

## Índice precios vivienda S&P Case-Shiller 20

	Dato	Previsión	Anterior
S&P/CoreLogic C-S 20	307,43	n.d.	302,36
Var. m/m (ajustado)	+0,91%	+0,40%	+0,42%
Variación a/a	-1,70%	-2,60%	-1,12%

Fuente: Bloomberg

### Se acelera el ritmo de caída en el precio de la vivienda.

El Precio Medio de la Vivienda Case-Shiller en las 20 principales ciudades de EE.UU., registra una caída de -1,7% en abril vs -2,6% esperado vs -1,12% ant. (revisado desde -1,15%).

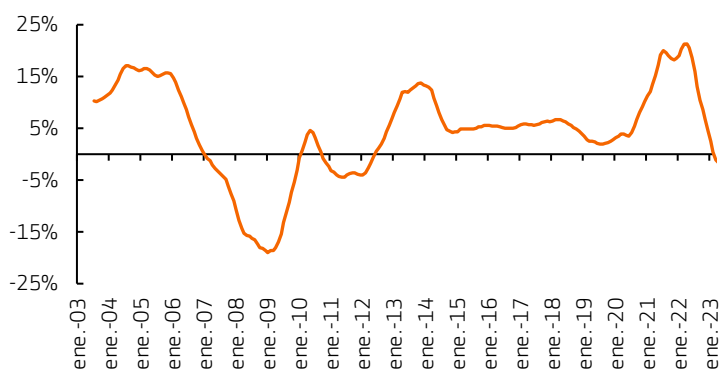
No es una caída significativa, pero confirma un **cambio de tendencia** relevante. En tasa intermensual, los precios suben +0,7% m/m (vs +0,5% esperado vs +0,5% ant.), pero: En apenas 12 meses, los precios de la vivienda han pasado de crecer a un ritmo de +21,3% (máximos históricos) a retroceder -1,7%. Es natural, porque el inmobiliario es especialmente sensible a los **tipos de interés** (+470p.b. en los Fed Funds desde marzo 2022 hasta 5,00/5,25%). En este entorno, el **tipo medio hipotecario** a 30 Años alcanza 6,7% en junio (vs 6,5% en abril vs 5,3% en abril.2022) y la **actividad** se resiente (Ventas de Vivienda, Permisos de Construcción y Viviendas Iniciadas a la baja).

Llama la atención, sin embargo, el repunte en la **Confianza de los Promotores** Inmobiliarios y el buen comportamiento de las **inmobiliarias en bolsa**. Como referencia, el índice NAHB que mide la confianza de los promotores, repunta en junio hasta 55,0 puntos (vs 31,0 en dic. 2022 vs 77 en abril.2022) y las inmobiliarias acumulan una subida en el conjunto del año de +31,3% YTD (vs +12,7% del S&P 500).

## Impacto Estimado

Bolsas: =      Bonos: =      Dólar: =

### Precio Vivienda S&P CoreLogic/CS: Var. % a/a



## Evolución reciente del índice y hace un año

	abr.-23	mar.-23	feb.-23	ene.-23	dic.-22	nov.-22
S&P/CoreLogic C-S 20	307,43	302,4	297,7	296,9	298,6	301,5
Var. m/m (ajustado)	0,91%	0,42%	-0,04%	-0,25%	-0,54%	-0,48%
Variación a/a	-1,70%	-1,12%	0,37%	2,57%	4,61%	6,76%

## Desglose: índices de precios por ciudades

	abr.-23	mar.-23	feb.-23	ene.-23	dic.-22	nov.-22
Atlanta	232,6	229,5	226,9	226,1	226,7	228,4
Boston	310,8	302,0	298,0	297,7	298,5	301,3
Charlotte	258,0	254,4	250,3	250,2	250,9	253,3
Chicago	188,5	185,2	181,7	181,6	182,5	184,8
Cleveland	174,1	170,1	169,1	169,2	170,2	171,5
Dallas	288,7	284,7	281,7	281,7	284,4	287,5
Denver	313,8	309,0	303,1	300,7	303,3	307,4
Detroit	172,7	168,9	165,1	165,4	166,5	168,2
Las Vegas	270,5	268,5	267,2	269,7	273,6	278,9
Los Angeles	405,5	398,6	392,2	388,6	388,9	392,2
Miami	403,8	400,1	397,5	399,1	398,5	399,6
Minneapolis	231,9	227,9	223,5	223,5	225,4	228,2
New York	277,5	273,3	269,6	270,1	271,0	271,9
Phoenix	311,4	309,2	307,8	307,4	311,1	317,0
Portland	321,6	316,8	312,4	312,7	315,1	321,3
San Diego	401,9	394,1	384,5	378,8	380,1	385,4
San Francisco	346,8	339,2	329,5	326,1	330,7	336,9
Seattle	360,6	352,5	345,7	346,7	351,7	358,1
Tampa	370,9	368,0	364,4	364,4	367,0	370,6
Washington D.C.	305,5	300,6	296,3	295,1	297,2	298,5

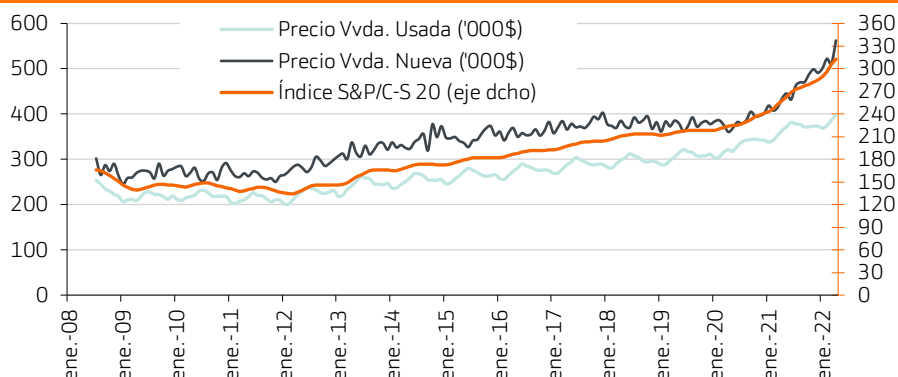
## Actividad Inmobiliaria ('000, índices)

	abr.-23	mar.-23	feb.-23	ene.-23	dic.-22	nov.-22
Vtas. Vda. 2ª mano	4.290	4.430	4.550	4.000	4.030	4.120
Vtas. Vda. Nueva	683	656	631	649	636	582
Vdas iniciadas	1.340	1.380	1.436	1.340	1.357	1.427
Ind. Viv. en venta	78,9	78,9	83,2	82,5	76,3	75,5
Expectat. Constr.	45,0	44,0	42,0	35,0	31,0	33,0

## Condiciones hipotecarias

	22-jun.	15-jun.	8-jun.	1-jun.	25-may.	18-may.
Tipos hipoteca 30A.	6,63%	6,67%	6,78%	6,93%	6,76%	6,51%

## Evolución de precios de vivienda ('000\$ e índice)



## Descripción del Indicador

**Publicación:** Mensual. Base 100 en Enero de 2000.  
**Fuente:** Case-Shiller  
**Factor de rev.:** Se publica el martes de la última semana de cada mes (el dato es una media móvil de los precios del mes en curso y los dos anteriores) y son frecuentes revisiones en los datos publicados el mes anterior.

### ¿Qué mirar?

- Dato en comparación con las expectativas.
- Evolución del dato en periodos recientes.

**Descripción:**  
 Se trata de un índice que recoge la evolución de los precios de las viviendas en las veinte áreas metropolitanas más importantes de los EEUU: Boston, Chicago, Denver, Las Vegas, Los Ángeles, Miami, New York, San Diego, San Francisco, Washington D.C., Atlanta, Charlotte, Cleveland, Dallas, Detroit, Minneapolis, Phoenix, Portland, Seattle y Tampa. El índice mide los cambios en los precios de las viviendas manteniendo constante el nivel de calidad. Sólo recoge viviendas unifamiliares que hayan sido objeto de venta en al menos dos ocasiones.

### Página Web:

<https://www.spglobal.com/spdji/en/indices/indicadores/sp-corelogic-case-shiller-20-city-composite-home-price-nsa-index/#overview>

**INFORMACIÓN IMPORTANTE.-****INFORMACIÓN IMPORTANTE.-**

- Todos nuestros informes se encuentran disponibles en nuestro website: <https://www.bankinter.com/broker/analisis/informes>
- Las metodologías de valoración más frecuentes aplicadas en nuestro análisis de compañías son las siguientes (lista no exhaustiva): VAN FCF, Descuento de Dividendos, Neto Patrimonial, Ratios Comparables, Valor Neto Liquidativo, Warranted Equity Value y PER Teórico

La identificación de las fuentes de información empleadas más relevantes se ofrece en:

[https://docs.bankinter.com/file\\_source/broker/estaticos/documentos/fuentes-de-informacion.pdf](https://docs.bankinter.com/file_source/broker/estaticos/documentos/fuentes-de-informacion.pdf)

Por favor, consulte importantes advertencias legales en:

[https://docs.bankinter.com/file\\_source/broker/estaticos/documentos/responsabilidad-legal.pdf](https://docs.bankinter.com/file_source/broker/estaticos/documentos/responsabilidad-legal.pdf)

**NOTAS DE COMPAÑÍAS**

Todas nuestras notas están disponibles en: [Link a los informes de compañías](#)

**EQUIPO DE ANÁLISIS:**

Ramón Forcada - Director  
Rafael Alonso - Bancos  
Pilar Aranda - Petróleo & Aerolíneas  
Esther Gutiérrez de la Torre - Autos & Media  
Carlos Pellicer - Distribución & Alimentación  
Aránzazu Bueno - Eléctricas  
Jorge Pradilla - Logística & Ciberseguridad

Aránzazu Cortina - Industriales  
Juan Moreno - Inmobiliarias, Infraestructuras & Hoteles  
Pedro Echeguren - Farma & Salud  
Juan Tuesta - Construcción, Defensa & Tecnología  
Elena Fernández-Trapiella - Consumo/Lujo & Telecoms  
Eduardo Cabero - Seguros & Medios de Pago  
Pedro Ribeiro - Químicas & Papel

Tel.: 912759421

Temáticas y activos de responsabilidad compartida por todo el Equipo:

- Macroeconomía
- Estrategia de Inversión
- Bonos
- Divisas
- Fondos de Inversión y Planes de Pensiones
- ETFs
- Carteras Modelo de Fondos de Inversión y de Renta Variable
- Capital Advisor y Popcoin

Todos nuestros informes en: <https://www.bankinter.com/broker/analisis/actualidad>

<https://www.bankinter.com/broker/analisis/informes>

<https://www.bankinter.com/broker/analisis/videos>

Avda. de Bruselas, 14

28108 Alcobendas, Madrid