



Promoción Benasque

Marzo 2026

Aviso Legal y Limitaciones de Responsabilidad

Este informe tiene un propósito exclusivamente informativo y orientativo, en relación con el Proyecto de Benasque que consiste en viviendas de obra nueva. El documento aborda aspectos relacionados con la promoción, el estado de comercialización y las características generales del proyecto. La información ha sido elaborada por Urbanitae a partir de fuentes públicas y privadas, así como de datos proporcionados por el promotor, sin haber sido auditadas ni verificadas profesionalmente por terceros

Los elementos visuales del informe, como infografías, renders y planos, son únicamente orientativos y pueden estar sujetos a cambios por motivos técnicos, operativos, legales o externos. Ni Urbanitae ni el promotor se responsabiliza por posibles modificaciones en el contenido gráfico. Además, el mobiliario mostrado no está incluido y no se garantiza que el equipamiento final coincida exactamente con lo descrito en la memoria de calidades del contrato de compraventa

Urbanitae y sus colaboradores no garantizan la veracidad, exactitud, integridad ni suficiencia de los datos presentados en el informe. No asumen responsabilidad alguna por la información contenida ni por las decisiones que terceros puedan tomar en base a ella

Índice

01. Promoción
02. Propiedades a la venta
03. Renders
04. Localización
05. Entorno – Claro potencial de revalorización
06. Comparables de mercado – Obra Nueva
07. Comparables de mercado – Segunda Mano
08. Timeline
09. Estructura de pagos
10. Promotor

01. Promoción

Promoción residencial de 86 viviendas en Benasque (Huesca), ubicada en uno de los destinos más exclusivos y con mayor atractivo del Pirineo. El proyecto, de arquitectura de montaña contemporánea, se compone de viviendas de 2 y 3 dormitorios con garaje y trastero, y vistas abiertas al entorno natural. Las viviendas cuentan con **amplias terrazas** y un diseño pensado para integrarse en un entorno de alta demanda **tanto residencial como vacacional**

La inversión se realiza en una fase inicial del proyecto, permitiendo acceder a precios de entrada especialmente atractivos, con un **descuento del 9% frente a mercado**, lo que supone una clara ventaja desde el inicio

Uno de los factores clave de revalorización es la futura **conexión directa mediante telesilla/telecabina entre Benasque y la estación de Cerler**. Este proyecto hará que el núcleo urbano tenga acceso directo a pistas, aumentando significativamente su atractivo y **provocando una subida de precios en el corto plazo**

Se trata además de una oportunidad única para adquirir **obra nueva en una zona con muy poca oferta**. Esta escasez, junto con una alta demanda, posiciona el activo de forma muy competitiva, incluso frente al mercado de segunda mano. Adicionalmente, su ubicación y características la convierten en un producto ideal para disfrute y explotación durante todo el año, tanto en temporada de invierno como en verano, lo que asegura una **demanda sostenida y atractiva para alquiler**

En conjunto, se trata de una oportunidad de inversión en una ubicación prime, con entrada a buen precio, escasez de producto y un fuerte potencial de revalorización a corto plazo



Promotor
Anejos

REGEN RE
Garaje + Trasteros

Zonas Comunes
Estado Promoción

Jardines y terrazas
Compra sobre plano

02. Propiedades a la venta

1

Portal 1 PB.B

Planta

Ascensor

M² útiles

Exterior/interior

Dormitorios

Baños

Plazas de garaje

Terraza / Jardín

Trastero

Precio de Venta

Bajo

Sí

204 m²

Exterior

3D

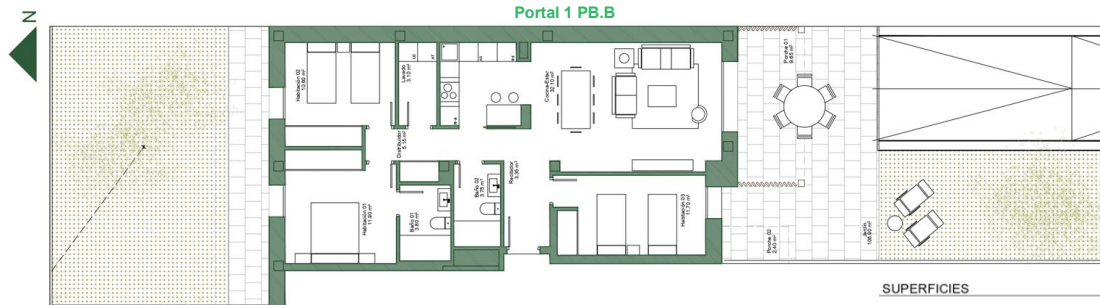
2B

1

Sí (2 terrazas con jardín)

Sí

465.000 €



SUPERFICIES

RECIBIDOR	3.35 m ²
COCINA - ESTAR	32.10 m ²
HABITACION 01	11.90 m ²
HABITACION 02	10.60 m ²
HABITACION 03	11.70 m ²
DISTRIBUIDOR	5.15 m ²
BAÑO 01	3.80 m ²
BAÑO 02	3.75 m ²
LAVADO	3.10 m ²
TOTAL SUP. UTIL CERRADA	85.45 m²
PORCHE 01	9.65 m ²
PORCHE 02	2.40 m ²
JARDÍN	106.90 m ²
TOTAL SUP. UTIL ABIERTA	118.95 m²

TOTAL SUP. UTIL	204.40 m ²
TOTAL SUP. CONSTRUIDA INT Y PORCHES	119.52 m ²

02. Propiedades a la venta

2

Portal 1 1º B

Planta

Ascensor

M² útiles

Exterior/interior

Dormitorios

Baños

Plazas de garaje

Terraza

Trastero

Precio de Venta

Primera

Sí

67 m²

Exterior

2D

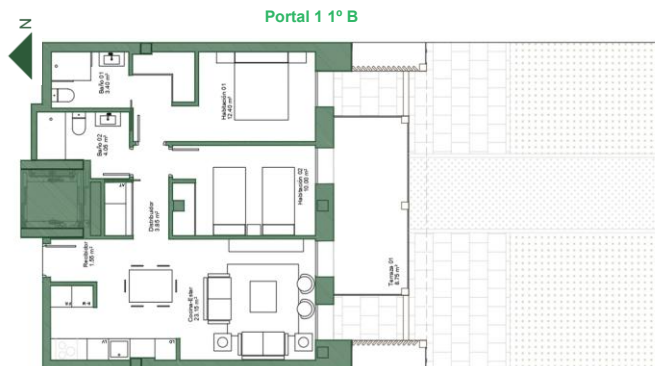
2B

1

Sí

Sí

290.000 €



SUPERFICIES

RECIBIDOR	1.55 m ²
COCINA - ESTAR	23.15 m ²
HABITACIÓN 01	12.40 m ²
HABITACIÓN 02	10.00 m ²
DISTRIBUIDOR	3.85 m ²
BAÑO 01	3.40 m ²
BAÑO 02	4.05 m ²

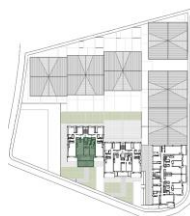
TOTAL SUP. UTIL CERRADA 58.40 m²

TERRAZA 01 8.75 m²

TOTAL SUP. UTIL ABIERTA 8.75 m²

TOTAL SUP. UTIL 67.15 m²

TOTAL SUP. CONSTRUIDA INT Y TERRAZAS 80.56 m²



02. Propiedades a la venta

3

Portal 1 2ºC

Planta

Ascensor

M² útiles

Exterior/interior

Dormitorios

Baños

Plazas de garaje

Terraza

Trastero

Precio de Venta

Segunda

Sí

71 m²

Exterior

2D

2B

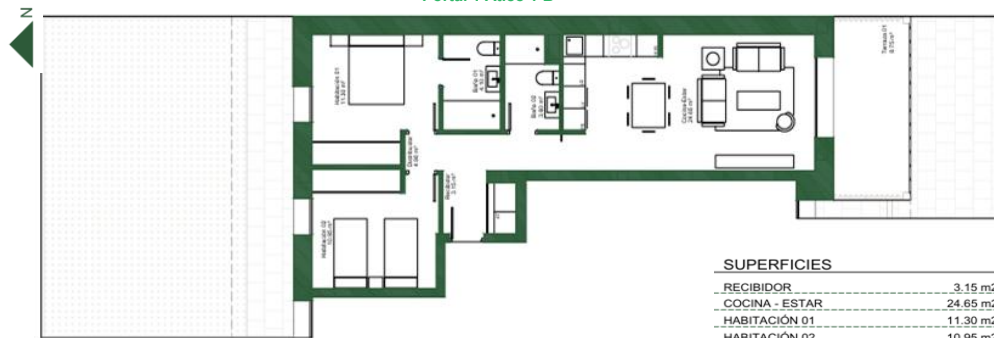
1

Sí

Sí

310.000 €

Portal 1 Ático 1 B



SUPERFICIES

RECIBIDOR	3.15 m ²
COCINA - ESTAR	24.65 m ²
HABITACIÓN 01	11.30 m ²
HABITACIÓN 02	10.95 m ²
DISTRIBUIDOR	4.90 m ²
BAÑO 01	4.10 m ²
BAÑO 02	3.60 m ²

TOTAL SUP. UTIL CERRADA 62.65 m²

TERRAZA 01 8.75 m²

TOTAL SUP. UTIL ABIERTA 8.75 m²

TOTAL SUP. UTIL 71.40 m²

TOTAL SUP. CONSTRUIDA INT Y TERRAZAS 90.61 m²

03. Renders



Estos elementos visuales son únicamente orientativos y pueden estar sujetos a cambios por motivos técnicos, operativos, legales o externos. Ni Urbanitae ni el promotor se responsabiliza por posibles modificaciones en el contenido gráfico. Además, el mobiliario mostrado no está incluido y no se garantiza que el equipamiento final coincida exactamente con lo descrito en la memoria de calidades del contrato de compraventa

03. Renders



Estos elementos visuales son únicamente orientativos y pueden estar sujetos a cambios por motivos técnicos, operativos, legales o externos. Ni Urbanitae ni el promotor se responsabiliza por posibles modificaciones en el contenido gráfico. Además, el mobiliario mostrado no está incluido y no se garantiza que el equipamiento final coincida exactamente con lo descrito en la memoria de calidades del contrato de compraventa

04. Localización



05. Entorno – Claro potencial de revalorización

Instalación telesilla



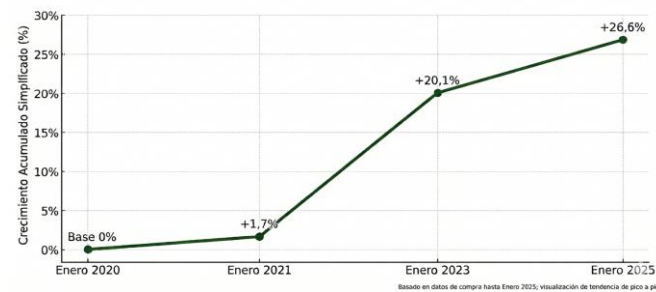
Duración Telecabina Benasque - Cerler → 6 Minutos

La futura conexión mediante telesilla entre Benasque y Cerler impulsará la **revalorización del activo a corto plazo**

- Incremento de la demanda, al mejorar significativamente la accesibilidad a pistas y reforzar el atractivo de Benasque
- Previsible subida de precios, con impacto directo en la revalorización del mercado residencial
- Mayor atractivo para alquiler turístico, especialmente vinculado a demanda de montaña durante todo el año

Crecimiento de precios

Evolución Porcentual del Precio de Compra - Benasque (%)
Base 2020



Fuente Idealista

- Benasque ha mostrado una **evolución excepcional en los últimos años, con un crecimiento acumulado del 26,6%** desde 2020 hasta enero de 2025, especialmente entre 2021 y 2023
- Esta fuerte revalorización confirma el posicionamiento de Benasque como un mercado de referencia en el Pirineo aragonés, impulsado por su entorno natural privilegiado y una demanda sostenida
- Además, presenta una **alta rentabilidad en alquiler**, gracias a la escasez de oferta y a unos precios elevados tanto en temporada de invierno como de verano

06. Comparables de mercado – Obra Nueva

Propiedades de Obra Nueva

Estado	m² *	Precio	€/m2	Dormitorios	Ext / Int	Planta	Garaje
Exclusividad Urbanitae	149 m²	475.000 €	3.187 €/m²	3 D	Exterior	Bajo	Sí
Exclusividad Urbanitae	118 m²	465.000 €	3.934 €/m²	3 D	Exterior	Bajo	Sí
Exclusividad Urbanitae	68 m²	300.000 €	4.420 €/m²	2 D	Exterior	1ª	Sí
Exclusividad Urbanitae	63 m²	290.000 €	4.620 €/m²	2 D	Exterior	1ª	Sí
Exclusividad Urbanitae	67 m²	300.000 €	4.476 €/m²	2 D	Exterior	1ª	Sí
Exclusividad Urbanitae	68 m²	310.000 €	4.567 €/m²	2 D	Exterior	2ª	Sí
Exclusividad Urbanitae	63 m²	295.000 €	4.699 €/m²	2 D	Exterior	2ª	Sí
Exclusividad Urbanitae	67 m²	310.000 €	4.625 €/m²	2 D	Exterior	2ª	Sí
Exclusividad Urbanitae	81 m²	410.000 €	5.068 €/m²	3 D	Exterior	Ático	Sí
Exclusividad Urbanitae	80 m²	410.000 €	5.131 €/m²	3 D	Exterior	Ático	Sí
Media	82 m²	356.500 m²	4.330 €/m²				

Estado	m² *	Precio	€/m2	Dormitorios	Ext / Int	Planta	Garaje
Publicado	81 m²	370.000 €	4.585 €/m²	2 D	Exterior	1ª	Sí
Publicado	79 m²	400.000 €	5.057 €/m²	2 D	Exterior	1ª	Sí
Publicado	56 m²	270.000 €	4.816 €/m²	1 D	Exterior	1ª	Sí
Publicado	57 m²	275.000 €	4.841 €/m²	1 D	Exterior	1ª	Sí
Publicado	77 m²	395.000 €	5.116 €/m²	2 D	Exterior	2ª	Sí
Publicado	83 m²	375.000 €	4.498 €/m²	2 D	Exterior	2ª	Sí
Publicado	104 m²	470.000 €	4.512 €/m²	3 D	Exterior	2ª	Sí
Publicado	77 m²	400.000 €	5.181 €/m²	2 D	Exterior	2ª	Sí
Publicado	85 m²	375.000 €	4.403 €/m²	2 D	Exterior	2ª	Sí
Publicado	91 m²	375.000 €	4.108 €/m²	2 D	Exterior	2ª	Sí
Publicado	58 m²	320.000 €	5.486 €/m²	1 D	Exterior	Ático	Sí
Media	77 m²	365.909 m²	4.739 €/m²				

- El único comparable real de obra nueva en la zona cotiza en torno a 4,739 €/m²
- Nuestra propuesta de inversión se posiciona, por tanto, con un descuento estimado **del ~9% frente a obra nueva comparable**

Fuente: Web oficial Zimma e Idealista

* Los m2 de las promociones analizadas han tenido en cuenta la superficie útil total, incluyendo zonas comunes y ponderando terrazas cubiertas un 50% y terrazas descubiertas un 25%

07. Comparables de mercado – Segunda Mano

Propiedades de Segunda Mano

Estado	m ²	m ² ajustados*	Precio	€/m ²	Dormitorios	Ext / Int	Planta	Garaje
Publicado	71 m ²	62 m ²	250.000 €	4.049 €/m ²	1 D	Exterior	1ª	No
Publicado	100 m ²	87 m ²	265.000 €	3.048 €/m ²	3 D	Exterior	3ª	No
Publicado	72 m ²	63 m ²	300.000 €	4.792 €/m ²	3 D	Exterior	3ª	Sí
Publicado	66 m ²	57 m ²	300.000 €	5.227 €/m ²	2 D	Exterior	Ático	Sí
Publicado	68 m ²	59 m ²	350.000 €	5.919 €/m ²	3 D	Exterior	3ª	No
Publicado	85 m ²	74 m ²	380.000 €	5.141 €/m ²	2 D	Exterior	1ª	Sí
Publicado	240 m ²	200 m ²	478.000 €	2.390 €/m ²	5 D	Exterior	2ª	Sí
Publicado	180 m ²	157 m ²	500.000 €	3.194 €/m ²	4 D	Exterior	2ª	Sí
Media	110 m²	95 m²	352.875 €	4.009 €/m²				



Fuente: Idealista

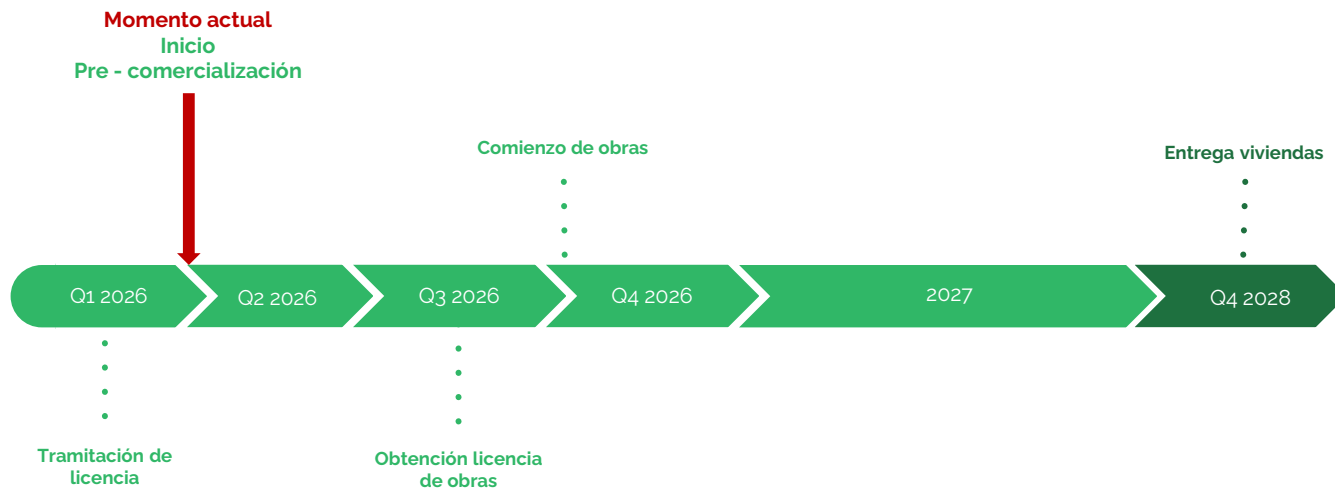
Posicionamiento de precio altamente competitivo, que permite comprar **obra nueva a niveles de segunda mano**, con potencial de revalorización

- Precio medio en línea con el mercado de segunda mano en Benasque, pese a tratarse de un producto de obra nueva
- Mejor producto al mismo precio, con mejores calidades y estado
- Determinadas unidades incluso se sitúan a precios iguales o inferiores a viviendas de segunda mano similares

Acceso a obra nueva a precios cercanos a los de segunda mano

* m² brutos ajustados: los comparables de Idealista se publican en superficie construida, mientras que nuestros precios se expresan en superficie útil. Para homogeneizar la comparación, se ha aplicado un ajuste del -15% sobre los m²

08. Timeline



Los hitos reflejados en este timeline tienen carácter puramente indicativo y están sujetos a posibles modificaciones derivadas de circunstancias ajenas a la promoción. La organización no asume responsabilidad alguna por dichos cambios

09. Estructura de pagos



*Fechas estimadas

**IVA no Incluido

10. Promotor



Promociones Inmobiliarias Benasque (PIB S.L.) surge como la continuación natural de una trayectoria desarrollada por un grupo de empresarios aragoneses que desde 1985 impulsaron numerosos proyectos inmobiliarios residenciales y comerciales, convirtiéndose en referentes en Aragón y otras zonas del país

A lo largo de esos años, este grupo llevó a cabo actuaciones de gran relevancia, entre ellas:

- Promoción residencial Tuca Blanca en Benasque (Huesca)
- Rehabilitación del Edificio Simeón y promoción residencial con bajo comercial en Huesca
- Promoción residencial en Calle Sagasta en Zaragoza
- Desarrollo del resort Valle del Este en Vera (Almería)
- Rehabilitación del Edificio Postigo comercial en Madrid

La familia Lasheras, emprende una nueva etapa profesional de manera independiente, dándole continuidad y estructura propia a la actividad inmobiliaria

Para el desarrollo de esta promoción, PIB cuenta con REGEN RE como gestor del proyecto, empresa con amplia experiencia en gestión de inversiones inmobiliarias, proyectos y promoción inmobiliaria en Madrid, Palma de Mallorca, Zaragoza y Huesca

