

## Potencial de la inversión en vivienda nueva en el mercado español

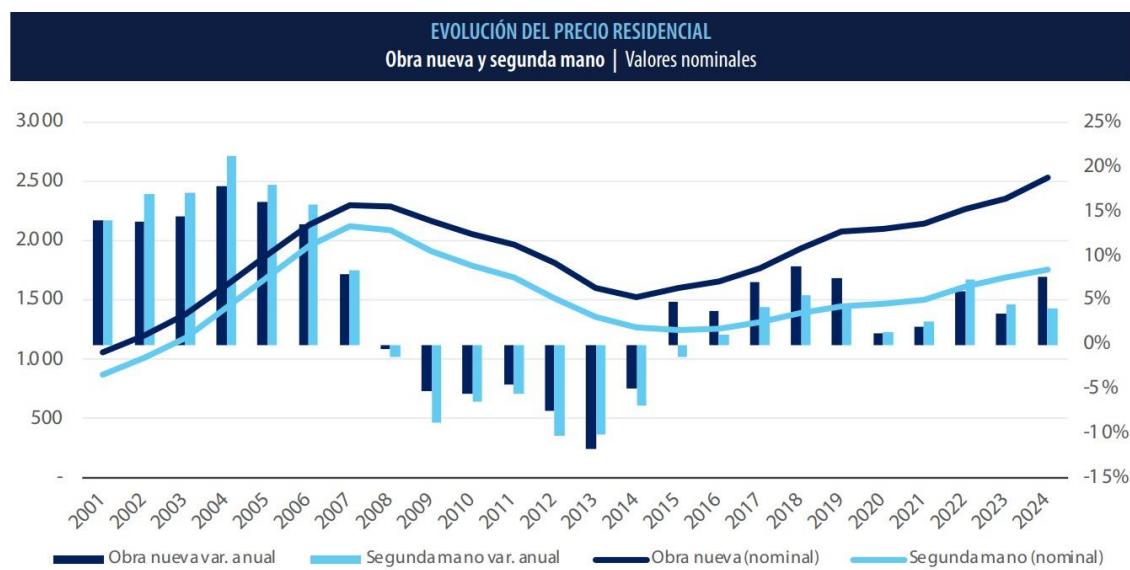
España atraviesa hoy una fase de tensión estructural en el mercado residencial: la demanda de vivienda permanece firme, mientras que la oferta nueva registra limitaciones persistentes. Esta diferencia entre oferta y demanda genera presiones alcistas en precios y abre oportunidades para proyectos bien diseñados y ejecutados.

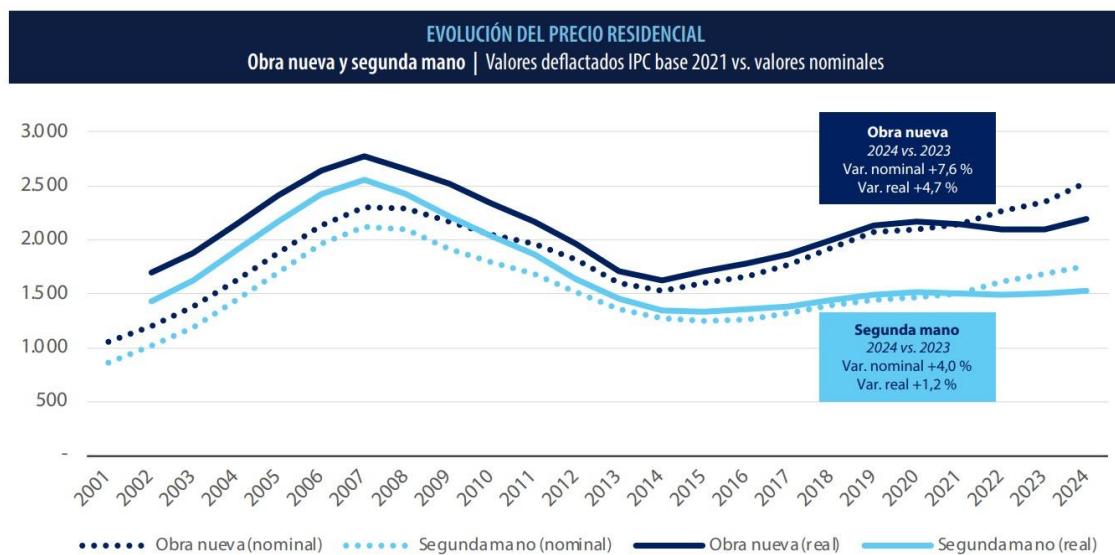
### Algunos datos relevantes:

- En el primer trimestre de 2025, el Índice de Precios de Vivienda (IPV) registró un aumento interanual del 12,2 %.
  - Esta alza incluye tanto vivienda nueva (12,2 %) como usada (12,8 %).
  - En el 2.º trimestre de 2025, el precio medio (nueva + usada) creció un 9,8 % interanual.
- Estos datos son el telón de fondo para justificar la inversión en vivienda nueva.

Para entender el “potencial” es necesario situarse en el punto de partida:

- Según el informe *Vivienda de Obra Nueva 2025* de Tinsa, la obra nueva tiene un precio medio en España de 2.528 €/m<sup>2</sup> y se sostiene una prima de 44 % por encima de la vivienda usada
- Ese mismo informe indica que ese valor medio de obra nueva supera nominalmente en 10 % los máximos de 2007, aunque ajustado por inflación estaría 21 % por debajo del pico real.





**Interpretación clave:** la vivienda nueva no solo mantiene dinamismo propio, **sino que suele cotizar con prima frente al mercado secundario**, lo que ofrece margen para capturar valor diferencial si se ejecuta con calidad. Este es el eje central del argumento de oportunidad: la oferta nueva no logra responder completamente a la demanda existente, y esa brecha se convierte en espacio para proyectos viables.

#### Factores que contribuyen al desajuste:

- Escasez de suelo urbanizable o disponibilidad limitada en ubicaciones con demanda real.
- Trámites y permisos lentos, que retrasan los proyectos (licencias, aprobación urbanística).
- Costes de construcción elevados: materiales, mano de obra, logística.
- Financiación más rígida para desarrollos nuevos

#### Algunos indicadores que respaldan ese desajuste:

- Según BBVA Research, la presión de la demanda, combinada con la insuficiencia de oferta, seguirá empujando precios en 2025 (estimaciones de crecimiento de precios residenciales del 5 %).
- Se estima que en 2025 las ventas de viviendas crecerán 9 %, alcanzando 780.000 unidades.
- La clave es elegir “zonas de desequilibrio favorable” — lugares donde la oferta es débil pero la demanda existe — y gestionar bien los riesgos.



### Justificación del interés por vivienda nueva / oportunidades específicas

Dado el contexto, la vivienda nueva ofrece ventajas estratégicas:

1. Control sobre el proyecto: desde diseño arquitectónico hasta elección de materiales, es posible optimizar costes y calidad para diferenciar el producto.
2. Valor añadido por eficiencia energética / sostenibilidad: Las nuevas regulaciones y la búsqueda de ahorro energético hacen que certificaciones (A, B) o tecnologías eficientes se conviertan en valor comercial reconocible.
3. Prima frente a vivienda usada: el hecho de que los compradores acepten pagar más por proyecto nuevo (mejores acabados, garantías, diseño) abre espacio para margen adicional.
4. Acceso a nichos menos servidos: municipios intermedios, zonas periféricas bien conectadas, terrenos no explotados pueden ofrecer oportunidades con menos competencia directa.
5. Demanda solvente específica: compradores de perfil medio-alto, inversores, expatriados o compradores con mayor capacidad pueden ser objetivo ideal para obra nueva de calidad.
6. Ventana temporal favorable: en un momento en que la oferta nueva es limitada, los proyectos bien gestionados ven menor competencia inmediata.

### Síntesis:

- El mercado de vivienda nueva en España presenta un entorno favorable para proyectos bien ubicados y bien ejecutados.
- La tensión entre oferta insuficiente y demanda sólida crea márgenes para capturar valor diferencial.
- Las primas que los compradores aceptan pagar por innovación, eficiencia energética o diseño nuevo son un activo estratégico.
- Invitamos a los interesados a dialogar en torno a los proyectos de **la Línea Astoria Gardens**, evaluar conjuntamente supuestos financieros, visualizar la localización y definir mecanismos de participación.

**Equipo Commutatio**