

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 aumenta un 7,1% durante el último año



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

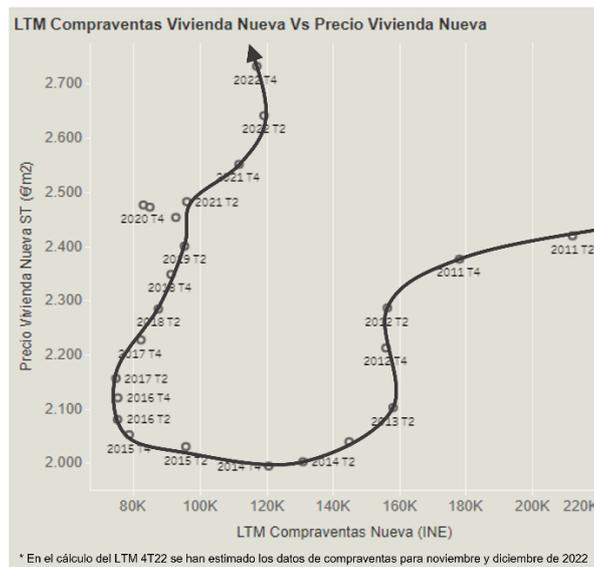


- El precio medio de la vivienda nueva alcanza los 2.732 €/m² al cierre de 2022, tras acelerar su ritmo de crecimiento y experimentar una subida del 7,1% durante el último año
- Todas las autonomías registran incrementos anuales que oscilan entre el 3,9% de La Rioja y el 9,1% de Islas Baleares
- Al formar parte de un estudio de mercado, los datos que publica Sociedad de Tasación ofrecen una visión actualizada de la situación del sector, sin el decalaje de tiempo de otras fuentes oficiales
- El Índice de Confianza baja por segundo trimestre consecutivo y se sitúa en 49,3 puntos sobre 100, por debajo del punto de equilibrio (50), lo que denota un descenso del optimismo en el sector
- El coste de construcción de obra nueva se mantiene al alza en España, con un crecimiento anual del 2,3% hasta los 1.182 €/m²
- Casi una de cada dos obras de vivienda nueva iniciadas durante el año 2022 cuenta con una etiqueta "A" en términos de emisiones y consumo

Madrid, 2 de enero de 2023.- **Sociedad de Tasación** publica una nueva edición del Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario que incluye la evolución tanto del precio de la vivienda nueva durante el segundo semestre de 2022, como de otros indicadores propios correspondientes al cuarto trimestre de 2022.

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

El estudio concluye que el precio de la vivienda nueva ha acelerado su crecimiento en la segunda mitad del año, con una subida generalizada en todo el territorio nacional, debido a una serie de factores como la falta de stock de vivienda nueva, la elevada demanda de esta tipología de inmuebles, que supera la oferta disponible en el mercado; el encarecimiento de los costes de construcción y las materias primas; la congestión de las cadenas de suministro y el encarecimiento del coste de financiación.



Comparativa de compraventas de vivienda nueva (acumulado últimos doce meses) vs precio de vivienda nueva entre 2011 y 2022

Juan Fernández-Aceytuno, consejero delegado de Sociedad de Tasación, ha explicado que “el sector inmobiliario está manteniendo un buen comportamiento durante los últimos meses pese al contexto macroeconómico en el que nos encontramos”. “El comportamiento del mercado durante la recta final de 2022 evidencia el impacto de la subida de los tipos de interés en los niveles de actividad inmobiliaria, pero, en el caso de la vivienda nueva, al cierre del ejercicio todavía se observa un crecimiento sostenido que es superior o igual al que se registraba en 2019, tal y como se desprende del Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario que publicamos hoy”, ha destacado.

A juicio del consejero delegado de Sociedad de Tasación, “en el actual contexto de inflación, un escenario de tipos mantenido en el tiempo en torno al 3-5% podría suponer ajustes en el mercado residencial, tanto a nivel transacciones como de evolución del precio, a consecuencia del encarecimiento de la financiación y de la pérdida de poder adquisitivo de los hogares”. “No obstante, este comportamiento no será uniforme ni generalizado en todo el mercado. Veremos diferencias en función de ubicaciones y tipologías, como las que se dan entre vivienda nueva y usada. En el primer caso, el alza de los costes de construcción y las materias primas, unido a la evidente falta de oferta y la todavía existencia de una demanda solvente mantendrán crecimientos en precios sostenidos, en línea con lo que hemos visto en los últimos meses. Sin

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

embargo, en vivienda usada, al ser más elástica, sí que se podrían registrar ajustes en los precios, que podrían venir determinados por un descuento de la subida de tipos, en el precio final de compra”, ha subrayado Juan Fernández-Aceytuno.

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 los meses de septiembre y diciembre de 2022, y se han tenido en cuenta los valores de más de 34.000 viviendas correspondientes a casi 2.000 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 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.

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

El precio de la vivienda nueva sube un 7,1% durante el último año hasta los 2.732 €/m²

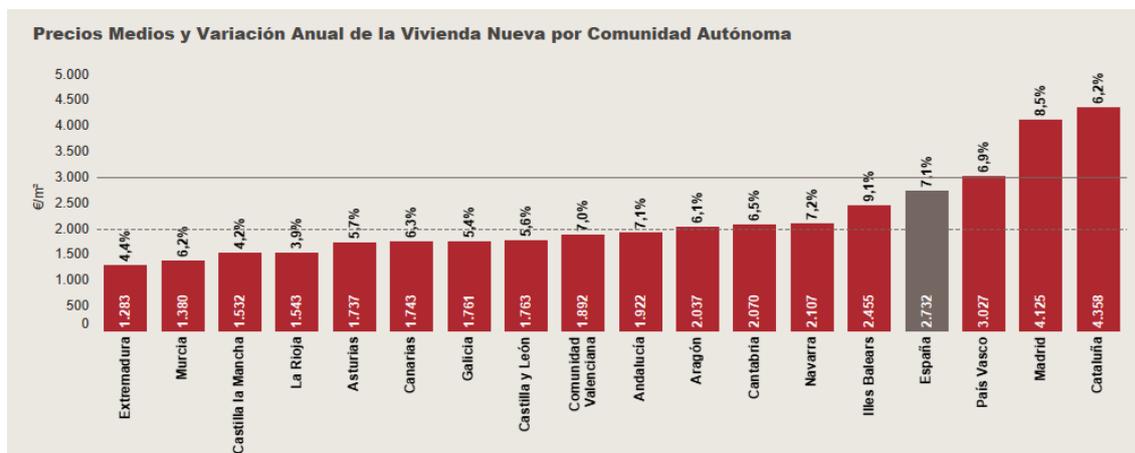
El Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario que elabora Sociedad de Tasación concluye que el precio medio de la vivienda nueva **ha aumentado un 7,1% durante los últimos doce meses hasta alcanzar los 2.732 €/m² en diciembre de 2022**, acelerando así su ritmo de crecimiento. Durante el segundo semestre del año, **el precio también se ha mantenido al alza, con una variación semestral positiva del 3,4%**. Aunque el precio de la vivienda nueva continúa al alza, el dato registrado a cierre de 2022 se sitúa lejos del máximo alcanzado en 2007, cuando la vivienda nueva alcanzó prácticamente un precio medio de 3.000 €/m².

A excepción de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, que registran aumentos anuales por debajo de la media nacional, **todas las autonomías han experimentado subidas anuales que oscilan entre el 3,9% alcanzado en La Rioja y el 9,1% registrado en las Islas Baleares, siendo ésta última la única comunidad que crece por encima del 9%**. Por detrás de Baleares, se sitúa muy cerca Madrid, con una variación anual del +8,5%. En el extremo contrario, se encuentran La Rioja, Castilla La Mancha y Extremadura, como las tres autonomías con los incrementos anuales más bajos, con crecimientos en

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

torno al 4%. En el resto de las comunidades autónomas los precios experimentan aumentos que oscilan entre el 5,4% de Galicia y el 7,2% de la Comunidad Foral de Navarra.

Entre julio y diciembre de 2022, el precio de la vivienda también ha mantenido una tendencia al alza generalizada en toda España. Destacan especialmente los aumentos registrados en Islas Baleares (+4,2%) y Madrid (+4%). En el extremo contrario, Castilla-La Mancha registra una subida más sostenida (+2%).



Precio medio de la vivienda nueva por Comunidades Autónomas

Por capitales, **Barcelona (4.917 €/m²)** continúa registrando el precio medio más elevado a nivel nacional a diciembre de 2022, seguida de **Madrid (4.125 €/m²)** y **San Sebastián (4.048 €/m²)**, siendo las únicas capitales que superan los 4.000 €/m². En el extremo opuesto, **Badajoz (1.290 €/m²)**, **Cáceres (1.271 €/m²)** y **Ciudad Real (1.268 €/m²)** presentan el importe medio más bajo. La variación de precio durante el último año oscila entre el +2,2% de **Ávila** y el +9,3% de **Málaga**, la capital donde más ha subido el precio de la vivienda nueva.

El Índice de Confianza disminuye y se sitúa por debajo del punto de equilibrio

El Índice de Confianza Inmobiliario que publica Sociedad de Tasación se ha situado en **49,3 puntos** sobre **100** al cierre del cuarto trimestre de 2022, lo que supone el segundo descenso consecutivo de este indicador, que se sitúa por debajo del punto de equilibrio (50) por primera vez desde el segundo trimestre de 2021, cuando se alcanzaron los 47,6 puntos. La cifra de este último trimestre ha experimentado una reducción de 3,2 puntos respecto al tercer trimestre de 2022.

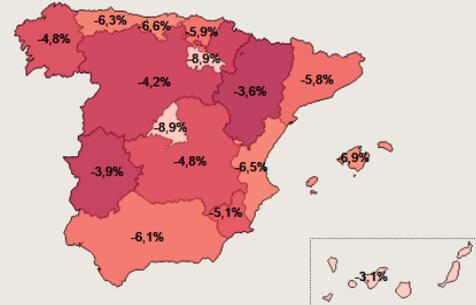
Estos resultados denotan que en el sector hay un menor optimismo que en trimestres anteriores en cuanto a **perspectivas y expectativas**, tanto a nivel **evolución de actividad como precio de venta de vivienda**. Una cuestión que está influenciada por la incertidumbre derivada del escenario macroeconómico y geopolítico actual, así como por las previsiones económicas para el próximo año.

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

Evolución Índice de Confianza por Comunidad Autónoma

	2022 T4	2022 T3	2022 T2
Andalucía	50,1	53,4	55,5
Aragón	50,3	52,2	54,4
Asturias	50,5	53,9	56,1
Canarias	50,8	52,4	54,2
Cantabria	48,9	52,3	55,3
Castilla la Mancha	47,9	50,4	51,8
Castilla y León	44,8	46,8	48,6
Cataluña	49,0	52,1	54,3
Comunidad Valenciana	50,0	53,5	56,6
España	49,3	52,5	54,8
Extremadura	45,4	47,2	50,7
Galicia	48,4	50,8	52,1
Illes Balears	53,9	57,9	61,2
La Rioja	45,5	50,0	52,9
Madrid	48,8	53,6	56,6
Navarra	49,3	51,5	53,7
Pais Vasco	52,5	55,8	56,9
Región de Murcia	49,0	51,6	53,8

Diferencia Respecto T3 2022



Evolución del Índice de Confianza Inmobiliario por Comunidad Autónoma

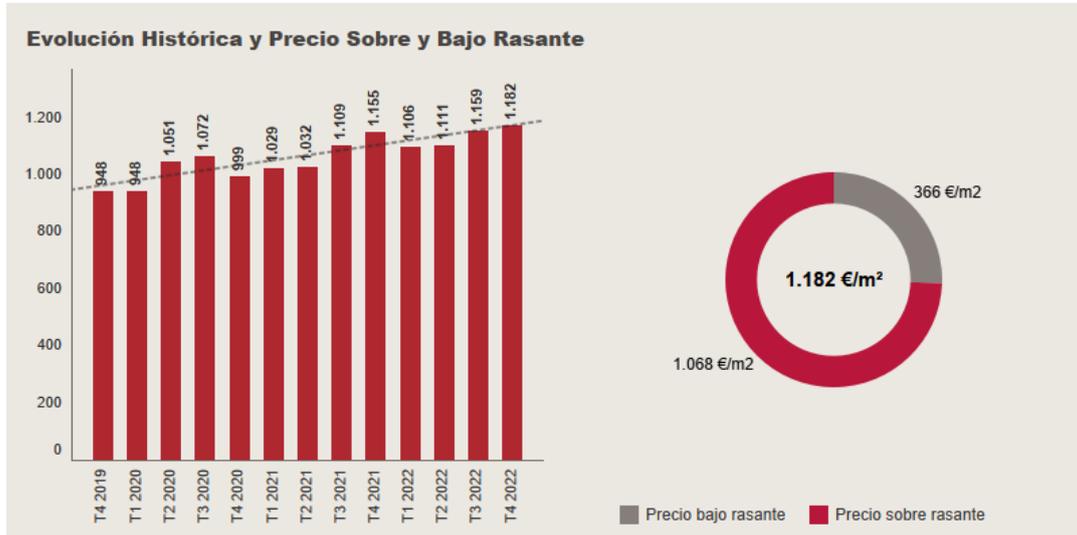
Todas las comunidades autónomas registran descensos en el Índice de Confianza, tanto semestralmente como anualmente. Estos descensos varían entre los 14 puntos semestrales de la Comunidad de Madrid y La Rioja, hasta los 6 puntos registrados en Canarias. **Del total de autonomías, únicamente 7 de ellas registran un Índice de Confianza que permanece en la zona optimista.** Las Islas Baleares es la comunidad con mejor valoración, con 53,9 puntos sobre 100. En el lado contrario de la tabla se encuentra Castilla y León, con el índice más bajo de todo el territorio nacional (44,8 puntos).

La encuesta de base para obtener el Índice de Confianza Inmobiliario se ha realizado entre los días 7 y 20 de diciembre 2022. Ésta recoge la opinión de más de 600 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).

El coste de construcción de obra nueva crece un 2,3% durante el último trimestre

El coste de construcción de obra nueva ha alcanzado los 1.182 €/m² en diciembre de 2022, tras registrar un **aumento del 2,3%** con respecto a hace un año. Durante los últimos seis meses, su evolución también ha sido alcista, con un crecimiento del 2% entre septiembre y diciembre de 2022. La ratio de construcción sobre rasante se ha situado en 1.068 €/m², mientras que la de bajo rasante alcanza los 366 €/m².

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST



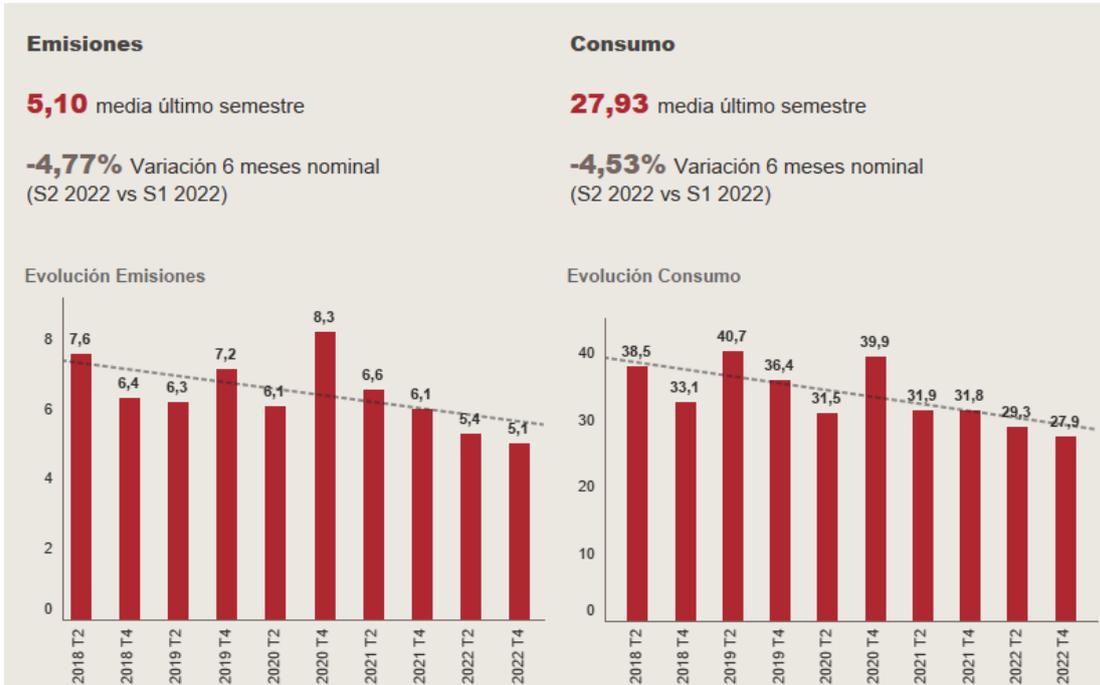
Índice sobre el Coste de Construcción y variación anual

Este indicador es elaborado cada trimestre por [ST Consultores Inmobiliarios](#) en base a las promociones de obra nueva del segmento residencial que monitoriza, ya sean para *build to sell* o para *build to rent*, quedando al margen actuaciones de rehabilitación. El Coste de Construcción 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. Desde el segundo trimestre de 2022, este índice incluye una modificación en la metodología empleada, incluyendo el valor medio de la media ponderada, la media aritmética y la mediana.

Casi la mitad de las obras iniciadas en 2022, con etiqueta “A” en emisiones y consumo

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 arrancadas en 2020, 2021 y 2022.

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST



Estadísticas de emisiones y consumo en obra nueva



De este modo, la comparativa concluye que cerca de la mitad de las promociones de obra nueva arrancadas en 2022 han obtenido una calificación energética “A” en términos de emisiones y consumo durante 2022, alcanzando cuotas del 53% y 49%, respectivamente.

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. De hecho, el 95% de las viviendas construidas a partir de 2016 **tienen una calificación igual o superior a una “C”**. Una cifra que contrasta con la situación general del parque residencial en España, donde el **81% de las viviendas tiene una calificación energética en consumo “E”, “F” o “G”**.

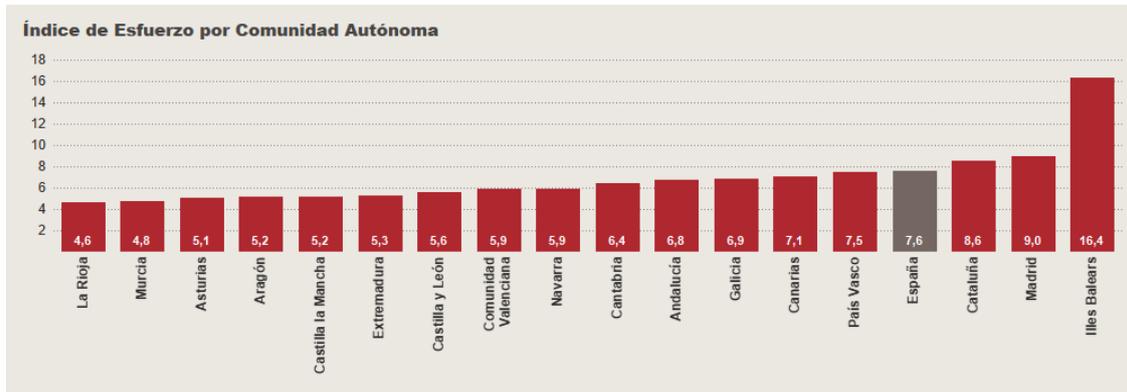
A su vez, el consumo medio durante estos últimos seis meses se ha establecido en **27,9 kWg/m²/año, lo que supone un descenso del 4,53% respecto al primer semestre de 2022**. A su vez, las emisiones se han situado en 5,10 kg CO₂/m²/año durante el mismo periodo de tiempo, tras registrar una sensible bajada del 4,77% durante el último semestre. Los resultados de este análisis reflejan una reducción generalizada tanto en las emisiones como en los consumos de las obras iniciadas durante la segunda mitad del año.

Una media de 7,6 años de salario íntegro para comprar una vivienda

El **Índice de Esfuerzo Inmobiliario elaborado por Sociedad de Tasación**, cuyo indicador mide el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano medio necesita destinar para la compra de una vivienda de

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

tipo medio, ha registrado una subida de una décima durante el cuarto trimestre de 2022 hasta situarse en 7,6 años de salario íntegro necesarios para que los compradores puedan adquirir una vivienda.



Índice de Esfuerzo Inmobiliario por Comunidad Autónoma

Por comunidades autónomas, **Comunidad Valenciana, la Región de Murcia y País Vasco registran los mayores incrementos de esfuerzo trimestral**, superiores al 4%. Por otra parte, en seis comunidades el índice se mantiene invariable, y La Rioja es la única autonomía que registra un descenso del 2,1%.

Así, las diferencias entre comunidades oscilan entre los **9 años que un ciudadano en la Comunidad de Madrid** debe destinar para la compra de una vivienda hasta los **4,6 años necesarios en La Rioja**. **Islas Baleares continúa registrando valores muy por encima de la media nacional**, ya que un ciudadano necesita **16,4 años de salario íntegro** para poder adquirir una vivienda en esta comunidad.

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 cuatro 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 377 empleados y más de 900 profesionales independientes (arquitectos e ingenieros). Puede obtener más información en www.st-tasacion.es