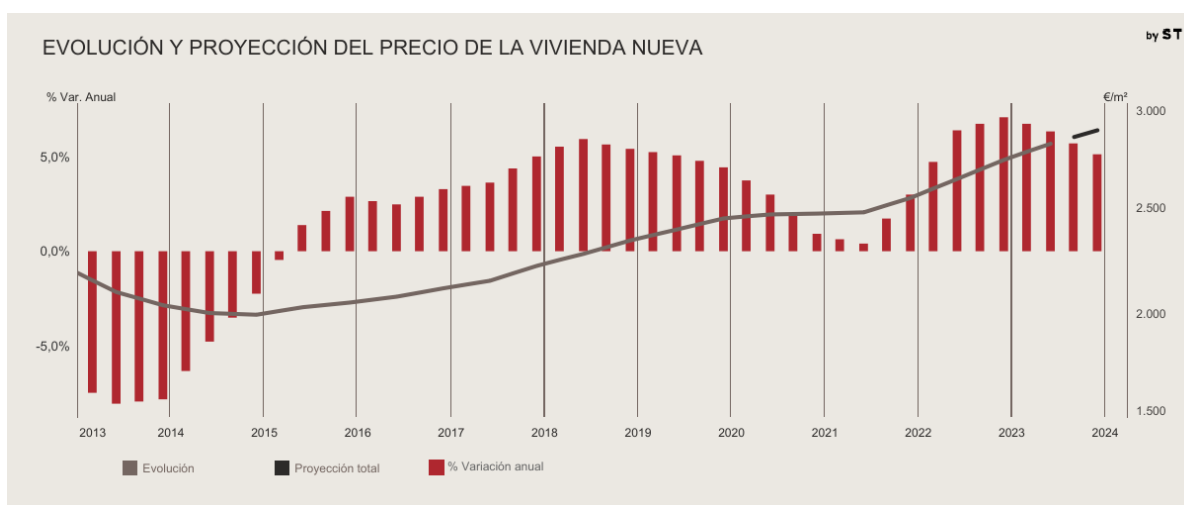


Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

Sociedad de Tasación publica el Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario (Vivienda Nueva)

El precio de la vivienda nueva crece un 6,4% pese a la subida de tipos y la desaceleración de las compraventas



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

ST Sociedad de Tasación
Valoración, Consultoría y Tecnología

- El precio de la vivienda nueva modera su ritmo de crecimiento en junio y alcanza los 2.809 €/m², todavía por debajo de niveles de finales de 2007 (2.905 €/m²)
- Registra una variación positiva interanual del 6,4% y semestral del 2,8%, frente al 7,1% y 3,4% de diciembre de 2022, respectivamente
- Las 17 comunidades autónomas presentan incrementos interanuales que oscilan entre el 3,4% de Castilla-La Mancha y el 8,2% de las Islas Baleares
- El Índice de Confianza encadena el cuarto trimestre consecutivo a la baja hasta los 47,5 puntos, por debajo de la zona de equilibrio, reflejando un sentimiento de incertidumbre en el mercado
- El Índice de Accesibilidad se reduce en 28 puntos durante los últimos doce meses debido al alza de los tipos de interés y al encarecimiento de la financiación para comprar una vivienda
- El coste de construcción de obra nueva se mantiene al alza en España, con un crecimiento anual del 8,1% hasta los 1.201 €/m² en junio de 2023
- El 53% de las obras iniciadas durante el primer semestre de 2023 registran una etiqueta "A" en términos de emisiones

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

Madrid, 28 de junio de 2023.- [Sociedad de Tasación](#) ha publicado una **nueva edición del Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario**, que incluye información actualizada en junio de 2023 tanto de la evolución del precio de la Vivienda Nueva como de otros indicadores propios de ST. El estudio concluye que **el importe medio de la Vivienda Nueva ha experimentado un crecimiento interanual del 6,4% en junio de 2023, pese al contexto actual de subida de tipos de interés y desaceleración de las compraventas de vivienda**, y ha alcanzado los (2.809 €/m²), todavía por debajo de los niveles máximos de finales de 2007 (2.905 €/m²). El ritmo alcista se ha moderado con respecto a diciembre de 2022, cuando registraba un incremento del 7,1% interanual.

La **directora de Instituciones y Grandes Cuentas en Sociedad de Tasación, Consuelo Villanueva**, ha explicado que *“estos incrementos de precios se deben sobre todo a la escasez de la oferta de vivienda nueva frente a la demanda”. “La vivienda nueva se puso en primer plano tras la pandemia porque era el producto que daba respuesta a los requerimientos derivados del confinamiento: terrazas, espacios exteriores, viviendas más amplias y luminosas, con zonas comunes. Esto unido a la existencia de bolsas de ahorro acumuladas y a un periodo en el que la financiación era de fácil acceso incrementaron su atractivo. Sin embargo, la producción de este tipo de vivienda no ha sido capaz de dar respuesta a la demanda. Sin ir más lejos, en los últimos cuatro años, el número de visados concedidos apenas ha superado las 100.000 unidades anuales”,* ha argumentado.

Consuelo Villanueva ha señalado que *“el perfil de comprador de esta tipología de producto responde fundamentalmente a usuarios solventes y a una demanda extranjera en aumento, bien para uso particular o bien como inversión —ante las fluctuaciones de otras alternativas, posicionando a la vivienda como un valor seguro—; por lo que se trata de un perfil que estaría absorbiendo sin grandes dificultades el poco producto que sale al mercado”. “Tanto los factores anteriores como los elevados costes de construcción, el precio de las materias primas y la falta de mano de obra también estarían influyendo en estos incrementos”.*

No obstante, la directora de Instituciones y Grandes Cuentas en Sociedad de Tasación también ha matizado que *“por otro lado, otros elementos estarían provocando una ligera contención de la demanda y, por tanto, unos incrementos menos pronunciados que el semestre previo”. “Entre ellos, destaca principalmente la volatilidad del entorno macroeconómico, el encarecimiento de la financiación y el endurecimiento de las condiciones financieras, así como el impase que suponen los próximos comicios electorales”,* ha apuntado.

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. A diferencia de otras fuentes oficiales, cuyos datos recogen los precios reflejados en las escrituras firmadas o registradas en el periodo del que se informa (y que, por tanto, corresponden a compraventas que han podido ser efectuadas hasta 2 años antes, sobre plano o durante las obras), la **estadística de Precios de Vivienda Nueva de Sociedad de Tasación** recoge los valores de las ofertas actuales de vivienda nueva, por lo que no se ve afectada por dicho desfase temporal.

El estudio de campo y el análisis de los datos se ha realizado entre marzo y junio de 2023, y se han tenido en cuenta los valores de 35.099 viviendas correspondientes a 1.826 promociones. Al formar parte de un estudio de mercado, los datos que publica Sociedad de Tasación en este informe ofrecen una visión actualizada de la situación del sector, sin el decalaje de tiempo que muestran las estadísticas de otras fuentes oficiales.

Los datos han sido 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**

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

información incluida en cada dato contiene 60 variables, utilizadas en la determinación de los valores medios en distintos ámbitos territoriales.

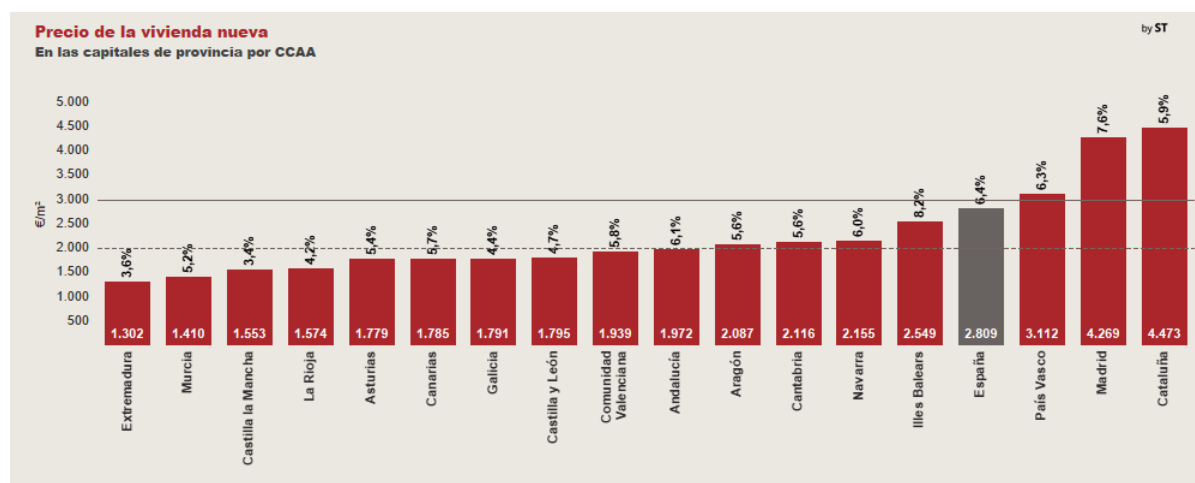
Acceder al Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario

El precio de la Vivienda Nueva crece un 6,4% durante el último año hasta los 2.809 €/m²

El Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario (Vivienda Nueva) que elabora Sociedad de Tasación concluye que el **precio medio de la Vivienda Nueva ha aumentado un 6,4% durante los últimos doce meses hasta alcanzar los 2.809 €/m² en junio de 2023**. La variación semestral también ha sido positiva (+2,8%).

El precio medio de la vivienda nueva **continúa creciendo** —superando por primera vez desde el año 2008 la barrera de los 2.800 €/m²—, **pero lo hace a menor ritmo que el semestre anterior**, cuando a fecha diciembre de 2022 el crecimiento se situó en un 7,1% interanual y un 3,4% semestral. Igualmente, en junio de 2023 todavía no alcanza los niveles máximos de finales de 2007 (2.905 €/m²).

Sociedad de Tasación **prevé que durante la segunda mitad del año continúe moderándose el crecimiento del precio de la vivienda nueva**. Así, la proyección para el tercer trimestre de 2023 es de un incremento interanual del 5,7% y para el cuarto trimestre del 5,2%.



Precio medio de la vivienda nueva por Comunidades Autónomas

Por autonomías, se aprecia un **incremento significativo de los precios en todas**, con aumentos que oscilan entre el **3,4% interanual de Castilla La Mancha y el 8,2% de las Islas Baleares**, que registra el mayor crecimiento interanual por delante de Madrid (7,6%). Sin embargo, se detecta una desaceleración de estos incrementos en todas las autonomías, salvo en La Rioja, que es la única comunidad cuyo precio unitario, en términos interanuales, crece a mayor velocidad que el semestre previo: un 4,2% frente al 3,9% de diciembre de 2022.

En términos generales, **el precio de la vivienda nueva se incrementa durante los últimos doce meses en todas las capitales de provincia**, con crecimientos que oscilan entre el 2,1% de Zamora y el 8,2% de Málaga o Palma de Mallorca, siendo las capitales de provincia que más han crecido en el último año. Las ciudades de Ceuta y

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

Melilla continúan manteniéndose al margen con unos crecimientos tenues en comparación con el resto de las capitales de la península: Ceuta registra un incremento interanual del 0,8%, mientras que Melilla permanece invariable respecto al semestre anterior.

En línea con anteriores informes, **Barcelona capital registra el precio medio más elevado (superando por primera vez la barrera de los 5.000€/m², hasta alcanzar un unitario de 5.047 €/m²)**, seguida de Madrid (4.269 €/m²) y San Sebastián (4.185 €/m²). El importe medio más bajo vuelve a registrarse en Ciudad Real (1.286 €/m²), Cáceres (1.293 €/m²) y Badajoz (1.307 €/m²).

El Índice de Confianza disminuye por cuarto trimestre consecutivo y se sitúa en 47,5 puntos

El Índice de Confianza Inmobiliario que publica Sociedad de Tasación se ha situado en 47,5 puntos sobre 100 al cierre del segundo trimestre de 2023, lo que supone el cuarto descenso consecutivo de este indicador, manteniéndose así por debajo del punto de equilibrio (50). La cifra de este último trimestre ha experimentado una leve reducción de tres décimas respecto al primer trimestre de 2023 (47,8 puntos).

Estos resultados continúan en línea con el actual escenario de volatilidad macroeconómica, marcado por las todavía persistentes presiones inflacionistas y por el mantenimiento de una política monetaria restrictiva, sentimiento de incertidumbre que se ve también reflejado en el mercado inmobiliario. No obstante, la encuesta del Índice de Confianza revela que a nivel de expectativas para los próximos tres meses es esperable unos resultados ligeramente más favorables a nivel de compraventas (para primera residencia, vacacional y a nivel de suelo) y de mantenimiento por el lado de precios de vivienda y de proyección de la economía.

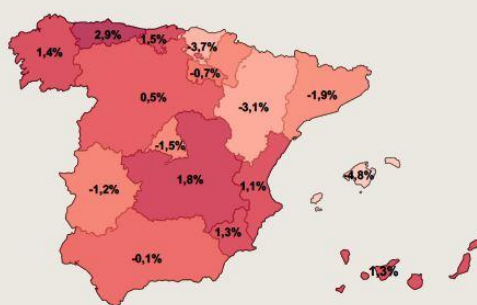
Por regiones, el Índice de Confianza registra descensos importantes en comparativa interanual en todas las regiones, que oscilan entre el -7% de Castilla La Mancha y el -19,6% de la Comunidad de Madrid. Sin embargo, a nivel trimestral se observan diferencias más notables en función de la zona. En este caso, nueve autonomías reflejan un ligero descenso en su índice (entre el -0,1% de Andalucía y el -4,8% de las Islas Baleares), mientras que las ocho restantes denotan un repunte del mismo (entre el +0,5% de Castilla y León y el +2,9% de Asturias).

Del total de las comunidades, solo dos de ellas registran un Índice de Confianza que permanece en la zona optimista: las Islas Baleares, que se posiciona como la comunidad con mejor puntuación (50,8 puntos); y Canarias, con 50,2 puntos. En el otro extremo se encuentra Castilla y León con el índice más bajo (44,7).

Evolución Histórica por Comunidad Autónoma

	2023 T2	2023 T1	2022 T4
Andalucía	47,9	47,9	50,1
Aragón	48,7	50,3	50,3
Asturias	49,3	47,9	50,5
Canarias	50,2	49,6	50,8
Cantabria	47,2	46,5	48,9
Castilla la Mancha	48,2	47,3	47,9
Castilla y León	44,7	44,5	44,8
Cataluña	46,6	47,5	49,0
Comunidad Valenciana	49,2	48,7	50,0
España	47,5	47,8	49,3
Extremadura	46,1	46,7	45,4
Galicia	48,3	47,7	48,4
Illes Balears	50,8	53,3	53,9
La Rioja	46,1	46,4	45,5
Madrid	45,4	46,1	48,8
Navarra	46,1	46,8	49,3
País Vasco	47,9	49,7	52,5
Región de Murcia	47,7	47,1	49,0

Diferencia Respecto trimestre anterior



Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

Evolución del Índice de Confianza Inmobiliario por Comunidad Autónoma

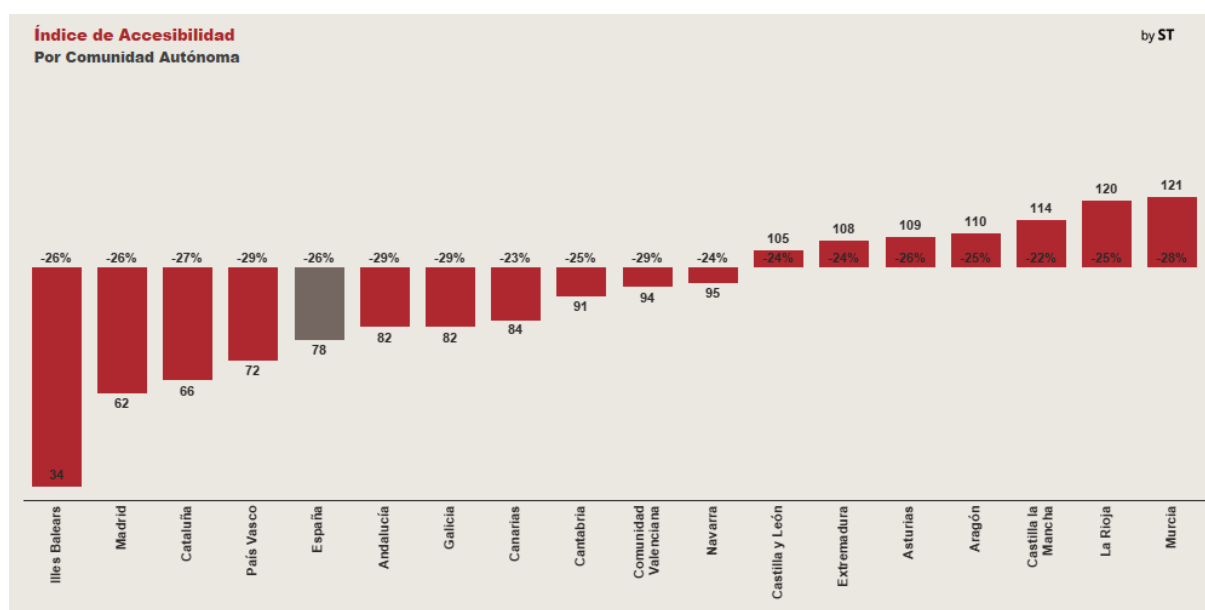


La encuesta de base para obtener el Índice de Confianza Inmobiliario se ha realizado entre los días 9 y 19 de junio 2023. Ésta recoge la opinión de más de 500 tasadores sobre aspectos económico-inmobiliarios de las zonas donde se desarrolla su actividad profesional, con relación a las perspectivas del mercado (situación de los últimos tres meses) y a las explicativas de éste (previsiones para los tres próximos meses).

El Índice de Accesibilidad se reduce en 28 puntos durante el último año debido al encarecimiento de la financiación para adquirir una vivienda

El **Índice de Accesibilidad de ST** es un ratio que determina el equilibrio entre el precio medio de la vivienda y la capacidad de endeudamiento adecuada para la adquisición de la misma, teniendo en cuenta la renta media de los ciudadanos empleados. Durante el segundo trimestre de 2023, este indicador **continúa con su tendencia descendente, iniciada en el tercer trimestre de 2021, hasta situarse en 78 puntos, con una bajada de 28 puntos con respecto al año anterior** y de cuatro puntos con relación al trimestre previo. Es la cifra más baja desde el tercer trimestre de 2012 (75 puntos).

La **evolución negativa de este índice**, generalizada en todas las autonomías, **está condicionada por el crecimiento de los tipos de interés, así como por el encarecimiento de la financiación**, lo que dificulta la capacidad de adquisición de una vivienda por parte de los ciudadanos.



Índice de Accesibilidad por Comunidad Autónoma

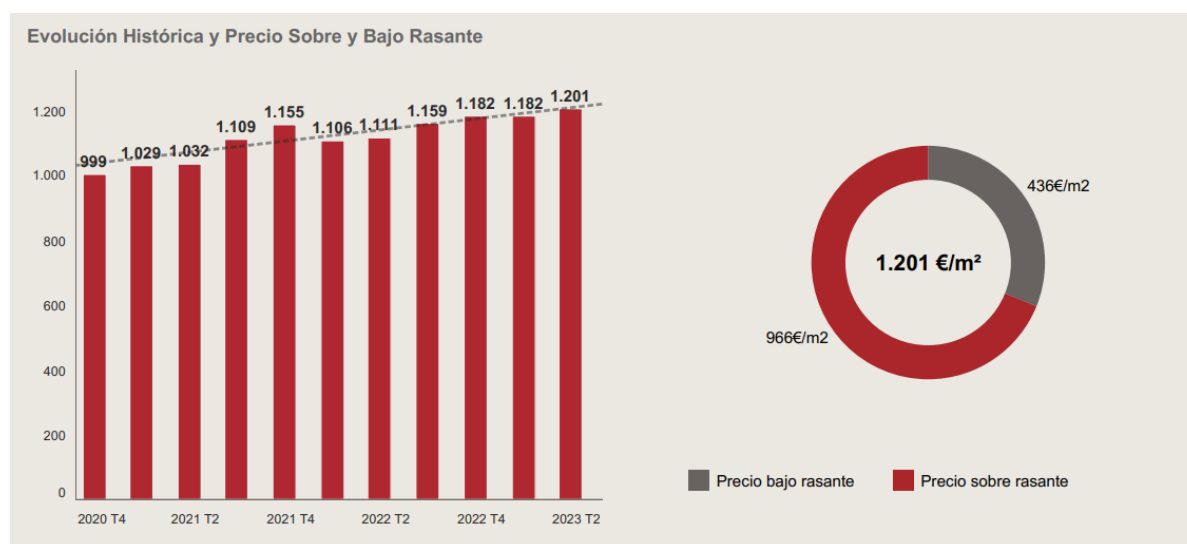


Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

Por comunidades autónomas, **Islas Baleares, Madrid, Cataluña y País Vasco** continúan teniendo un Índice de Accesibilidad inferior a la media nacional y son cuatro de las diez comunidades cuyo índice no llega a alcanzar los 100 puntos. Es decir, un ciudadano medio de esas autonomías con un salario medio no podría acceder a una vivienda promedio sin endeudarse más de lo razonable. Por el contrario, hay siete autonomías que se sitúan por encima de este punto, siendo la Región de Murcia y La Rioja las que tienen una mayor ratio de accesibilidad, con un índice de 121 y 120 puntos, respectivamente.

El coste de construcción de obra nueva crece un 8,1% durante el último año

El coste de construcción de obra nueva ha alcanzado los **1.201 €/m²** en junio de 2023, tras registrar un **aumento del 8,1%** con respecto a hace un año. Durante los últimos tres meses, su evolución también ha sido alcista, con un crecimiento del 1,6% entre marzo y junio de 2023. La ratio de construcción sobre rasante se ha situado en 966 €/m², mientras que la de bajo rasante alcanza los 436 €/m².



Evolución del Índice de Coste de Construcción (ST Consultores)

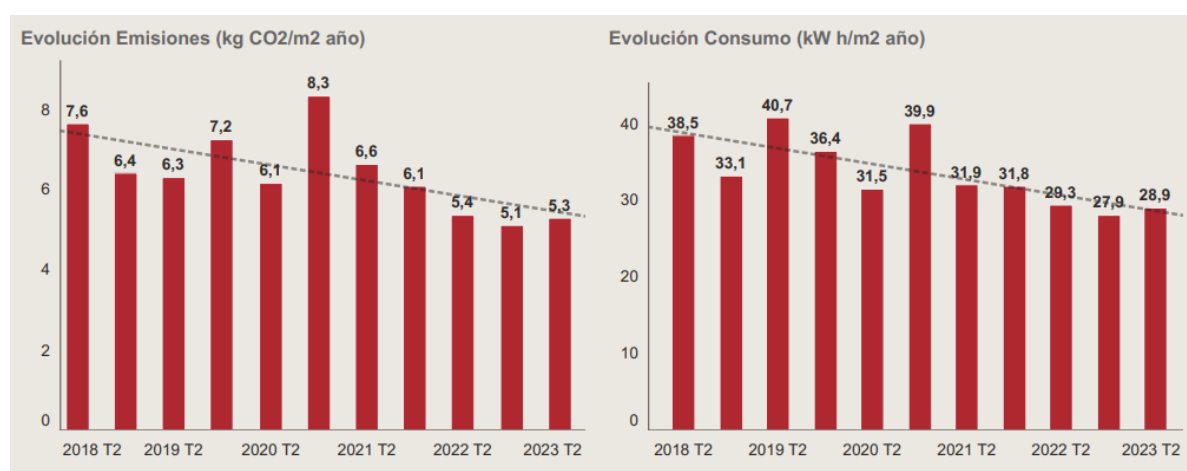
El presente análisis se construye a partir de los datos recogidos por **ST Consultores Inmobiliarios** en su actividad diaria de Project Monitoring, y **abarca únicamente el segmento residencial de obra nueva tanto para built to sell como built to rent**, quedando al margen las obras de rehabilitación.

El coste de construcción indicado se obtiene de dividir el presupuesto de contrata de toda la promoción entre la superficie construida sobre rasante. Dicho módulo abarca obras de bloque abierto, promociones unifamiliares y edificios entre medianerías, excluyendo las obras de rehabilitación. La ratio sobre rasante se obtiene de dividir el presupuesto de contrata sobre rasante entre la superficie construida sobre rasante. De igual forma la ratio bajo rasante se obtiene de dividir el presupuesto de contrata bajo rasante entre la superficie construida bajo rasante. A partir del segundo trimestre de 2022, el Índice introduce una modificación en la metodología empleada que contempla el valor medio de la media ponderada, la media aritmética y la mediana.

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

Más de la mitad de las obras iniciadas en 2023, con etiqueta “A” en emisiones

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, y se obtiene ponderando en función del número de unidades y su repercusión con respecto al total. Además, el indicador incorpora una comparativa entre la letra conseguida de emisiones y el consumo entre las obras iniciadas en 2021, 2022 y 2023.



Estadísticas de emisiones y consumo en obra nueva

En los gráficos superiores se muestra el promedio en emisiones y consumos, correspondientes a las obras iniciadas durante el primer semestre de 2023. Del análisis de ambos se deduce **un repunte generalizado tanto en emisiones como en consumos en las obras arrancadas entre enero y junio de este año**. Concretamente, las emisiones se han situado en 5,28 kg CO2/m²/año al cierre del primer semestre del año, tras registrar un aumento del 3,36% con respecto al segundo semestre de 2022. Por su parte, el consumo medio ha sido de 28,91 kW h/m²/año, tras un aumento del 3,49% respecto al segundo semestre del año pasado.

En términos generales, **más de la mitad de las obras arrancadas en lo que llevamos de año registraron una etiqueta “A” en términos de emisiones (el 53% del total)**. El 44% alcanzaron una etiqueta “B” y el 3% restante cuentan con una calificación “C”. Por el lado de los consumos, un 27% de las viviendas registraron una calificación “A”, un 65% la “B” y el 8% restante se situaron en la “C”.

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

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 cinco 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 390 empleados y 900 profesionales independientes (arquitectos e ingenieros). Puede obtener más información en www.st-tasacion.es

Para más información:

ATREVIA

Carlos C. Ungría cungria@atrevia.com / 672 447 065

Daniel Still dstill@atrevia.com / 722 37 50 28

Ana Terreros aterremos@atrevia.com / 672 447 040