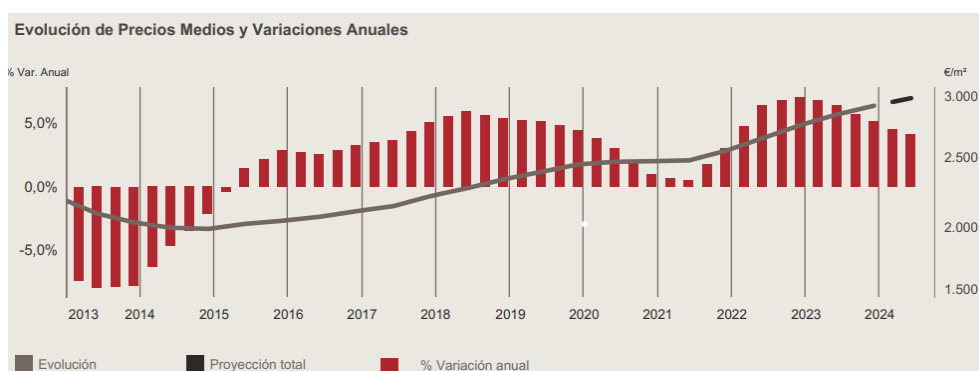


Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

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

El precio de la vivienda nueva crece un 5,1% en 2023



ST Sociedad de Tasación
Valoración, Consultoría y Tecnología

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

- El precio medio de la vivienda nueva alcanza los 2.871 €/m² en España al cierre de 2023, y modera por cuarto trimestre su ritmo alcista
- Subida generalizada del precio en las 17 comunidades autónomas, con una variación interanual positiva que oscila entre el 2,5% de Castilla-La Mancha y el 6,8% de Baleares
- El aumento del precio de la vivienda y el alza de los tipos de interés endurecen el acceso a la vivienda; el Índice de Accesibilidad desciende un 18% durante el último año hasta los 73 puntos
- El Índice de Confianza encadena seis trimestres de bajadas y se sitúa en 46,7 puntos sobre 100, manteniéndose de nuevo por debajo del punto de equilibrio (50)
- El coste de construcción de obra nueva continúa al alza y experimenta un crecimiento del 8,1% durante el último año, hasta alcanzar a cierre de 2023 los 1.278 €/m²
- Casi tres de cada cuatro obras de vivienda nueva iniciadas durante el año 2023 cuentan con una etiqueta "A" en términos de emisiones de CO2

Madrid, 2 de enero de 2024.- **Sociedad de Tasación** publica una nueva edición del Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario (Vivienda Nueva) que incluye la evolución tanto del precio de la Vivienda Nueva durante el segundo semestre de 2023, como de otros indicadores propios correspondientes al cuarto trimestre de 2023. El estudio concluye que, a pesar de la ralentización de la actividad del mercado residencial provocada por la subida de tipos de interés y la desaceleración tanto de las compraventas de vivienda como de la concesión de hipotecas, el precio medio de la vivienda nueva ha alcanzado los 2.871 €/m², tras experimentar un incremento del 5,1% interanual.

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

La **directora de Instituciones y Grandes Cuentas en Sociedad de Tasación, Consuelo Villanueva**, ha explicado que *“la evolución del mercado residencial durante el último año ha estado marcada por la subida de tipos de interés y el endurecimiento de las condiciones en la concesión de créditos, lo que se ha traducido a su vez en una reducción de la compraventa de vivienda, firma de hipotecas e inversión”*. *“Pese a este descenso en los niveles de actividad con respecto al año pasado, el sector residencial está mostrando resistencia, con volúmenes de compraventas superiores a los registrados en los años previos a 2022”, ha aclarado.*

“Este fenómeno se está viendo reflejado en el comportamiento de los precios de la vivienda, tanto nueva como usada de los últimos trimestres. El enfriamiento de mercado está ejerciendo cierta presión sobre ellos, moderando su velocidad de crecimiento, pero la tendencia de los mismos, en general, continúa al alza”, ha apuntado Consuelo Villanueva. *“El presente Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario pone el foco en la vivienda nueva, cuyo precio se ha incrementado un 5,1% durante los últimos doce meses, sobre todo por la escasez de stock nuevo terminado —especialmente visible en los principales núcleos de población, como Madrid o Barcelona; y en ubicaciones con fuerte un componente turístico como Málaga, Palma de Mallorca o Valencia—, que es insuficiente para hacer frente a la demanda actual”,* ha señalado.

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 dos 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 septiembre y diciembre de 2023, y se han tenido en cuenta los valores de estudio completo se han tenido en cuenta más de 36.500 viviendas, correspondientes a casi 1.900 promociones. Al formar parte de un estudio de mercado, los datos de Sociedad de Tasación ofrecen una visión actualizada de la situación del sector, sin el decalaje de tiempo de 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](#)

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

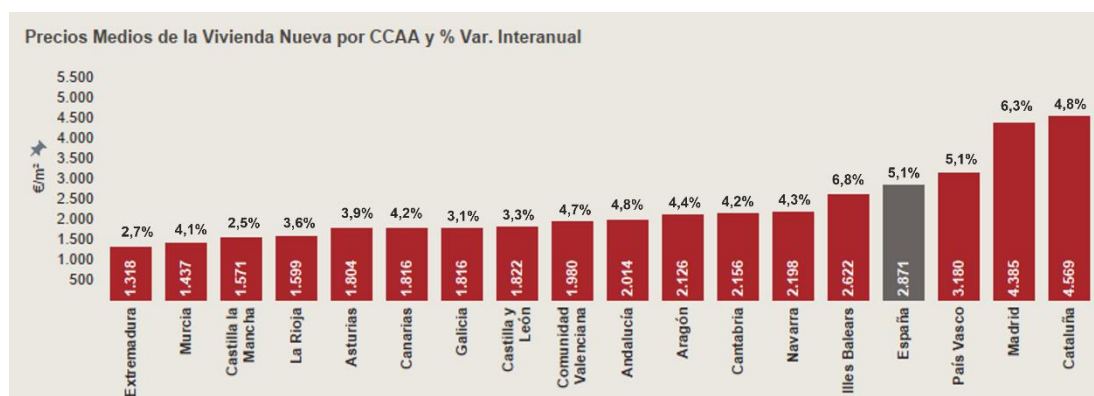
Evolución del precio de la vivienda

Sube un 5,1% durante el último año y modera su ritmo alcista por cuarto trimestre

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 5,1% durante los últimos doce meses hasta alcanzar los 2.871 €/m² en diciembre de 2023**, disminuyendo así su ritmo de crecimiento por cuarto trimestre consecutivo. Hace un año, como referencia, el precio de este segmento de vivienda registraba un crecimiento del 7,1%. En términos semestrales, ha registrado una variación del +2,2%.

Las previsiones de Sociedad de Tasación apuntan a que esta tendencia en la subida del precio medio del conjunto de la vivienda nueva **continuará en los próximos meses**. Así, **a cierre del primer trimestre de 2024, se proyecta un precio medio de 2.898 €/m²**, lo que supondría un **incremento anual del 4,6%**.

Por autonomías, **Cataluña (4.569 €/m²)**, **Comunidad de Madrid (4.385 €/m²)** y **País Vasco (3.180 €/m²)** cuentan con el precio de la vivienda nueva más elevado. Durante los últimos doce meses, **todas las autonomías han experimentado subidas anuales, que oscilan entre el 2,5% de Castilla-La Mancha y el 6,8% de Islas Baleares**. La segunda región donde más ha crecido el precio ha sido Madrid, con una variación anual del 6,3%. En el extremo contrario, se encuentran Castilla-La Mancha y Extremadura como las únicas autonomías con incrementos interanuales por debajo del 3%, esta última con un 2,7%.



Precio medio de la vivienda nueva por Comunidades Autónomas

Por capitales, **Barcelona (5.156 €/m²)** registra el precio medio más elevado a nivel nacional a diciembre de 2023, seguida de **Madrid (4.385 €/m²)** y **San Sebastián (4.283 €/m²)**. Son las únicas capitales que superan la barrera de los 4.000 €/m². En el extremo opuesto, **Ciudad Real (1.301 €/m²)**, **Cáceres (1.311 €/m²)** y **Badajoz (1.322 €/m²)** presentan el importe medio más bajo.

La **variación de precio durante el último año oscila entre el +1,1% de Zamora y el +7,2% de Málaga**, la capital donde más ha subido el precio de la vivienda nueva.

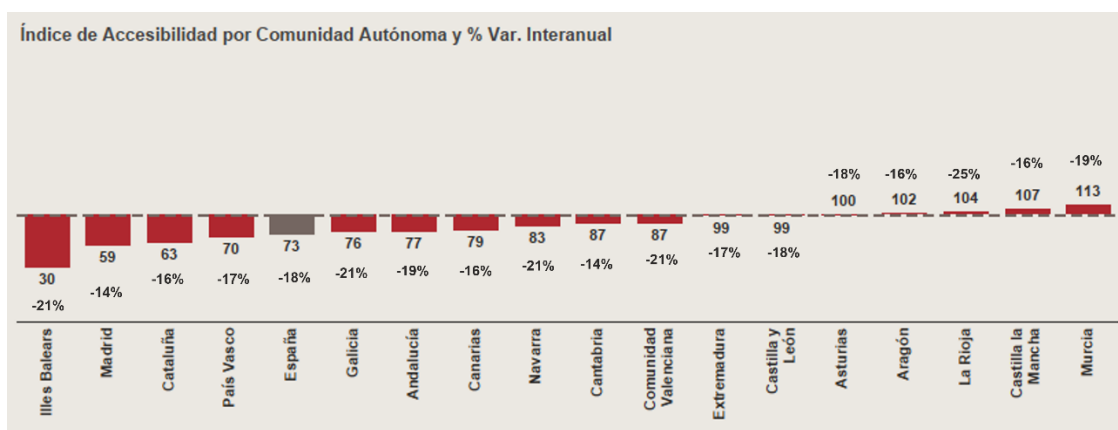
Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

Índice de Accesibilidad Inmobiliaria de Sociedad de Tasación

Se sitúa en 73 puntos en el cuarto trimestre, manteniendo cifras similares a 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** —desde que comenzara a bajar en el tercer trimestre de 2021— y se ha situado al cierre de diciembre de 2023 en 73 puntos, siendo el punto de equilibrio de 100 puntos.

El dato registrado en el cuarto trimestre de 2023, la cifra más baja desde el segundo trimestre de 2012 (71 puntos), supone **una reducción de 16 puntos respecto al año anterior**, y de un punto con relación al trimestre previo. En términos porcentuales, se trata de un descenso del 18% y del 1,4%, respectivamente. Este descenso denota que el **aumento del precio de la vivienda y el alza de los tipos de interés acentúan el endurecimiento del acceso a la vivienda**.



Evolución del Índice de Accesibilidad por comunidades autónomas

País Vasco (70), Cataluña (63), Madrid (59) y las Islas Baleares (30) presentan un Índice de Accesibilidad por debajo de la media nacional, y solo en la **Región de Murcia (113), Castilla - La Mancha (107), La Rioja (104), Aragón (102) y Asturias (100)** un ciudadano medio, con un salario medio, podrá acceder a una vivienda promedio sin endeudarse más de lo razonable.

Si bien todas las comunidades presentan descensos interanuales significativos, en la comparativa trimestral se observan diferencias: de las 17 autonomías, **seis mantienen un índice de accesibilidad invariable** (Asturias, Canarias, Castilla y León, Cataluña, Madrid y Murcia), **dos han incrementado su nivel de acceso** (Cantabria y País Vasco); y las **siete restantes presentan un índice que se continúa resintiendo**.

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

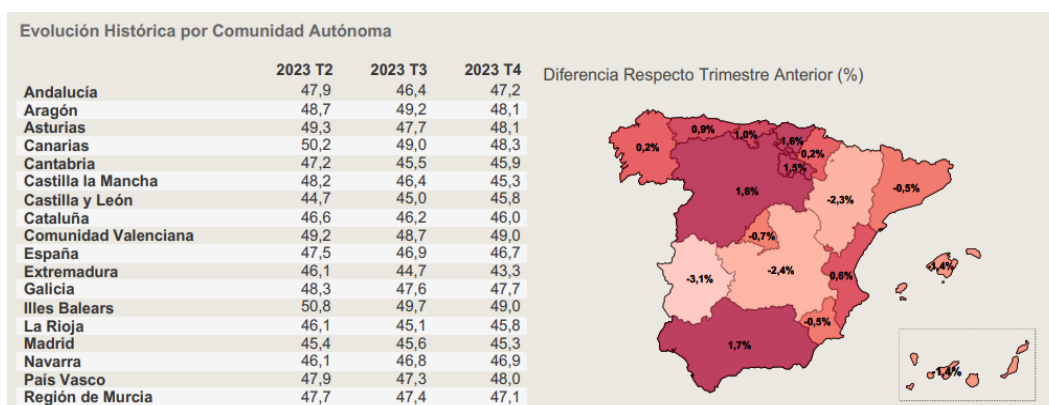
Índice de Confianza Inmobiliario de Sociedad de Tasación

Continúa a la baja y se sitúa en 46,7 puntos, por debajo del punto de equilibrio

El Índice de Confianza Inmobiliario que publica Sociedad de Tasación se ha situado en **46,7 puntos** sobre **100 al cierre del cuarto trimestre de 2023**, lo que supone el quinto trimestre consecutivo que este indicador se sitúa por debajo del punto de equilibrio (50). Esta cifra ha experimentado una bajada interanual del 5,3% y trimestral del 0,5%.

Este último dato confirma **seis trimestres consecutivos de bajadas**, tendencia iniciada en el tercer trimestre de 2022 tras la implementación de las primeras medidas restrictivas en el plano monetario por parte del Banco Central Europeo. Por lo tanto, **estos resultados guardan relación con el actual escenario de volatilidad macroeconómica**, determinado por la incertidumbre derivada de los conflictos geopolíticos que, pese a que los últimos datos reflejan una inflación más controlada, todavía amenazan con nuevos repuntes. En consecuencia, esta volatilidad queda trasladada también al mercado inmobiliario. De forma que dichas medidas contractivas continúan impactando a la baja en los volúmenes de compraventas totales al restringir el acceso a la compra de vivienda, vía préstamo hipotecario.

Todas las comunidades autónomas presentan un índice que se encuentra por debajo de la barrera de los 50 puntos. Si bien en comparativa interanual, todas ellas —a excepción de La Rioja y Castilla y León— registran descensos, a nivel trimestral se observan **diferencias más notables en función de la zona**. Ocho autonomías reflejan un ligero descenso en su índice, entre el 0,5% de Cataluña y Murcia y el 3,1% de Extremadura, mientras que por el otro lado las nueve restantes anotan ligeros aumentos, que oscilan entre el 0,2% de Galicia y Navarra y el 1,7% de Andalucía.



Evolución del Índice de Confianza Inmobiliario por Comunidad Autónoma

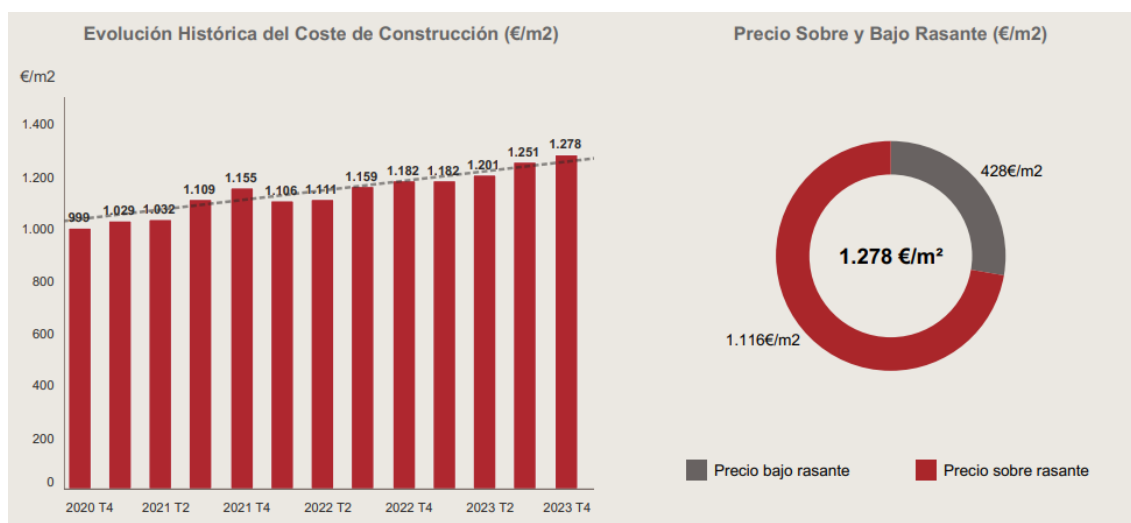
La encuesta de base para obtener el Índice de Confianza Inmobiliario se ha realizado entre los días **5 y 19 de diciembre 2023**. Ésta recoge la opinión de más de 550 profesionales sobre aspectos económico-inmobiliarios de las zonas donde se desarrolla su actividad profesional, con relación a las perspectivas del mercado (situación de los últimos tres meses) y a las explicativas de éste (previsiones para los tres próximos meses).

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

Coste de construcción

Crece un 8,1% durante el último año y alcanza los 1.278 €/m²

El coste de construcción de obra nueva ha alcanzado los 1.278 €/m² en diciembre de 2023, tras registrar una variación positiva trimestral del 2,2% e interanual del 8,1%. La ratio de construcción sobre rasante se ha situado en 1.116 €/m², mientras que la de bajo rasante ha alcanzado los 428 €/m².



Índice sobre el Coste de Construcción y variación anual

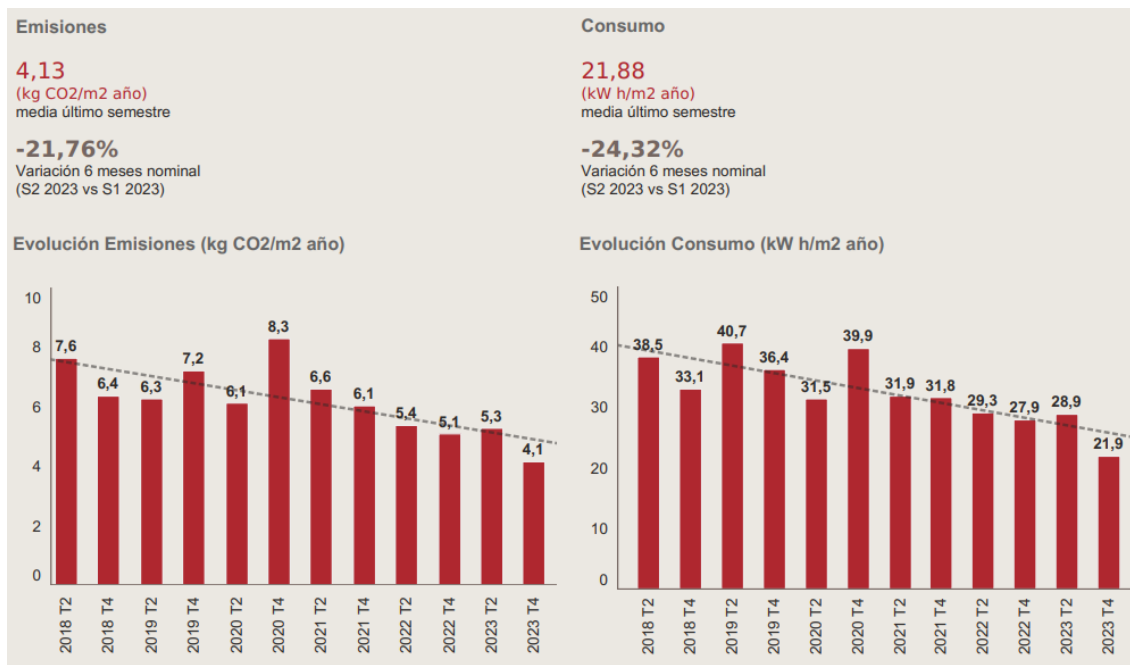
Este indicador es elaborado cada trimestre por [ST Consultores Inmobiliarios](#) en base a las promociones de obra nueva del segmento residencial que monitoriza, ya sean para *build to sell* o para *build to rent*, quedando al margen actuaciones de rehabilitación. El Coste de Construcción se obtiene 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.

Eficiencia energética en la construcción de vivienda nueva

Más del 70% de 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, también 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 los últimos cuatro años.

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST



Estadísticas de emisiones y consumo en obra nueva



El **72% de las viviendas promovidas en obra nueva** obtuvieron la **máxima calificación posible en términos de emisiones**, mientras que el **54% alcanzó la máxima eficiencia en consumo de energía**. Los resultados obtenidos arrojan una **bajada de más del 20% en las ratios de emisiones y consumo**.

Las emisiones se han situado en una media de 4,13 kg CO₂/m² año en el último semestre, tras registrar una bajada del 21,8% con respecto al primer semestre de 2023. Por su parte, el consumo medio se ha establecido en 21,88 kW h/m² año, lo que supone una caída de un 24,3% en el mismo periodo de tiempo. Del análisis, se concluye que **contar con una calificación energética "A"** ha dejado de ser considerado un beneficio adicional para convertirse en una **característica esencial en el mercado de la obra nueva**.

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

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

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

Para más información:

ATREVIA

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

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

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