

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

	Dato	Previsión	Anterior
S&P/CoreLogic C-S 20	312,02	n.d.	307,47
Var. m/m (ajustado)	+0,99%	+0,70%	+0,85%
Variación a/a	-1,70%	-2,35%	-1,69%

Fuente: Bloomberg

### El precio se mantiene estable en términos interanuales.

El Precio Medio de la Vivienda Case-Shiller en las 20 principales ciudades de EE.UU., registra una caída de -1,7% en mayo vs -2,35% esperado vs -1,69% anterior (revisado desde -1,70%).

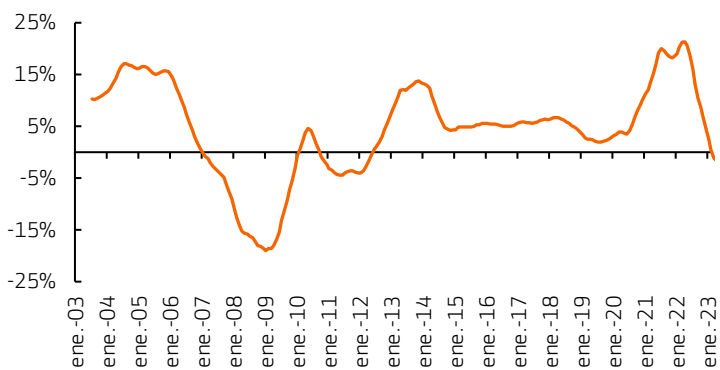
No es una caída significativa, pero confirma el **cambio de tendencia** iniciado hace tres meses. En tasa intermensual, los precios suben +0,91% m/m (vs +0,7% esperado vs +0,5% anterior). En apenas 13 meses, los precios de la vivienda han pasado de crecer a un ritmo de +21,3% (máximos históricos en abril 2022) a retroceder -1,7%. Es natural, porque el inmobiliario es especialmente sensible a los **tipos de interés** (+475p.b. en los Fed Funds desde marzo 2022 hasta 5,00/5,25%) a lo que se añaden las subidas de precios recientes y la merma de poder adquisitivo de las familias por la inflación. En este entorno, el **tipo medio hipotecario** a 30 Años alcanza 6,72% en julio (vs 5,3% en abril 2022) y la **actividad** se resiente (Ventas de Vivienda -3,3% m/m en junio, Permisos de Construcción -3,7% en junio y Viviendas Iniciadas -8,0% m/m en dicho mes).

Al mismo tiempo se ha publicado el Índice de Precios de la Asociación de Promotores con un saldo similar de +0,7% m/m vs +0,6% esperado y +0,7% anterior.

## Impacto Estimado

Bolsas: =      Bonos: =      Dólar: =

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



## Evolución reciente del índice y hace un año

	may.-23	abr.-23	mar.-23	feb.-23	ene.-23	dic.-22
S&P/CoreLogic C-S 20	312,02	307,5	302,4	297,7	297,0	298,6
Var. m/m (ajustado)	0,99%	0,85%	0,48%	0,03%	-0,36%	-0,56%
Variación a/a	-1,70%	-1,69%	-1,12%	0,38%	2,57%	4,61%

## Desglose: índices de precios por ciudades

	may.-23	abr.-23	mar.-23	feb.-23	ene.-23	dic.-22
Atlanta	234,7	232,6	229,5	226,9	226,1	226,7
Boston	314,5	310,9	302,0	298,0	297,7	298,5
Charlotte	261,1	258,1	254,4	250,3	250,2	250,9
Chicago	193,0	188,7	185,3	181,7	181,6	182,5
Cleveland	178,8	174,1	170,2	169,1	169,2	170,2
Dallas	293,2	288,7	284,7	281,7	281,7	284,4
Denver	316,2	313,8	309,0	303,0	300,7	303,3
Detroit	176,5	172,6	168,9	165,1	165,4	166,5
Las Vegas	272,7	270,4	268,5	267,2	269,7	273,6
Los Angeles	410,1	405,3	398,6	392,1	388,5	388,9
Miami	408,5	403,6	400,2	397,5	399,0	398,4
Minneapolis	235,6	231,9	227,9	223,5	223,5	225,4
New York	283,0	277,7	273,4	269,8	270,2	271,1
Phoenix	314,1	311,4	309,2	307,8	307,4	311,1
Portland	324,9	321,6	316,9	312,4	312,7	315,1
San Diego	409,9	402,1	394,1	384,5	378,8	380,1
San Francisco	350,3	346,7	339,1	329,5	326,1	330,7
Seattle	367,4	360,6	352,5	345,7	346,7	351,7
Tampa	374,8	371,1	368,1	364,4	364,4	367,0
Washington D.C.	310,2	305,6	300,8	296,4	295,2	297,2

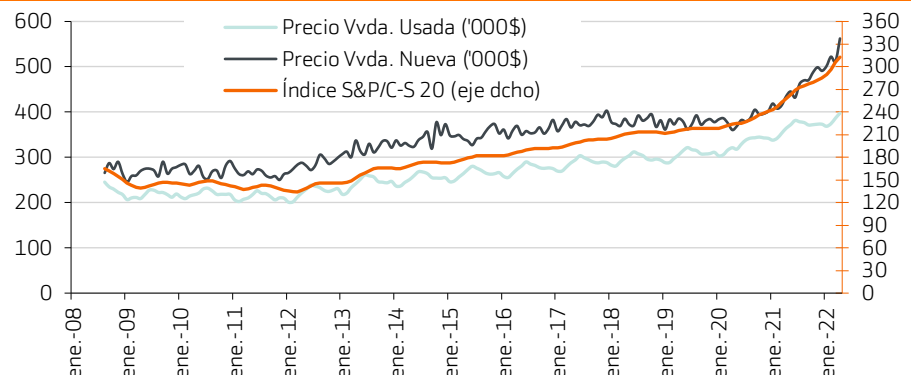
## Actividad Inmobiliaria ('000, índices)

	may.-23	abr.-23	mar.-23	feb.-23	ene.-23	dic.-22
Vtas. Vda. 2ª mano	4.300	4.290	4.430	4.550	4.000	4.030
Vtas. Vda. Nueva	763	680	657	625	649	636
Vdas iniciadas	1.559	1.348	1.380	1.436	1.340	1.357
Ind. Viv. en venta	76,5	78,6	78,9	83,2	82,5	76,3
Expectat. Constr.	50,0	45,0	44,0	42,0	35,0	31,0

## Condiciones hipotecarias

	20-jul.	13-jul.	6-jul.	29-jun.	22-jun.	15-jun.
Tipos hipoteca 30A.	6,72%	7,02%	6,87%	6,70%	6,63%	6,67%

## 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