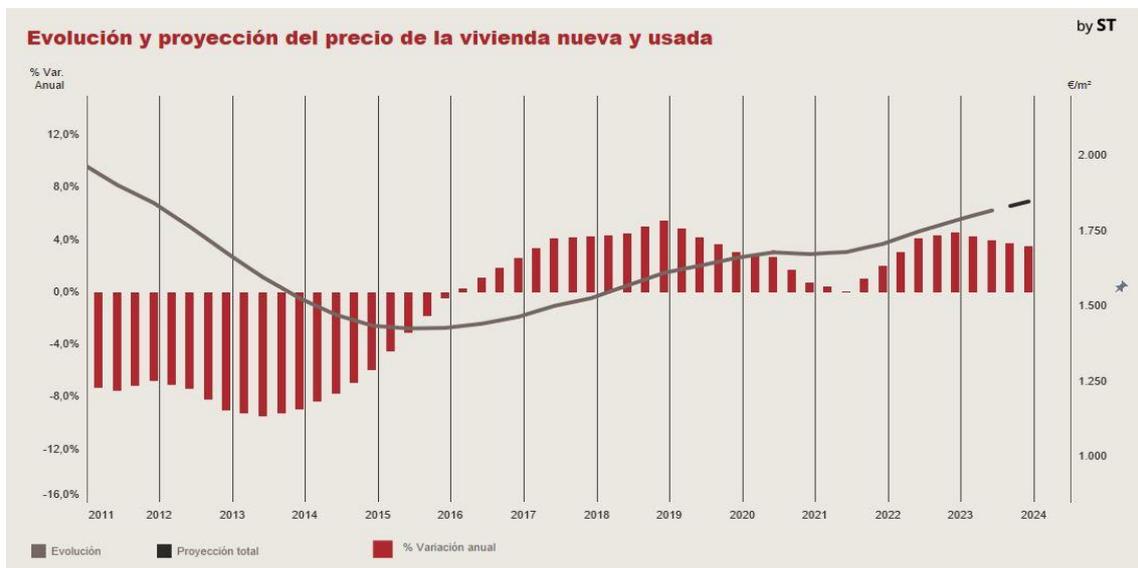


Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

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

El acceso a la vivienda disminuye un 25% en el último año, pese a la moderación del incremento de precios



Evolución del precio medio de la vivienda nueva y usada en España (con variaciones anuales) y previsión para próximos meses

- Pese a que el precio de la vivienda sigue moderando su crecimiento (3,7% anual en septiembre), la subida de tipos provoca un descenso del Índice de Accesibilidad del 25% en un año
- El importe medio de la vivienda nueva y usada alcanza los 1.835 €/m² en España al cierre de septiembre de 2023, frente a los 1.820 €/m² de junio de 2023
- El incremento del precio en junio de 2023 es generalizado en las 17 autonomías, con una variación interanual positiva que varía entre el 2,3% de Castilla y León y el 5,4% de las Islas Baleares
- Madrid supera desde mediados de 2022 a Barcelona como provincia con el precio medio más elevado, con un importe de 2.905 €/m² en junio de 2023 frente a 2.878 €/m², respectivamente
- El Índice de Confianza desciende por quinto trimestre consecutivo y se sitúa en 46,9 puntos sobre 100, lo que denota un descenso del optimismo dentro del sector
- El coste de construcción de obra nueva experimenta un crecimiento del 7,9% durante el último año y se sitúa en 1.251 €/m² al cierre del tercer trimestre de 2023

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

Madrid, 2 de octubre 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 septiembre de 2023, así como el comportamiento de otros indicadores propios de ST durante el tercer trimestre. El estudio concluye que el **Índice de Accesibilidad ha experimentado un descenso del 25%** durante los últimos doce meses, **debido al aumento de los tipos de interés, endureciendo así el acceso a la vivienda, a pesar de que el precio de la misma ha continuado moderando su ritmo alcista.**



Evolución del Índice de Accesibilidad



La directora de Instituciones y Grandes Cuentas de Sociedad de Tasación, Consuelo Villanueva, ha explicado que *“la capacidad de adquisición de una vivienda por parte de los ciudadanos se ha visto mermada de forma significativa durante el último año, tal y como se observa en la evolución del Índice de Accesibilidad de Sociedad de Tasación, que ha descendido un 25% en doce meses”*. *“La tendencia negativa de este índice se debe al efecto de una política monetaria más restrictiva de lo inicialmente esperado, lo que, a su vez, ha derivado en un progresivo encarecimiento de la financiación y en nuevas restricciones al crédito por parte de las entidades financieras”*, ha argumentado.

Consuelo Villanueva ha anotado que *“esta situación se está produciendo pese a la resistencia que refleja el precio medio de la vivienda nueva y usada, que continúa al alza, aunque lo hace de forma más contenida. Así, el incremento del 3,7% interanual, registrado al cierre de septiembre de 2023, contrasta con el 4,6% alcanzado en diciembre de 2022”*. *“Esta moderación en la velocidad de crecimiento del precio de la vivienda nueva y usada se debe a un descenso en el número de operaciones de compraventa. Y es que un escenario macroeconómico como el descrito hace que se incremente tanto la parte de la demanda que se está quedando fuera del mercado, reduciéndose así la accesibilidad; como la parte de la demanda de reposición, que está posponiendo sus decisiones de compra ante una expectativa de bajada paulatina de tipos durante el próximo ejercicio”*.

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

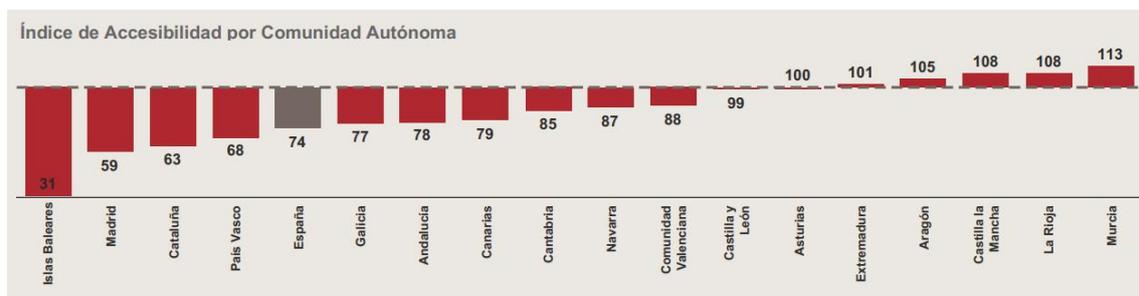
En la opinión de la directora de Instituciones y Grandes Cuentas de Sociedad de Tasación, “*mientras los tipos de interés continúen en niveles elevados, el número de operaciones de vivienda seguirá experimentando un proceso de contracción, respecto a los niveles del año pasado. Por lo tanto, también es esperable que los precios de la vivienda nueva y usada continúen un proceso de ajuste durante los próximos meses que, de forma generalizada, continuará estando determinado por una ralentización en los incrementos de los precios de venta*”.

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

Índice de Accesibilidad Inmobiliaria de Sociedad de Tasación

Se sitúa en 74 puntos en el tercer trimestre, su cifra más baja desde 2012

El **Índice de Accesibilidad de Sociedad de Tasación**, 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, continúa con su **tendencia descendente en el último trimestre desde que comenzara a bajar en el tercer trimestre de 2021. Partiendo de un punto de equilibrio de 100 puntos, el índice se sitúa en septiembre en 74 puntos, lo que refleja una bajada de 25 puntos respecto al año anterior** y de cuatro puntos con relación al trimestre previo. En términos porcentuales, se trata de un descenso del 25,3% y el 5,1%, respectivamente. Es la cifra más baja desde el segundo trimestre de 2012 (71 puntos).



Evolución del Índice de Accesibilidad por comunidades autónomas

La **evolución negativa de este índice** es generalizada. Por comunidades autónomas, **Islas Baleares, Madrid, Cataluña y País Vasco** continúan teniendo el Índice de Accesibilidad más bajo con respecto a la media nacional. De las 17 comunidades, 11 presentan un índice que no alcanza la barrera de los 100 puntos, que marca el punto de equilibrio. 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 seis autonomías que se sitúan por encima de este punto, siendo la Región de Murcia (113 puntos), La Rioja y Castilla la Mancha (108 puntos en ambos casos) las que tienen una mayor ratio de accesibilidad.

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

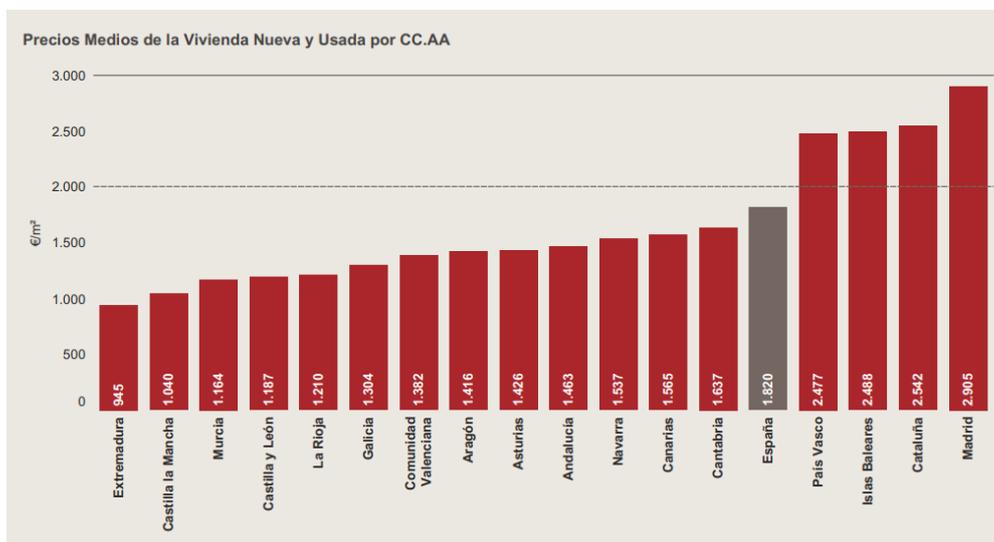
Evolución del precio de la vivienda

Experimenta un incremento interanual del 3,7% en septiembre de 2023, hasta los 1.835 €/m²

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 1.835 €/m² en septiembre de 2023, tras registrar una variación anual positiva del 3,7%** y semestral del 1,72%. Previamente, en junio de 2023, el importe medio se situó en 1.820 €/m², tras un incremento anual del 3,9% y semestral del 1,8%.

Las previsiones de Sociedad de Tasación apuntan a que **esta tendencia de estabilización** en la subida del precio medio del conjunto de la vivienda nueva y usada **continuará en los próximos meses. Así, a cierre de 2023, se proyecta un precio medio de 1.850 €/m²**, lo que supondría un **incremento anual del 3,5%** y semestral del 1,65%.

En términos anuales, tal y como se observa en el gráfico de la primera página, **estos resultados confirman una tendencia de ralentización en la velocidad del crecimiento del precio de la vivienda nueva y usada**, tras dos trimestres consecutivos de desaceleraciones en las tasas de crecimiento anuales. Ello implica que el actual ciclo inmobiliario podría estar **cerca de un nuevo punto de inflexión**, como consecuencia del escenario de **volatilidad macroeconómica actual y la consecuente política monetaria restrictiva adoptada por los Bancos Centrales**.



Precio medio de la vivienda nueva y usada por comunidades autónomas a fecha junio de 2023

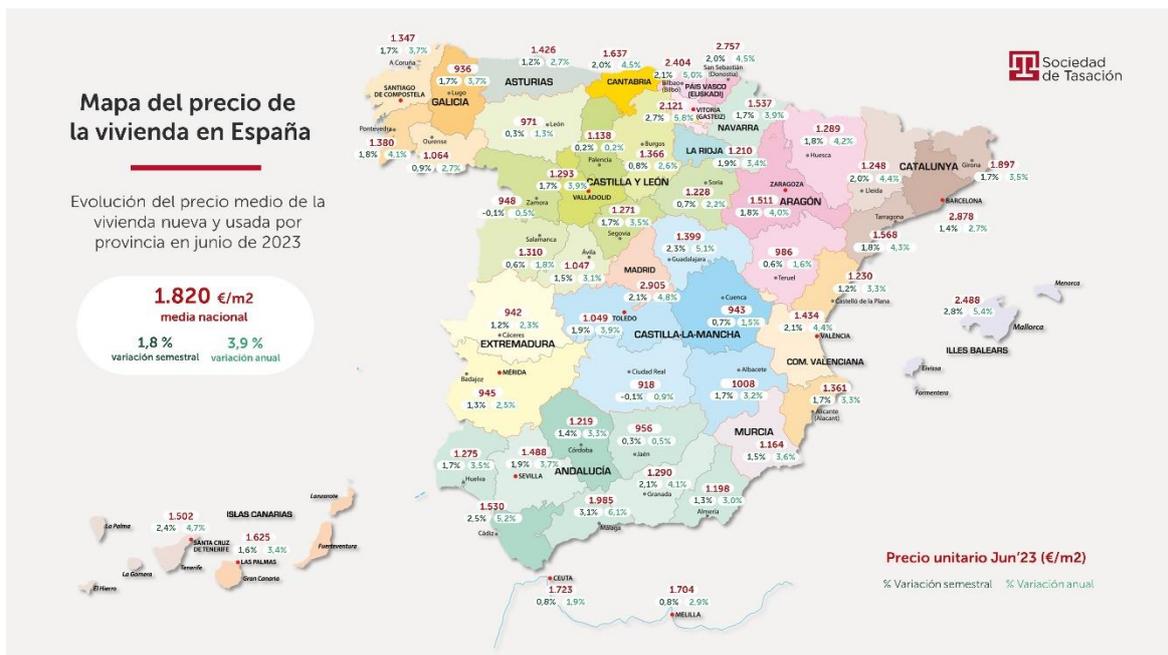
A nivel autonómico, el estudio detecta un **incremento interanual** en junio del precio de la vivienda nueva y usada en todas las autonomías. **Estos aumentos oscilan entre el 2,3% de Castilla y León y el 5,4% de las Islas Baleares.**

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

En valores absolutos, la Comunidad de Madrid registra, un trimestre más, el precio unitario más alto (2.905 €/m²); seguida de Cataluña (2.542 €/m²). En el otro extremo se encuentra Extremadura, con el precio unitario más bajo (945 €/m²), siendo la única autonomía que no supera la barrera de los 1.000€/m².

A nivel provincial, la tendencia de aumento del precio de la vivienda también es generalizada. Las cinco provincias donde más se ha incrementado el precio en junio, en comparación con el ejercicio anterior, han sido: Málaga (6,1%), Álava (5,8%), Islas Baleares (5,4%), Cádiz (5,2%) y Guadalajara (5,1%). Por el contrario, los menores incrementos se han registrado en: Palencia (0,2%), Jaén (0,5%), Zamora (0,5%), Ciudad Real (0,9%) y León (1,3%).

A nivel provincial, Madrid (2.905 €/m²) registra el precio medio más elevado a nivel nacional, por encima de Barcelona (2.878 €/m²), que hasta junio de 2022 registraba el valor más alto del país, y de Guipúzcoa (2.757 €/m²). Por el contrario, Ciudad Real (918 €/m²), Lugo (936 €/m²) y Cáceres (942 €/m²) presentan los importes medios más bajos.



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

Índice de Confianza Inmobiliario de Sociedad de Tasación

Registra un nuevo descenso y continúa por debajo del punto de equilibrio

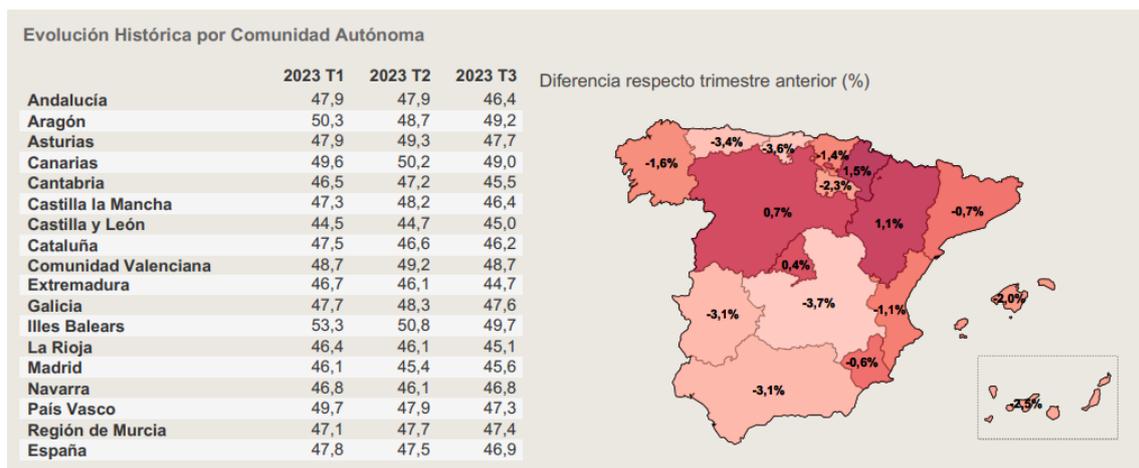
El Índice de Confianza Inmobiliario de Sociedad de Tasación se ha situado en **46,9 puntos sobre 100 al cierre del tercer trimestre de 2023**, lo que supone el quinto descenso consecutivo de este indicador; continuando, además, por debajo del punto de equilibrio (50).

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST



El Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario apunta que la actual volatilidad macroeconómica, marcada por el **encarecimiento de la financiación y la restricción al crédito**, **continúan impactando de forma poco favorable en este indicador**, que en septiembre de 2023 ha registrado un descenso del 1,8% semestral y del 10,5% interanual. La **política monetaria restrictiva adoptada por el BDE** —como medida para contener una inflación más persistente de lo esperado— sigue mermando el optimismo del sector inmobiliario, por el impacto a la baja que ello podrá tener en el volumen de compraventas de vivienda durante los próximos meses, así como en la concesión de nuevos créditos hipotecarios.

En tasa interanual, por comunidades autónomas, todas registran descensos significativos, siendo estos más acusados en el País Vasco y la Comunidad de Madrid. En tasa trimestral, en cambio, destacan cuatro autonomías por registrar ligeros incrementos (en cualquier caso, inferiores a 2%): Navarra, Aragón, Castilla y León y la Comunidad de Madrid.



Evolución del Índice de Confianza Inmobiliario de ST por comunidades autónomas

Del total de autonomías, todas presentan un índice por debajo del punto de equilibrio. Baleares continúa siendo la comunidad que permanece más optimista (49,7 puntos), mientras que Extremadura se posiciona como la que menos (44,7 puntos).

La encuesta que sirve de base para elaborar el Índice de Confianza Inmobiliario de Sociedad de Tasación se ha realizado entre los días 8 y 20 de septiembre 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).

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

Coste de construcción

Alcanza los 1.251 €/m² tras un incremento del 7,9% durante el último año

El coste de construcción de obra nueva se ha situado en 1.251 €/m² al cierre del tercer trimestre de 2023. Este indicador **ha registrado una variación del 4,2% respecto al segundo trimestre de 2023 y ha aumentado un 7,9% en comparación con el mismo periodo de 2022**. A su vez, la ratio de construcción sobre rasante se ha situado en 1.085 €/m², mientras que la de bajo rasante en 364 €/m².



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.

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

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST



Para más información: ATREVIA

Carlos C. Ungría cungria@atrevia.com / 672 44 70 65

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

Pedro Guerrero pguerrero@atrevia.com / 667 63 27 57