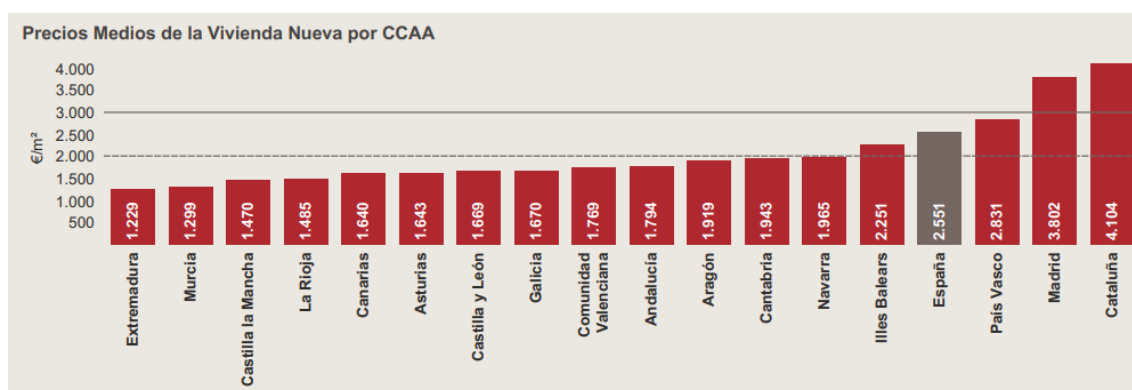
**El precio medio de la vivienda nueva alcanza los 2.551 €/m<sup>2</sup>**

# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

El Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario detalla que el precio medio del conjunto de la vivienda nueva ha experimentado **un incremento interanual del 3% hasta situarse en 2.551 €/m<sup>2</sup>** en diciembre de 2021. A su vez, ha registrado una variación semestral del 2,8% a nivel nacional y se ha visto **un aumento generalizado en los precios de vivienda nueva en todo el territorio nacional.**

Por comunidades autónomas, a excepción de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla con ligeros aumentos anuales por debajo del 1%, **todas las regiones han registrado incrementos anuales que varían entre el 1,9% registrado en Extremadura, hasta el 4,1% de las Islas Baleares, siendo ésta última la única comunidad por encima del 4%.** Al crecimiento de los precios en Islas Baleares se suma el presentado en Madrid y Barcelona que registran incrementos interanuales superiores al 3%. En el **resto de las comunidades estos aumentos se sitúan entre el 2% y el 3% interanual.**

A su vez, **entre julio y diciembre, el precio de la vivienda se ha mantenido al alza de manera generalizada en todas las comunidades después de tres trimestres consecutivos con incrementos inferiores al 1%.** Destacan especialmente los aumentos registrados en **Islas Baleares (+3,4%), Madrid (+3,3%) y Cataluña (2,8%).** En el extremo contrario, Extremadura registra un aumento más sostenido con un 1,7%.



*Precio medio de la vivienda nueva por Comunidades Autónomas*

Por capitales, **Barcelona (4.630 €/m<sup>2</sup>)** continúa registrando el precio medio más elevado a nivel nacional, seguida de **Madrid (3.802 €/m<sup>2</sup>)** y **San Sebastián (3.757 €/m<sup>2</sup>)** en diciembre de 2021. Por el contrario, **Badajoz (1.233 €/m<sup>2</sup>)**, **Ciudad Real (1.228 €/m<sup>2</sup>)** y **Cáceres (1.222 €/m<sup>2</sup>)** se sitúan con el importe medio más bajo.

## **Aumenta el número de promociones de obra nueva sostenibles**

Sociedad de Tasación incluye dentro del Informe de Tendencias un estudio sobre **la eficiencia energética en la construcción de vivienda nueva**, elaborado [por ST Consultores Inmobiliarios](#) en base a las promociones que monitoriza. Este índice ofrece una media de datos de consumo y emisiones basada en el certificado energético de cada proyecto monitorizado, ponderando en función del número de unidades

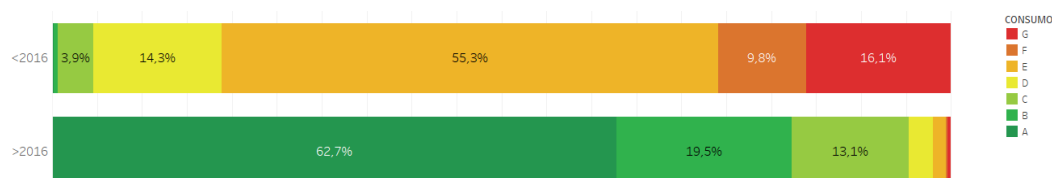
# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

y su repercusión con respecto al total. Además, este semestre el indicador incorpora una nueva comparativa entre la letra conseguida de emisiones y consumo entre las obras arrancadas en 2020 y 2021.

De este modo, la comparativa observa un incremento en el número de promociones de obra nueva que han obtenido una calificación energética "A" en términos de emisiones y consumo durante 2021, alcanzando cuotas del 41% y 24% respectivamente. Así, **el número de obras iniciadas en el presente año que obtuvieron una etiqueta "A" o B" en emisiones y consumo creció en un 86% y 88% respectivamente.**

**El 81% del actual parque inmobiliario español tiene una calificación energética en consumo "E", "F" o "G"; esta tendencia se modifica si nos centramos en la vivienda nueva posterior a 2016, donde el 95% de las viviendas tienen una calificación igual o superior a una "C".** Las exigencias de los nuevos códigos de edificación permiten a la vivienda nueva situarse en una posición más verde, disminuyendo tanto los consumos de energía como las emisiones de CO2 a la atmósfera.

**Sociedad de Tasación ha calculado la letra de Emisión y Consumo para el total del parque inmobiliario de viviendas español a partir de un modelo de estimación contrastado contra 4 millones de certificados energéticos reales descargados de los registros de las Comunidades Autónomas. De los cerca de 26 millones de viviendas, 20 millones tienen una calificación igual o inferior a la E, lo que supone una oportunidad de mejora sustancial.** Los planes gubernamentales serán claves en el aprovechamiento de los fondos Next Generation con el fin de fomentar las inversiones verdes, dando prioridad a la energía limpia, la movilidad sostenible y las renovaciones a favor de la eficiencia energética de las construcciones.



Por otra parte, **el consumo medio de los últimos seis meses se ha establecido en 31,66 kWh/m2/año, con un aumento del 2,77% respecto al primer semestre del año.** A su vez, las emisiones se han situado en 6,11 kg CO2/m2/año durante el mismo periodo de tiempo, después de registrar un descenso del 0,38% durante el último semestre.

## **El Índice de Confianza Inmobiliario encadena cinco trimestres consecutivos al alza**

El Índice de Confianza Inmobiliario de Sociedad de Tasación **ha alcanzado los 53,1 puntos sobre 100 durante el cuarto trimestre de 2021**, siendo el segundo trimestre consecutivo que este indicador supera los 50 puntos, el límite indicativo de una situación de equilibrio. Se trata, además, del quinto trimestre consecutivo que este indicador crece, tras registrar en el tercer trimestre de 2020 su valor más bajo (40,8 puntos), manteniendo así la tendencia ascendente acentuada a partir del segundo trimestre de 2021.

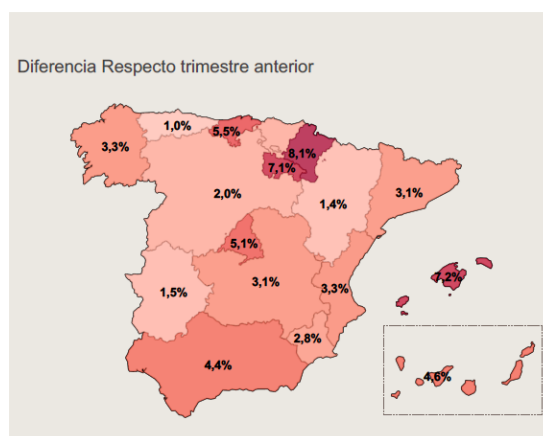
Concretamente, **este indicador ha subido 1,9 puntos durante el último trimestre y 12,2 puntos durante el último año.** El resultado del cuarto trimestre del año, así como su progresiva recuperación, confirman el aumento del optimismo hacia la situación actual y en las perspectivas a corto plazo del sector

# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

inmobiliario y de la economía en general, motivados por el avance de la vacunación contra la Covid-19 y la recuperación de la actividad económica.

Por comunidades autónomas, destaca la **positiva evolución en todas las regiones de España**, a excepción de Castilla y León que, pese a seguir creciendo, se mantiene como la única por debajo del punto de equilibrio (48,1).

Evolución Histórica por Comunidad Autónoma			
	2021 T4	2021 T3	2021 T2
Andalucía	54,1	51,8	48,1
Aragón	52,4	51,7	48,0
Asturias	52,9	52,4	50,0
Canarias	51,5	49,2	42,0
Cantabria	52,4	49,6	48,9
Castilla la Mancha	50,0	48,4	45,4
Castilla y León	48,1	47,2	45,0
Cataluña	52,9	51,3	48,0
Comunidad Valenciana	54,7	53,0	49,4
España	53,1	51,2	47,6
Extremadura	50,0	49,3	46,8
Galicia	53,1	51,4	48,9
Illes Balears	54,4	50,7	43,3
La Rioja	53,6	50,0	48,7
Madrid	55,3	52,6	48,4
Navarra	54,5	50,5	50,2
País Vasco	53,0	51,9	49,0
Región de Murcia	52,2	50,8	47,6

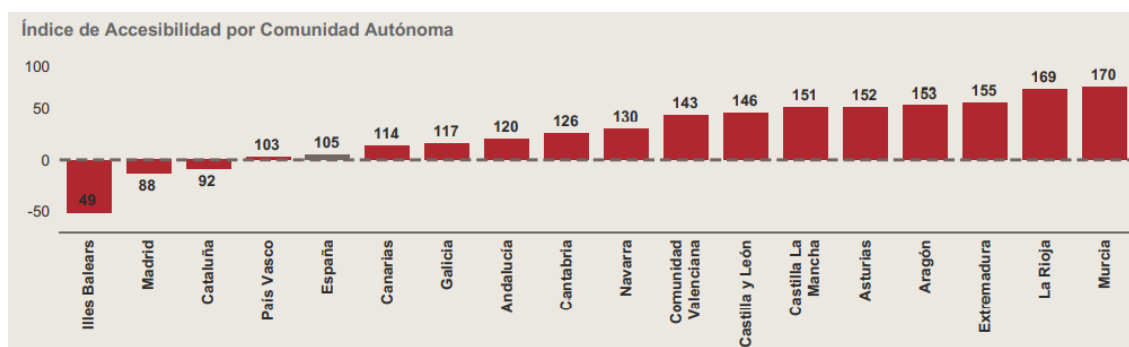


Evolución del Índice de Confianza Inmobiliario por Comunidad Autónoma

La encuesta de base para obtener el Índice de Confianza Inmobiliario se ha realizado entre los días 09 y 20 de diciembre de 2021. Ésta recoge la opinión de más de 700 profesionales sobre aspectos económico-inmobiliarios de las zonas donde se desarrolla su actividad profesional, con relación a las perspectivas del mercado (situación de los últimos tres meses) y a las explicativas de éste (previsiones para los tres próximos meses).

## La capacidad de endeudamiento para comprar una vivienda desciende ligeramente

El Índice de Accesibilidad de ST analiza la posibilidad de adquisición de una vivienda de características estándar a partir de la capacidad de endeudamiento de la renta media de los ciudadanos con trabajo. **Al cierre del cuarto trimestre de 2021, este indicador se ha situado en 105 puntos, encadenando así cuatro trimestres consecutivos de descensos.** Este índice ha descendido cinco puntos en un año.



# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

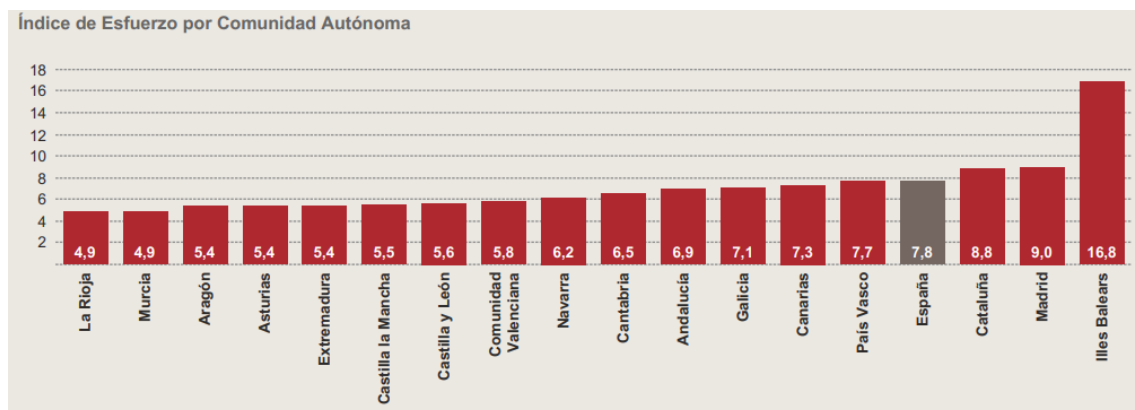
## Índice de Accesibilidad por Comunidad Autónoma



Por comunidades autónomas, La Región de Murcia (170), La Rioja (169) y Extremadura (155) mantienen los mayores índices de accesibilidad a nivel nacional. No obstante, al igual que en trimestres anteriores, este indicador sigue marcando un valor por debajo de los 100 puntos en tres autonomías —**Baleares (49)**, **Madrid (88)** y **Cataluña (92)**—, lo que supone que un ciudadano con un salario medio en esas comunidades no podría acceder a una vivienda promedio sin endeudarse más de lo razonable.

### Los españoles necesitan 7,8 años de salario íntegro para obtener una vivienda

El **Índice de Esfuerzo Inmobiliario** vuelve a registrar un leve aumento de una décima durante el cuarto trimestre de 2021 hasta situarse en **7,8 años** de salario íntegro necesarios para que los compradores puedan obtener una vivienda. De hecho, este índice ha experimentado tenues subidas a lo largo de 2021, oscilando entre los 7,4 años registrados durante el primer trimestre del año y los 7,8 alcanzados al cierre del ejercicio.



## Índice de Esfuerzo Inmobiliario por Comunidad Autónoma

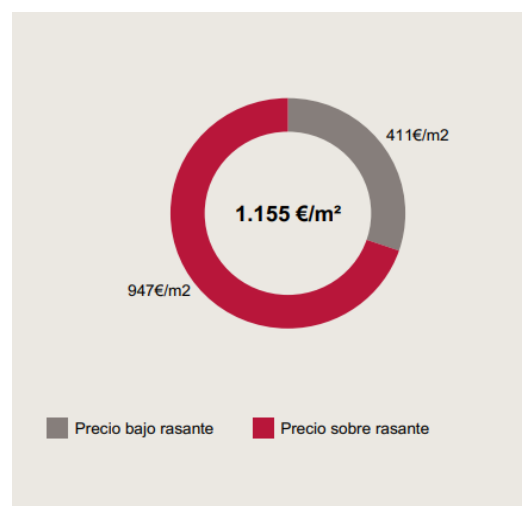
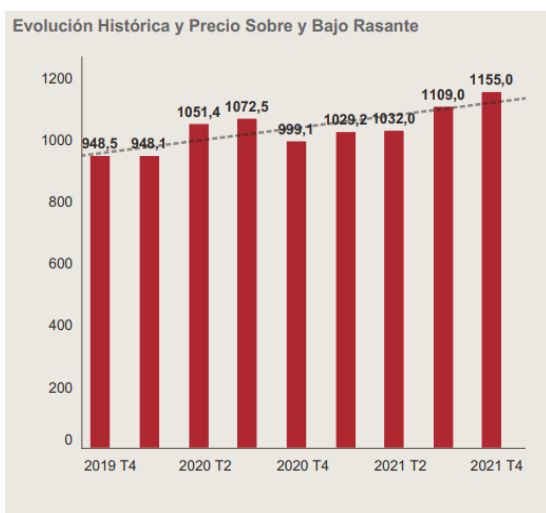


Por comunidades autónomas, **se observan incrementos en ocho de las 17**, siendo **País Vasco y Galicia las que registran los mayores aumentos trimestrales** con crecimientos de tres y dos décimas respectivamente. Así, las diferencias entre comunidades oscilan entre los nueve años que un ciudadano en la Comunidad de Madrid debe invertir en la compra de una vivienda hasta los 4,9 años de un ciudadano de La Rioja y/o de Murcia. Por otra parte, Cantabria y Canarias son las únicas dos comunidades que registran descensos de una décima respecto al trimestre anterior. **Islas Baleares continúa manteniendo un valor muy superior a la media nacional**, ya que un ciudadano necesita **16,8 años de salario íntegro** para poder adquirir una vivienda en esta comunidad.

### El coste de construcción aumenta un 15,6% en un año

# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

El coste de construcción de obra nueva **ha alcanzado los 1.155 €/m<sup>2</sup> a cierre del año 2021** y suma así cuatro trimestres consecutivos al alza. En términos porcentuales, este indicador **ha experimentado un crecimiento del 4,17% durante el último trimestre y una variación anual del 15,63%**. La ratio de construcción sobre rasante se incrementó ligeramente hasta los 947 €/m<sup>2</sup>, mientras que el de bajo rasante se situó en 411 €/m<sup>2</sup>.



## Índice sobre el Coste de Construcción y variación anual

Este indicador es **elaborado cada trimestre por ST Consultores Inmobiliarios en base a las promociones de obra nueva que monitoriza**. Por tanto, no incluye las actuaciones de rehabilitación. El Índice se obtiene tras dividir el presupuesto de contrata de cada promoción monitorizada entre la superficie construida sobre rasante. Dicho módulo abarca obras de bloque abierto, promociones unifamiliares y edificios entre medianerías.

**ST Sociedad de Tasación** es una empresa independiente experta en valoraciones de todo tipo de bienes, especialmente activos inmobiliarios. Creada en el año 1982 es la primera sociedad de tasación nacida en España, ha realizado más de tres millones de tasaciones con un valor tasado superior a los dos billones de euros. Es líder en la generación de información y estadísticas inmobiliarias, creando en el año 1985 el primer índice de precios de vivienda publicado en España. Las empresas del Grupo Sociedad de Tasación ofrecen gran variedad de servicios en el ámbito inmobiliario: tasaciones para mercado hipotecario (ECO), valoraciones RICS, AVM, valoraciones por modelos estadísticos, Informes de Sostenibilidad, Asesoramiento en Valor de Carteras, Certificaciones Energéticas, Consultoría Urbanística, Project Monitoring y desarrollos informáticos aplicados al sector inmobiliario. El Grupo tiene presencia en todo el territorio nacional a través de sus 23 delegaciones, más de 330 empleados y más de 900 profesionales independientes (arquitectos e ingenieros). Puede obtener más información en [www.st-tasacion.es](http://www.st-tasacion.es)

**Para más información:**

**ATREVIA**

# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST



Álvaro Pérez Magariños [apmagarinos@atrevia.com](mailto:apmagarinos@atrevia.com) 673 339 950

Carlos C. Ungría [cungria@atrevia.com](mailto:cungria@atrevia.com) 672 447 065