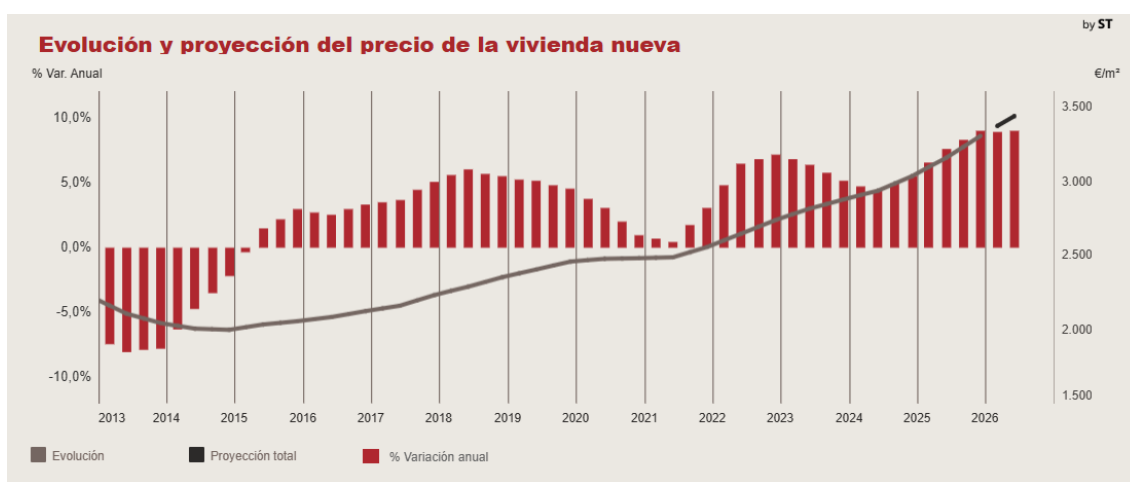


# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

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

**El precio de la vivienda nueva intensifica su ritmo alcista con un 8,9% al cierre de 2025 y alcanza los 3.300 €/m<sup>2</sup>**



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

- El precio de la vivienda nueva crece en diciembre al ritmo interanual más alto de los últimos 19 años, por encima de los valores anuales de 2024 (5,5%), 2023 (5,1%), 2022 (7,1%) o 2021 (3%)
- Sociedad de Tasación estima que el precio de la vivienda nueva mantendrá su tendencia al alza durante el primer trimestre de 2026 con un aumento interanual previsto del 8,9%
- El aumento del precio es generalizado en las 17 autonomías, con una variación interanual positiva que oscila entre el 10,7% de Madrid y el 4,4% de Asturias
- Madrid (10,7%), Islas Baleares (10,1%) y Cataluña (9,6%) son las regiones con los incrementos más elevados en España, los tres superiores a la media nacional
- El índice de confianza alcanza 59,2 puntos sobre 100, nuevo máximo histórico, superando el punto de equilibrio por séptimo trimestre seguido y reflejando una situación de optimismo generalizado
- El número de años de salario íntegro necesarios para comprar una vivienda en España oscila entre los 10,2 años de Madrid y los 4,9 años de Extremadura
- El coste de construcción de obra mantiene un crecimiento sostenido del 3,3% durante el último año, hasta alcanzar a cierre de 2025 los 1.360 €/m<sup>2</sup>
- El 76% de las obras arrancadas en 2025 cuenta con la máxima calificación energética en emisiones

# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

**Madrid, 29 de diciembre de 2025.-** [Sociedad de Tasación](#) ha publicado una nueva edición del **Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario (Vivienda Nueva)** que incluye la evolución del precio de la Vivienda Nueva durante el segundo semestre de 2025, así como de otros indicadores propios correspondientes al cuarto trimestre de 2025. El estudio concluye que el precio medio de la vivienda nueva ha intensificado su ritmo de crecimiento al cierre de diciembre con un **incremento interanual del 8,9% y semestral del 4,7%, alcanzando un nuevo máximo histórico (3.298 €/m<sup>2</sup>)**, en un contexto de demanda creciente, condiciones de financiación atractivas y oferta limitada, especialmente en determinados mercados.

La directora de Instituciones y Grandes Cuentas en Sociedad de Tasación, Consuelo Villanueva, ha explicado que *“el mercado residencial en 2025 ha mantenido un elevado nivel de actividad, consolidando la fase expansiva del ciclo inmobiliario, aunque estamos empezando a apreciar señales de madurez a medida que los precios se aproximan a los límites de accesibilidad de la demanda”*, ha señalado.

*“Durante este ejercicio, los incrementos de precios han sido más acusados en la vivienda de obra nueva, ante una escasez de producto especialmente significativa, derivada de la falta de mano de obra, la limitada disponibilidad de suelo finalista y los largos plazos administrativos. Frente a ello, la vivienda de segunda mano continúa presentando mayores dificultades para dar respuesta a las necesidades habitacionales, tanto por el volumen de oferta disponible -actualmente también limitado- como, en muchos casos, por las características del propio stock en un contexto de precios elevados”*, ha puntualizado Villanueva.

*“Este desequilibrio estructural entre oferta y demanda va a seguir condicionando la evolución del mercado y de los precios en 2026. Es por ello por lo que, la capacidad de incrementar de forma sostenida la producción de vivienda, y en especial de vivienda asequible, se perfila como uno de los grandes retos del sector para los próximos años”*, ha concluido.

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 2025, y se han tenido en cuenta más de 44.671 viviendas, correspondientes a 2.209 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 en vivienda nueva

**Alcanza máximos de 3.298 €/m<sup>2</sup> y una subida interanual del 8,9% al cierre de 2025**

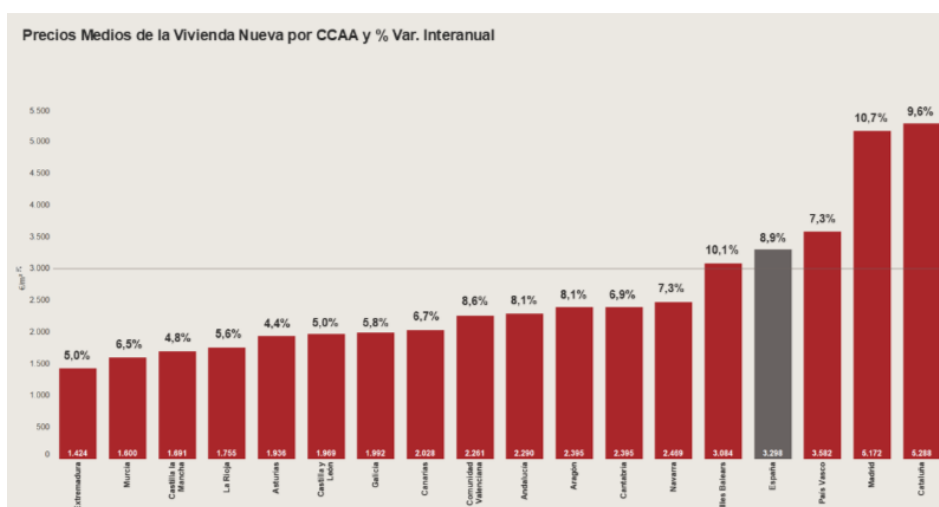
El **Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario (Vivienda Nueva)** que elabora Sociedad de Tasación concluye que el precio medio de la **vivienda nueva ha aumentado un 4,7% en los últimos seis meses y un 8,9% durante los últimos doce meses hasta los 3.298 €/m<sup>2</sup> en diciembre de 2025**, nuevo **máximo histórico**. Es decir, una vivienda de tipo medio de 100m<sup>2</sup> alcanzaría ya un valor de 329.800 euros.

El ritmo de crecimiento del precio de la obra nueva al cierre de 2025 se sitúa en el valor más alto de los últimos 19 años. Como referencia, este indicador crecía en diciembre de 2024 a un tasa interanual del 5,5%; en 2023 al 5,1%; 2022 al 7,1% y 2021 al 3%.

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 2026, se proyecta un precio medio de 3.365 €/m<sup>2</sup>**, lo que supondría un **incremento interanual del 8,9% y, algo inferior, semestralmente (4,3%)**.

Por autonomías, **Cataluña (5.288 €/m<sup>2</sup>)**, **Comunidad de Madrid (5.172 €/m<sup>2</sup>)** y **País Vasco (3.582 €/m<sup>2</sup>)** registran el precio de la vivienda nueva más elevado en España en cifras absolutas. Las tres superan la media nacional. Junto a ellas, otras seis comunidades alcanzan máximos de la serie histórica de precios de vivienda nueva: Andalucía, Asturias, Baleares, Canarias, Comunidad Valenciana y Galicia.

Respecto a la evolución del precio este año, **todas las autonomías han experimentado subidas, con una variación positiva que oscila entre el 4,4% de Asturias y el 10,7% de Madrid**, región que lidera el crecimiento del precio este año. Tras ella, destacan Baleares (10,1%), Cataluña (9,6%) y Comunidad Valenciana (8,6%). En el extremo contrario, solo dos comunidades autónomas registran variaciones con incrementos por debajo del 5%: Asturias (4,4%) y Castilla-La Mancha (4,8%).



Precio medio de la vivienda nueva por Comunidades Autónomas

# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

Por capitales, **Barcelona (5.987 €/m<sup>2</sup>)** mantiene el precio medio más elevado a nivel nacional, seguida de **Madrid (5.172 €/m<sup>2</sup>)** y **San Sebastián (4.844 €/m<sup>2</sup>)**. Las tres consolidan un año más su posición como las únicas capitales que superan la barrera de los 4.000 €/m<sup>2</sup>. En el extremo opuesto, **Ciudad Real (1.386 €/m<sup>2</sup>)**, **Cáceres (1.411 €/m<sup>2</sup>)** y **Badajoz (1.432 €/m<sup>2</sup>)** presentan el importe medio más bajo.

En 14 de las 52 capitales de provincia, incluyendo las dos ciudades autónomas, la vivienda nueva ya se sitúa en máximos de la serie histórica que ofrece Sociedad de Tasación. Estas son: Barcelona, Madrid, San Sebastián, Bilbao, Palma de Mallorca, Málaga, Valencia, A Coruña, Las Palmas, Ceuta, Lugo, Ourense, Pontevedra, Ceuta y Melilla.

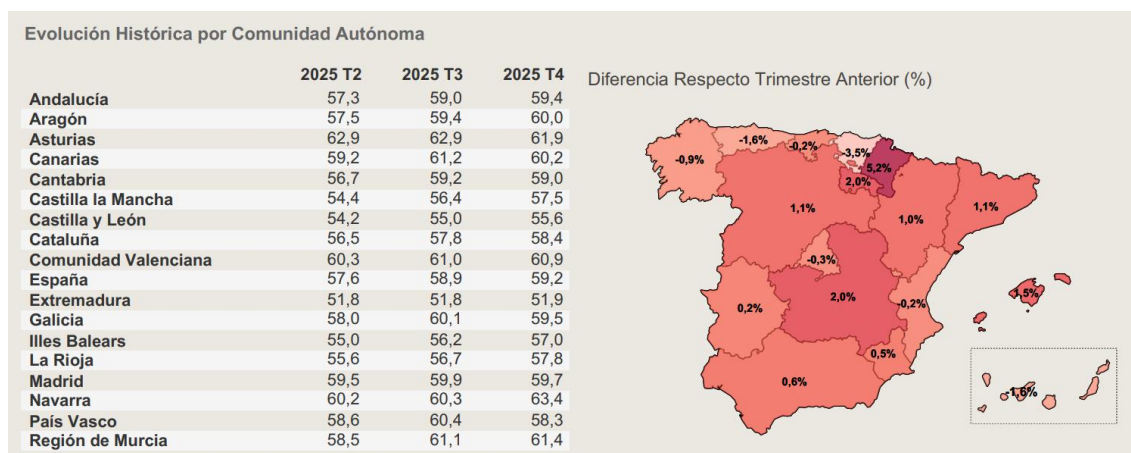
La **variación de precio durante el último año oscila entre el 2,1% de Ávila y el 11% de Málaga**, la capital que, un año más, encabeza el incremento interanual más elevado de la vivienda nueva.

## Índice de Confianza Inmobiliario de Sociedad de Tasación

**Aumenta por octavo trimestre consecutivo hasta los 59,2 puntos**

El **Índice de Confianza Inmobiliario** que publica Sociedad de Tasación ha aumentado por octavo trimestre consecutivo, situándose en un **nuevo máximo histórico con 59,2 puntos sobre 100 al cierre de 2025**. Este nivel supone un incremento interanual del 7,7% y un avance trimestral del 0,5%, frente a los 54,9 puntos registrados hace un año.

La media nacional se encuentra por encima del punto de equilibrio (50 puntos) desde junio de 2024, lo que evidencia un clima de confianza favorable y sostenido en el sector, en línea con el dinamismo que ha mostrado el mercado a lo largo del ejercicio.



*Evolución del Índice de Confianza Inmobiliario por Comunidad Autónoma*

A nivel territorial, la situación de optimismo continúa siendo generalizada, al igual que en trimestres anteriores, con **todas las comunidades autónomas con un índice medio por encima de la barrera de los 50 puntos e incrementos interanuales significativos**, aunque se observan diferencias entre territorios.

# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

Navarra encabeza el índice de confianza (63,4 puntos), mientras que Extremadura vuelve a situarse, un trimestre más, como la comunidad con el nivel más bajo (51,9 puntos).

Si bien en comparativa interanual todas las comunidades autónomas presentan avances, en el análisis trimestral se aprecian **diferencias más acusadas según el territorio**. En términos generales, las mejoras oscilan entre el incremento de 0,1 puntos registrado en Extremadura y los 3,2 puntos de Navarra. Por el contrario, siete regiones anotan descensos moderados, desde los -0,1 puntos en la Comunidad Valenciana y Cantabria hasta los -2,1 puntos en el País Vasco.

**La encuesta de base para obtener el Índice de Confianza Inmobiliario se ha realizado entre los días 5 y 16 de diciembre de 2025.** Ésta recoge la opinión de 487 tasadores 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).

## Índice de Esfuerzo Inmobiliario de Sociedad de Tasación

### Una persona necesita 7,6 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 necesita destinar para la compra de una vivienda de tipo medio, **se ha situado en 7,6 años en el cuarto trimestre de 2025**, tras registrar un leve **aumento del 0,2% respecto al trimestre anterior**. En términos interanuales, el incremento fue ligeramente superior (1,7%), aunque el indicador se mantiene relativamente estable desde mediados de 2022.

Por autonomías, **Baleares** continúa destacando por presentar **resultados muy por encima de la media nacional**. No obstante, en su caso, se observa un **descenso del 3,7%** respecto a hace un año, hasta situarse en 19,4 años de salario íntegro necesarios para acceder a una vivienda en diciembre de 2025.

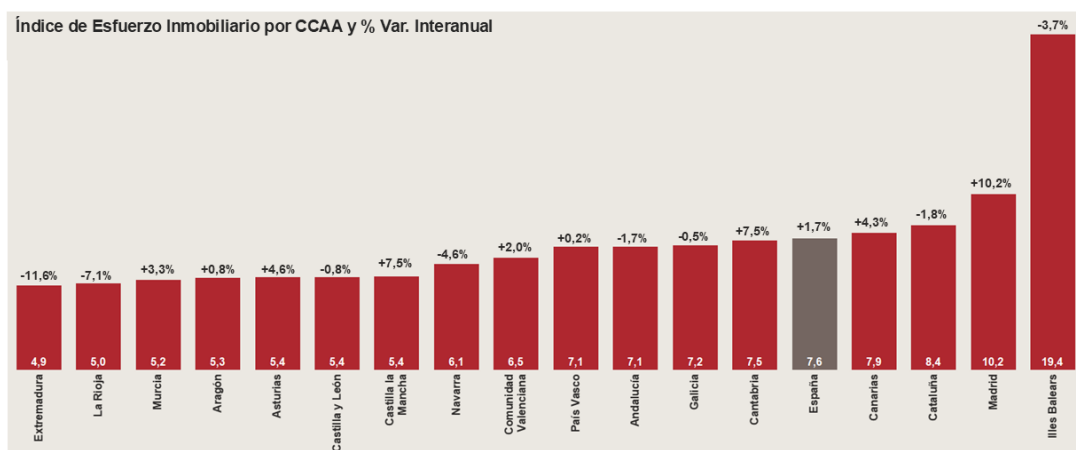
En el resto de comunidades, los resultados son heterogéneos y oscilan desde los **4,9 años de salario** requeridos en **Extremadura** para la compra de una vivienda, hasta los **10,2 años necesarios en la Comunidad de Madrid**, una cifra que no se alcanzaba desde el año 2012.

En comparación con el trimestre anterior, la evolución del índice de esfuerzo inmobiliario muestra un comportamiento desigual según la comunidad autónoma. En este periodo, se registran aumentos en siete regiones, con subidas que oscilan entre el 2,8% en Cantabria y en la Comunidad de Madrid y el 0,1% en Baleares, mientras que ocho comunidades presentan descensos, que van desde el 0,1% en Castilla y León hasta el 4,2% en Extremadura. Por su parte, Aragón y Galicia se mantienen sin variaciones significativas.

En este contexto, cuatro comunidades autónomas se sitúan por encima de la media nacional de 7,6 años de salario íntegro necesarios para acceder a una vivienda: Islas Baleares (19,4 años), la Comunidad de Madrid (10,2), Cataluña (8,4) y Canarias (7,9).

El Índice de Esfuerzo Inmobiliario se construye a partir del cociente entre el valor de mercado de la vivienda nueva y usada, y los ingresos medios brutos anuales.

# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

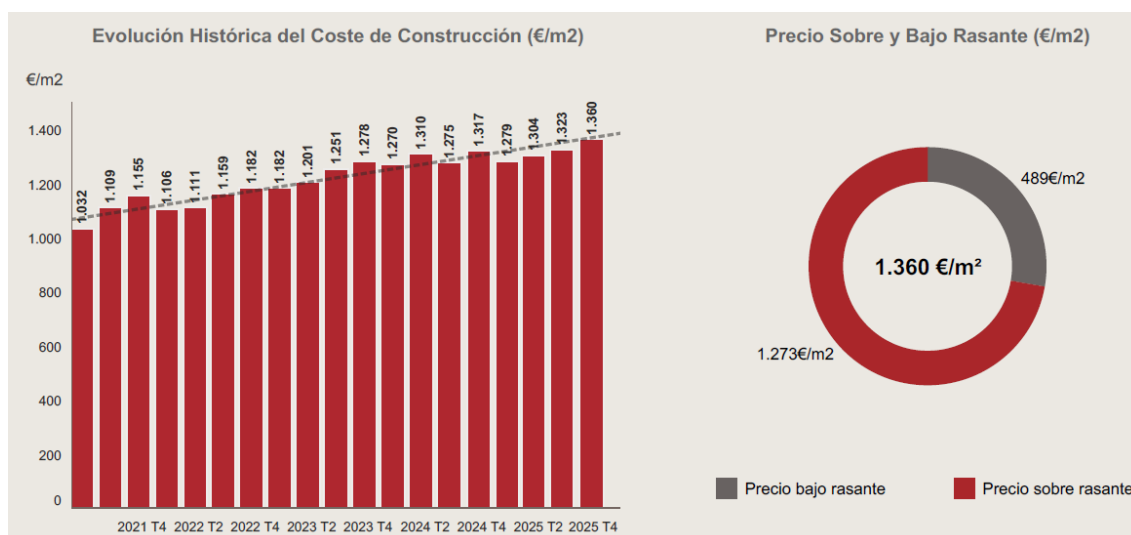


Evolución de Esfuerzo Inmobiliario por Comunidad Autónoma

## Costes de construcción

**Mantiene un crecimiento sostenido del 3,3% interanual hasta los 1.360 €/m<sup>2</sup>**

El coste de construcción de obra nueva ha alcanzado los 1.360 €/m<sup>2</sup> en diciembre de 2025 con una variación positiva trimestral del 2,8% e interanual del 3,3%, manteniendo así un ritmo de crecimiento sostenido en el actual contexto de reactivación de la promoción residencial. La ratio de construcción sobre rasante se ha situado en 1.273 €/m<sup>2</sup>, mientras que la de bajo rasante ha alcanzado los 489 €/m<sup>2</sup>.



Evolución del Coste de Construcción.

# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

Este repunte se produce en un entorno marcado por limitaciones de capacidad productiva, tanto por la disponibilidad de mano de obra cualificada como por la estructura empresarial del sector. A corto plazo, la anticipación de nuevas exigencias técnicas y regulatorias, en particular las vinculadas a la próxima modificación del Código Técnico de la Edificación, refuerza un escenario de tensiones al alza sobre los costes, que previsiblemente se mantendrán durante los próximos trimestres.

El presente análisis se construye a partir de los datos recogidos por [ST Consultores Inmobiliarios](#) en su actividad diaria de *Project Monitoring* y abarca únicamente el segmento residencial de obra nueva destinado tanto a venta como a alquiler, quedando al margen las obras de rehabilitación. Durante el periodo de este informe, se han tenido en cuenta las estadísticas de 1.089 promociones.

El coste de construcción indicado se obtiene de dividir el presupuesto de contrata de toda la promoción entre la superficie construida sobre rasante. Dicho módulo abarca obras de bloque abierto, promociones unifamiliares y edificios entre medianerías, excluyendo las obras de rehabilitación. El ratio de sobre rasante se obtiene de dividir el presupuesto de contrata sobre rasante entre la superficie construida sobre rasante. De igual forma el ratio bajo rasante se obtiene de dividir el presupuesto de contrata bajo rasante entre la superficie construida bajo rasante.

## **Eficiencia energética en la construcción de vivienda nueva**

### **El 76% de viviendas promovidas en 2025 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 de obra nueva, tanto la destinada a venta, como la destinada a alquiler. Para el segundo semestre de 2025, se han tenido en cuenta 423.657,08 m<sup>2</sup> construidos, que representan 3.216 viviendas iniciadas para este periodo

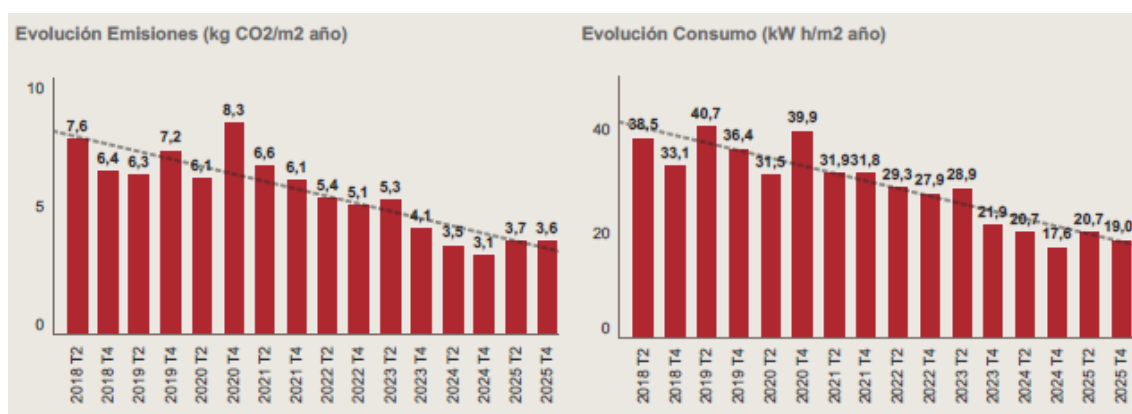
Este índice ofrece una media de datos de consumo y emisiones basada en el certificado energético de cada proyecto monitorizado, y se obtiene ponderando en función del número de unidades y su repercusión con respecto al total. Además, incorpora una comparativa entre la letra mayoritaria obtenida en emisiones y el consumo entre las obras iniciadas en los últimos cuatro años.

La calificación energética del edificio en emisiones se expresa en términos de dióxido de carbono liberado a la atmósfera como consecuencia del consumo energético del mismo. La unidad de medida es kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año. Por consumo de energía primaria no renovable se entiende la energía consumida por el edificio procedente de fuentes no renovables que no hayan sufrido ningún proceso de conversión o transformación. La unidad de medida es kW h/m<sup>2</sup> año.

Del análisis, se concluye que **contar con una calificación energética “A”** se está consolidando como una **característica esencial en el mercado de la obra nueva. Así, siete de cada diez obras iniciadas entre 2023 y 2025 presentan una calificación energética de emisiones de obra nueva de tipo “A”**. Es, concretamente, la situación del 72% de las obras arrancadas en 2023, 79% de las iniciadas en 2024 y 76% de las comenzadas durante 2025.

# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

En términos de consumo, se aprecia como el 71% de las obras arrancadas en 2025 presentan **la máxima eficiencia en consumo de energía**. La cifra más elevada de los últimos años, superando así el registro de 2024 (66% del total) o de 2023 (54%). Este hecho refleja un avance positivo hacia la sostenibilidad en el sector de la construcción.



*Evolución de Emisiones y Consumo.*



Las emisiones se han situado en una media de 3,64 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año en el último semestre, tras registrar una bajada del 1,14% con respecto al primer semestre de 2025. A su vez, el consumo medio se ha quedado en 19 kW h/m<sup>2</sup> año, lo que supone una caída del 8,01% en el mismo periodo de tiempo. La huella de carbono se sitúa así en niveles de excelencia operativa para el sector de la edificación en España.

**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, desarrollos informáticos, Big Data e inteligencia artificial aplicada al sector inmobiliario. El Grupo tiene presencia en todo el territorio nacional a través de sus 25 delegaciones, más de 390 empleados y más de 900 profesionales independientes (arquitectos e ingenieros). Puede obtener más información en [www.st-tasacion.es](http://www.st-tasacion.es)

**Para más información:**

**ATREVIEWA**

Carlos C. Ungría [cungria@atrevia.com](mailto:cungria@atrevia.com) / 672 447 065

Lucía Rosell [lrosell@atrevia.com](mailto:lrosell@atrevia.com) / 673 339 961