



Residencial Contrueces

Gijón – 03/12/2025

00_Finalidad y Metodología ----- Pág. 3

01_Visión general ----- Pág. 4

- Activo
- Localización y entorno

02_Estadísticas ----- Pág. 6

- Datos de población y vivienda

03_Oferta y demanda ----- Pág. 7

- Situación de las promociones Obra Nueva
- Comparativa precios Obra Nueva Plurifamiliar (En venta)
- Comparativa calidades Plurifamiliar

04_Conclusiones ----- Pág. 10

- Generales
- Propuesta de precios
- Comparativa planos

00. FINALIDAD Y METODOLOGÍA

FINALIDAD

El objetivo de este informe es valorar de forma objetiva la viabilidad en el mercado del proyecto analizado. Para ello, se han estudiado las promociones de obra nueva existentes en área de influencia y en su entorno más próximo, precios, distribución y superficies.

El análisis de la oferta se ha llevado a cabo mediante la búsqueda de promociones de obra nueva a la venta en la zona a través de diferentes portales inmobiliarios.

Tras el análisis de los precios de la competencia, incluimos el análisis comparativo de distribuciones y calidades.

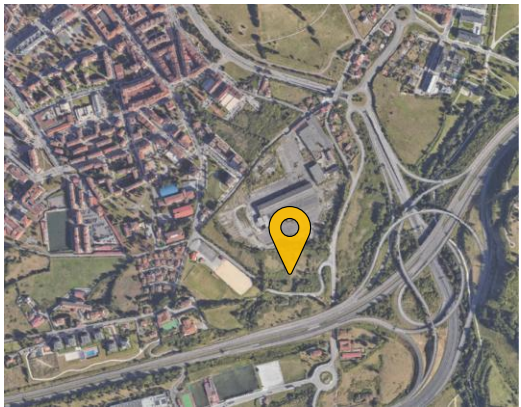
METODOLOGÍA

Las superficies construidas publicadas, son muy dispares ya que hay diferentes criterios al computar las terrazas. Por ello, analizamos en detalle las superficies facilitadas en cada promoción, superficies interiores de vivienda, terrazas, superficies construidas y la parte proporcional de zonas comunes. Únicamente se han seleccionado como comparables aquellas viviendas con superficies útiles similares a las del activo.

Para homogeneizar el precio se incluye el 50% de la superficie de terrazas cubiertas. No se incluyen para el €/m²c las superficies descubiertas (patios, terrazas ni jardines descubiertos).

La información aportada depende en gran parte de la permeabilidad del comercial. En caso de tener dudas o indicios sobre la veracidad de la información facilitada se matiza con una nota (*).

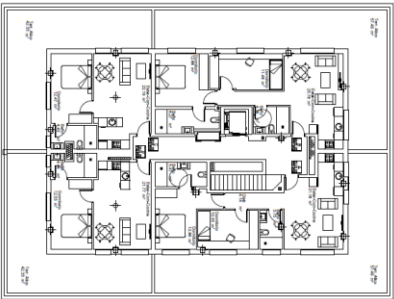
1.1. VISIÓN GENERAL_Activo



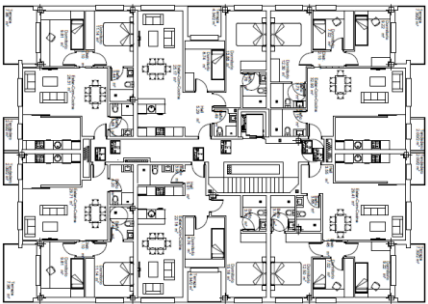
- Proyecto residencial plurifamiliar de obra nueva en el barrio de Contrueces en Gijón.
- Consiste en la **construcción de 132 viviendas, 112 viviendas en régimen libre y 20 viviendas de Viviendas de Protección Autonómica (VPA)**. La distribución es la siguiente:
 - 4 edificios de vivienda libre compuesto cada uno por 28 viviendas. Cada edificio contará con planta baja más 3 plantas más planta ático. (desglose de tipologías en el cuadro inferior)
 - 1 edificio de 20 viviendas de VPA
- El proyecto completo incluye un sexto edificio que será desarrollado por el Ayuntamiento y que no es objeto de este análisis.
- Todas las viviendas se venderán con una plaza de garaje y un trastero.

Desglose por tipología de cada edificio de vivienda libre

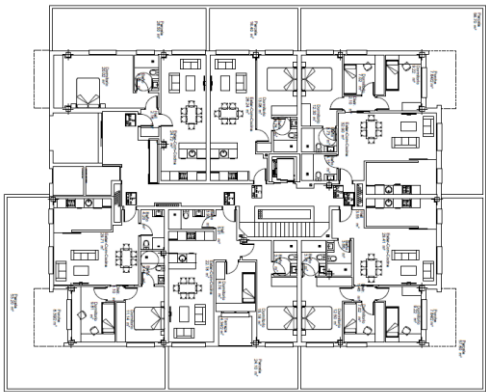
Tipología	Nº Uds.	Sup. Útil promedio	Sup. Construida con zzcc promedio	Terraza cubierta m ²	Terraza descubierta m ²
1D Baja	3	40,31	56,27	3,71	18,77
1D Ático	2	39,46	53,26		42,33
2D Baja	1	66,40	91,45	3,62	59,96
2D	12	58,92	82,95	6,82	
2D Ático	2	59,50	80,33		57,49
3D Baja	2	79,17	108,77	3,80	66,00
3D	6	71,20	100,77	9,30	
Total	28		83,75		



Planta ático



Planta tipo (plantas 1ª a 3ª)

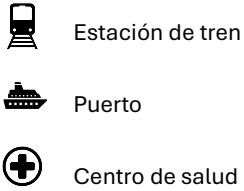


Planta baja

1.2. VISIÓN GENERAL_Localización y entorno

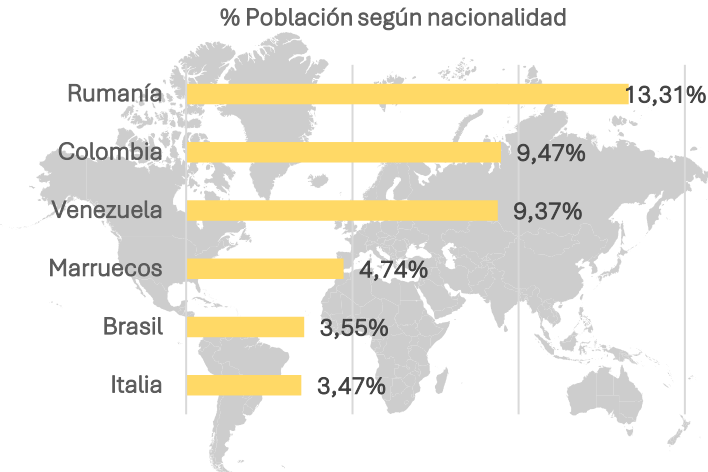
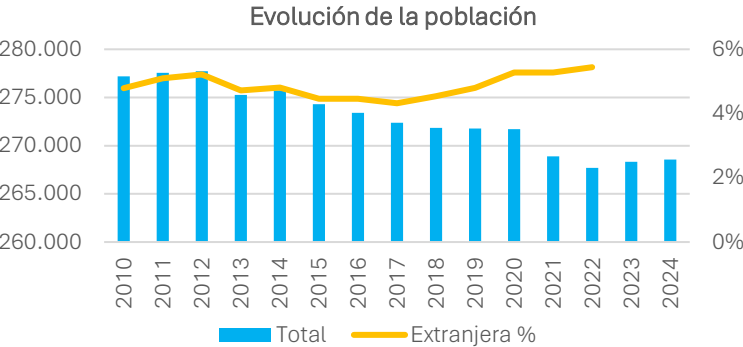


- Ubicado en el **barrio de Contrueces**, un barrio de la periferia de Gijón. Barrio de carácter principalmente residencial.
- Próxima a todos los servicios: colegios, centro de salud, supermercados, comercios y opciones de ocio a menos de 5 minutos andando.
- La comunicación es buena, a **10 minutos en coche del centro de Gijón** y con paradas de autobús cercanas que conectan rápidamente con cualquier punto de la ciudad. La estación de tren Gijón-Jovellanos está situada a unos 10 minutos en coche, y el acceso a la autopista permite llegar a otros puntos y municipios.



2.1. ESTADÍSTICAS_Datos de población y vivienda

En los últimos años, la **tendencia de la población** apunta a una ligera disminución, con un 3% menos entre el 2010 y el 2024. **Población extranjera en aumento**, ha mostrado un crecimiento sostenido, especialmente desde 2019. En 2024, la población extranjera alcanza los 14.568 habitantes, lo que representa aproximadamente el 5,4% del total. Este porcentaje ha ido incrementándose paulatinamente, reflejando una mayor diversidad en el municipio.

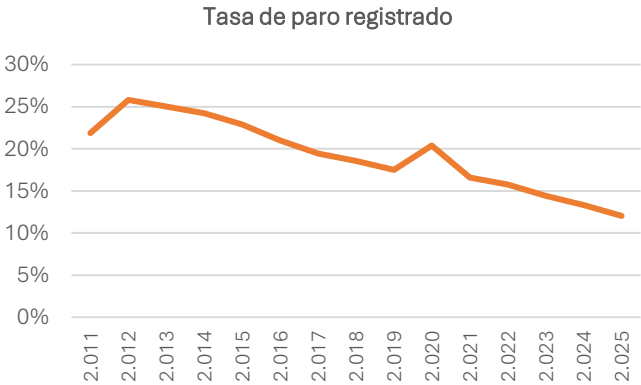


Gijón es el motor económico de Asturias, concentrando una parte de la actividad empresarial de la región, con dinamismo industrial y de servicios. En el último año, la ciudad ha incrementado su valor añadido bruto (VAB), reflejando una mejora en la productividad y el crecimiento económico local.

Los precios han experimentado crecimientos anuales moderados, y la variación acumulada en los últimos cinco años confirma la **consolidación del sector residencial gijonés**.

El **desempleo en Gijón** ha seguido una trayectoria descendente en los últimos años, tras el impacto de la pandemia y la crisis económica anterior. La **mejora reciente** refleja una mayor dinamización del mercado laboral y una recuperación progresiva de la actividad económica en el municipio.

Instituto Nacional de Estadística (INE)



El mercado de la vivienda en Gijón ha experimentado una evolución significativa en los últimos años, marcada por la recuperación tras la pandemia y una dinámica positiva en el volumen de operaciones.

Predominio de la vivienda de segunda mano: La mayor parte de las operaciones corresponde a vivienda de segunda mano, que representa entre el 85% y el 92% del total anual. No obstante, la vivienda nueva ha ido ganando peso, con un máximo del 15,2% en 2020 y una presencia estable en torno al 13% en los últimos años.

Tendencia para 2025: El dato parcial de 2025 (1.971 operaciones hasta la fecha) sugiere que, si se mantiene el ritmo, el año podría cerrar con cifras similares a las de los ejercicios anteriores.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
Transacciones totales	2.744	3.320	3.562	3.474	3.841	1.971
Vivienda nueva	418	313	404	467	510	172
Vivienda 2ª mano	2.326	3.007	3.158	3.007	3.331	833
% Respecto años anteriores	-7%	21%	7%	-2%	11%	0%
% Obra nueva	15%	9%	11%	13%	13%	9%

*Datos hasta el 2º trimestre.
Ministerio de Transporte y Movilidad

3.1. OFERTA Y DEMANDA_Ubicación promociones Obra Nueva analizadas





Residencial Contrueces



Calle Río Nora, 12
Contrueces Homes
Promotora Nalocasa



Avda. Salvador Allende, 1
Edificio Santa Bárbara
Grupo Tecniobras



Calle Monsacro s/n
NUEVO GIJON HOMES
Parque Fluvial III

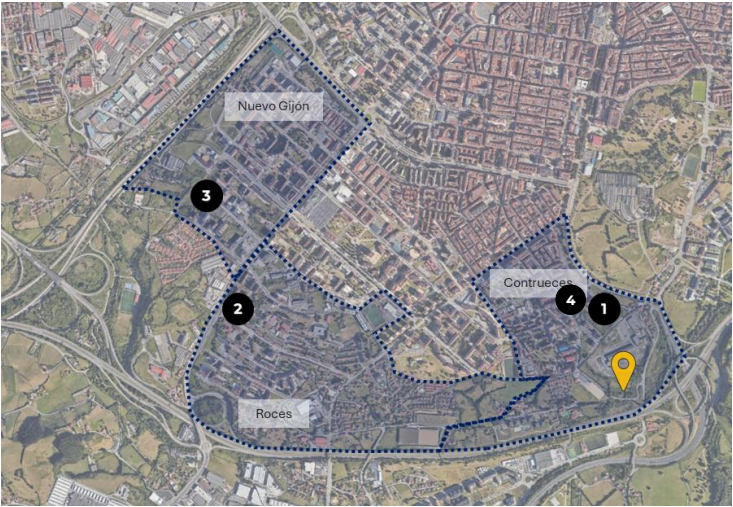


Carr. del Obispo, 87
Residencial Los Cedros
Construcciones Vegalpa

- Actualmente hay dos promociones anunciadas a la venta en el barrio de Contrueces:
 - Contrueces Homes (1) está en construcción y la tipología con mas disponibilidad es la de 3D.
 - Residencial Los Cedros (4) no está publicada en portales inmobiliarios y los precios están disponibles via teléfono/mail. Promoción en fase de proyecto, y puede demorar su inicio de obras ya que incluye obras de urbanización en la calle.
- Debido a la escasa oferta en el barrio, se analizan barrios cercanos, Rocés y Nuevo Gijón.
- En general los proyectos son muy similares en composición, numero de unidades y tipologías.

Nº Dorm	Nº uds	m² C.C	m² útiles (sin terraza)	Terraza cubierta	Precio sin anejos	€/m² C.C	€/m² útiles
1D	2	64	44	9	205.500	3.218	4.654
2D	6	94	66	10	270.067	2.886	4.109
3D	15	118	83	11	318.380	2.701	3.822
Residencial	23	107	75	10	295.961	2.771	3.930

3.2. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa precios Obra Nueva Venta



 Proyecto  Comparables

1. Contrueces Homes

- Promotor: Nalocasa
- 43 viviendas
- En construcción.

2. Edificio Santa Bárbara

- Promotor: NALOCASA GROUP
- 26 viviendas
- En construcción, entrega estimada fin 2028.

3. Nuevo Gijón Homes

- 2 fases a la venta, con las ultimas unidades disponibles de la fase 1.
- Promotor: NALOCASA GROUP
 - En construcción

4. Residencial Los Cedros

- Proyecto sin precios publicados, solo disponibles mediante llamada.
- Promotor: Promovegalpa S.L.
 - 49 viviendas
 - En fase de proyecto.

1D						
Promoción/Promotor	m² C.C	m² útiles (sin terraza)	Terraza cubierta	Precio sin anejos	€/m² C.C	€/m² útiles
1. Contrueces Homes	73	51	9	229.000	3.134	4.500
3. Nuevo Gijón Homes	55	37	8	182.000	3.330	4.862
Promedio 1 dormitorio	64	44	9	205.500	3.218	4.654

2D						
Promoción/Promotor	m² C.C	m² útiles (sin terraza)	Terraza cubierta	Precio sin anejos	€/m² C.C	€/m² útiles
1. Contrueces Homes	96	69	6	261.850	2.723	3.794
2. Edificio Santa Bárbara	95	65	14	290.000	3.052	4.454
3. Nuevo Gijón Homes	89	62	9	265.000	2.991	4.252
4. Residencial Los Cedros	90	64	9	251.700	2.783	3.949
Promedio 2 dormitorio	94	66	10	270.067	2.886	4.109

3D						
Promoción/Promotor	m² C.C	m² útiles (sin terraza)	Terraza cubierta	Precio sin anejos	€/m² C.C	€/m² útiles
1. Contrueces Homes	122	88	8	308.660	2.530	3.526
2. Edificio Santa Bárbara	112	78	14	327.500	2.918	4.206
3. Nuevo Gijón Homes	121	86	10	318.333	2.624	3.696
4. Residencial Los Cedros	116	82	11	291.200	2.503	3.550
Promedio 3 dormitorios	118	83	11	318.380	2.701	3.822

• Precios homogeneizados con plaza de garaje y trastero.

3.3. OFERTA Y DEMANDA_Comparativa calidades_Plurifamiliar

Promotor	RESIDENCIAL CONTRUECES	1. CONTRUECES HOMES Promotora Nalocasa	2. EDIFICIO SANTA BARBARA Grupo Tecniobras	3. NUEVO GIJON HOMES Parque Fluvial III	4. RESIDENCIAL LOS CEDROS Promovegalpa S.L.
					
Calidades					
Fachada	Sistema de aislamiento térmico exterior con acabados a definir por la Dirección Facultativa.	Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE), acabado con pintura acrílica Lotusan, autolimpiable y antihongo.	Sistema de aislamiento térmico exterior con acabados a definir por la Dirección Facultativa.	Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE), acabado con pintura acrílica Lotusan, autolimpiable y antihongo.	Materiales: aluminio con junta alzada o zinc y materiales cerámicos
Carpintería exterior	Carpintería exterior abatible de PVC o aluminio con rotura de puente térmico. Acristalamiento aislante, con tratamiento bajo emisivo, con doble vidrio y cámara de aire.	Carpintería exterior de PVC o similar, oscilobatientes, ventana salón ó salida a terraza tipo suelo-techo	Carpintería exterior abatible de PVC o aluminio con rotura de puente térmico. Acristalamiento aislante, con tratamiento bajo emisivo, con doble vidrio y cámara de aire.	Carpintería exterior abatible de PVC o aluminio con rotura de puente térmico. Acristalamiento aislante, con tratamiento bajo emisivo, con doble vidrio y cámara de aire.	Ventanas con rotura de puente térmico. Sistema Climalit o similar. Persianas de aluminio, en dormitorios con accionamiento eléctrico.
Cocinas	Mueble alto y bajo laminados con cierre suave. Encimeras y frontal entre muebles de cuarzo compacto.	Mobiliario de alta capacidad, tanto base y mural rematado al techo.	Mueble alto y bajo laminados con cierre suave. Encimeras y frontal entre muebles de cuarzo compacto.	Mueble alto y bajo laminados con cierre suave. Encimeras y frontal entre muebles de cuarzo compacto.	Encimera de granito, muebles superiores e inferiores.
Electrodomésticos	Horno, placa vitrocerámica y campana extractora. Fregadero con grifo monomando.	Horno eléctrico, placa vitrocerámica, campana extractora, secadora.	Horno, placa vitrocerámica y campana extractora. Fregadero con grifo monomando.	Horno, placa vitrocerámica y campana extractora. Fregadero con grifo monomando.	Fregadero de 1 seno, grifo monomando, campana extractora, placa de inducción, horno eléctrico, microondas.
Pavimentos	Gres en baños y cocinas independientes. Terrazas de viviendas pavimento de gres antideslizante para exteriores. Pavimento laminado flotante.	Pavimento cerámico, marca Saloni, Pamesa o similar, en baños. Pavimento mediante suelo flotante en resto de estancias.	Gres en baños y cocinas independientes. Terrazas de viviendas pavimento de gres antideslizante para exteriores. Pavimento laminado flotante.	Pavimento cerámico, marca Saloni, Pamesa o similar, en baños. Pavimento mediante suelo flotante en resto de estancias.	Cuartos húmedos pavimento cerámico Saloni o similar. Resto de estancias tarima laminada tipo Parador Kronoswiss
Revestimientos	Pintura plástica lisa en dormitorios, salón y pasillos. Alicatado cerámico en baños. Cocinas revestimiento de cuarzo compacto entre muebles altos y bajos.	Pintura plástica lisa en interiores de viviendas. Baños revestidos con alicatado cerámico, marca Saloni, Pamesa o similar, en las zonas húmedas y pintura plástica lisa en el resto, combinado con solado.	Pintura plástica lisa en dormitorios, salón y pasillos. Alicatado cerámico en baños. Cocinas revestimiento de cuarzo compacto entre muebles altos y bajos.	Pintura plástica lisa en interiores de viviendas. Baños revestidos con alicatado cerámico, marca Saloni, Pamesa o similar, en las zonas húmedas y pintura plástica lisa en el resto, combinado con solado.	Cuartos húmedos pavimento cerámico Saloni o similar. Resto de estancias pintura plástica lisa
Calefacción y ACS	Sistema centralizado de calefacción y agua caliente con bomba de calor aerotérmica. Suelo radiante en el interior de las viviendas.	Calefacción y Agua Caliente Sanitaria (A.C.S.), mediante bombas de calor o Aerotermia.	Sistema centralizado de calefacción y agua caliente con bomba de calor aerotérmica. Suelo radiante en el interior de las viviendas.	Calefacción y Agua Caliente Sanitaria (A.C.S.), mediante bombas de calor o Aerotermia.	Calefacción y ACS mediante Aerotermia
Calificación Energética	A	A	A	A	A
Tecnificación					
Video-portero	-	-	-	-	Sí
Personalización	-	-	-	-	-

4. CONCLUSIONES (1/2)



LOCALIZACIÓN	- El barrio tiene buena conexión con el centro y otras zonas de Gijón, red de transporte público y accesos cómodos para vehículo privado. - Disponibilidad de servicios esenciales - Entorno tranquilo y residencial. - Presencia de comercios locales y restauración, que cubren las necesidades básicas sin grandes desplazamientos.	- Alejado del centro urbano, lo que implica mayores tiempos de desplazamiento para acceder a zonas comerciales y de ocio más amplias. - Infraestructuras urbanas desiguales. Hay aceras estrechas, pavimentos desgastados o iluminación mejorable en ciertas zonas. - El proyecto está situado en el extremo del barrio junto a una nave industrial poco atractiva.
MERCADO	- Potencial de revalorización a medio plazo, dado el desarrollo urbanístico y la mejora de infraestructuras en el entorno. - Incremento gradual de precios - Menos presión que en barrios de “máxima demanda” — ideal para quien busca equilibrio precio/confort	2 promociones de obra nueva en el barrio con mejor ubicación que el proyecto analizado. - Promoción de gran volumen, que puede afectar a la demanda y los ritmos. El promedio de la zona son proyectos de 40 uds. Posible saturación si se construyen muchas viviendas nuevas a la vez.
PRODUCTO	- Buen mix de viviendas con mayor peso en unidades de 2D que está acorde con demanda actual. - En viviendas de 3D posibilidad de incluir cocinas abiertas - Viviendas en planta baja retranqueadas de la línea de calle -> mayor privacidad	- En las viviendas de 3D el tercer dormitorio tiene una dimensión que en algunos clientes pueden considerar un “estudio/despacho”. - La salida a terraza en las viviendas de 2D en planta tipo es a través del dormitorio secundario al igual que en algunas de las tipologías de 3D. - En varias de las tipologías los salones son de “paso”.
PRECIO	Precios generalmente más competitivos que en barrios céntricos, lo que lo convierte en una opción atractiva para familias y compradores que buscan buena relación calidad-precio.	El volumen alto de viviendas a vender en un primer plazo puede generar una disminución en los ingresos que posteriormente por el recorrido de mercado no se pueda recuperar en ingresos.

4. CONCLUSIONES (2/2)

PROPUESTA DE PRECIOS

De acuerdo a información aportada la estrategia de venta será :

- Primera fase de aproximadamente 12 meses hasta inicio de las obras y con objetivo un 50% de volumen de ventas (criterio ingresos). Para este volumen de ventas se incluyen las ventas de vivienda protegida -> supone vender 47 viviendas libre -> 4 unidades al mes durante 12 meses. Se ajustan los precios para alcanzar el ritmo necesario de ventas.
- Segunda fase de 24-30 meses hasta el final de la promoción - > supone 2 unidades al mes durante 30 meses. Para nuestra propuesta dividimos esta fase en 2. Con un incremento de precios entre ambas.

VIVIENDA LIBRE

						1ª Fase – mes 1 al mes 12					2ª Fase A – mes 13 al 24			2ª Fase B – mes 25 al mes 42			TOTAL INGRESOS
Nº Uds.	Tipología	Sup. Útil promedio	Sup. Const. con zzcc promedio	Terraza cub. m²	Terraza desc. m²	Precio promedio €	Precio promedio €/m2 cc	Precio promedio €/m2 útiles	uds vendidas*	Ingresos 1ª Fase	Precio promedio €	uds vendidas*	Ingresos 2ª Fase A	Precio promedio €	uds vendidas*	Ingresos 2ª Fase B	
3	1D Baja	40,31	56,27	3,71	18,77	220.333 €	3.916	5.466			226.943 €			236.021 €			
2	1D Ático	39,46	53,26		42,33	225.500 €	4.234	5.715			232.265 €			241.556 €			
1	2D Baja	66,40	91,45	3,62	59,96	285.000 €	3.116	4.292			293.550 €			305.292 €			
12	2	58,92	82,95	6,82		249.375 €	3.007	4.233			256.856 €			267.131 €			
2	2D Ático	59,50	80,33		57,49	269.750 €	3.358	4.534			277.843 €			288.956 €			
2	3D Baja	79,17	108,77	3,80	66,00	324.500 €	2.983	4.099			334.235 €			347.604 €			
6	3	71,20	100,77	9,30		296.083 €	2.938	4.158			304.966 €			317.164 €			
28	Total		83,75			262.661 €	3.136	4.384	47	12.345.054 €	270.541 €	30	8.116.216 €	281.362 €	35	9.847.676 €	30.308.945 €



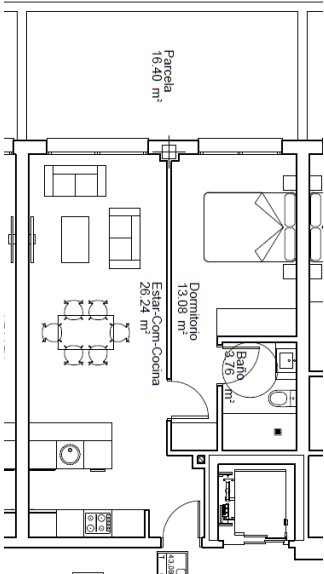
VIVIENDA PROTEGIDA

Nº Uds.	Tipología	Sup. Útil promedio	Precio promedio €	Precio promedio €/m2 útiles	Total Ingresos
5	2D Baja	61,77	153.678 €	2.488	768.389 €
15	3D	65,62	160.932 €	2.452	2.413.983 €
20		64,66	159.119 €	2.461	3.182.373 €

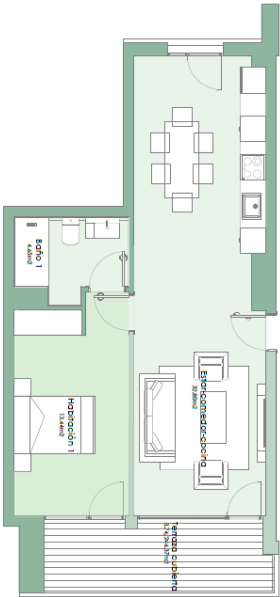
- El módulo máximo para vivienda VPA en el Grupo B es 1.884€ por m2 útil. Para los anejos el precio máximo de venta por m2 de superficie útil es el 60% del precio de vivienda. Se toma 25m2 de superficie para las plazas de garaje y 8 m2 para los trasteros.

3.4. CONCLUSIONES_Comparativa planos (1/4)

Activo



1. CONTRUECES HOMES
Promotora Nalocasa



3. NUEVO GIJON HOMES
Parque Fluvial III

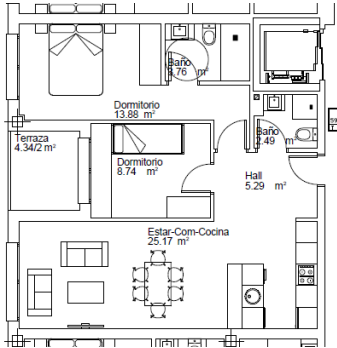


Nº Dormitorios	1D*	1D	1D
Planta	Baja	1ª - tipo F	1ª - tipo H
m² útil interior	40,31 m²	50,89 m²	37,43 m²
Sup. Terraza exterior	22,48 m²	8,74 m²	8,26 m²
m² construidos	-	-	-
m² construidos con p.p.zc.	56,27 m²	73,07 m²	54,66 m²
Precio sin anejo	207.333 m²	229.000 €	182.000 €
promedio €/m2 ccc	3.685 €/m² ccc	3.134 €/m² ccc	3.330 €/m² ccc
promedio €/m2 útil	5.144 €/m² útil	4.500 €/m² útil	4.862 €/m² útil

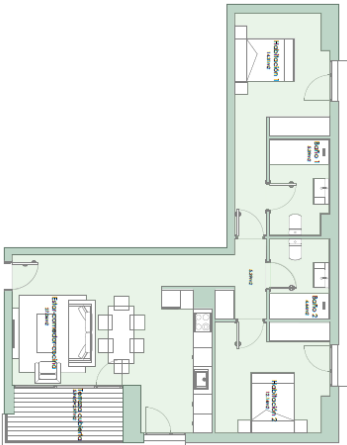
* Datos de vivienda promedio

3.4. CONCLUSIONES_ Comparativa planos (2/4)

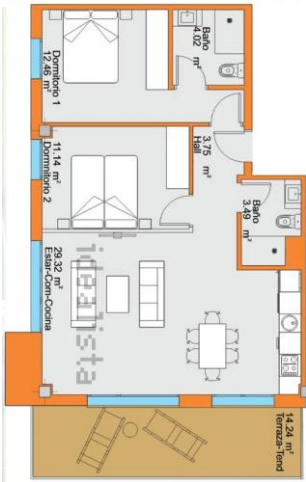
Activo



1. CONTRUECES HOMES
Promotora Nalocasa



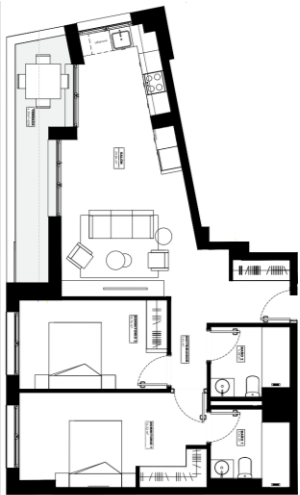
2. Edificio Santa Bárbara
Grupo Tecniobras



3. NUEVO GIJON HOMES
Parque Fluvial III



4. RESIDENCIAL LOS CEDROS
Promovegalpa S.L.



	2D*	2D	2D	2D	2D
Nº Dormitorios	Plantas 1-3	1ª - tipo J	1ª - tipo A	1ª - tipo C	1ª - Tipo H
Planta	Plantas 1-3	1ª - tipo J	1ª - tipo A	1ª - tipo C	1ª - Tipo H
m² útil interior	58,92 m²	68,93 m²	66,12 m²	62,32 m²	63,74 m²
Sup. Terraza exterior	6,82 m²	5,94 m²	14,24 m²	8,96 m²	8,78m²
m² construidos	-	-	-	-	-
m² construidos con p.p.zc.	82,95 m²	96,03 m²	96,28 m²	88,61 m²	90,44 m²
Precio sin anejo	254.750 m²	261.000 €	278.000 €	265.000 €	251.700 €
promedio €/m2 ccc	3.071 €/m² ccc	2.725 €/m² ccc	2.888 €/m² ccc	2.991 €/m² ccc	2.783 €/m² ccc
promedio €/m2 útil	4.324 €/m² útil	3.797 €/m² útil	4.210 €/m² útil	4.252 €/m² útil	3.949 €/m² útil

* Datos de vivienda tipo promedio

3.4. CONCLUSIONES_ Comparativa planos (2/4)

Activo 1. CONTRUECES HOMES Promotora Nalocasa 2. Edificio Santa Bárbara Grupo Tecniobras 3. NUEVO GIJON HOMES Parque Fluvial III 4. RESIDENCIAL LOS CEDROS Promovegalpa S.L.



Nº Dormitorios	3D*	3D	3D	3D	3D
Planta	Plantas 1-3	1ª - tipo C	1ª - tipo C	1ª - tipo H	1ª - Tipo J
m² útil interior	71,20 m²	83,68 m²	77,19 m²	81,97 m²	75,44 m²
Sup. Terraza exterior	9,30 m²	7,36m²	14,24m²	9,24 m²	8,14 m²
m² construidos	-	-	-	-	-
m² construidos con p.p.zc.	100,77 m²	116,65 m²	111,33 m²	115,28 m²	105,91 m²
Precio sin anejo	300.667 m²	302.000 €	320.000 €	315.000 €	271.200 €
promedio €/m2 ccc	2.984 €/m² ccc	2.589 €/m² ccc	2.874 €/m² ccc	2.732 €/m² ccc	2.561 €/m² ccc
promedio €/m2 útil	4.223 €/m² útil	3.609 €/m² útil	4.146 €/m² útil	3.843 €/m² útil	3.595 €/m² útil

* Datos de vivienda tipo promedio

Gracias

básico
real estate

Avenida de Manoteras, 46bis.

Módulos a y B. 3ª planta.

Madrid, 28050

Tel. 900 373 569

www.basico.es