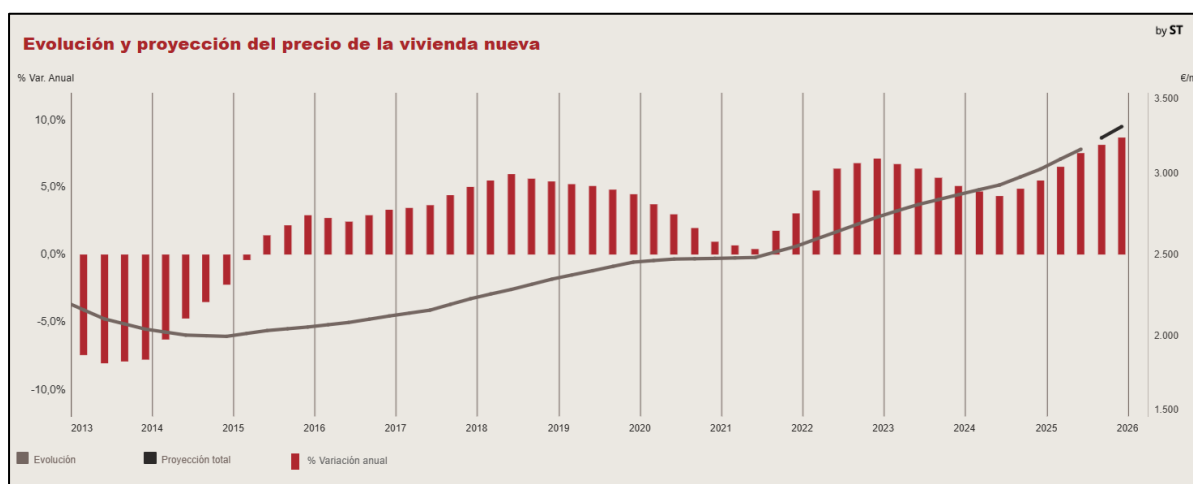


Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

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

El precio de la vivienda nueva intensifica su crecimiento con un 7,5% interanual y alcanza los 3.151 €/m² en junio



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

- El precio medio de vivienda nueva registra un nuevo máximo histórico (3.151 €/m² en junio) tras incrementar su ritmo de crecimiento
- El aumento del precio es generalizado en toda España, con Islas Baleares y Madrid liderando el incremento con un 8,9% interanual
- Aumenta hasta los 57,6 puntos sobre 100 el Índice de Confianza Inmobiliario tras registrar seis trimestres consecutivos de crecimiento
- El Índice de Accesibilidad se mantiene estable respecto al trimestre pasado situándose en 87 puntos, favorecido por el abaratamiento de la financiación tras las bajadas de los tipos de interés
- Los costes de construcción de obra nueva se estabilizan en máximos hasta los 1.304 €/m² del cierre de junio
- Tres de cada cuatro viviendas de obra nueva iniciadas este año cuentan con la etiqueta "A", la máxima calificación energética

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

Madrid, 30 de junio de 2025. **Sociedad de Tasación** ha publicado una **nueva edición del Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario (Vivienda Nueva)** que incluye tanto la evolución del precio de la **Vivienda Nueva** durante el primer semestre del año, como el resultado de otros indicadores propios correspondientes al segundo trimestre de 2025. El estudio concluye que **el precio medio de la vivienda nueva ha alcanzado los 3.151 €/m² y ha registrado así un nuevo máximo de la serie histórica**, tras intensificar su ritmo de crecimiento hasta el 7,5% interanual del cierre de junio.

Consuelo Villanueva, directora de Instituciones y Senior Advisor en Sociedad de Tasación, ha señalado que *“el mercado residencial español ha consolidado en esta primera mitad del 2025 una fase expansiva, caracterizada por un intenso dinamismo en la actividad inmobiliaria e hipotecaria, acompañado de un incremento sostenido en los precios de la vivienda”*. Además, ha añadido que *“este impulso, aunque generalizado, se manifiesta con especial intensidad en capitales de provincia, zonas costeras y territorios insulares, donde los unitarios de precios han llegado a superar, en algunos casos, los máximos históricos registrados en 2007. La presión de la demanda es elevada y generalizada, mientras que la oferta de vivienda nueva, aunque muestra leves signos de reactivación —como refleja el incremento en los visados de obra nueva durante el primer trimestre—, sigue siendo insuficiente”*.

Consuelo Villanueva ha subrayado que *“a ello se suman las ya conocidas limitaciones estructurales que condicionan la capacidad de respuesta del mercado: la falta de inicio de nuevos desarrollos de suelo, la escasa producción de vivienda protegida, la insuficiencia de mano de obra especializada y las tensiones persistentes en el mercado del alquiler. Todo esto se enmarca en un entorno de elevada incertidumbre geopolítica y económica a escala global, que añade un grado de *complejidad* a la evolución del sector en el corto y medio plazo.”* “Estas tensiones estructurales continúan ejerciendo una presión significativa sobre los precios, especialmente en el segmento de obra nueva, donde el stock disponible es considerablemente más reducido”, 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 Sociedad de Tasación 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 marzo y junio de 2025, y se han tenido en cuenta más de 43.461 viviendas, correspondientes a 2.245 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**

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

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](#)

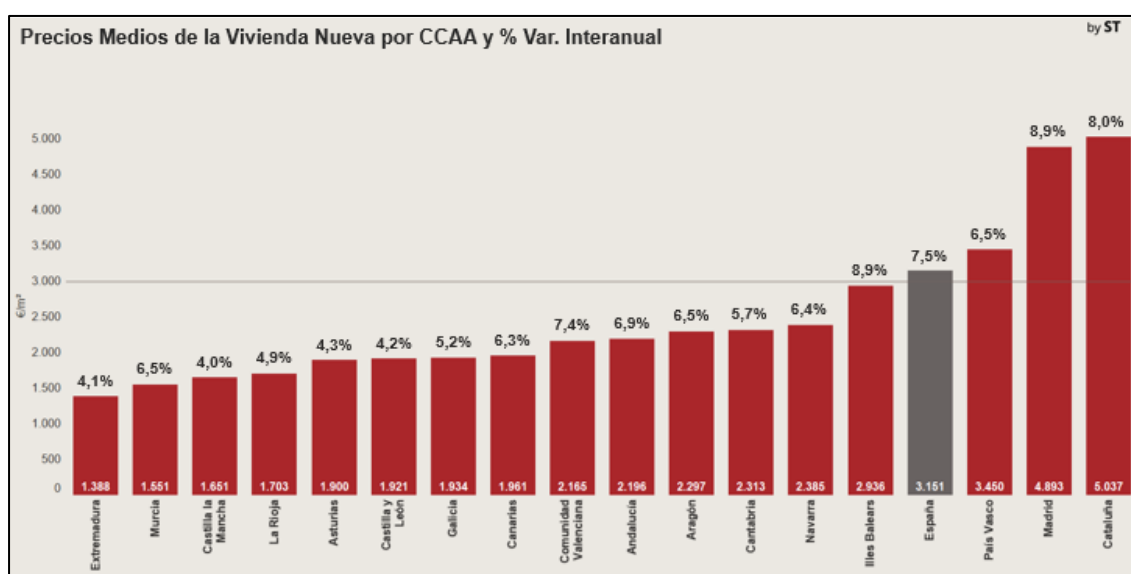
Evolución del precio de la vivienda

El precio medio de la vivienda nueva bate un nuevo récord y supera los 3.150 €/m²

El Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario (Vivienda Nueva) de Sociedad de Tasación concluye que el precio medio de la vivienda nueva ha crecido un 7,5% durante el último año hasta alcanzar los 3.151 €/m² en junio de 2025, manteniendo una aceleración sostenida en el precio de la vivienda. Como referencia, el precio de este segmento de vivienda registraba un crecimiento interanual del 4,3% en junio de 2024. A su vez, en términos semestrales, la variación positiva ha sido del 4,1%.

De estas cifras se desprende que el precio medio de una vivienda tipo de obra nueva, con una superficie de 100 m², alcanzaría de media en España los 315.100 euros / m², la cifra más alta de la serie histórica de Sociedad de Tasación para esta tipología de vivienda. Son 22.100 euros / m² más que hace doce meses.

Cataluña (5.037 €/m²), Comunidad de Madrid (4.893 €/m²) y País Vasco (3.450 €/m²) registran el precio de vivienda nueva más elevado. Durante el último año, todas las comunidades autónomas han experimentado incrementos anuales, que oscilan entre el 4% de Castilla-La Mancha y el 8,9% de Islas Baleares y Madrid. La tercera región con mayor crecimiento ha sido Cataluña (8%). En el extremo contrario, las otras comunidades que registran una menor subida son Extremadura (4,1%) y Castilla y León (4,2%).



Precio medio de la vivienda nueva por Comunidades Autónomas.

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

Por capitales, **Barcelona (5.695 €/m²)** registra el precio medio más elevado a nivel nacional a junio de 2025, seguida de **Madrid (4.893 €/m²)** y **San Sebastián (4.673 €/m²)**. Son las únicas capitales que superan la barrera de los 4.000 €/m². En el extremo opuesto, **Ciudad Real (1.359 €/m²)**, **Cáceres (1.379 €/m²)** y **Badajoz (1.393 €/m²)** presentan el importe medio más bajo.

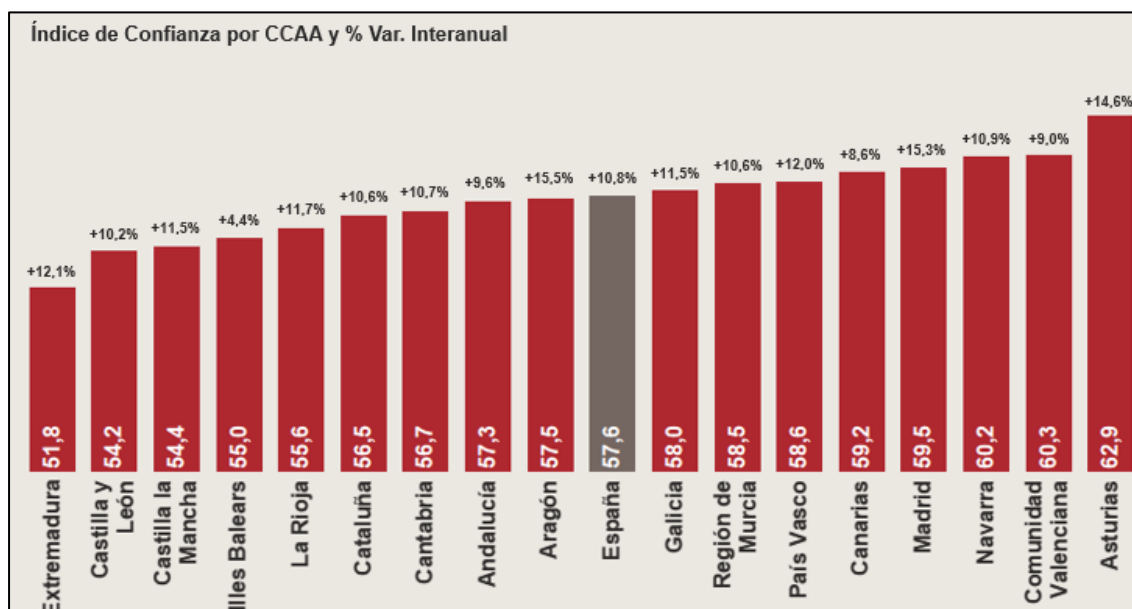
El precio de la vivienda nueva ha crecido en todas las capitales de provincia, oscilando entre el 3,0% de Cuenca y el 9,3% de Málaga. De las 52 capitales de provincia, incluyendo las dos ciudades autónomas, 14 han alcanzado ya el valor más elevado de la serie histórica: Barcelona, Madrid, San Sebastián, Palma de Mallorca, Málaga, A Coruña, Las Palmas, Ceuta, Lugo, Ourense, Pontevedra, Melilla, Bilbao y Valencia.

Sociedad de Tasación prevé que esta tendencia alcista del precio medio de la vivienda nueva **continúe durante los próximos meses**. Así, **a cierre del tercer trimestre de 2025, se proyecta un precio medio de 3.221 €/m²**, lo que supondría un **incremento anual del 8,1%**.

Índice de Confianza Inmobiliario de Sociedad de Tasación

Consolida la recuperación del optimismo con seis trimestres consecutivos de crecimiento

El **Índice de Confianza Inmobiliario** que publica Sociedad de Tasación se ha situado en **57,6 puntos sobre 100 al cierre del segundo trimestre de 2025**, lo que supone el quinto trimestre consecutivo que este indicador se sitúa por encima del punto de equilibrio (50) y confirmando así la consolidación del optimismo por parte del sector inmobiliario. Concretamente, el dato registrado al cierre de junio supone un aumento de 0,5 puntos con respecto al primer trimestre y 5,6 puntos con respecto a hace un año.



Evolución del Índice de Confianza Inmobiliario por Comunidades Autónomas.

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

Este indicador encadena ya seis trimestres consecutivos de crecimiento, recuperando niveles previos a la pandemia gracias a un repunte impulsado por la reciente bajada de los tipos de interés del Banco Central Europeo (BCE). Esta medida, junto con la política monetaria restrictiva adoptada para frenar las fuertes presiones inflacionistas en Europa, ha favorecido la reactivación progresiva de la demanda, tanto en las operaciones de compraventa como en la concesión de nuevos préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda.

Todas las comunidades autónomas cuentan con un índice medio que se encuentra por encima de la barrera de los 50 puntos por segunda vez consecutiva. La autonomía que registra el mayor grado de optimismo es Asturias, con 62,9 puntos; mientras que Extremadura vuelve a ser la que registra el índice más bajo (51,8). En comparación con el trimestre anterior, las mejoras en el índice varían entre los +2,4 puntos registrados en Canarias y los +0,4 puntos en Andalucía, mientras que Cataluña se mantiene sin cambios. Por otro lado, se han observado ligeros retrocesos en cinco comunidades autónomas: Aragón (-0,3), Cantabria (-0,5), Galicia (-0,7), Extremadura (-0,8) y Navarra (-1,0).

La encuesta de base para obtener el Índice de Confianza Inmobiliario se ha realizado entre los días 13 y 22 de junio 2025. Ésta recoge la opinión de más de 539 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 Accesibilidad Inmobiliaria de Sociedad de Tasación

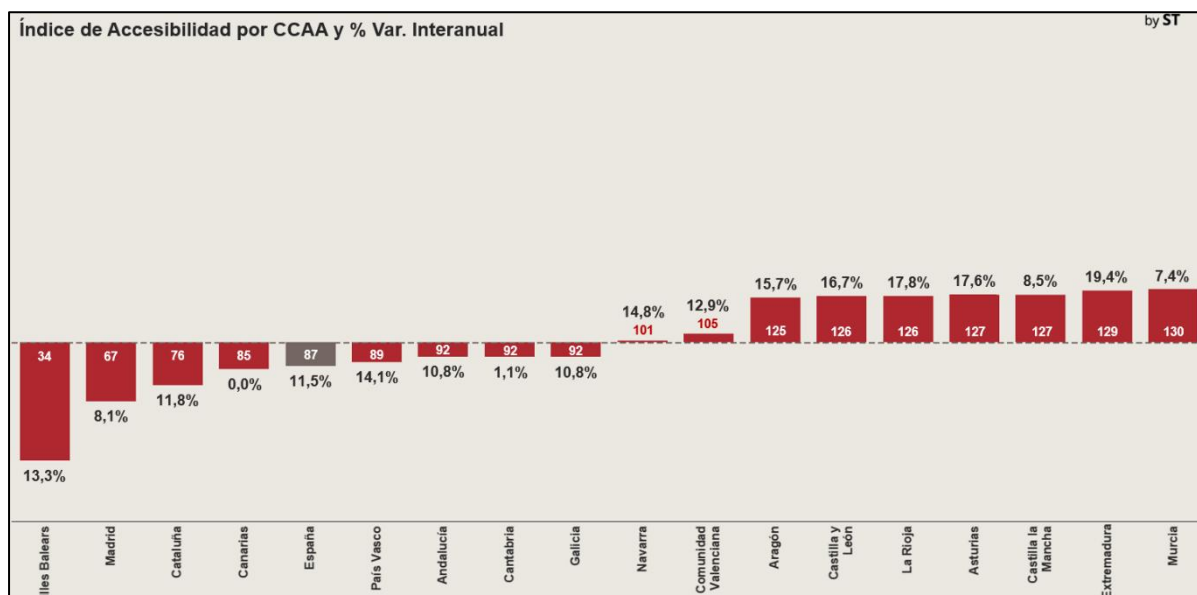
El acceso a la vivienda se mantiene estable por debajo del punto de equilibrio

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, se mantiene estable en 87 puntos al cierre de junio, siendo el punto de equilibrio 100 puntos.

La estabilidad del índice de accesibilidad en el segundo trimestre del año puede explicarse por una combinación de factores que han actuado de forma compensatoria. Aunque los precios de la vivienda continúan al alza, el abaratamiento de la financiación a raíz de las sucesivas bajadas de los tipos de interés por parte del BCE han contribuido así a aliviar el esfuerzo financiero necesario para hacer frente al pago de la cuota hipotecaria. No obstante, la persistente escasez de oferta, la creciente demanda latente no satisfecha y el moderado crecimiento salarial han limitado las mejoras en la accesibilidad durante este periodo.

En autonomías como Murcia (130), Extremadura (129), Castilla La Mancha (127), Asturias (127), La Rioja (126), Castilla y León (126), Aragón (125), Comunidad Valenciana (105) y Navarra (101), un ciudadano medio con un salario medio puede acceder a una vivienda promedio sin endeudarse más de lo razonable. Sin embargo, en el resto, el nivel de endeudamiento para la adquisición de vivienda continúa por encima del límite recomendable, pese a la mejora generalizada. De hecho, cuatro comunidades presentan un Índice inferior a la media nacional: Islas Baleares (34), Madrid (67), Cataluña (76) y Canarias (85).

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST



Evolución del Índice de Accesibilidad por Comunidades Autónomas.

Las tres comunidades donde se detecta una mayor mejora de la accesibilidad son: Extremadura, Navarra y Baleares, con incrementos trimestrales, respectivamente, del 3,2%, 3,1% y 3%. A su vez, Andalucía, Canarias y Galicia se han mantenido con un índice de accesibilidad estable respecto al primer trimestre.

Coste de construcción

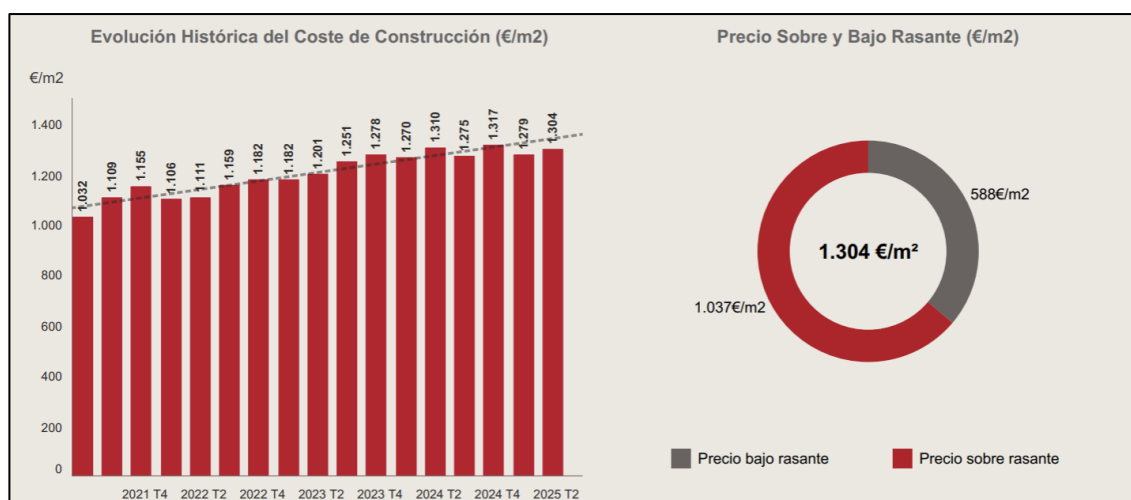
Se mantiene en máximos con 1.304 €/m² al cierre de junio

El coste de construcción de obra nueva se ha estabilizado en máximos hasta situarse en 1.304 €/m² al cierre del primer semestre del año. Concretamente, este indicador que se ha mantenido prácticamente invariable en los últimos doce meses ha registrado un aumento trimestral del 1,9%. La ratio de construcción sobre rasante se ha situado en 1.037 €/m², mientras que la de bajo rasante en 588 €/m².

El coste de construcción se mantiene en cotas relevantes. Los precios de la energía y de materiales como el acero o el hormigón continúan en niveles elevados, impulsados por los costes de producción y transporte. A ello se suman ajustes recientes en la normativa de edificación que, aunque no afectan directamente al uso residencial en general, sí implican nuevas exigencias técnicas que pueden tener impacto en los costes.

En paralelo, factores como las revisiones salariales y los posibles cambios en la jornada laboral añaden presión sobre el coste final de las obras. En este contexto, todavía no puede hablarse de una estabilización estructural. La evolución de estas variables será clave para entender la trayectoria real del sector en los próximos trimestres.

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST



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

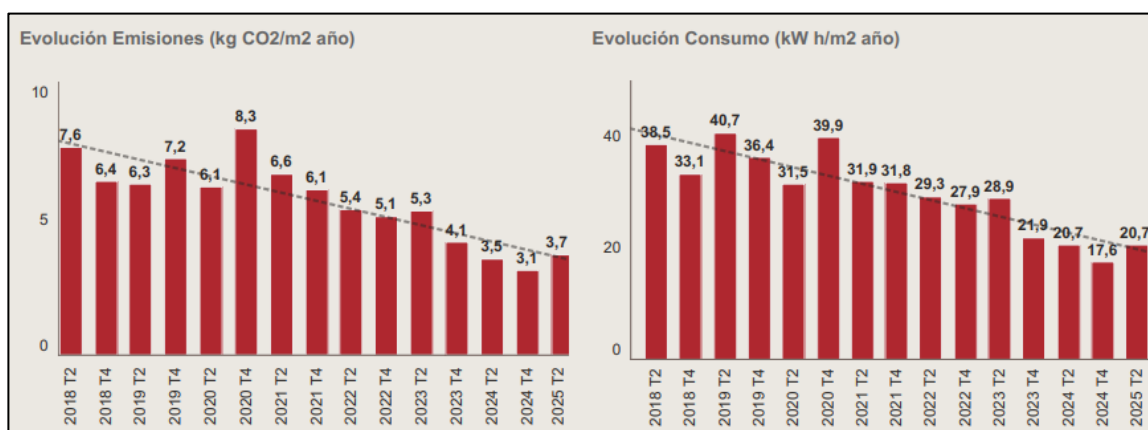
El 75% de las viviendas promovidas este año cuentan con etiqueta A

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 de obra nueva que monitoriza, tanto la destinada a venta, como la destinada a alquiler. Este índice ofrece una media de datos de consumo energético y emisiones de CO₂ basada en el certificado energético de los proyectos iniciados en cada periodo de estudio (semestre). Se trata de un índice ponderado en función de la superficie construida de cada promoción, que incorpora además una comparativa entre la letra conseguida de emisiones y el consumo entre las obras arrancadas en los últimos tres años.

Los datos de calificación energética correspondientes a las promociones de obra nueva iniciadas desde 2024 muestran un cambio estructural en términos de sostenibilidad. El **75% de las viviendas promovidas en obra nueva en 2025 obtuvieron la máxima calificación posible en términos de emisiones**, mientras que el **81% alcanzó la máxima eficiencia en consumo de energía**. Frente al semestre anterior, ambos indicadores

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

muestran un repunte: **las emisiones han aumentado un 17,8%**, situándose en un promedio de 3,7 kg CO₂/m² al año, **y el consumo energético ha subido un 16,2%** hasta los 20,7 kW h/m² al año de media.



Estadísticas de emisiones y consumo en obra nueva

Se confirma, por tanto, 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**. En consumos, por ejemplo, la proporción de viviendas con calificación A ha pasado del 10% en 2020 al 75% en 2025; en emisiones, del 33% al 81% en ese mismo periodo. Las letras C, D y E han desaparecido prácticamente en la obra nueva iniciada a partir de 2024.

Estos avances en eficiencia energética responden tanto a una mayor exigencia técnica por parte del sector como al refuerzo del marco regulador, que con sucesivas actualizaciones del CTE ha establecido umbrales más estrictos en sostenibilidad, consumo energético y ciclo de vida de los materiales. Así como ha sucedido con los costes de construcción, la normativa se ha convertido en una palanca estructural de transformación en la edificación residencial.