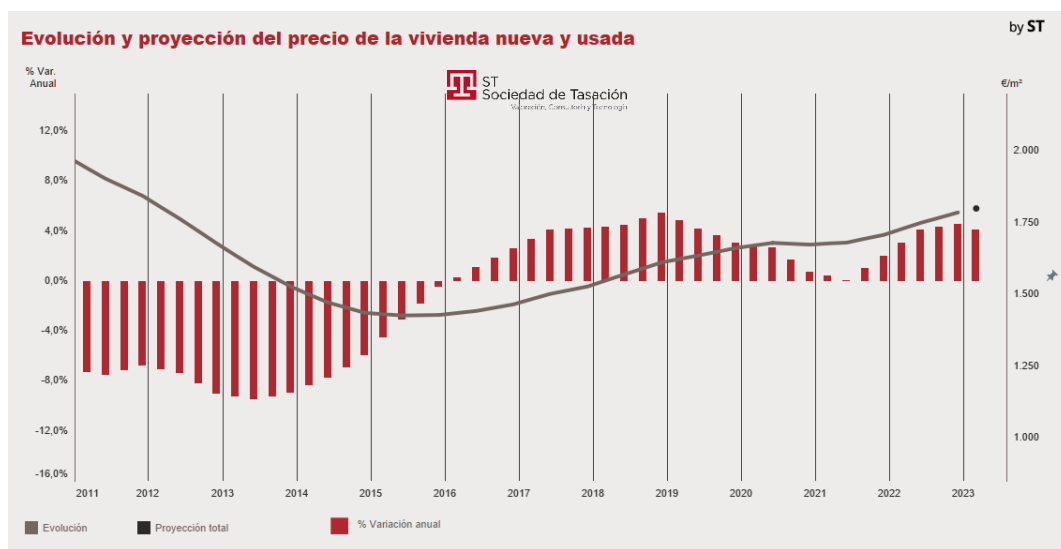


# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

Sociedad de Tasación publica el Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario con los precios medios de vivienda nueva y usada

**El precio de la vivienda crece un 4,1% anual al cierre de marzo, pero suaviza su ritmo alcista por primera vez desde 2021**



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

- El importe medio de la vivienda nueva y usada alcanza los 1.801 €/m<sup>2</sup> al cierre de marzo de 2023, una cifra que supera ligeramente los 1.787 €/m<sup>2</sup> de finales de 2022.
- El ritmo de crecimiento del precio medio baja por primera vez desde junio de 2021, situándose en un +4,1% anual en marzo, frente al +4,6% anual registrado en diciembre de 2022
- Todas las comunidades autónomas registraron incrementos del precio medio de la vivienda durante 2022, con una variación positiva que osciló entre el 2,9% de La Rioja y el 5,8% de Madrid
- Por primera vez desde 2007, Madrid supera a Barcelona como provincia con el precio medio de vivienda nueva y usada más alto al cierre de 2022: 2.845 €/m<sup>2</sup> frente a 2.838 €/m<sup>2</sup>
- El coste de construcción de obra nueva experimenta un crecimiento del 6,87% durante el último año y se sitúa en 1.182€/m<sup>2</sup> al cierre del primer trimestre de 2023
- El Índice de Confianza baja por tercer trimestre consecutivo y se sitúa en 47,8 puntos sobre 100, por debajo del punto de equilibrio (50), lo que denota un descenso del optimismo en el sector

# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

**Madrid, 3 de abril de 2023.- Sociedad de Tasación** ha publicado una nueva edición del **Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario**, donde analiza la evolución del precio medio de la vivienda nueva y usada hasta marzo de 2023, así como el comportamiento de otros indicadores propios de ST durante el primer trimestre. El estudio concluye que **el precio de la vivienda continúa al alza al cierre del tercer mes del año, pero a un ritmo más moderado**, que se ha suavizado por primera vez desde junio 2021.

La directora de Instituciones y Grandes Cuentas de Sociedad de Tasación, Consuelo Villanueva, ha explicado que *“la situación de incertidumbre global que genera el conflicto bélico en Ucrania -y su consecuente impacto en el sector energético-, la alta inflación generada y el alza de tipos de interés, están influyendo sobre la economía en general, y sobre el mercado inmobiliario en particular, poniéndose de manifiesto en la confianza del sector, según muestra el índice que ofrecemos, que desciende por tercer trimestre consecutivo”*. *“A nivel de precios de vivienda nueva y usada, pese a que el importe medio se mantiene al alza a fecha de marzo de 2023, registrando un crecimiento interanual del 4,1%, se aprecia una ralentización en la velocidad de crecimiento”*, ha argumentado Consuelo Villanueva.

A su juicio, *“el escenario de alta inflación y el encarecimiento de la financiación están reduciendo la renta disponible y, por tanto, disminuyendo la capacidad de acceso a la vivienda, de los potenciales compradores, además de enfriar el mercado inversor”*. *“Este escenario de menor ingreso residual, bolsas de ahorro de los hogares más contenidas, pero también de incrementos en precios de vivienda, está dando lugar a una demanda insatisfecha, que cada vez es más numerosa, debido a esa dimensión del precio. Este es el equilibrio que, con las condiciones actuales hay que volver a definir, y que vendrá estipulado por la duración del periodo de alta inflación, así como el alza de los tipos de interés”*, ha señalado.

## Acceder al Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario

### Evolución del precio de la vivienda

#### Experimenta una subida del 4,1% en marzo de 2023 y alcanza los 1.801 €/m<sup>2</sup>

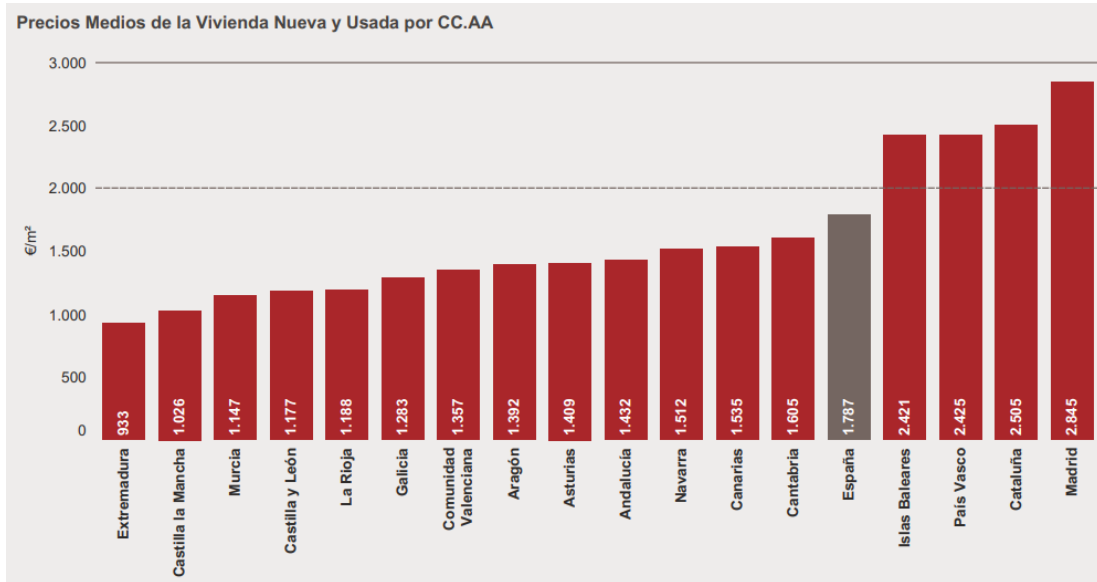
El Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario que publica Sociedad de Tasación concluye que **el precio medio del conjunto de la vivienda nueva y usada ha alcanzado los 1.801 €/m<sup>2</sup> en marzo de 2023, tras una variación anual del +4,1% y semestral del +1,8%**. Previamente, al cierre de 2022, el importe medio se situó en 1.787 €/m<sup>2</sup>, tras un incremento anual del 4,6% y semestral del 2,1%.

En términos anuales, tal y como se observa en el gráfico de la página 1, **este resultado muestra una ligera ralentización en la velocidad del crecimiento del precio de la vivienda nueva y usada, ya que por primera vez desde junio de 2021, el ritmo de incremento se ha ralentizado**. En el comportamiento actual del ciclo inmobiliario de la vivienda nueva y usada, que inicialmente se vio alterado por la pandemia, se percibe el impacto que está teniendo el conflicto bélico, la crisis energética y la volatilidad macroeconómica, así como la creciente inflación y las sucesivas subidas de tipos por parte de los bancos centrales.

El estudio detecta un **aumento generalizado del precio de la vivienda en todas las comunidades autónomas durante 2022, con incrementos anuales superiores al 2,9% en todas las autonomías**, siendo la ciudad autónoma de Ceuta la única que crece por debajo del 1%. Las cinco regiones donde más subió

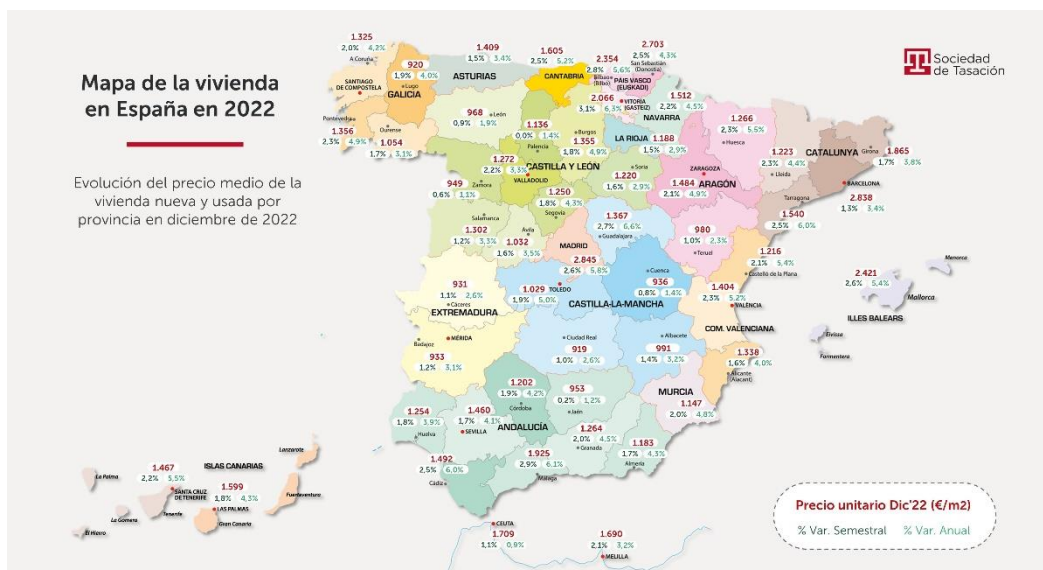
# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

la vivienda fueron: Comunidad de Madrid (5,8%), Islas Baleares (5,4%), País Vasco (5,2%), Cantabria (5,2%) y Comunidad Valenciana (4,9%). Por el contrario, las que registrado un menor crecimiento fueron: La Rioja (2,9%), Extremadura (3,1%), Castilla y León (3,2%), Asturias (3,4%) y Cataluña (3,6%).



Precio medio de la vivienda nueva y usada por comunidades autónomas a fecha diciembre de 2022

En valores absolutos, la Comunidad de Madrid (2.845 €/m²) registra el precio medio más elevado a nivel nacional, por encima de Cataluña (2.505 €/m²) y País Vasco (2.425 €/m²). Por el contrario, Extremadura (933 €/m²) y Castilla La Mancha (1.026 €/m²) presentan los importes medios más bajos.



[Click aquí para descargar el mapa en alta resolución](#)

# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST



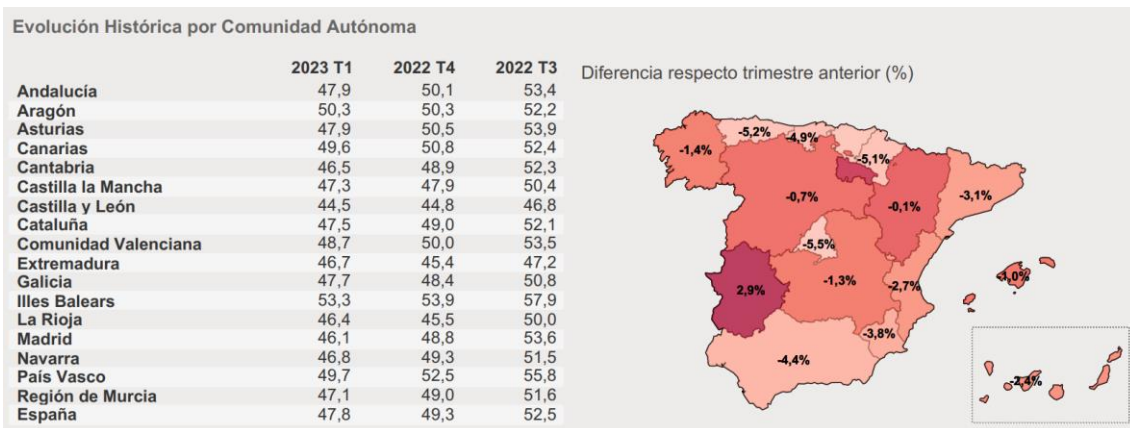
A nivel de provincia, Madrid registra el precio medio más elevado (2.845 €/m<sup>2</sup>), superando así a Barcelona (2.838 €/m<sup>2</sup>), que desde junio de 2007 venía registrando un importe más elevado. Dentro de las cinco provincias con los importes más elevados también se encuentra Guipúzcoa (2.703 €/m<sup>2</sup>), Baleares (2.421 €/m<sup>2</sup>) y Vizcaya (2.354 €/m<sup>2</sup>). En el otro extremo, los precios medios más bajos se registran en Ciudad Real (919 €/m<sup>2</sup>), Lugo (920 €/m<sup>2</sup>), Cáceres (931 €/m<sup>2</sup>), Badajoz (933 €/m<sup>2</sup>) y Cuenca (936 €/m<sup>2</sup>).

## Índice de Confianza Inmobiliario de ST

### Disminuye de nuevo durante el primer trimestre del año

El Índice de Confianza Inmobiliario de Sociedad de Tasación se ha situado en **47,8 puntos sobre 100 al cierre del primer trimestre de 2023, lo que supone el tercer descenso consecutivo de este indicador;** continuando, además, por segundo trimestre consecutivo, por debajo del punto de equilibrio (50).

El Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario apunta que la actual volatilidad macroeconómica, marcada por la inflación y la subida de tipos, explica esta **moderación del optimismo dentro del sector inmobiliario**, que ha provocado un descenso de 1,5 puntos en los últimos tres meses y de 5,4 puntos con respecto a hace un año. Así, la recuperación del optimismo dependerá, fundamentalmente, de la extensión en el tiempo de esta situación y de las subidas de tipos adicionales que sean necesarias hasta alcanzar la cifra de inflación objetiva del 2% marcada por los bancos centrales.



*Evolución del Índice de Confianza Inmobiliario de ST por comunidades autónomas*

Por comunidades autónomas, todas registran descensos notables en el Índice de Confianza en tasa interanual, siendo más acusados en la Comunidad de Madrid y en La Rioja, con descensos de 9 y 7,2 puntos, respectivamente, respecto al valor registrado hace un año.

Del total de autonomías, únicamente dos registran un Índice de Confianza con valores superiores a 50 sobre 100, es decir, dentro de la zona optimista: Islas Baleares y Aragón, con 53,3 puntos y 50,3,

# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

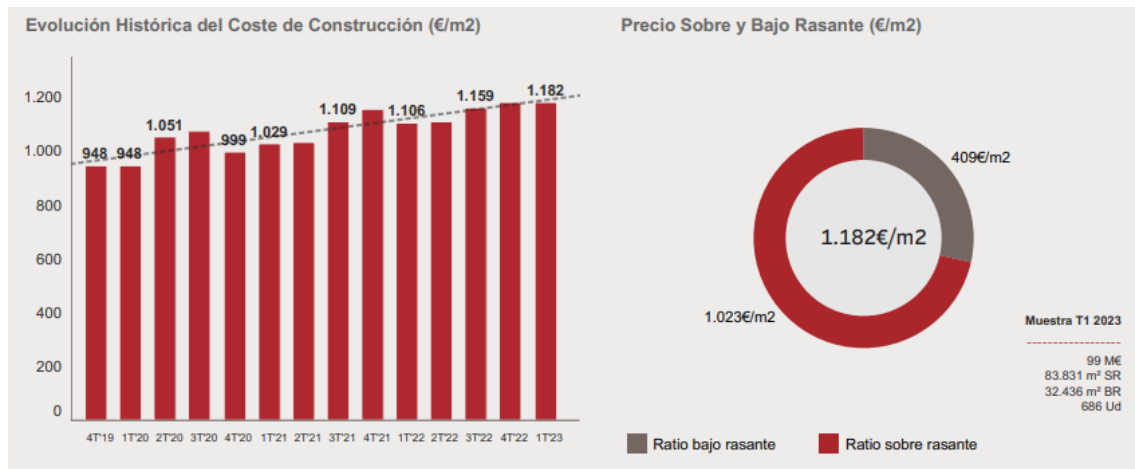
respectivamente. En el lado contrario de la tabla se encuentran Castilla y León (44,5 puntos), con el índice más bajo de todo el territorio nacional, y Madrid (46,1 puntos), ambas por debajo de la barrera de 50 puntos, que marca el punto de equilibrio.

La encuesta de base para elaborar el Índice de Confianza Inmobiliario de Sociedad de Tasación se ha realizado entre los días 8 y 19 de marzo de 2023. Ésta recoge la opinión de más de 600 profesionales sobre aspectos económico-inmobiliarios de las zonas donde desarrollan su actividad profesional, con relación a las perspectivas del mercado (situación de los últimos tres meses) y a las expectativas de éste (previsiones para los tres próximos meses).

## Coste de construcción

**Alcanza los 1.182 €/m<sup>2</sup> tras un incremento del 6,87% durante el último año**

El coste de construcción de obra nueva se sitúa en 1.182 €/m<sup>2</sup> al cierre del primer trimestre de 2023. Este indicador **no ha registrado variación con respecto al cuarto trimestre de 2022, pero sí ha aumentado un 6,87% en comparación con el mismo periodo de 2022**. A su vez, la ratio de construcción sobre rasante se ha situado en 1.023 €/m<sup>2</sup>, mientras que el de bajo rasante en 409 €/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 están incluidas 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.

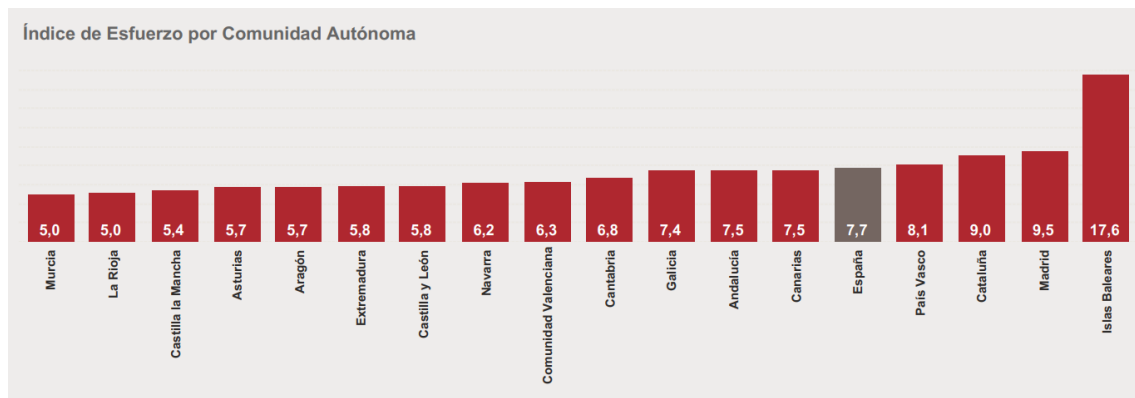


# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

## Índice de Esfuerzo Inmobiliario de ST

**Una persona necesita 7,7 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 tipo medio, se ha mantenido sin variación con respecto al trimestre anterior, situándose en 7,7 años de salario íntegro necesarios para que los compradores puedan adquirir una vivienda.



Índice de Esfuerzo Inmobiliario por Comunidad Autónoma

Este indicador se construye a partir del cociente entre el valor de mercado de la vivienda nueva y usada, y los ingresos medios brutos anuales. Durante el último año, el esfuerzo necesario para acceder a la compra de una vivienda también se ha visto incrementado, registrando un aumento del 3,5%, ya que mientras el precio medio unitario de la vivienda ha crecido un 4,6%, la revalorización media salarial del último año ha sido del 2,9%.

Por comunidades autónomas, 15 de las 17 registran incrementos con respecto al mismo periodo del año pasado, siendo los aumentos más acusados los de Aragón y Andalucía, ambas con un incremento interanual del 8%.

En la comparativa trimestral, por su parte, únicamente seis autonomías registran ligeras subidas (Galicia, País Vasco, Andalucía, La Rioja, Canarias y Asturias); mientras que cinco registran leves descensos (Castilla León, Castilla La Mancha, Madrid, Navarra, Cantabria y Baleares); y el resto se mantienen invariables.

En valores absolutos, **las diferencias entre comunidades oscilan entre los 9,5 años que un ciudadano de la Comunidad de Madrid debe destinar para la compra de una vivienda hasta los 5 años necesarios en Murcia y La Rioja.** Islas Baleares continúa registrando valores muy por encima de la media nacional, con 17,6 años de salario íntegro.

# 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](http://www.st-tasacion.es)

**Para más información: ATREVIA**

Carlos C. Ungría [cungria@atrevia.com](mailto:cungria@atrevia.com) / 672 44 70 65

Daniel Still [dstill@atrevia.com](mailto:dstill@atrevia.com) / 722 37 50 28

Ana Terreros [aterreros@atrevia.com](mailto:aterreros@atrevia.com) / 672 44 70 40