

PROMOCIONES INMOBILIARIAS DE USO RESIDENCIAL  
diciembre de 2025

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 más de 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.

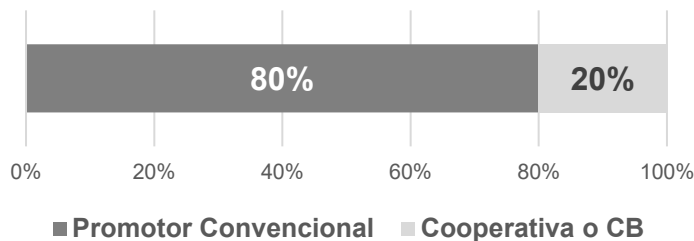
Con esta intención de compartir algunas de las principales variables de las promociones de obra nueva de uso residencial, presentamos este estudio, que sometemos al contraste de otras informaciones que pudieran tener nuestros clientes y que agradeceríamos recibir.



## NOTAS

- El estudio se ha realizado a partir de **promociones en curso en diciembre de 2025**.
- 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



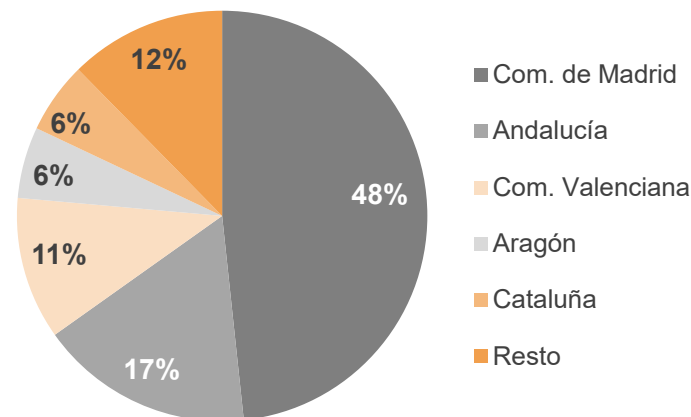
De las promociones de viviendas analizadas, el **80%** son desarrolladas por una empresa promotora, mientras que el **20%** restante se llevan a cabo como cooperativa de viviendas o comunidad de bienes. Estos porcentajes son muy similares a los de 2024.

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

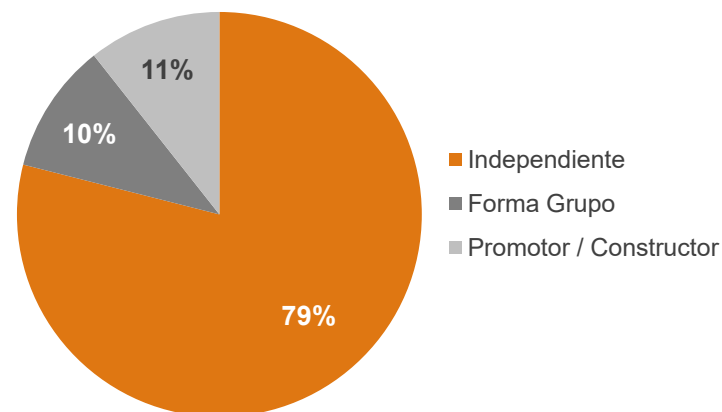
## RELACIÓN ENTRE PROMOTORA Y CONSTRUCTORA

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

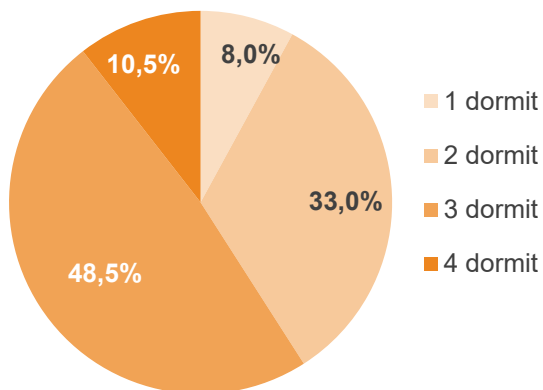
## Cooperativas y CB



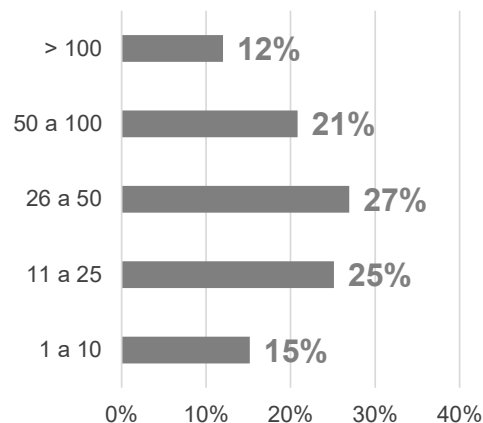
## Relación Promotor / Constructor



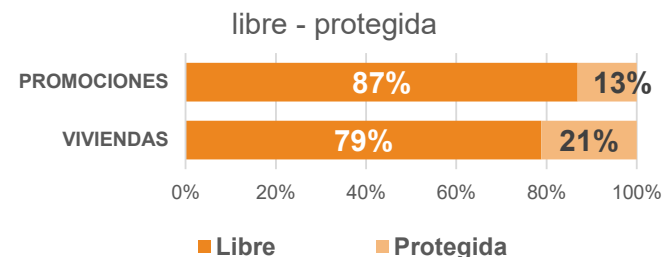
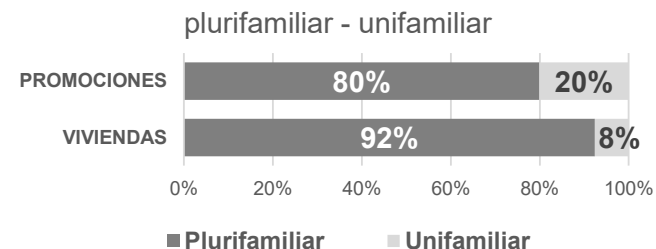
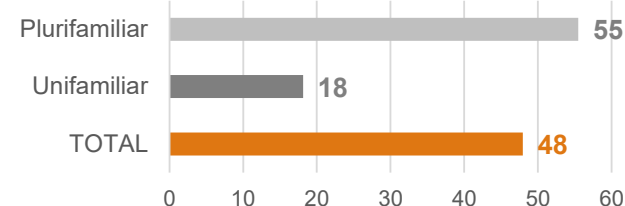
viviendas por nº dormitorios



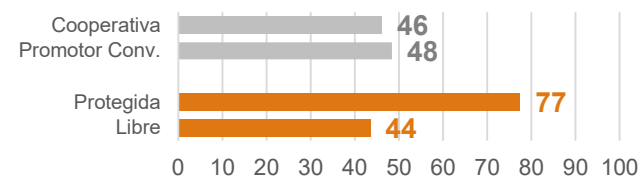
peso promociones por número de viviendas



Nº de Viviendas por Promoción



Nº de Viviendas por Promoción



- Casi la mitad de las viviendas analizadas (**49%**) presentan un programa de **3 dormitorios**. Junto con las de 2 dormitorios (un 33%), suponen un 82% del total. Estas cifras son muy parecidas a las 2024.
- El 60% de las promociones tienen más de 25 viviendas.
- La **media de viviendas por promoción** se sitúa en **48 unidades** (3 más que en 2024), 55 en el caso de las promociones de vivienda colectiva y 18 en las de unifamiliares.
- El **80%** de las promociones son de **tipología plurifamiliar** y suponen el 92% de las viviendas.
- El **13%** de las promociones son de **protección oficial** (3 puntos menos que en 2024) y suponen el 21% de las viviendas (7 puntos menos que el año pasado) por ser promociones de mayor tamaño: 77 viviendas de media, frente a las 44 de las promociones libres.
- Las promociones en régimen de **cooperativa** presentan un tamaño algo menor que las de promotor convencional (46 frente a 48 unidades, respectivamente).

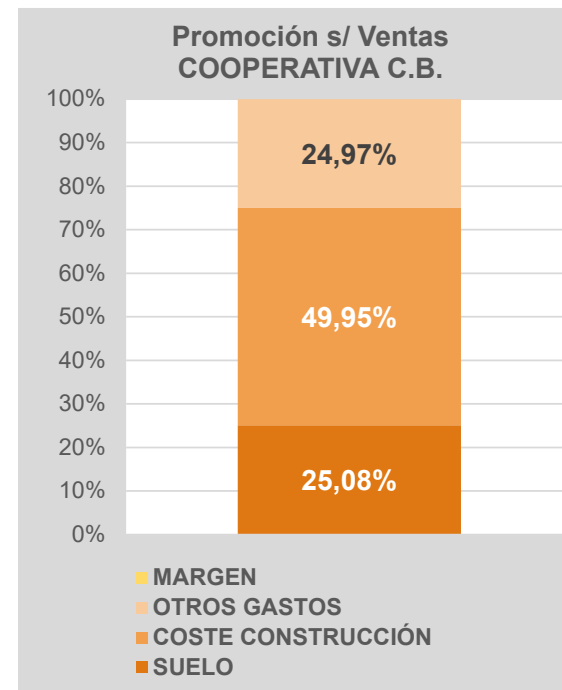
# estructura de costes

La no existencia de beneficio en las cooperativas hace que sean superiores los pesos del suelo y del resto de gastos asociados y, en menor medida, del coste de construcción.

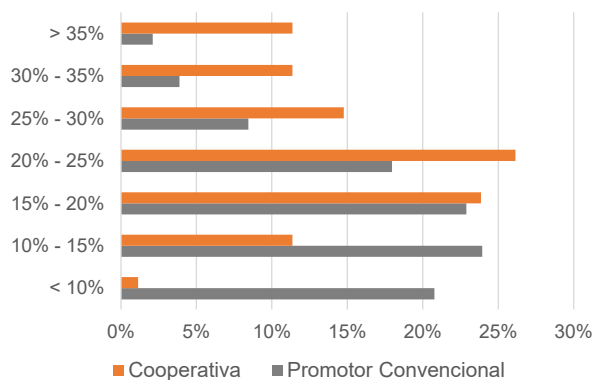
Respecto a 2024, las diferencias en todos los conceptos son inferiores a 1 punto, excepto en las cooperativas, en las que el peso de la construcción sube casi dos puntos en detrimento del suelo.

Los datos se han calculado a partir de promociones con las obras en curso en diciembre de 2025, 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.

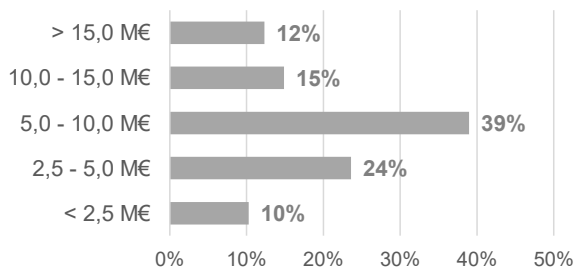


distribución de promociones por el peso del coste del suelo sobre el precio de venta

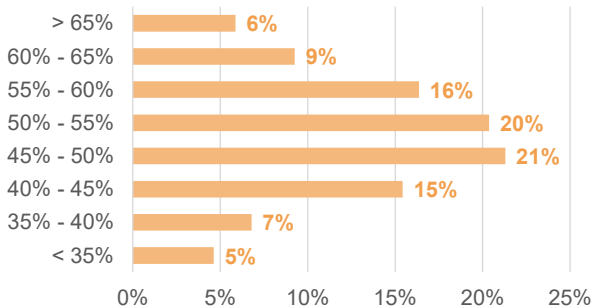


OTROS GASTOS DE LA PROMOCIÓN	Prom. Convencional		Cooperativa	
	% otros gastos	% ventas	% otros gastos	% ventas
Gestión / Administración	12,72%	<b>2,03%</b>	33,46%	<b>8,35%</b>
Financieros	18,90%	<b>3,02%</b>	23,53%	<b>5,87%</b>
Comercialización	20,96%	<b>3,34%</b>	8,92%	<b>2,23%</b>
Honorarios Tecnicos	12,73%	<b>2,03%</b>	11,10%	<b>2,77%</b>
Impuestos y Jurídicos	15,67%	<b>2,50%</b>	6,98%	<b>1,74%</b>
Licencias, Tasas, ICIO	11,36%	<b>1,81%</b>	8,74%	<b>2,18%</b>
Seguros	2,44%	<b>0,39%</b>	3,84%	<b>0,96%</b>
Otros	3,38%	<b>0,54%</b>	2,06%	<b>0,51%</b>
Suministros	1,84%	<b>0,30%</b>	1,37%	<b>0,35%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>15,96%</b>	<b>100,00%</b>	<b>24,97%</b>

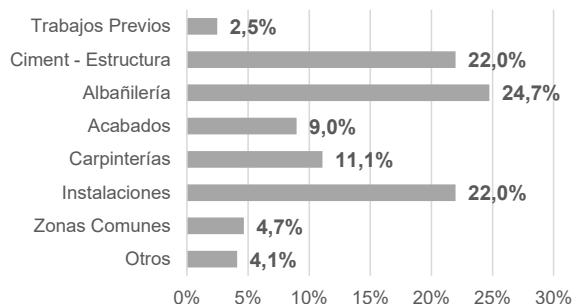
## distribución de promociones por presupuesto de contrata



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



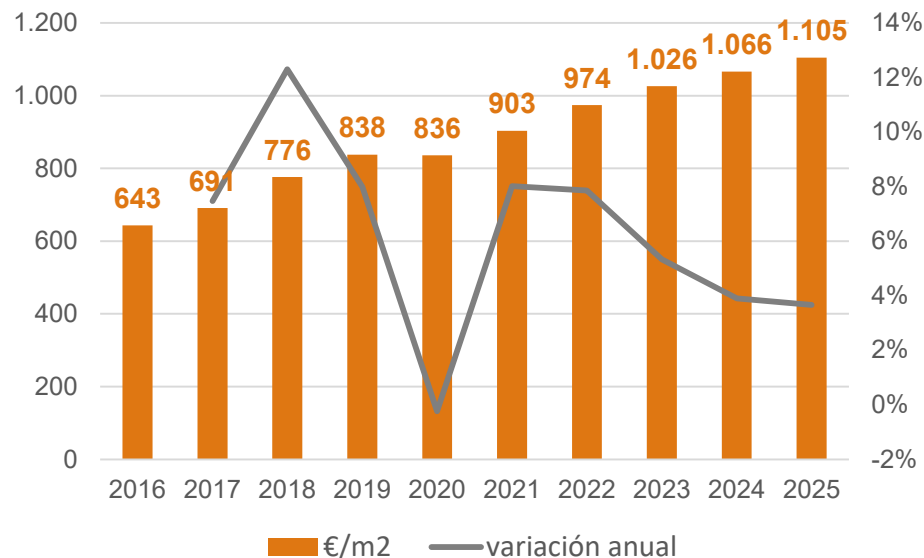
## Desglose por Capítulos de Obra



El **coste de ejecución unitario por contrata** para promociones de vivienda plurifamiliar **ha crecido un 3,66% en 2025** (1.105 €/m<sup>2</sup>) respecto de 2024 (1.066 €/m<sup>2</sup>). En los **últimos cinco años**, de 2020 a 2025, el coste de construcción por contrata **se ha incrementado un 32,18%**.

## Coste de Construcción €/m<sup>2</sup> Viviendas Plurifamiliares

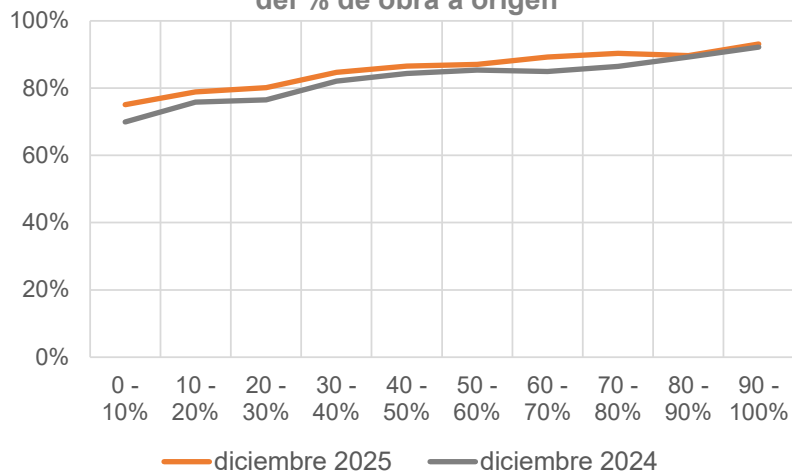
Calculado dividiendo el presupuesto de contrata entre la superficie de viviendas más la mitad de la superficie del resto de usos



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.

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



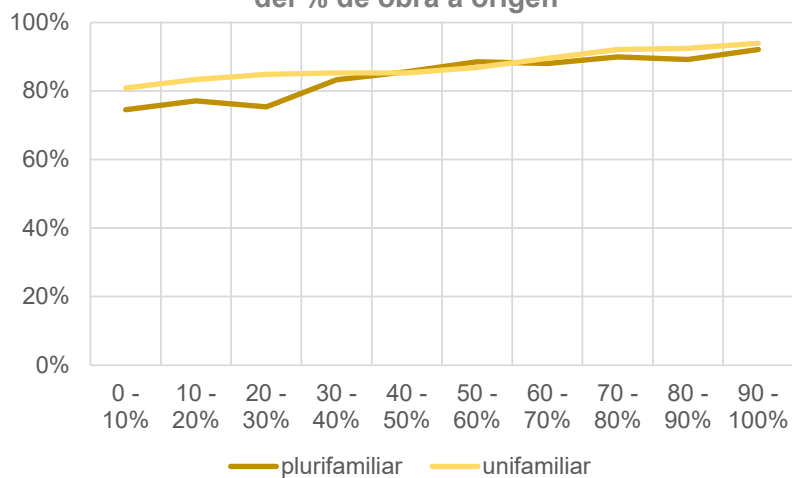
El porcentaje de ventas a finales de **2025** era, para cada tramo de obra ejecutada, **similar al de 2024**, levemente por encima.

En las promociones con más del 90% de obra ejecutada, el porcentaje de viviendas vendidas se sitúa en el **93,15%**.

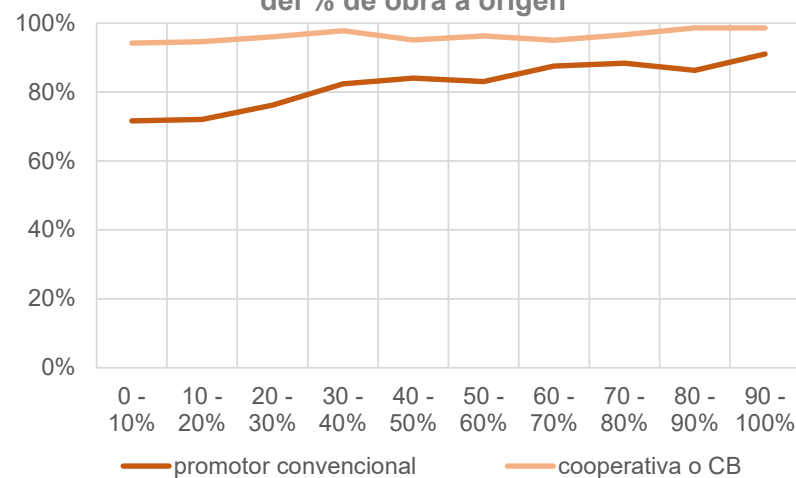
Las **cooperativas** presentan porcentaje de ventas superior al de la **promoción convencional** en todos los tramos de obra.

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, aunque con muy poca diferencia.

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



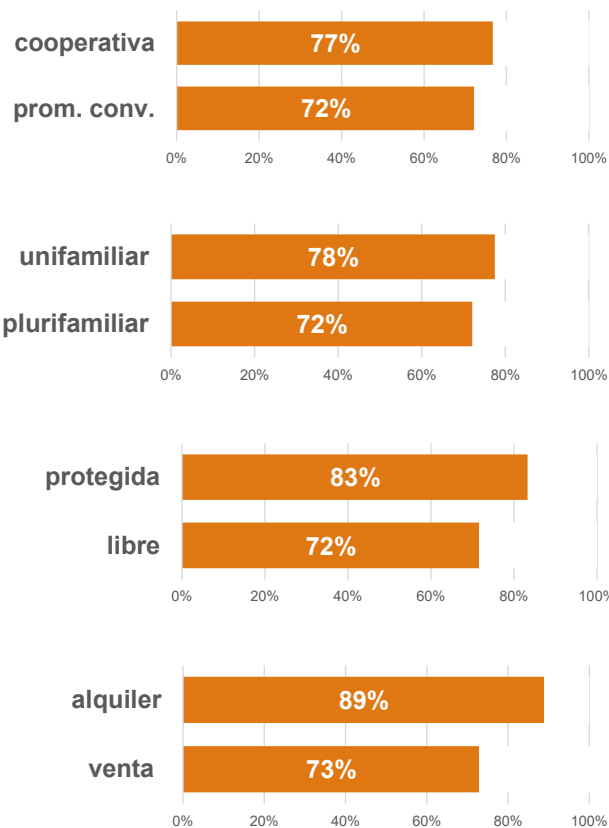
% de ventas medio en función del % de obra a origen



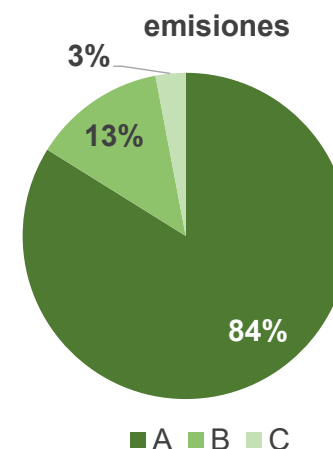
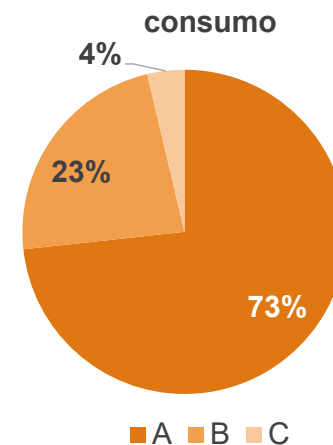
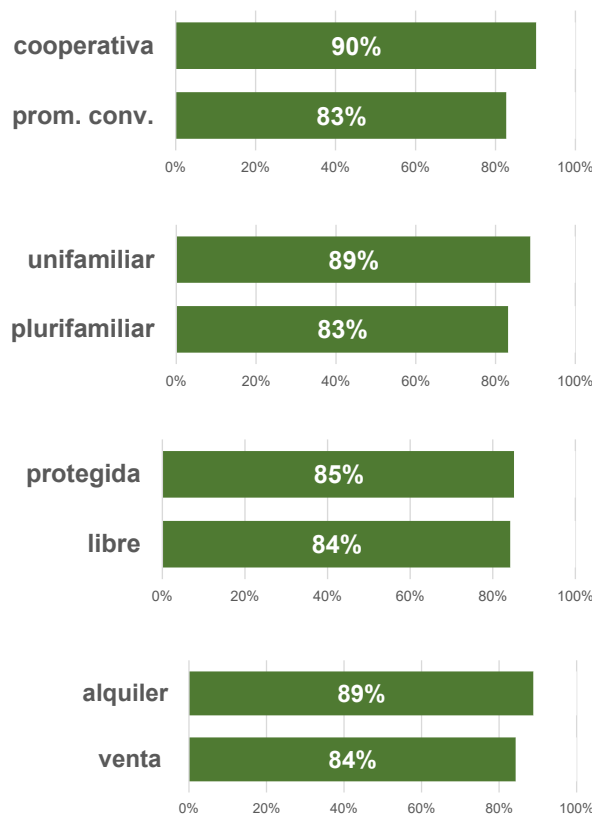
El **73%** de las promociones analizadas en 2025 tiene una **letra A en consumo** (8 puntos más que en 2024), cifra que asciende a un **84%** en **emisiones** (4 puntos más que en 2024).

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, con las destinadas al alquiler frente a las destinadas a la venta y con las promociones de vivienda protegida frente a las de vivienda libre.

## % letra A en CONSUMO



## % letra A en EMISIONES





INMOBILIARIO  
SOSTENIBLE



Certificaciones BREEAM



UVE GREEN



[www.uvegreen.com](http://www.uvegreen.com)



[info@uvegreen.com](mailto: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 del Ombú, 3, planta 11ª - 28045 Madrid - 913914234 -. [uve@v-valoraciones.es](mailto:uve@v-valoraciones.es)