

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

La bajada de tipos y el aumento de la confianza empujan al alza el precio de la vivienda por encima del 5% interanual



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 1.971 €/m² en marzo de 2025, tras una subida interanual del 5,4%; frente a los 1.941 €/m² que registró al cierre de 2024
- Intensifica su aumento en toda España impulsado por un mayor dinamismo en compraventas, condiciones de financiación más favorables y falta de oferta
- Islas Baleares registraba al cierre de 2024 el mayor incremento interanual (7,2%) en España, mientras que Extremadura (1,8%) presentaba el aumento más moderado
- Madrid (3.145 €/m²) continúa siendo la provincia con el precio más elevado a nivel nacional, por encima de Barcelona (3.029 €/m²) y de Guipúzcoa (2.947 €/m²)
- El Índice de Confianza crece por quinto trimestre consecutivo y se sitúa en 57,1 puntos sobre 100, con todas las comunidades autónomas por encima del punto de equilibrio por primera vez desde junio de 2019
- El coste de construcción de obra nueva se estabiliza en los 1.279 €/m² en el primer trimestre de 2025 tras experimentar un leve incremento interanual del 0,7%
- El salario íntegro que un ciudadano necesita en España para comprar una vivienda oscila entre los 19,4 años de Baleares y los 5,1 años de Asturias

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

Madrid, 31 de marzo 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 marzo de 2025, así como el comportamiento de otros indicadores propios de la compañía durante el primer trimestre del año. El estudio constata que **el precio de la vivienda nueva y usada ha intensificado su ritmo alcista y ha registrado un aumento del 5,4% interanual en marzo hasta los 1.971 €/m²**, favorecido por las mejores condiciones de financiación tras la bajada de tipos de interés del Banco Central Europeo (BCE), el aumento de las compraventas y la confianza inmobiliaria, y la falta de oferta disponible.

Consuelo Villanueva, senior advisor y directora de instituciones en Sociedad de Tasación, ha explicado que *“el encarecimiento del precio de la vivienda sigue siendo una realidad y se prevé que esta tendencia alcista continúe en los próximos meses, confirmando la fase expansiva del mercado inmobiliario”*.

A su juicio, el informe *“constata la mejora en las expectativas del sector, tal y como muestra nuestro índice de confianza inmobiliario, favorecido por un contexto macroeconómico que se presenta favorable y unas condiciones de financiación más atractivas que hace un año”*. *“La política monetaria del BCE, la fortaleza del empleo y el crecimiento sostenido de la actividad económica están favoreciendo la reactivación de la demanda de vivienda, tanto en número de compraventas como en la contratación de préstamos hipotecarios de nueva adquisición. Todo ello en un escenario donde el stock disponible continúa siendo muy limitado, lo que está acelerando los incrementos de precio. Las alzas más pronunciadas las encontramos en aquellos mercados donde la presión de la demanda es mayor y la actividad inversora es más intensa, siendo este el caso de Málaga, Baleares, Madrid, Valencia o Tenerife, donde se observan incrementos interanuales superiores al 6%”*.

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

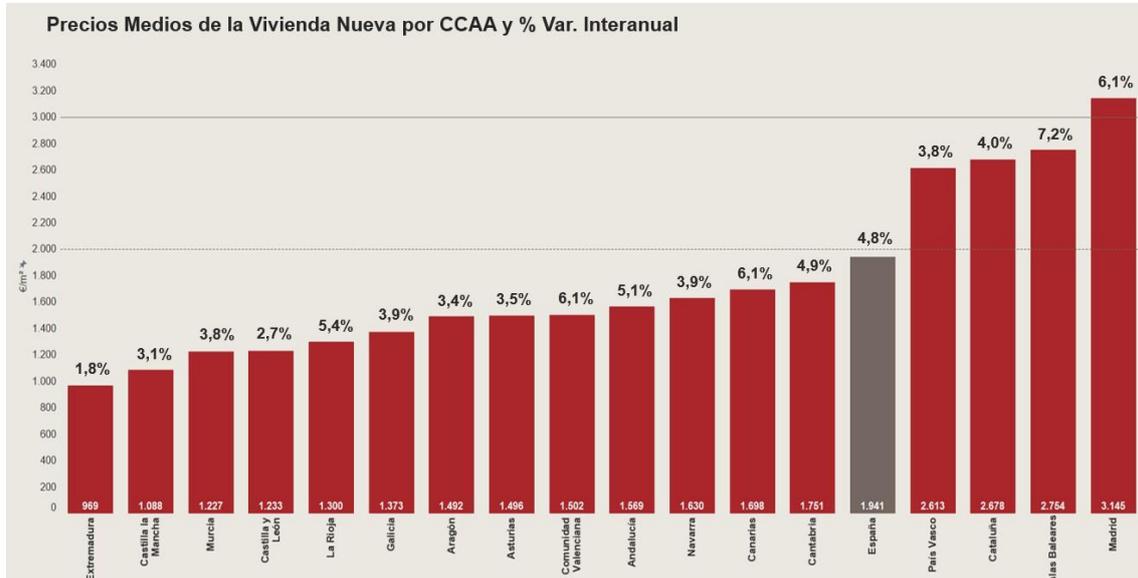
Evolución del precio de la vivienda

Se aproxima a los 2.000 €/m² en marzo de 2025, todavía lejos del máximo de 2007

El precio medio del conjunto de la vivienda nueva y usada ha alcanzado los 1.971 €/m² en marzo de 2025, tras registrar una variación interanual positiva del 5,4% y trimestral del 3%. Esta cifra todavía se sitúa por debajo del máximo histórico de la serie, alcanzado en junio diciembre de 2007 (2.290€ /m²). Previamente, en diciembre de 2024, el importe medio se situó en 1.941 €/m², tras un incremento anual del 4,8% y semestral del 2,9%, según el Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario de Sociedad de Tasación.

La compañía prevé que esta tendencia de estabilización en la subida del precio medio del conjunto de la vivienda nueva y usada se mantenga durante los próximos meses. Así, proyecta un precio medio de 2.000 €/m² a fecha junio de 2025, lo que supondría un incremento anual del 6% y semestral del 3%.

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST



Precio medio de la vivienda nueva y usada por comunidades autónomas a fecha diciembre de 2024



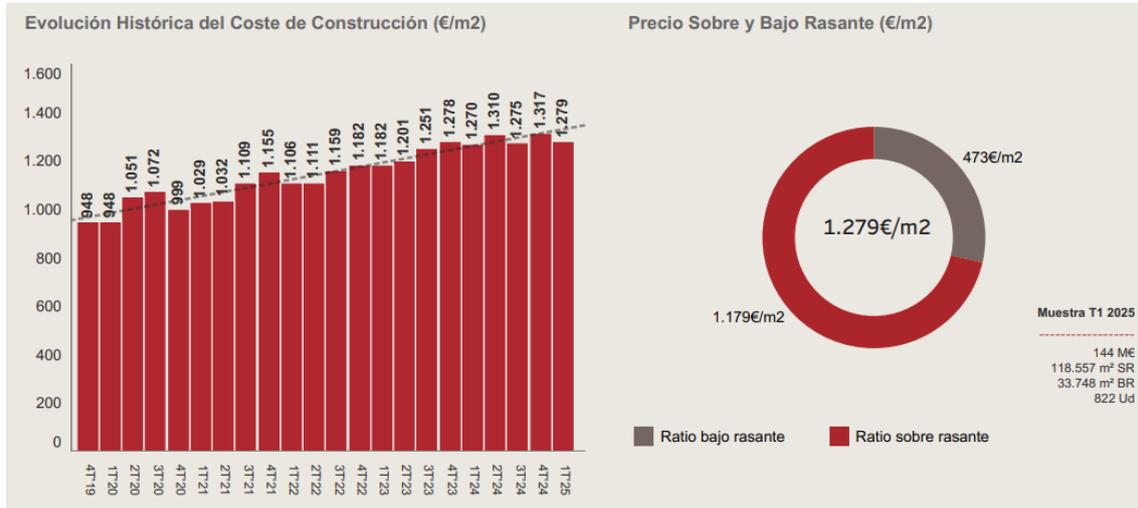
El informe detecta que el unitario medio nacional ha intensificado su ritmo de crecimiento en la segunda mitad del año, registrando nuevas alzas por segundo semestre consecutivo, lo que apunta a una **nueva fase expansiva del ciclo inmobiliario**. A cierre de 2024 el precio de la vivienda nueva y usada continuaba con una **tendencia ascendente en todas las comunidades autónomas**. Un semestre más, **el mayor incremento interanual se ha registrado en las Islas Baleares (7,2%) y, el menor, en Extremadura (1,8%)**.

En valores absolutos, **la Comunidad de Madrid continúa siendo la comunidad con el precio unitario más alto (3.145 €/m²) y la única que continúa por encima de la barrera de los 3.000 €/m²**. Baleares ocupa el segundo lugar (**2.754 €/m²**), seguida por Cataluña (**2.678 €/m²**); al igual que en el semestre pasado. En el extremo opuesto se encuentra **Extremadura**, que presenta tanto el precio unitario más bajo (969 €/m²) como el menor incremento interanual (1,8%).

A nivel provincial, la tendencia de aumento del precio de la vivienda también es generalizada. Málaga (7,4%), Islas Baleares (7,2%), Valencia (7,0%), Tenerife (6,9%) y Madrid (6,1%), destacan como las provincias donde más se ha incrementado el precio, con **valores interanuales superiores al 6,0%**. Por el contrario, **los menores incrementos se han registrado en Ourense (0,6%), Ciudad Real (0,8%), Soria (1,1%), León (1,4%), y Teruel y Córdoba (1,6% en ambas)**.

En valores absolutos, **Madrid (3.145 €/m²) presenta el precio más elevado a nivel nacional, por encima de Barcelona (3.029 €/m²) y de Guipúzcoa (2.947 €/m²)**. En total ocho provincias se sitúan por encima de la media nacional (1.941 €/m²), entre las cuales también destacan Islas Baleares (2.754 €/m²), Vizcaya (2.517€/m²), Álava (2.222 €/m²), Málaga (2.198 €/m²) y Girona (2.004 €/m²). Por el contrario, **Ciudad Real (931 €/m²), Zamora y Badajoz (969 €/m² en ambas) registran los valores más bajos**.

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST



Índice sobre el Coste de Construcción y variación anual

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.

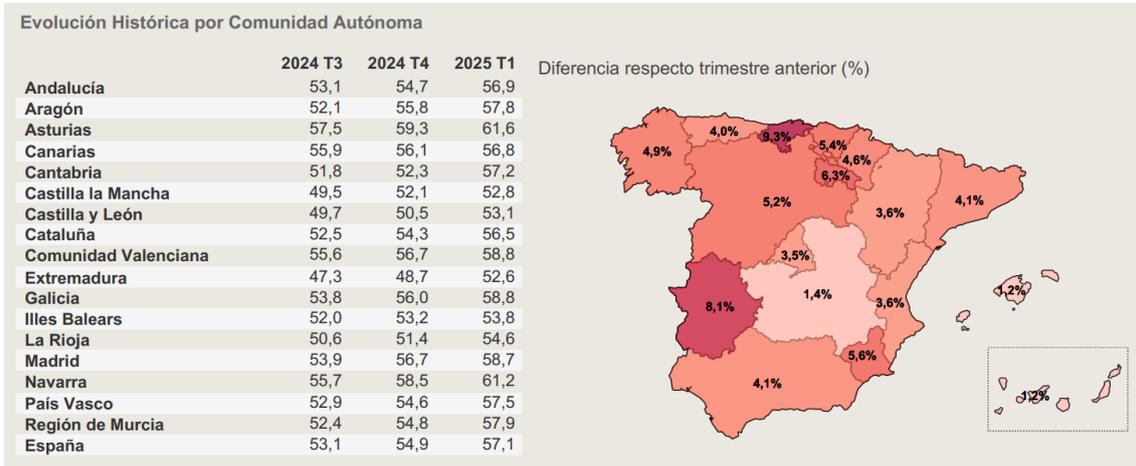
Índice de Confianza Inmobiliario de Sociedad de Tasación

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

El Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario que publica Sociedad de Tasación concluye que el Índice de Confianza Inmobiliario mantiene una tendencia de crecimiento sostenido y **se ha situado en 57,1 puntos sobre 100 al cierre del primer trimestre de 2025**, situándose como la tercera cifra más alta de toda la serie histórica, solo por detrás de los registros de 2018. Este resultado reafirma el clima de optimismo que predomina en el sector, impulsado por la estabilidad económica, la recuperación del empleo y unas condiciones de financiación más favorables.

El incremento del Índice de Confianza, con una subida del 4% trimestral y del 16% interanual, refleja una expectativa de mayor dinamismo en la actividad inmobiliaria e hipotecaria en los próximos meses. Este avance es generalizado en todo el país, ya que por primera vez desde 2019 todas las comunidades autónomas registran valores por encima del umbral de equilibrio (50 puntos). Asturias lidera el ranking con 61,6 puntos, mientras que Extremadura con 52,6 puntos se sitúa en la parte baja de la tabla.

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST



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 7 y 17 de marzo de 2025. Ésta ha recogido la opinión de 559 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 Esfuerzo Inmobiliario de Sociedad de Tasación

Una persona necesita 7,5 años de salario íntegro para comprar una vivienda

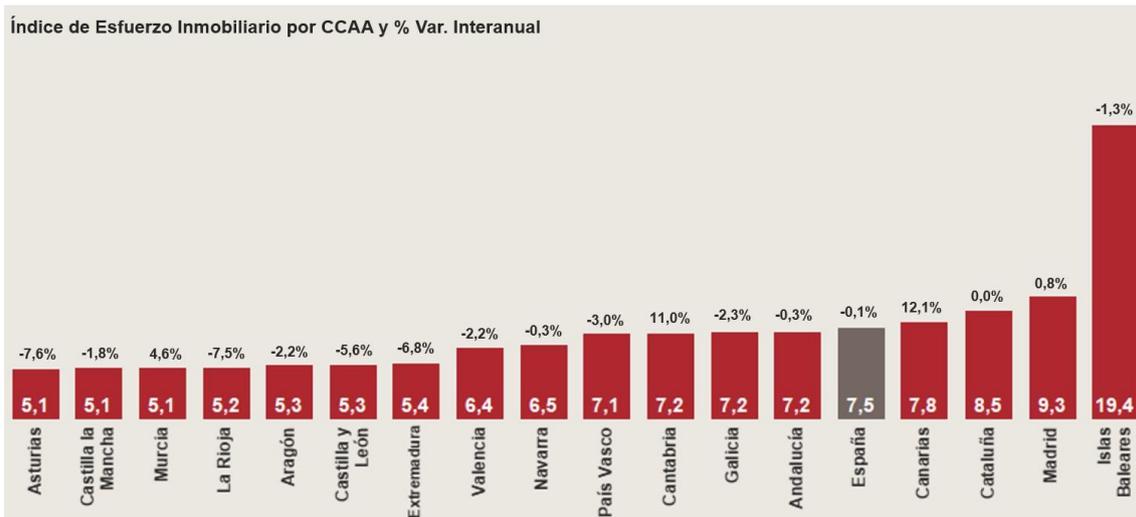
El Índice de Esfuerzo Inmobiliario elaborado por Sociedad de Tasación, cuyo indicador mide el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano necesita destinar para la compra de una vivienda de tipo medio, se ha situado en 7,5 años en el primer trimestre de 2025. Una cifra que refleja una ligera variación anual (-0,1%) y trimestral (0,2%).

Por comunidades autónomas, Baleares sigue destacando por presentar resultados muy alejados de la media nacional. Sin embargo, en su caso, se observa un ligero descenso, volviendo a situarse por debajo de la barrera de los 20 años de salario íntegro (19,4 años). Por lo general, en el resto de comunidades, la brecha varía entre los 5,1 años de salario íntegro que debe destinar un ciudadano de Asturias y los 9,3 años de Madrid.

En comparación con el trimestre anterior, el comportamiento del índice de esfuerzo inmobiliario varía según la comunidad autónoma. En el inicio de 2025, diez regiones registran un aumento en este indicador, con incrementos que van desde el 0,1% trimestral en Cataluña hasta el 3,2% en Canarias. Por el contrario, en las seis comunidades restantes se observan ligeros descensos, que oscilan entre el -4,2% de La Rioja y el -0,1% de Galicia.

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

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.

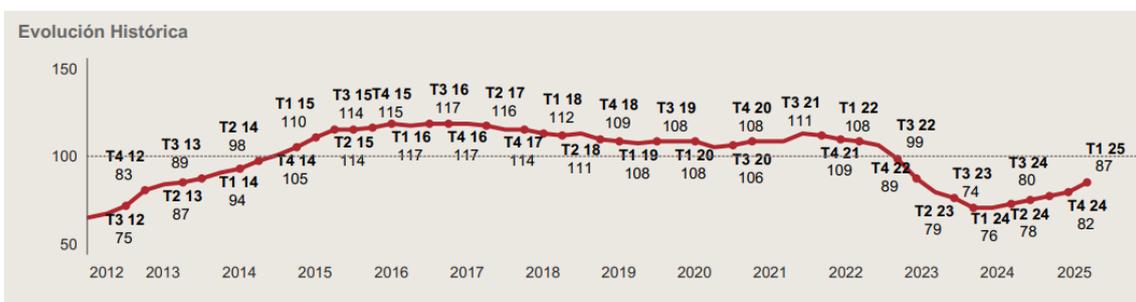


Índice de Esfuerzo Inmobiliario por Comunidad Autónoma

Índice de Accesibilidad Inmobiliaria de Sociedad de Tasación

Crece por quinto trimestre consecutivo hasta los 87 puntos

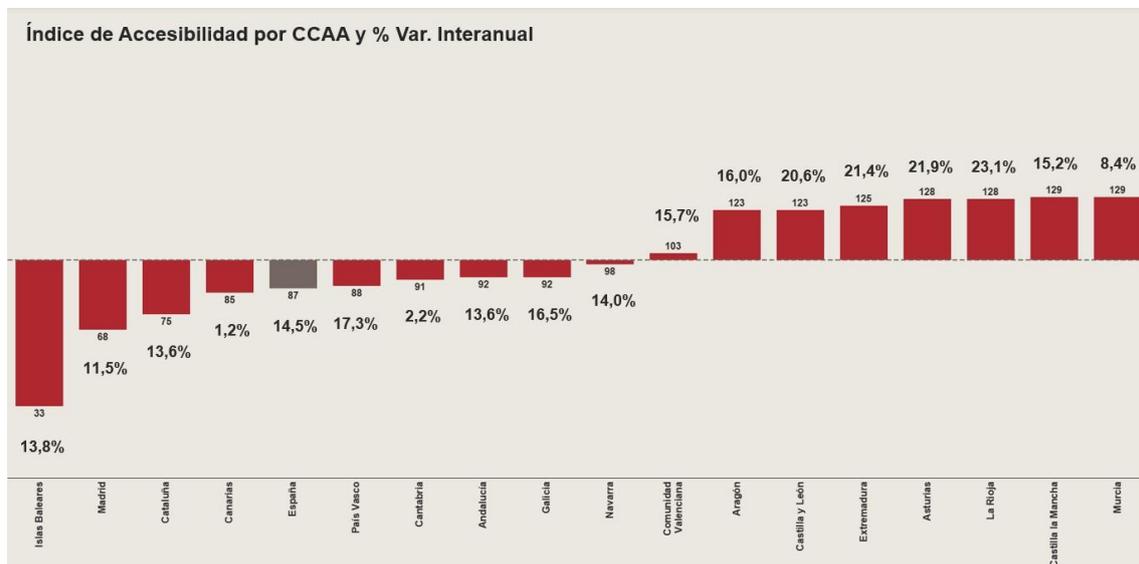
El **Índice de Accesibilidad de Sociedad de Tasación**, que determina el equilibrio entre el precio medio de la vivienda y la capacidad de endeudamiento adecuada para la adquisición de la misma, teniendo en cuenta la renta media de los ciudadanos empleados, **vuelve a mejorar por quinto trimestre consecutivo hasta situarse en 87 puntos** a cierre del primer trimestre de 2025, un **14,5% más que hace un año** (76 puntos) y un **6,1% más que en el cuarto trimestre de 2024**.



Evolución del Índice de Accesibilidad

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST

El incremento experimentado por este índice se debe a un ligero abaratamiento de la financiación por parte de las entidades financieras en comparación con las condiciones ofertadas hace un año. Este comportamiento responde a las sucesivas bajadas de tipos de interés acometidas por el Banco Central Europeo desde julio de 2024, que han propiciado una mejora en el tipo medio ofertado en las nuevas hipotecas de vivienda. En especial, desde finales del ejercicio pasado, se han detectado unas condiciones de financiación más atractivas, lo que habría favorecido el acceso a la compra de vivienda para la demanda. No obstante, y pese a la mejora percibida en el acceso a la compra de vivienda en los últimos meses, **el índice se mantiene por debajo del punto de equilibrio (100) desde junio de 2022.**



Evolución del Índice de Accesibilidad por comunidades autónomas

La evolución positiva de este índice es generalizada, con **subidas en todas las comunidades autónomas en comparación con el trimestre anterior**. Aquellas donde se observa una mayor mejora de este indicador son: La Rioja (11,3% trimestral) y Extremadura (8,7%). Y, sin embargo, y pese a que todas las autonomías presentan una mayor accesibilidad que hace tres meses, esta mejora es menor en Cantabria (2,2%) y Canarias (2,4%).

Ocho autonomías, una más que en el trimestre pasado, se sitúan por encima de este punto, siendo la Región de Murcia y Castilla-La Mancha (129 puntos en ambas), y La Rioja y Asturias (128 puntos en ambas) las que tienen una mayor ratio de accesibilidad.

En el lado opuesto, **Islas Canarias** (85) se suma a las tres autonomías que habitualmente presentan un Índice de Accesibilidad inferior a la media nacional: **Baleares** (33), **Madrid** (68) y **Cataluña** (75). De las 17 comunidades, nueve presentan un índice que no alcanza la barrera de los 100 puntos, que marca el punto

Tendencias del Sector Inmobiliario by ST



de equilibrio. Es decir, un ciudadano medio de esas autonomías con un salario medio no podría acceder a una vivienda promedio sin endeudarse más de lo razonable.

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

Para más información:

ATREVIA

Carlos C. Ungría cungria@atrevia.com / 672 447 065

Lucía Rosell rosell@atrevia.com / 673 339 961