



## Informe sobre: El mercado se recalienta.

CMS INMOBILIARIA BY KELLER WILLIAMS

**INVERSIÓN AL ALZA, PRECIOS RÉCORD Y NUEVAS FORMAS DE FINANCIAR EL MERCADO INMOBILIARIO.**

### **Auge de Residencias Estudiantiles: oportunidad internacional**

El mes de julio ha traído un nuevo hito: España se ha consolidado como el segundo destino europeo para la inversión en residencias de estudiantes, solo por detrás del Reino Unido. Grandes fondos inmobiliarios apuestan por este segmento, con una rentabilidad de hasta el 10% y una ocupación del 98%, gracias al déficit de camas frente al crecimiento del alumnado.

#### **Impacto clave:**

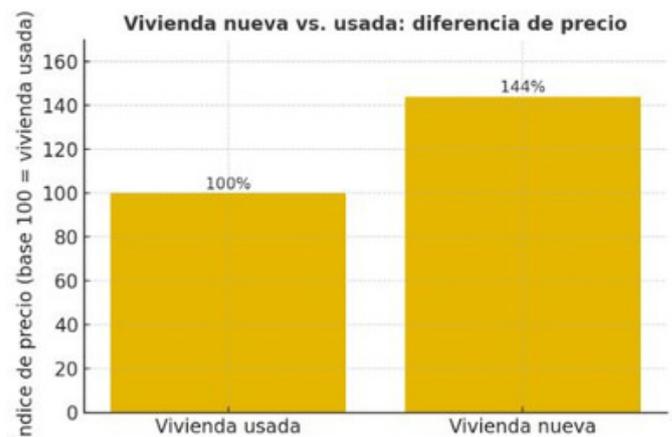
- Ofrece una alternativa al mercado residencial, aunque con alquileres altos.
- Requiere debate sobre el rol del sector público y garantizar el acceso igualitario.

### **Récord en precios de obra nueva: +8,7% interanual**

Según El País, el precio medio de la vivienda nueva se situó en 3.291€/m<sup>2</sup> (≈ 329.100€ por 100 m<sup>2</sup>), marcando otro máximo tras un aumento del 8,7% interanual.

### **Claves de esta tendencia:**

- La vivienda nueva cuesta ya un 44% más que la usada.
- Los compradores recurren a ayudas familiares.
- La producción no alcanza a cubrir la demanda estructural



### **CBRE invierte 300 M € en Vía Célere**

CBRE Investment Management inyectará 300 millones de euros en la promotora VíaCélere mediante un proceso de recapitalización valorado en casi 1.000 M €, con cierre previsto para septiembre. VíaCélere, con suelo para más de 12.500 viviendas, multiplicó por cuatro su beneficio neto en 2024, hasta 64,6 M €; los ingresos crecieron un 58% (570 M €).

## Banca privada: 4.000 M € movilizados en ladrillo

Los bancos españoles están canalizando cerca de 4.000 millones de euros del patrimonio privado hacia el inmobiliario:

- **Santander:** +800 M € en centros comerciales (Sprea).
- **Bankinter:** 2.300 M € en socimis (Montepino, Ores, Atom).
- **Otras entidades:** fondos de deuda inmobiliaria y socimis (CaixaBank, BBVA, Abanca...).

Este movimiento refuerza el ladrillo como activo refugio en carteras patrimoniales.

## Crowdlending inmobiliario con crecimiento sólido

El crowdlending se consolida como opción para pequeños inversores: desde 100€, con rentabilidades del 8% al 17%, plazos de entre 12 y 24 meses. En el primer trimestre de 2025 se invirtieron 70 M €, duplicando el volumen del año anterior en más de 25 plataformas autorizadas.

### Ventajas y riesgos:

- Democratización del acceso a proyectos inmobiliarios.
- Riesgo de impagos: mitigado con garantías y análisis CNMV.

## Tendencias y reflexiones para el segundo semestre

Tendencia	Oportunidades	Riesgos
Residencial institucional (student & BTR)	Rendimientos estables, alta ocupación	Accesibilidad joven, presión pública
Precios en obra nueva	Revalorización continua	Exclusión por coste creciente
Crowdlending & banca privada	Diversificación	Riesgo de burbujas, liquidez
Recapitalización de promotoras	Refuerzo del pipeline de obra	Dependencia de entrada de capital

## Pensamiento del experto

*“Prepara dinero, que esto sigue subiendo”*

— Sergio Gutiérrez, experto inmobiliario, advierte que el presupuesto medio ha subido de 174.000 € (2024) a 200.000 € (2025), y hasta 208.000 € en Canarias.