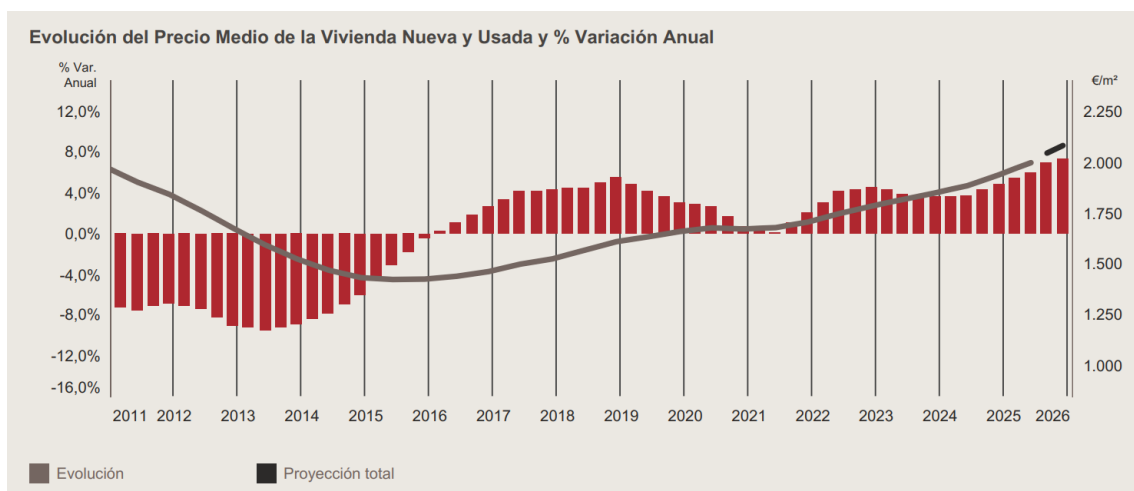


# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

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

**El precio de la vivienda supera los 2.000 €/m<sup>2</sup> con variaciones anuales que oscilan entre el 4% y el 9%**



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

- El precio medio de la vivienda nueva y usada alcanza los 2.047 €/m<sup>2</sup> en septiembre tras una subida interanual del 6,9%, y mantiene su ritmo alcista
- Islas Baleares registra el mayor incremento interanual (8,5%) al cierre del primer semestre del año, mientras que Extremadura (3,7%) presenta el menor aumento
- Madrid registra el precio unitario más alto (3.281 €/m<sup>2</sup>), seguida por Barcelona (3.135 €/m<sup>2</sup>), y Guipúzcoa (3.011 €/m<sup>2</sup>) que supera por primera vez desde 2011 los 3.000 €/m<sup>2</sup>
- El Índice de Confianza Inmobiliario de ST alcanza los 58,9 puntos sobre 100 durante el tercer trimestre, la cifra más alta de la serie, con una mejora interanual del 10,8%
- El coste de construcción de obra nueva en España aumenta un 3,76% interanual hasta los 1.323 €/m<sup>2</sup> en el tercer trimestre de 2025
- El salario íntegro que un ciudadano necesita para comprar una vivienda oscila entre los 19,4 años de Baleares y los 5,1 años de la Región de Murcia, Extremadura y La Rioja

# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

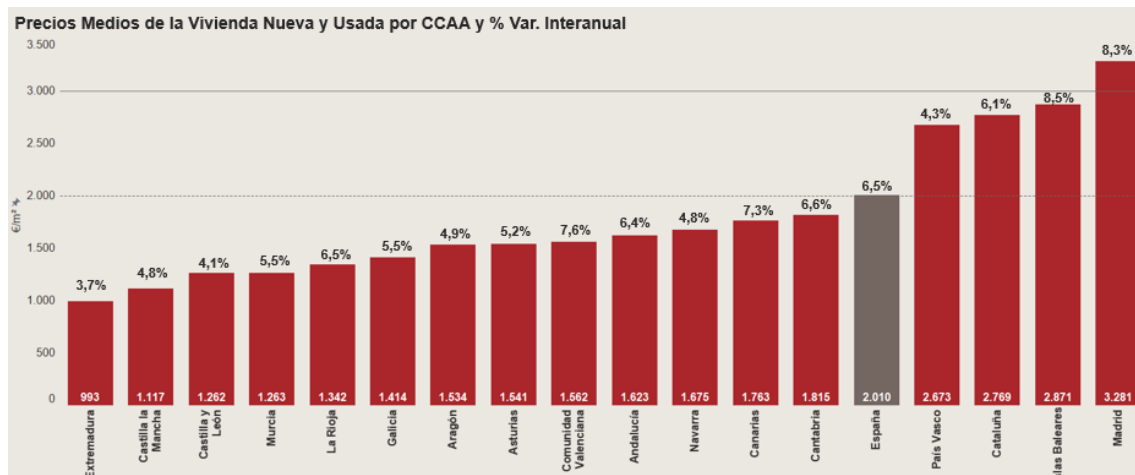
**Madrid, 29 de septiembre de 2025.- Sociedad de Tasación** ha publicado una nueva edición del **Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario**, donde analiza la evolución del precio medio de la vivienda nueva y usada hasta junio de 2025, así como el comportamiento de otros indicadores propios durante el tercer trimestre del año. El estudio constata que **el precio de la vivienda nueva y usada ha intensificado su ritmo alcista y se ha situado en 2.047 €/m<sup>2</sup> en septiembre de 2025, registrando un aumento medio del 6,9% interanual**. Esta tendencia está favorecida por las mejores condiciones de financiación, y la falta de oferta disponible, que pese a haberse reactivado ligeramente en el primer semestre de 2025, sigue sin ser capaz de absorber la demanda actual.

Consuelo Villanueva, senior advisor y directora de instituciones en Sociedad de Tasación, ha señalado que *“el mercado residencial conserva el impulso alcista iniciado a finales del ejercicio pasado. La reactivación del crédito hipotecario y la estabilidad de los tipos de interés están contribuyendo a acelerar las operaciones y a anticipar decisiones de compra, intensificando el incremento del precio de la vivienda”*.

A su juicio, el informe *“confirma que la fase expansiva del ciclo inmobiliario se consolida, tras anotar las compraventas de vivienda aumentos de doble dígito, a la vez que el precio de la vivienda registra un incremento cercano al 7% interanual, hasta alcanzar los 2.047 €/m<sup>2</sup> a septiembre de 2025. Esta velocidad de crecimiento refleja la fortaleza de la demanda frente a una oferta contenida”*.

Además, ha puntualizado que *“esta presión se traduce en subidas más intensas en los mercados tractores y más dinámicos como Madrid, Baleares, Málaga o Valencia, con incrementos que superan el 8% interanual”*. *“Todo ello en un contexto en el que se anticipa que la tendencia alcista continúe en los próximos meses, apoyada en una demanda muy sólida, unas condiciones de financiación estables y la limitada capacidad de la oferta para dar respuesta a las necesidades del mercado”*, ha añadido.

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



Precio medio de la vivienda nueva y usada por comunidades autónomas a fecha septiembre de 2025



# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST



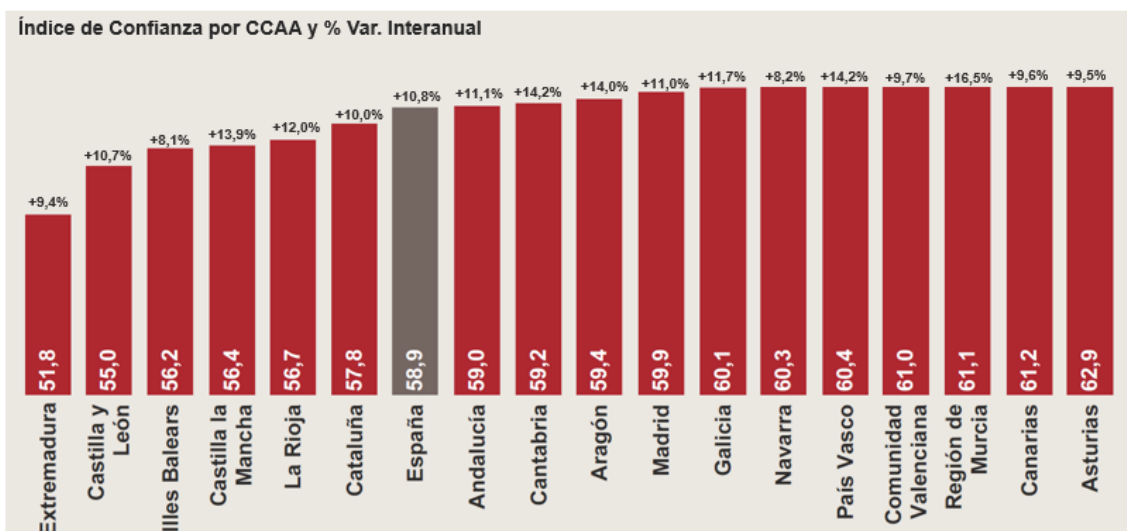
En clave provincial, **Madrid registra el precio unitario más alto (3.281 €/m<sup>2</sup>)**, seguida de **Barcelona (3.135 €/m<sup>2</sup>)** y **Guipúzcoa (3.011 €/m<sup>2</sup>)** que, por primera vez desde junio de 2011, **supera la barrera de los 3.000 €/m<sup>2</sup>**. En el lado opuesto, **Ciudad Real (944 €/m<sup>2</sup>)**, **Zamora (973 €/m<sup>2</sup>)**, **Cáceres (988 €/m<sup>2</sup>)** y **Badajoz (994 €/m<sup>2</sup>)** registran el importe medio más bajo y son las únicas **provincias por debajo de los 1.000 €/m<sup>2</sup>**.

## Índice de Confianza Inmobiliario de Sociedad de Tasación

### Confirma el optimismo del sector al registrar su mejor dato histórico

El Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario que publica Sociedad de Tasación concluye que el **Índice de Confianza Inmobiliario ha alcanzado un nuevo máximo histórico, situándose en 58,9 puntos sobre 100 en el tercer trimestre de 2025**, superando así los 57,7 registrados en el tercer trimestre de 2018. Este resultado reafirma el clima de optimismo que predomina en el sector en la actual **fase expansiva que vive el ciclo inmobiliario**.

El incremento del **Índice de Confianza**, con una **subida semestral del 3,1% e interanual del 10,8%**, confirma la **mejora de las expectativas** en un entorno marcado por un crecimiento económico moderado, estabilidad del empleo y unas condiciones financieras favorables. En este escenario, la bajada de los tipos de interés y el dinamismo de la demanda continúan impulsando la actividad inmobiliaria residencial y la concesión de crédito hipotecario para la adquisición de la vivienda. Este avance es generalizado en todo el país. Como ya ocurría en el último trimestre, **todas las comunidades autónomas registran valores por encima del umbral de equilibrio (50 puntos)** con **Asturias (62,9 puntos)** a la cabeza y **Extremadura (51,8 puntos)** en el extremo opuesto.



*Evolución del Índice de Confianza Inmobiliario de ST por comunidades autónomas*

La encuesta que sirve de base para elaborar el Índice de Confianza Inmobiliario de Sociedad de Tasación se ha realizado entre los días 12 y 22 de septiembre de 2025. Ésta ha recogido la opinión de 454

# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

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).

## Índice de coste de construcción

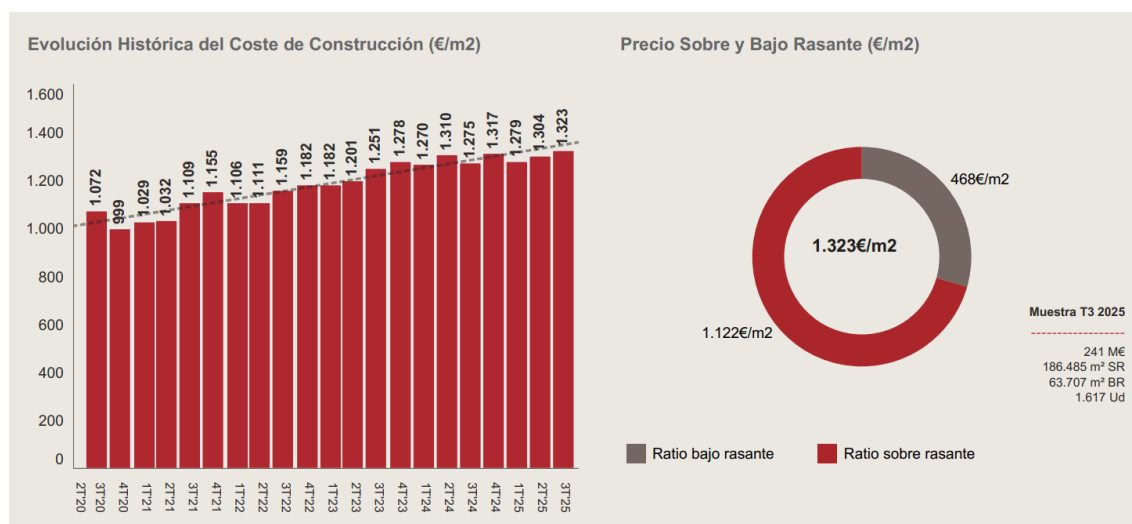
**Registra un incremento interanual del 3,8% hasta los 1.323 €/m<sup>2</sup>**

El coste de construcción de obra nueva en España ha **experimentado un incremento interanual del 3,76%, alcanzando así los 1.323 €/m<sup>2</sup> a septiembre de 2025**, frente a los 1.275 €/m<sup>2</sup> de hace un año. También se observa un **crecimiento del 1,4% respecto al trimestre anterior**.

La evolución del coste de construcción en los próximos trimestres dependerá no solo de los insumos materiales y energéticos, sino también de la disponibilidad de trabajadores cualificados y del grado de consolidación empresarial en el sector.

En este sentido, resulta relevante considerar la capacidad del sector para absorber un eventual incremento de la actividad asociado a los nuevos planes de vivienda. A junio de 2025, el sector ocupaba a 1,48 millones de personas, un 4,3 % más que un año antes (Fundación Laboral de la Construcción, 2025). No obstante, la edad media de los trabajadores ha pasado de 37,3 años en 2007 a 45,1 años en 2022, con más de la mitad de la plantilla por encima de los 45 años (BBVA Research, 2022; 2025).

Este envejecimiento de la mano de obra, unido a la elevada proporción de microempresas —el 85,1 % de las compañías cuenta con menos de 10 empleados (ANETVA, 2024)—, constata hasta qué punto el sector tiene un desafío importante, como es responder a una mayor demanda sin trasladar tensiones adicionales a los costes.



Índice sobre el Coste de Construcción y variación anual

# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

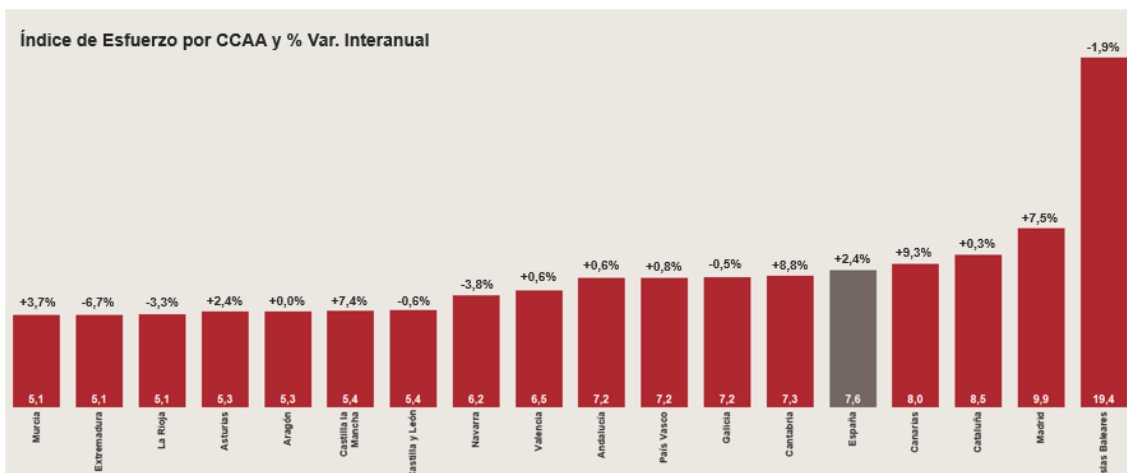
Elaborado cada trimestre por [ST Consultores Inmobiliarios](#) en base a las promociones de obra nueva que monitoriza, este indicador se construye por tanto a partir de los datos recogidos en su actividad diaria de *Project Monitoring* y abarca únicamente el segmento residencial de obra nueva tanto para *built to sell* como *built to rent*, quedando al margen las obras de rehabilitación.

Este coste de construcción se obtiene de dividir el presupuesto de contrata de toda la promoción, incluyendo costes de urbanización interior de la promoción, entre la superficie construida sobre rasante. Dicho módulo abarca obra nueva de bloque abierto, promociones unifamiliares y edificios entre medianerías, excluyendo las obras de rehabilitación.

## 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**, 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 sitúa nuevamente en **7,6 años de salario íntegro** necesarios para la adquisición de una vivienda al cierre del tercer trimestre de 2025. Este valor representa un aumento interanual del 2,4% y trimestral del 0,6%.



### Índice de Esfuerzo Inmobiliario por Comunidad Autónoma



En términos absolutos, **Islas Baleares** continúa registrando valores **significativamente superiores** a la media nacional. No obstante, se observa un ligero descenso respecto al trimestre anterior y al mismo periodo del año pasado (-0,5% y -1,9% respectivamente), manteniéndose por debajo del umbral de 20 años de salario íntegro (19,4 años). La **Comunidad de Madrid (9,9 años)**, **Cataluña (8,5 años)** y **Canarias (8 años)** también se mantienen por encima de la **media nacional (7,6 años)**.

En el lado opuesto, está la **Región de Murcia, La Rioja o Extremadura** donde un ciudadano debe destinar **el salario íntegro de 5,1 años** para la adquisición de una vivienda. Los datos marcan una brecha de más de dos puntos porcentuales entre estas comunidades y la media nacional.

# Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

Respecto al trimestre anterior, se observan diferencias en la evolución dependiendo del territorio. **Nueve autonomías** registran un **incremento en su Índice de Esfuerzo**, con variaciones positivas que oscilan entre el **4,1%** registrado en la **Comunidad de Madrid** y el **0,6% en Cantabria**. Por el contrario, las ocho comunidades restantes presentan descensos moderados, que van desde el **3,1% en Navarra** hasta el **0,5% en Islas Baleares, Galicia y Murcia**.

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.

---

**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