



PROMOCIONES INMOBILIARIAS DE USO RESIDENCIAL
diciembre de 2024

Este informe presenta una serie de estadísticas y datos elaborados a partir de nuestra actividad diaria de **Project Monitoring**.

Desde 2012, UVE VALORACIONES ha realizado, o está realizando, la monitorización de promociones inmobiliarias, la mayoría de ellas de uso residencial con casi 100.000 viviendas, además de hoteles, edificios de oficinas, naves industriales, centros comerciales, aparcamientos, etc.

Somos conscientes de que el número de datos que han servido de base a este estudio es demasiado escaso para obtener conclusiones definitivas, pero nos ha parecido que los resultados obtenidos son coherentes con nuestra percepción de la situación del sector y que podrían ser de ayuda para aquellos de nuestros clientes que tienen relación con las promociones inmobiliarias.

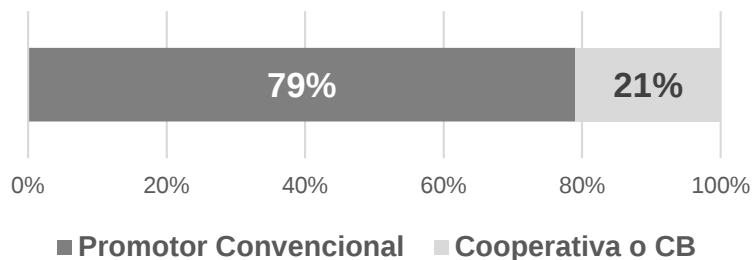
Con esta intención de compartir algunas de las principales variables de las promociones de obra nueva de uso residencial, presentamos este estudio, que sometemos al contraste de otras informaciones que pudieran tener nuestros clientes y que agradeceríamos recibir.



NOTAS

- El estudio se ha realizado a partir de **promociones en curso en diciembre de 2024**.
- Sólo se han considerado **promociones de obra nueva de uso residencial**; el estudio no contempla promociones de inmuebles en rehabilitación que pudieran distorsionar los resultados.

TIPO DE PROMOTOR



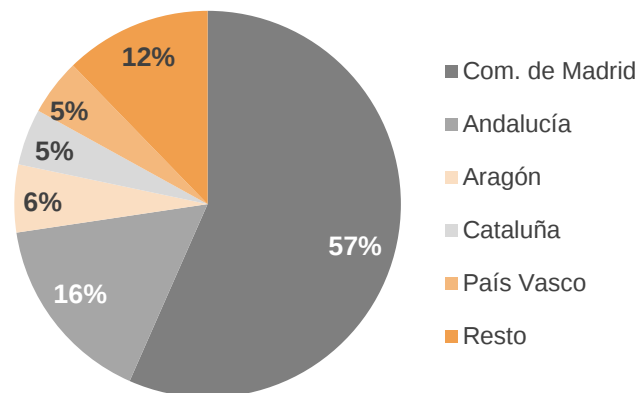
De las promociones de viviendas analizadas, el 79% son desarrolladas por una empresa promotora, mientras que el 21% restante se llevan a cabo como cooperativa de viviendas o comunidad de bienes.

Las **cooperativas** de viviendas se concentran fundamentalmente en la Comunidad de Madrid y, en mucha menor medida, en Andalucía, Aragón, Cataluña y País Vasco.

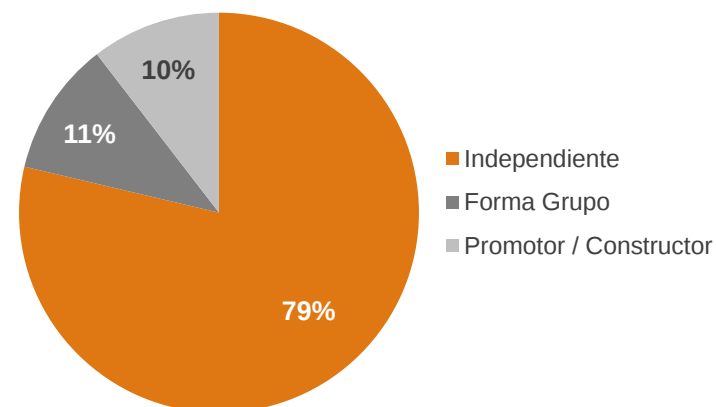
RELACIÓN ENTRE PROMOTORA Y CONSTRUCTORA

- En el 79% de los casos, el promotor encarga la ejecución de las obras a una empresa constructora independiente.
- En un 11% de las promociones, las obras son ejecutadas por una empresa del mismo grupo al que pertenece el promotor.
- En el 10% restante, el promotor actúa también como constructor.

Cooperativas y CB

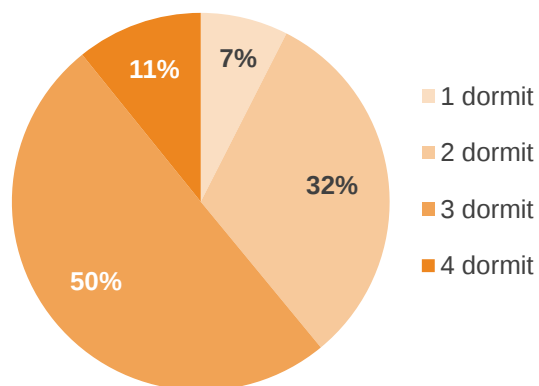


Relación Promotor / Constructor

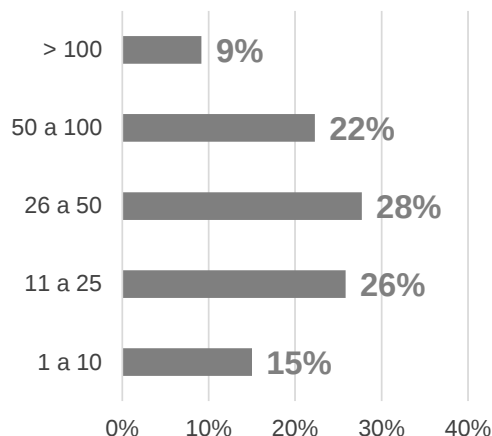


tipología y tamaño de promoción

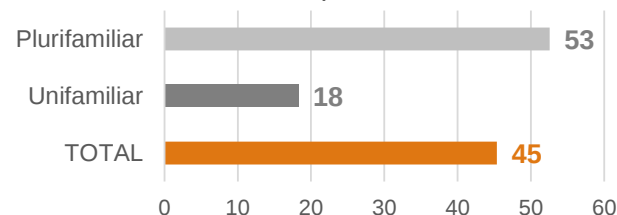
viviendas por nº dormitorios



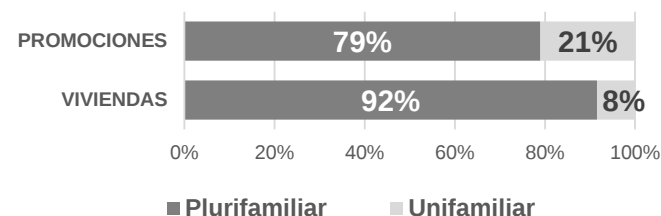
peso promociones por número de viviendas



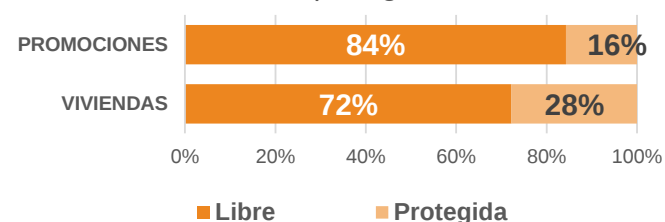
Nº de Viviendas por Promoción



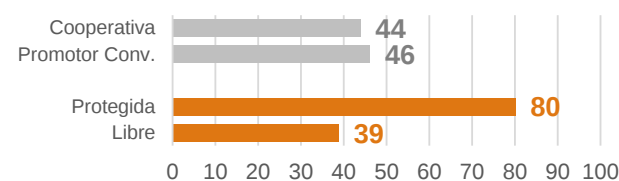
plurifamiliar - unifamiliar



libre - protegida



Nº de Viviendas por Promoción



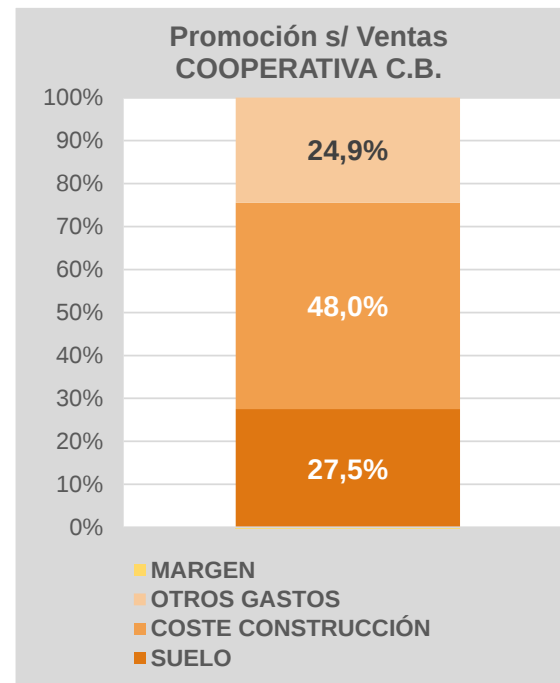
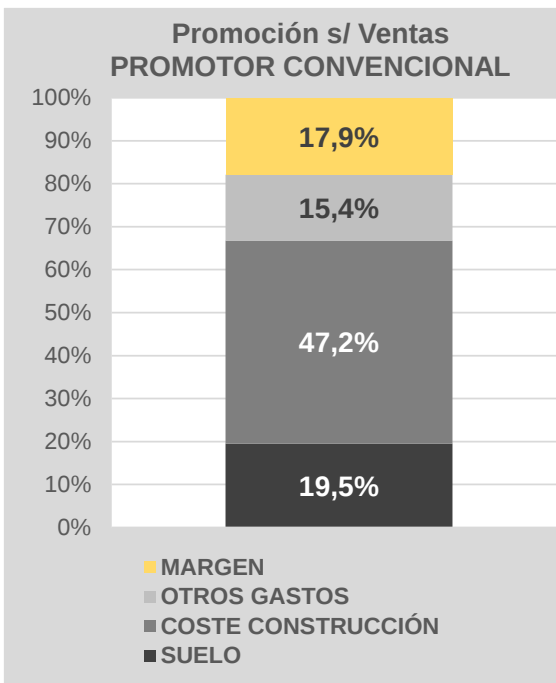
- La mitad de las viviendas analizadas (50%) presentan un programa de **3 dormitorios**, dos puntos por encima del peso que tenían en 2023 (48%). Las de 2 dormitorios presentan el mismo peso que el año anterior, mientras que las de 1 y 4 dormitorios bajan 1 punto cada una.
- El 59% de las promociones tienen más de 25 viviendas.
- La **media de viviendas por promoción** se sitúa en **45 unidades** (cifra similar a 2023), 53 en el caso de las promociones de vivienda colectiva y 18 en las de unifamiliares.
- El **79%** de las promociones son de **tipología plurifamiliar** y suponen el 92% de las viviendas.
- El **16%** de las promociones son de **protección oficial** y suponen el 28% de las viviendas por ser promociones de mayor tamaño (80 viviendas de media, frente a las 39 de las promociones libres).
- Las promociones en régimen de **cooperativa** presentan un tamaño algo menor que las de promotor convencional (44 frente a 46 unidades, respectivamente).

estructura de costes

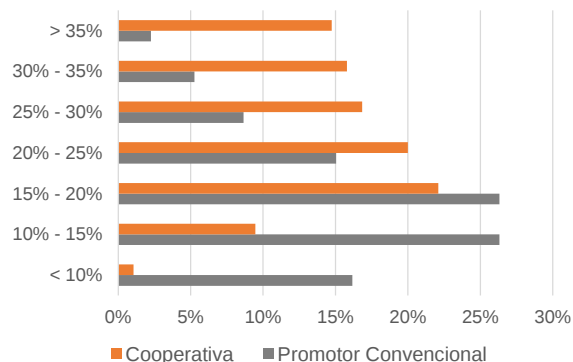
El peso del coste de construcción sobre las ventas es similar en las promociones de promotor convencional y en las cooperativas. La no existencia de beneficio en las cooperativas hace que sean superiores los pesos del suelo y del resto de gastos asociados a la promoción.

Los datos se han calculado a partir de promociones con las obras en curso en diciembre de 2024, con los siguientes requisitos:

- Promociones de obra nueva; el estudio no contempla promociones de inmuebles en rehabilitación.
- Promociones en las que el constructor es independiente del promotor.
- En las promociones en curso se han considerado los desvíos en costes de cada concepto.

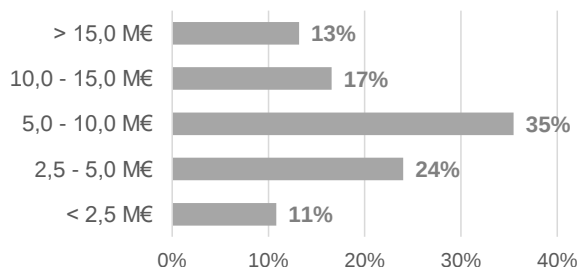


distribución de promociones por el peso del coste del suelo sobre el precio de venta

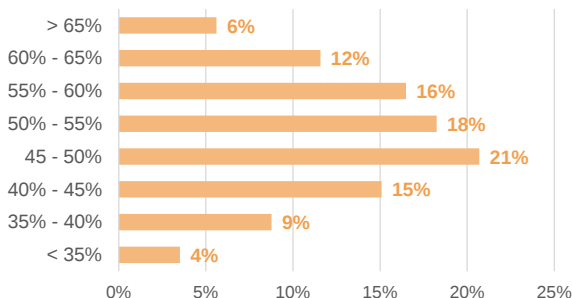


OTROS GASTOS DE LA PROMOCIÓN	Prom. Convencional		Cooperativa	
	% otros gastos	% ventas	% otros gastos	% ventas
Gestión / Administración	11,7%	1,8%	33,4%	8,3%
Financieros	18,8%	2,9%	25,4%	6,3%
Comercialización	20,6%	3,2%	8,7%	2,2%
Honorarios Tecnicos	13,6%	2,1%	11,1%	2,8%
Impuestos y Jurídicos	15,7%	2,4%	6,3%	1,6%
Licencias, Tasas, ICIO	11,5%	1,8%	8,2%	2,0%
Seguros	2,6%	0,4%	3,6%	0,9%
Otros	3,5%	0,5%	1,9%	0,5%
Suministros	2,1%	0,3%	1,5%	0,4%
TOTAL	100,0%	15,4%	100,0%	24,9%

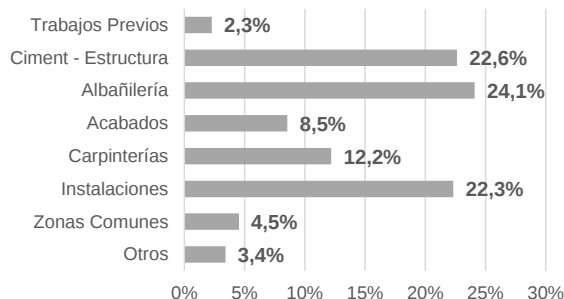
distribución de promociones por presupuesto de contrata



distribución de promociones por el peso del coste de construcción sobre el precio de venta



Desglose por Capítulos de Obra

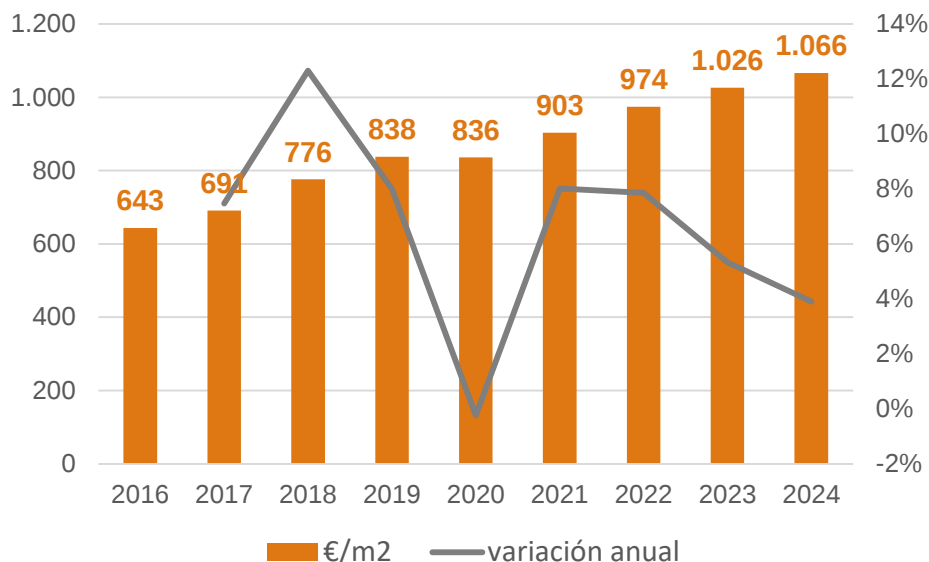


El **coste de ejecución unitario por contrata** para promociones de vivienda plurifamiliar **ha crecido un 3,90% en 2024** (1.066 €/m²) respecto de 2023 (1.026 €/m²). En los **últimos cuatro años**, de 2020 a 2024, el coste de construcción por contrata **se ha incrementado un 27,51%**.

Coste de Construcción €/m²

Viviendas Plurifamiliares

Calculado dividiendo el presupuesto de contrata entre la superficie de viviendas más la mitad de la superficie del resto de usos

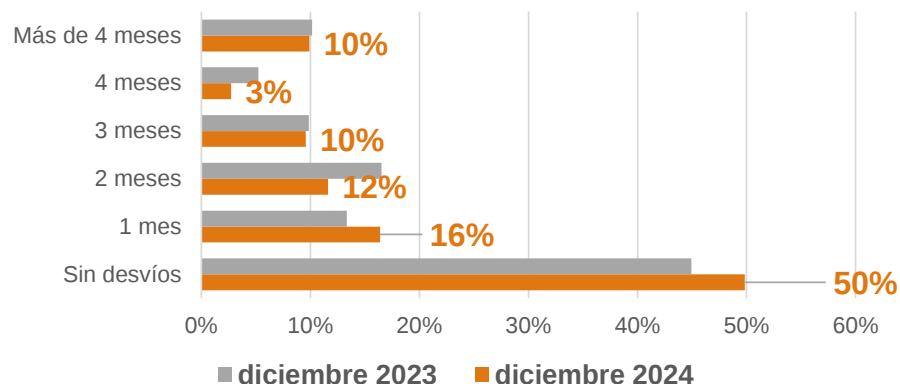


Principales características de las muestras utilizadas para la estimación del coste de construcción unitario:

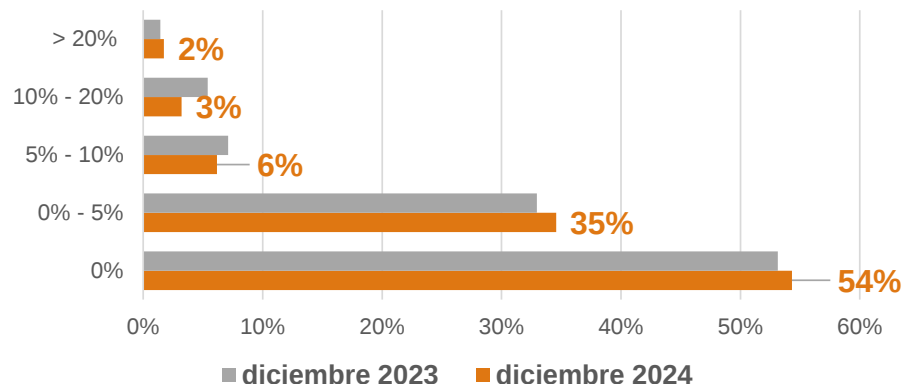
- Se ha partido de **contratos de construcción** firmados entre promotor y constructor en cada año.
- Se han seleccionado promociones de **tipología plurifamiliar** de más de 10 viviendas, en las que promotor y constructor sean **entidades independientes** (no se han considerado las promociones en las que el promotor actúa también de constructor o en las que ambos pertenecen al mismo grupo).
- Sólo se han considerado promociones de **obra nueva**; el estudio no contempla inmuebles en rehabilitación.
- Con el objetivo de simplificar el estudio, se ha asignado el coste por usos considerando, en cada caso, que el coste de construcción unitario de **locales, garajes y trasteros** es la mitad del coste de construcción unitario del uso de vivienda.
- El ámbito territorial analizado son municipios de más de 50.000 habitantes de España, con excepción de las comunidades insulares, Canarias e Illes Balears.

desvíos en plazo y coste

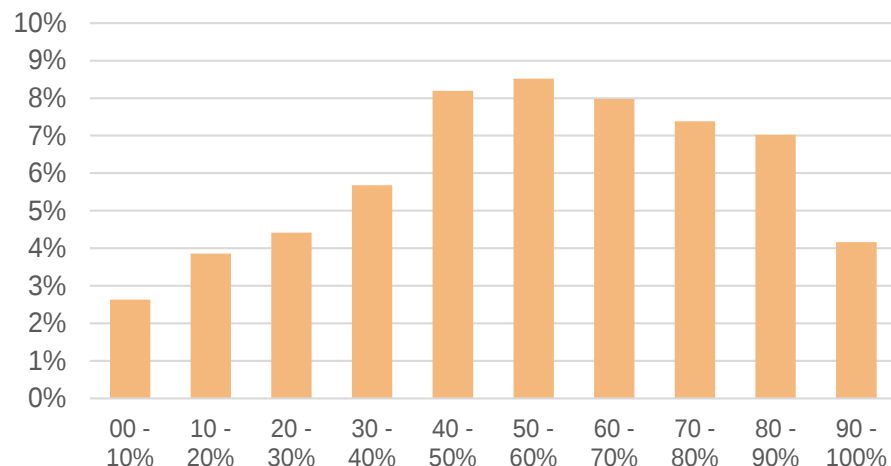
desvío en plazo respecto del
planning inicial de obra



variación entre previsión de cierre de la obra y
presupuesto de contrata inicial



% obra de avance medio mensual
en función del % de obra a origen



desvíos en plazo

El desvío medio en plazo durante 2024 ha sido de **1,32 meses**, prácticamente igual que en 2023 (1,36).

El 66% de las promociones presentan desvíos de 1 mes o menos respecto a la planificación inicial, lo que supone 8 puntos más que en 2023.

El 13% presenta desvíos de más de 3 meses (15% de 2023).

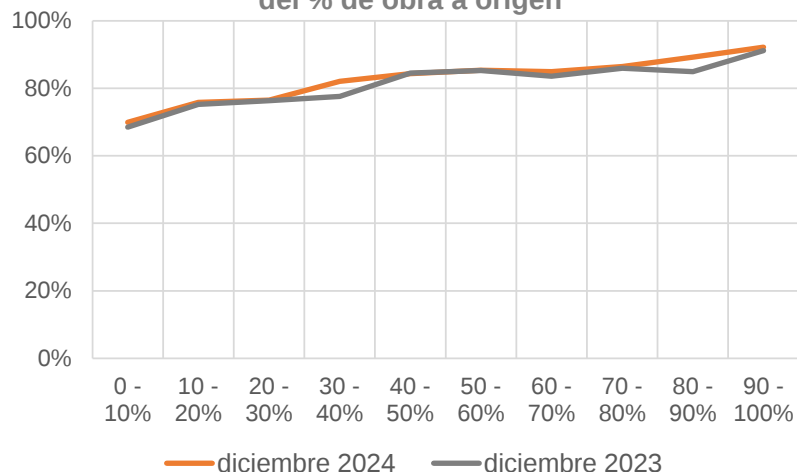
desvíos en coste

El desvío medio en coste de ejecución es de un **2,41%**, 0,16% menos que en 2023.

El 54% de las promociones no presenta incrementos respecto del presupuesto de contrata firmado, prácticamente igual que en 2023.

El 11% presenta desvíos superiores al 5%, dos puntos menos que en 2023.

% de ventas medio en función
del % de obra a origen



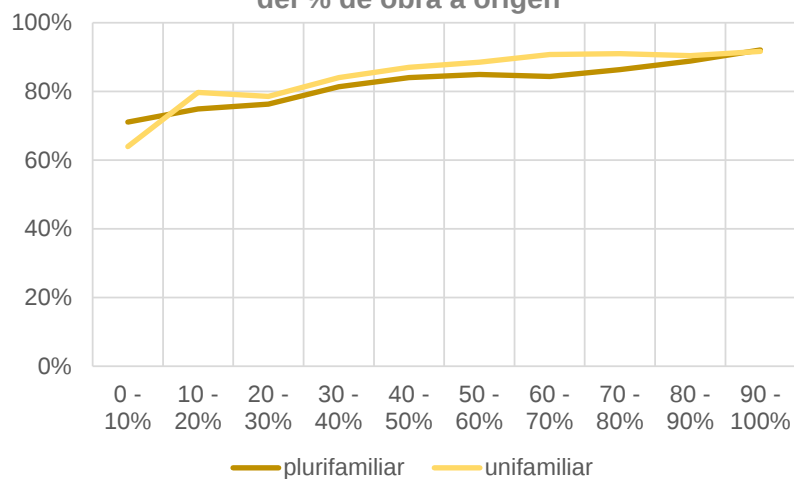
El porcentaje de ventas a finales de **2024** era, para cada tramo de obra ejecutada, **similar al de 2023**.

En las promociones con más del 90% de obra ejecutada, el porcentaje de viviendas vendidas se sitúa en el 92,18%.

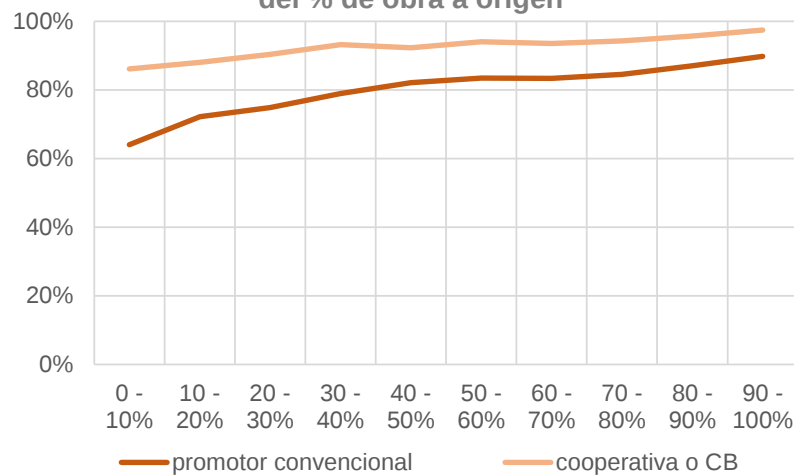
Las **cooperativas** presentan porcentaje de ventas superior al de la **promoción convencional** en todos los tramos de obra.

Por tipología, las ventas de promociones de **vivienda unifamiliar** van **por encima** de las promociones de **vivienda colectiva** en la mayor parte de la ejecución de las obras, para igualarse en las últimas fases.

% de ventas medio en función
del % de obra a origen



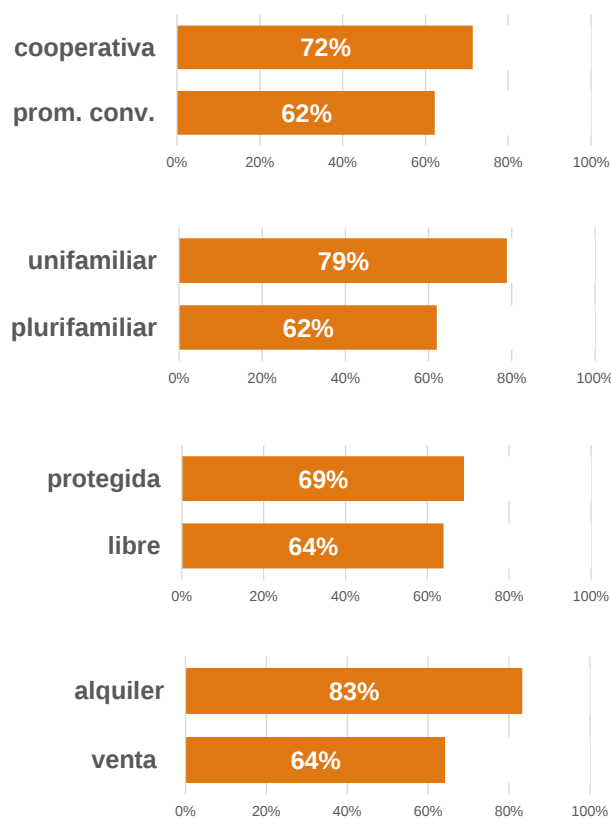
% de ventas medio en función
del % de obra a origen



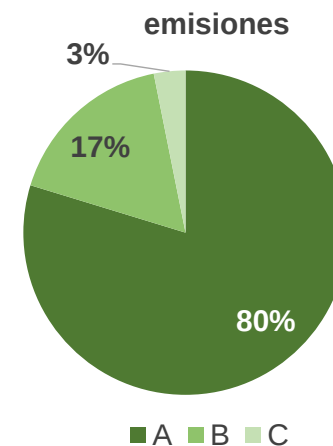
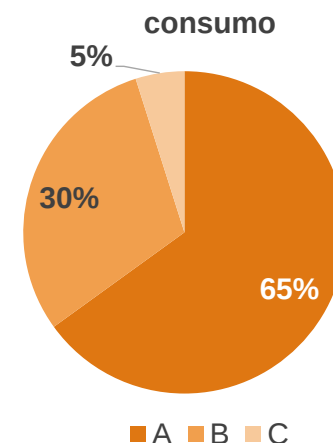
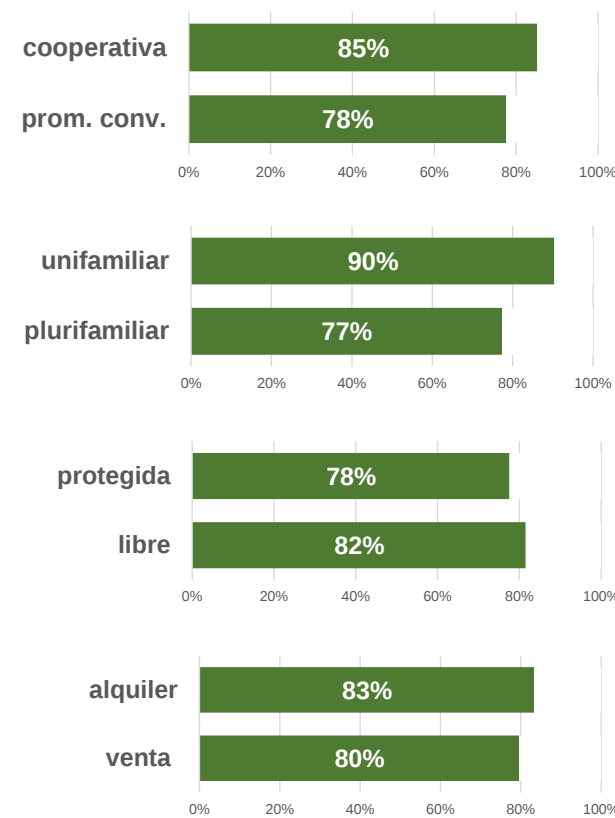
El **65%** de las promociones analizadas en 2024 tiene una **letra A en consumo** (7 puntos más que en 2023), cifra que asciende a un **80%** en **emisiones** (8 puntos más que en 2023).

El porcentaje de promociones de viviendas unifamiliares calificadas con la letra A es superior al de las promociones de vivienda colectiva, al igual que ocurre con las desarrolladas en régimen de cooperativa respecto de las gestionadas por una empresa promotora y con las destinadas al alquiler frente a las destinadas a la venta.

% letra A en CONSUMO



% letra A en EMISIONES





INMOBILIARIO
SOSTENIBLE



Certificaciones BREEAM



UVE GREEN



www.uvegreen.com



info@uvegreen.com

El presente informe es propiedad de UVE VALORACIONES, S.A. y ha sido realizado a partir de nuestra actividad diaria de project monitoring.
Se autoriza la reproducción total o parcial del mismo, para uso no comercial, citando como fuente a UVE VALORACIONES, S.A.

UVE VALORACIONES, S.A.

A-86224169 – Calle Alcalá, 21, planta 7ª - 28014 Madrid - 913914234 - uve@v-valoraciones.es