

# Estudio de Vivienda Nueva en la franja norte by ST

Sociedad de Tasación publica el Estudio de la Vivienda Nueva en el Norte

## El precio de la vivienda nueva crece por encima del 4% interanual en el norte y alcanza máximos en Galicia y País Vasco

- País Vasco registra el mayor incremento interanual del precio de la vivienda nueva en el norte (6,5%), seguida de Navarra (6,4%), Cantabria (5,7%), Galicia (5,2%) y Asturias (4,3%)
- A nivel autonómico, País Vasco y Galicia son las únicas comunidades que alcanzan, en junio de 2025, su máximo histórico en obra nueva con 3.450 €/m<sup>2</sup> y 1.934 €/m<sup>2</sup>, respectivamente
- Por capitales, San Sebastián lidera el incremento del precio con un 6,7%, seguida por Bilbao (6,6%), Pamplona (6,4%), A Coruña (5,8%) y Santander (5,7%), entre otras
- San Sebastián (4.673 €/m<sup>2</sup>), Bilbao (3.373 €/m<sup>2</sup>), A Coruña (2.222 €/m<sup>2</sup>), Ourense (1.794 €/m<sup>2</sup>), Lugo (1.690 €/m<sup>2</sup>) y Pontevedra (1.551 €/m<sup>2</sup>) son las capitales del norte cuya serie de vivienda nueva ha alcanzado el máximo histórico
- El optimismo inmobiliario se consolida en el norte y Asturias vuelve a liderar el Índice de Confianza en España por cuarto trimestre consecutivo (62,9 puntos sobre 100), seguida de Navarra (60,2), País Vasco (58,6), Galicia (58) y Cantabria (56,7)
- Un ciudadano de Galicia (7,2), Cantabria (7,2) o el País Vasco (7,1) necesita destinar más de 7 años de su salario íntegro para adquirir una vivienda; un indicador que se reduce a 6,4 años en Navarra y a 5,2 años en Asturias

Madrid, 4 de agosto de 2025.- [Sociedad de Tasación](#) ha publicado su **Estudio de Vivienda Nueva en Asturias, Cantabria, Galicia, Navarra y País Vasco**, con información desglosada por comunidades autónomas, provincias y principales municipios, correspondiente al primer semestre de 2025. En este informe de la franja norte de España se analizan los precios de vivienda nueva de las poblaciones más representativas de las cinco autonomías, así como la evolución de diferentes indicadores propios de ST.

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 la realización de las valoraciones. El estudio de campo y el análisis de los datos se ha desarrollado entre los meses de enero y junio de 2025, y en él se han tenido en cuenta los valores de **más de 43.450 viviendas a nivel nacional (incluyendo las autonomías de la franja norte)** correspondientes a 2.245 promociones aproximadamente.

# Estudio de Vivienda Nueva en la franja norte by ST

Los datos son tratados mediante un riguroso procedimiento de depuración y normalización en base a criterios homogéneos (mediciones, consideraciones 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.

## ESTUDIO DE VIVIENDA NUEVA EN LA FRANJA NORTE

El Informe de Sociedad de Tasación detalla **un aumento generalizado del precio de la vivienda nueva en las cinco autonomías de la franja norte**, manteniendo una tendencia similar a la presentada a nivel nacional, con variaciones positivas anuales que oscilan entre el 4,3% y el 6,5% a cierre de junio de 2025. **País Vasco lidera el incremento del precio medio de la vivienda nueva en esta zona de España (6,5%)**, por delante de Navarra (6,4 %); Cantabria (5,7%); Galicia (5,2%) y Asturias (4,3%).

En términos absolutos, **País Vasco registra el precio medio más alto de la franja norte (3.450 €/m<sup>2</sup>)**, por delante de **Navarra (2.385 €/m<sup>2</sup>)**, **Cantabria (2.313 €/m<sup>2</sup>)**, **Galicia (1.934€/m<sup>2</sup>)** y **Asturias (1.900 €/m<sup>2</sup>)**. Es especialmente relevante el valor unitario alcanzado en junio de 2025 por **País Vasco y Galicia que se sitúan en valores máximos del histórico de la serie de Sociedad de Tasación**.

A nivel nacional, el precio medio de la vivienda nueva se ha situado en **3.151€/m<sup>2</sup>**, con una **subida interanual del 7,5%**. Esta tendencia al alza también se observa en los últimos seis meses, con un incremento del **4,1%**.

Las capitales de provincia con el precio medio más elevado en la franja norte se sitúan en el País Vasco: **San Sebastián (4.673 €/m<sup>2</sup>)**, **Bilbao (3.373 €/m<sup>2</sup>)** y **Vitoria-Gasteiz (2.634 €/m<sup>2</sup>)**. Además, San Sebastián es la tercera capital con el precio unitario más elevado a nivel nacional tras **Barcelona (5.695 €/m<sup>2</sup>)** y **Madrid (4.893 €/m<sup>2</sup>)**.

En el lado opuesto, las tres que presentan los precios más bajos en el norte se encuentran en Galicia: **Pontevedra (1.551€/m<sup>2</sup>)**, **Lugo (1.690 €/m<sup>2</sup>)** y **Ourense (1.794 €/m<sup>2</sup>)**.

De las 10 capitales del norte de España, destaca la evolución de **San Sebastián, Bilbao, A Coruña, Ourense, Lugo y Pontevedra** ya que las seis **alcanzan a fecha de junio de 2025 su máximo histórico en términos de precio medio de vivienda nueva**.

Por capitales de provincia, la variación interanual más significativa se ha registrado tanto en **San Sebastián** y **Bilbao**, con incrementos del **6,7% y del 6,6% interanual, respectivamente**; seguidas de Pamplona (6,4%), A Coruña (5,8%), Vitoria-Gasteiz (5,8%) y Santander (5,7%). A su vez, los menores incrementos se han producido en Ourense (3,8%), Oviedo (4,3%) y Pontevedra (4,7%).

### Galicia

**La vivienda nueva alcanza su máximo histórico en junio de 2025 rozando los 2.000 €/m<sup>2</sup>**

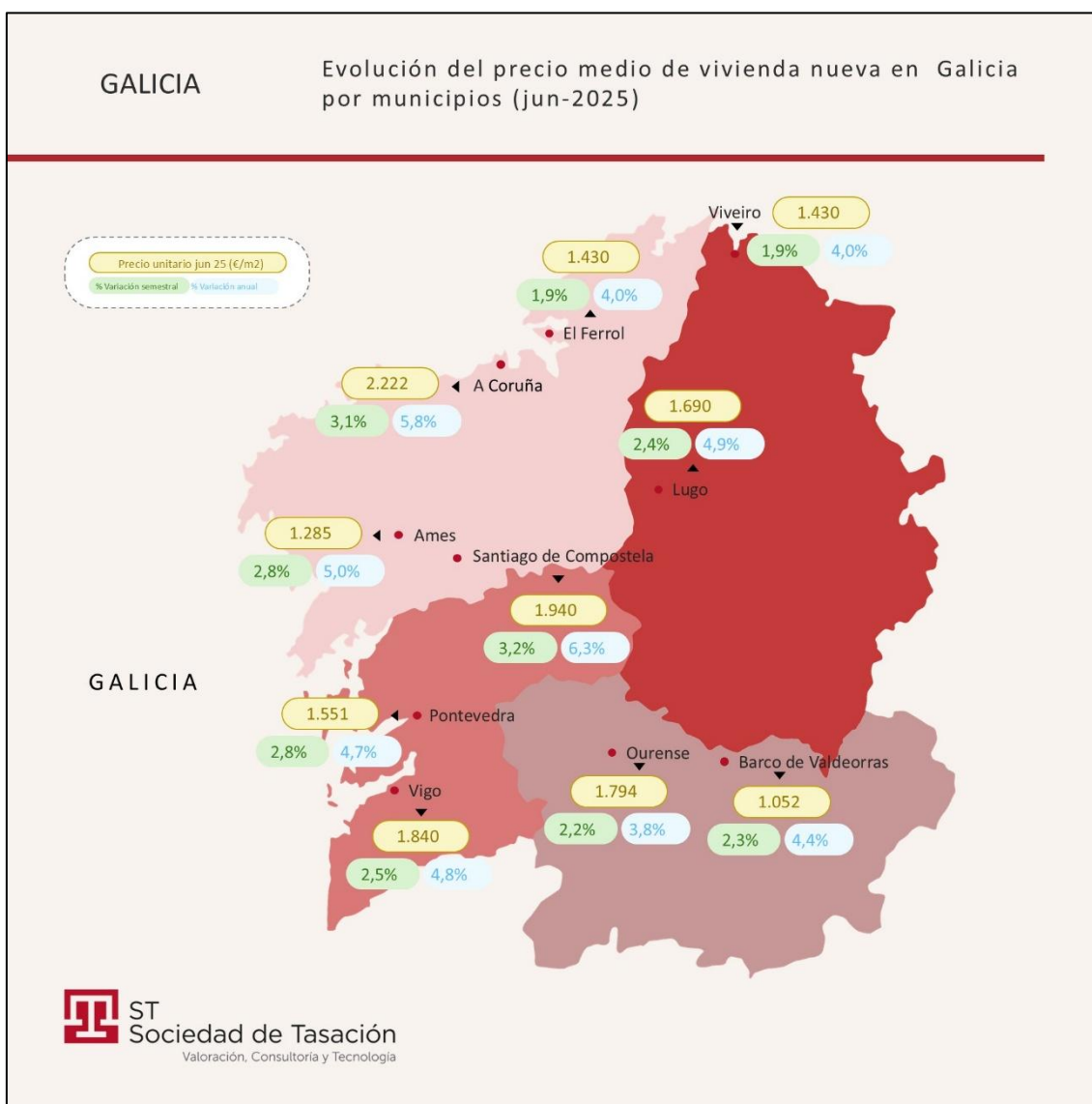
El precio medio de la vivienda nueva se ha situado en **1.934€/m<sup>2</sup> en Galicia al cierre del primer semestre de 2025**, tras registrar un aumento interanual del **5,2%**. El crecimiento fue del **2,8%** en **términos semestrales**. Galicia ha alcanzado así en junio de 2025 su máximo histórico.

# Estudio de Vivienda Nueva en la franja norte by ST

Por municipios, encabeza el aumento del precio de la vivienda nueva durante el último año —en términos porcentuales— **Santiago de Compostela (1.940 €/m²)**, con un **6,3%**; por delante de **A Coruña (2.222 €/m²)**, con un **5,8%** y **Ames (1.285 €/m²)** con un **5%**.

**A Coruña** es el municipio con el precio más elevado dentro de la comunidad (**2.222 €/m²**), tras registrar un incremento interanual del **5,8%**. De hecho, es el **único que supera la barrera de los 2.000 €/m²**. Por detrás se sitúan **Santiago de Compostela (1.940 €/m²)** y **Vigo (1.840 €/m²)**.

En Galicia, hay siete municipios que han alcanzado en junio de 2025 su máximo histórico. Son **A Coruña (2.222 €/m²)**, **Santiago de Compostela (1.940 €/m²)**, **Ourense (1.794 €/m²)**, **Lugo (1.690 €/m²)**, **Pontevedra (1.551 €/m²)**, **Ferrol (1.430 €/m²)** y **Ames (1.285 €/m²)**.



# Estudio de Vivienda Nueva en la franja norte by ST

El estudio también incluye información del **Índice de Confianza Inmobiliario** de Sociedad de Tasación. Este indicador recoge la opinión de más de 500 profesionales repartidos por toda España (incluidas las autonomías del norte) sobre aspectos económico-inmobiliarios de las zonas en donde desarrollan su actividad profesional, para valorar su visión sobre la situación del mercado inmobiliario y las perspectivas de futuro de éste, cogiendo como referencia en los últimos tres meses y los tres meses siguientes.

Concretamente, el Índice se ha situado en el segundo trimestre de 2025 en **58 puntos** sobre 100 en **Galicia**. Así, la confianza en Galicia registra un ligero descenso **de 0,8 puntos respecto al trimestre anterior**, y se sitúa levemente por encima de la **media nacional (57,6)**. En comparación interanual, el **Índice ha aumentado 6 puntos** durante los últimos doce meses.

La mejora interanual de este indicador en Galicia confirma la **recuperación del optimismo en el sector inmobiliario** de la comunidad, ligada con las sucesivas bajadas de los tipos de interés por el Banco Central Europeo (BCE). Esta mayor facilidad para acceder al crédito debería seguir actuando como estímulo para la demanda, tanto en las compraventas como en la concesión de nuevos préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda.

Por otra parte, el **Índice de Esfuerzo Inmobiliario**, cuyo indicador **mide el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano medio necesitaría destinar para la compra de una vivienda de tipo medio**, se ha situado en **7,2 años en Galicia al cierre del segundo trimestre de 2025**. Este dato se ha mantenido estable respecto al año anterior y al trimestre pasado (7,2 años), situándose por debajo del promedio nacional, que alcanza los 7,6 años.

## Asturias

### **Avilés lidera con un 4,6% interanual el aumento del precio de la vivienda nueva**

En **Asturias**, el municipio de **Gijón** encabeza con **1.918 €/m²** el precio medio de la vivienda nueva a fecha junio de 2025, superando así a la capital autonómica, **Oviedo (1.900 €/m²)**. En tercera posición se encuentra **Avilés (1.630 €/m²)**, que encabeza el incremento de precios con una subida interanual del **4,6%**. Le siguen **Gijón**, donde los precios han aumentado un **4,4%** en los últimos doce meses, y **Oviedo**, con un crecimiento del **4,3%**.

El **delegado general en Asturias de Sociedad de Tasación, Sergio Martínez**, ha explicado que *“el precio de la vivienda nueva y la actividad del mercado residencial en Asturias continúan al alza, aunque de forma sostenida y más moderada que en otras comunidades de la franja norte, y por debajo de la media nacional”. “La actividad inmobiliaria en Asturias se concentra principalmente en sus grandes urbes, como Gijón y Oviedo, que, junto a Avilés, lideran los mayores incrementos en el precio de la vivienda nueva dentro de la región”,* ha puntualizado.

En cuanto a otros indicadores inmobiliarios, el informe proporciona información acerca del **Índice de Confianza Inmobiliario** de Sociedad de Tasación. Este indicador se basa en la opinión de más de 500 expertos repartidos por toda España (incluidas las autonomías del norte) sobre los aspectos económico-inmobiliarios de las áreas donde desarrollan sus actividades, evaluando la percepción del mercado y las perspectivas futuras, cogiendo como referencia los últimos tres meses y los tres meses siguientes.

# Estudio de Vivienda Nueva en la franja norte by ST

Este índice se sitúa en el segundo trimestre de 2025 en **62,9 puntos** sobre 100 en **Asturias**, tras registrar un **aumento de 1,3 puntos durante el último trimestre y de 8 puntos durante el último año**. Este indicador se encuentra actualmente por encima de la media nacional (54,9 puntos) y sitúa a Asturias, por cuarto trimestre consecutivo, como la autonomía más optimista del país.

La mejora de este indicador confirma la **recuperación del optimismo en el sector inmobiliario** en Asturias, al igual que a nivel nacional con cinco trimestres consecutivos registrando valores por encima del punto de equilibrio (50 puntos). Este repunte está relacionado con las sucesivas bajadas de los tipos de interés por el Banco Central Europeo (BCE). Esta mayor facilidad para acceder al crédito debería seguir actuando como estímulo para la demanda, tanto en las compraventas como en la concesión de nuevos préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda.

Con respecto al **Índice de Esfuerzo Inmobiliario**, cuyo indicador **mide el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano medio necesitaría destinar para la compra de una vivienda de tipo medio**, éste se ha situado en **5,2 años en Asturias al cierre del segundo trimestre de 2025**, una cifra ligeramente inferior a la registrada hace un año (5,4 años) y mínimamente superior al trimestre pasado (5,1). El esfuerzo inmobiliario en Asturias se mantiene por debajo de la media nacional (7,6 años).

# Estudio de Vivienda Nueva en la franja norte by ST



## Cantabria

### Laredo lidera el precio medio de la vivienda nueva cántabra con 2.435 €/m² a junio de 2025

El municipio de **Laredo (2.435 €/m²)** encabeza el precio de la vivienda nueva en Cantabria, tras registrar un aumento interanual del **2,7%**, por delante incluso de **Santander capital (2.313 €/m²)** con un crecimiento interanual del **5,7%**. También es reseñable la evolución de **Castro Urdiales**, que ha cerrado junio de 2025 con un precio de **2.103 €/m²**, tras un aumento interanual del **4,6%**.

Con respecto a otros indicadores, el **Índice de Confianza Inmobiliario** de Sociedad de Tasación se sitúa en el segundo trimestre de 2025 en **56,7 puntos** sobre 100 en **Cantabria**, lo que supone un **descenso de medio punto en comparación con el trimestre anterior**, y un **aumento de 5,5 puntos en comparación**

# Estudio de Vivienda Nueva en la franja norte by ST

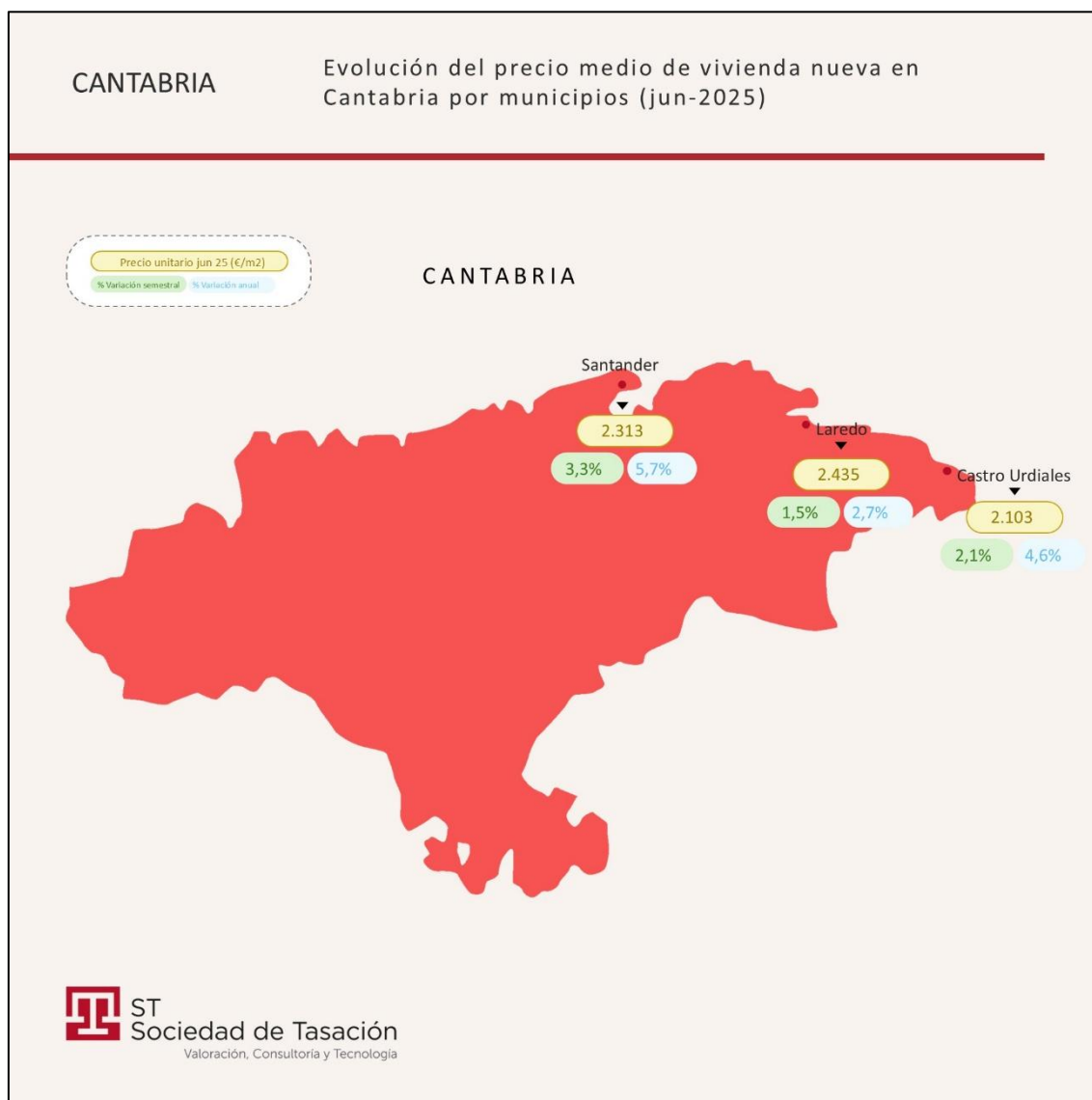
**con la cifra registrada el año pasado.** Al cierre del primer semestre de 2025, este indicador se sitúa ligeramente por debajo de la media nacional (57,6 puntos).

La mejora interanual de este indicador confirma la **recuperación del optimismo en el sector inmobiliario** en Cantabria. Este repunte está en línea con la media nacional, que lleva cinco trimestres consecutivos registrando valores por encima del punto de equilibrio (50 puntos) y está relacionado con las sucesivas bajadas de los tipos de interés por el Banco Central Europeo (BCE). Esta mayor facilidad para acceder al crédito debería seguir actuando como estímulo para la demanda, tanto en las compraventas como en la concesión de nuevos préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda.

La encuesta de base para obtener el Índice de Confianza Inmobiliario se ha realizado entre los días 13 y 22 de junio de 2025. Ésta recoge la opinión de más de 500 tasadores —a nivel nacional, incluyendo las autonomías de la franja norte— 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 expectativas de éste (previsiones para los tres próximos meses).

En cuanto al **Índice de Esfuerzo Inmobiliario**, cuyo indicador **mide el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano medio necesitaría destinar para la compra de una vivienda de tipo medio**, éste se ha situado en **7,2 años en Cantabria al cierre del segundo trimestre de 2025**, la misma cifra que el trimestre pasado y ligeramente superior a la registrada hace un año (6,5 años). El esfuerzo inmobiliario en Cantabria se mantiene por debajo de la media nacional (7,6 años).

# Estudio de Vivienda Nueva en la franja norte by ST



## País Vasco

### Lidera el aumento del precio de la vivienda nueva en el norte de España con un 6,5%

El Estudio de la Vivienda Nueva en la franja norte revela que el precio medio de la vivienda nueva se ha situado en **3.450 €/m²** en el **País Vasco**, tras registrar un **incremento interanual del 6,5% en junio de 2025**. Aunque este crecimiento se sitúa ligeramente por debajo de la media nacional (7,5%), el País Vasco lidera tanto en subida de precios como en valor medio dentro del norte de España. Además, junto con Galicia (1.934 €/m²), representan las únicas comunidades de la franja norte que alcanzan en junio su **máximo histórico en vivienda nueva**.

Por capitales de provincia, San Sebastián y Bilbao registran la mayor variación anual tanto de su comunidad autónoma como de toda la franja norte, con incrementos del 6,7% y 6,6%, respectivamente,

# Estudio de Vivienda Nueva en la franja norte by ST

en junio de 2025, hasta alcanzar los 4.673 €/m<sup>2</sup> en San Sebastián y los 3.373 €/m<sup>2</sup> en Bilbao. En menor medida, **Vitoria** ha cerrado el mes de junio de 2025 con **2.634 €/m<sup>2</sup>**, tras un aumento del 5,8%.

**San Sebastián y Bilbao destacan, además, por haber alcanzado en junio de 2025 el valor máximo de su serie histórica.** Un hito que comparten también con el municipio de Basauri, que ha batido su propio récord al situarse en **2.415 €/m<sup>2</sup>**, con un crecimiento interanual del 5%.

Dejando a un lado las capitales de provincia, **Getxo es el municipio del País Vasco, y del norte de España junto a Santiago de Compostela (6,3%), donde más ha aumentado el precio medio de la vivienda nueva en junio de 2025, con un 6,4%, hasta los 3.264 €/m<sup>2</sup>.**

La **delegada general en País Vasco de Sociedad de Tasación, María Cruz Ibáñez**, ha explicado que *“el mercado de vivienda nueva en el País Vasco sigue mostrando gran vitalidad, con la actividad concentrada principalmente en las tres capitales de provincia: San Sebastián, Bilbao y Vitoria, que lideran los precios medios en el norte de España y mantienen una posición relevante a nivel nacional”*. *“Cabe destacar que, en junio de 2025, tanto San Sebastián como Bilbao alcanzaron máximos históricos, junto con Basauri. Además, otras localidades como Getxo ya superan los 3.250€/m<sup>2</sup>, reflejando un crecimiento generalizado en toda la región”*, ha señalado.

Con respecto a otros indicadores, el informe incluye información sobre el **Índice de Confianza Inmobiliario** que elabora Sociedad de Tasación. Este indicador recoge la opinión de más de 500 profesionales repartidos por toda España (incluidas las autonomías del norte) sobre aspectos económico-inmobiliarios de las zonas en las que desarrollan su actividad profesional, para valorar su visión sobre la situación del mercado y las perspectivas de futuro de éste, cogiendo como referencia los últimos tres meses y los tres meses siguientes.

Concretamente, este indicador se ha situado en el segundo trimestre de 2025 en **58,6 puntos** sobre 100 en el **País Vasco**, lo que supone un **aumento de 1,1 puntos en comparación con el trimestre anterior y de 6,3 puntos en comparación con hace doce meses**. Esta cifra se sitúa ligeramente por encima de la media nacional, establecida en 57,6 puntos.

El aumento de este Índice en País Vasco, en línea con lo que ocurre en general en toda España con cinco trimestres consecutivos registrando valores por encima del punto de equilibrio (50 puntos), constata la **recuperación del optimismo en el sector inmobiliario** en esta comunidad. Este repunte está relacionado con las sucesivas bajadas de los tipos de interés por el Banco Central Europeo (BCE). Esta mayor facilidad para acceder al crédito debería seguir actuando como estímulo para la demanda, tanto en las compraventas como en la concesión de nuevos préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda.

A su vez, el **Índice de Esfuerzo Inmobiliario**, cuyo indicador **mide el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano medio necesitaría destinar para la compra de una vivienda de tipo medio, 7,1 años, una cifra estable durante los últimos cuatro trimestres**, aunque ligeramente inferior a la registrada hace un año (7,3 años). Este indicador en el País Vasco está por debajo de la media nacional (7,6 años).

# Estudio de Vivienda Nueva en la franja norte by ST



## Navarra

### Pamplona, tercera capital del norte donde más aumenta el precio de la vivienda nueva

El precio medio de la vivienda nueva en **Pamplona** ha crecido un **6,4%** en el último año, hasta alcanzar los **2.302 €/m²**. Se trata del tercer mayor incremento interanual de las comunidades del norte, solo superado por San Sebastián (6,7%) y Bilbao (6,6%). En la comunidad navarra también destaca la evolución de **Tudela**, que ha registrado un incremento del **5,9%** hasta los **1.679 €/m²**.

La **delegada general en Navarra de Sociedad de Tasación, Tania Burillo**, ha señalado que “durante el primer semestre del año, el precio medio de la vivienda nueva en Navarra ha seguido una evolución en línea con la tendencia nacional, y es que no solo ha mantenido una tendencia alcista, sino que ha acelerado el ritmo de crecimiento”. “Con un incremento interanual del 6,4%, Pamplona se posiciona como la tercera

# Estudio de Vivienda Nueva en la franja norte by ST

capital de la franja norte con mayor subida en el precio de la vivienda nueva. Este repunte la sitúa además como la cuarta capital del norte de España con los precios más elevados, alcanzando los 2.385 €/m² en junio de 2025”.



El **Índice de Confianza Inmobiliario** de ST se sitúa en el segundo trimestre de 2025 en **60,2 puntos** sobre 100 en Navarra, lo que supone un **descenso de un punto con respecto al trimestre anterior y un aumento de 5,9 puntos en comparación interanual**. Así, al cierre del segundo trimestre de 2025, este indicador se sitúa en la Comunidad Foral por encima de la media nacional (57,6 puntos).

El aumento de este Índice en Navarra, en línea con lo que ocurre en general en toda España con cinco trimestres consecutivos registrando valores por encima del punto de equilibrio (50 puntos), constata la **recuperación del optimismo en el sector inmobiliario** en esta comunidad. Este repunte está relacionado con las sucesivas bajadas de los tipos de interés por el Banco Central Europeo (BCE). Esta mayor facilidad

# Estudio de Vivienda Nueva en la franja norte by ST

para acceder al crédito debería seguir actuando como estímulo para la demanda, tanto en las compraventas como en la concesión de nuevos préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda.

La encuesta de base para obtener el Índice de Confianza Inmobiliario se ha realizado entre los días 13 y 22 de junio de 2025. Ésta recoge la opinión de más de 500 tasadores —a nivel nacional, incluyendo las autonomías de la franja norte— 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 expectativas de éste (previsiones para los tres próximos meses).

En cuanto al **Índice de Esfuerzo Inmobiliario**, cuyo indicador mide el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano medio necesitaría destinar para la compra de una vivienda de tipo medio, éste se ha situado en **6,4 años en Navarra al cierre del segundo trimestre de 2025**, una cifra inferior a la registrada hace un año (6,5 años). El esfuerzo inmobiliario en Navarra se mantiene por debajo de la media nacional (7,5 años).

**Consulta más información de la evolución de la vivienda nueva a nivel nacional y por Comunidades Autónomas en el [siguiente enlace](#).**

---

**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:**

**ATREVIA**

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

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