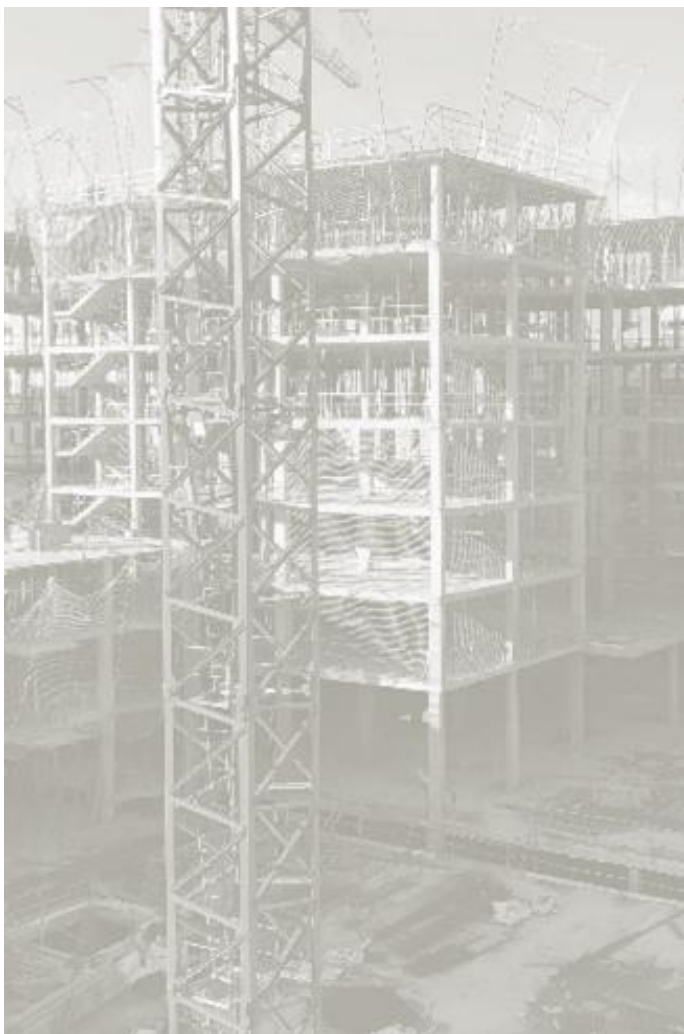




**PROMOCIONES INMOBILIARIAS DE USO
RESIDENCIAL
diciembre de 2022**



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

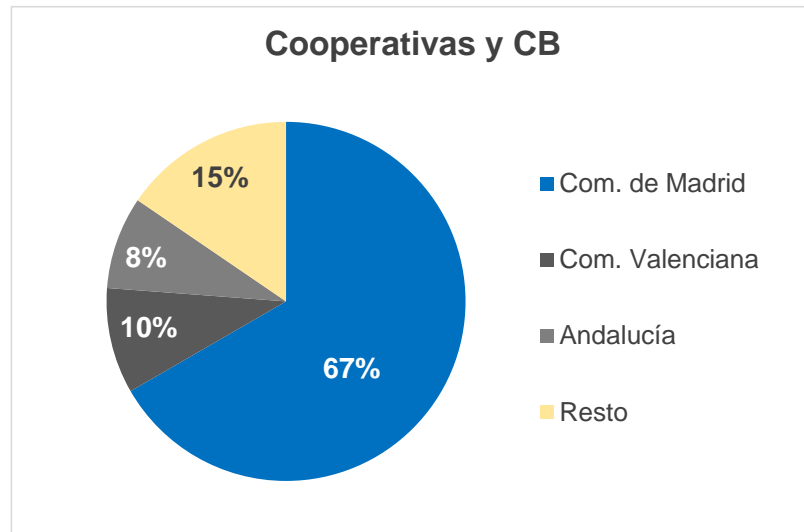
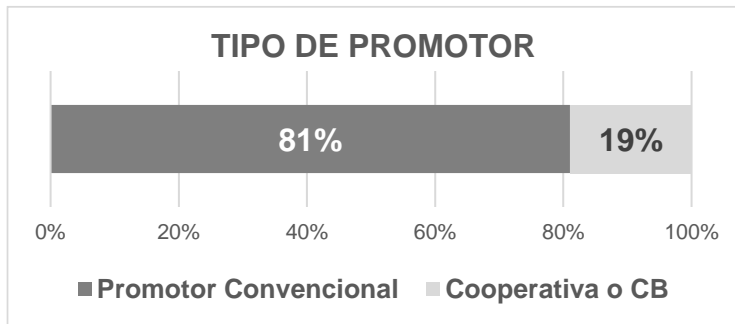
Desde 2012, UVE VALORACIONES ha realizado, o está realizando, la monitorización de promociones inmobiliarias, la mayoría de ellas de uso residencial con más de 65.000 viviendas, además de hoteles, edificios de oficinas, naves industriales, centros comerciales, aparcamientos, etc.

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 2022**.
- 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.



De las promociones de viviendas analizadas, el 81% son desarrolladas por una empresa promotora, mientras que el 19% restante se llevan a cabo como cooperativa de viviendas o comunidad de bienes (en 2021 el reparto era 78% y 22%, respectivamente).

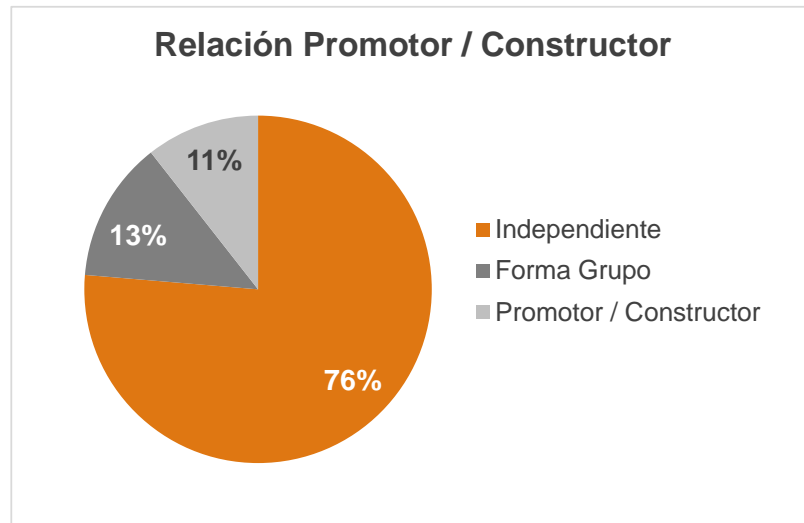
Las **cooperativas** de viviendas se concentran fundamentalmente en la Comunidad de Madrid y, en mucha menor medida, en la Comunidad Valenciana y Andalucía.

RELACIÓN ENTRE PROMOTORA Y CONSTRUCTORA

En el 76% de los casos, el promotor encarga la ejecución de las obras a una empresa constructora independiente.

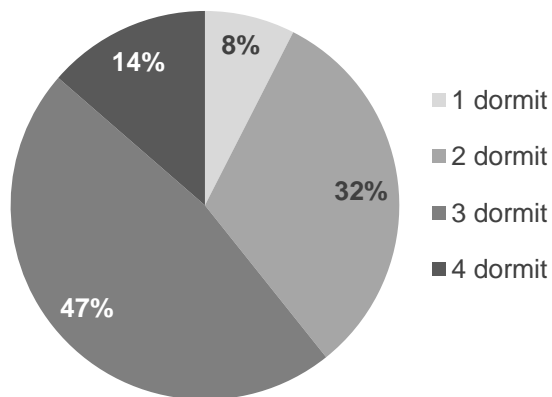
En un 13% de las promociones, las obras son ejecutadas por una empresa del mismo grupo al que pertenece el promotor.

En el 11% restante, el promotor actúa también como constructor.

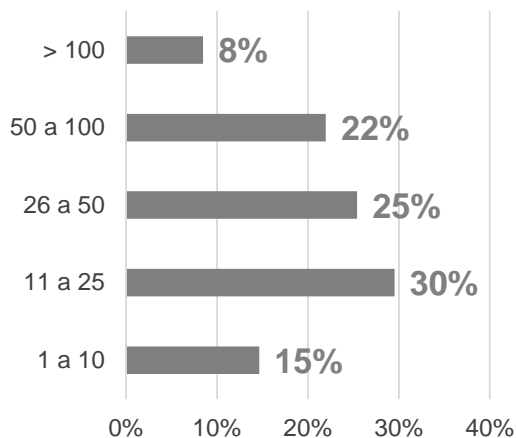


tipología y tamaño de promoción

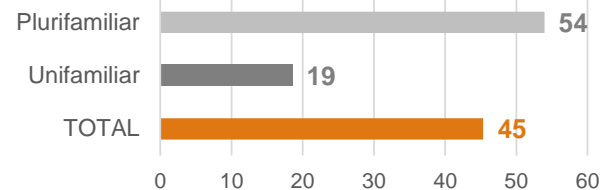
viviendas por nº dormitorios



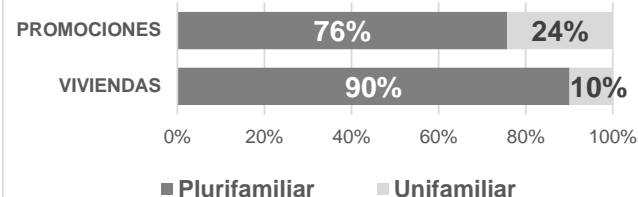
peso promociones por número de viviendas



Nº de Viviendas por Promoción

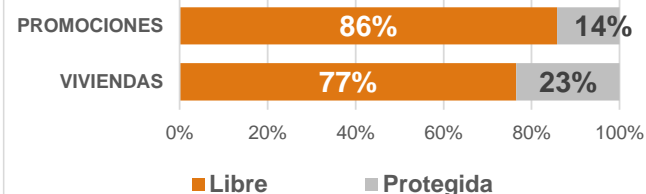


plurifamiliar - unifamiliar

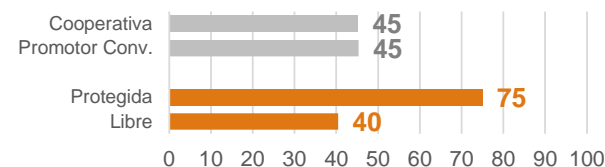


- Casi la mitad (47%) de las viviendas analizadas presentan un programa de **3 dormitorios**, si bien este peso representa 7 puntos menos que en 2021. En conjunto, en 2022, las viviendas de 3 y 4 dormitorios (60%) han perdido 10 puntos frente a las viviendas de 1 y 2 dormitorios (40%).
- El 45% de las promociones son de 25 viviendas o menos.
- La **media de viviendas por promoción** se sitúa en **45 unidades** (3 más que en 2021), 54 en el caso de las plurifamiliares y 19 en las unifamiliares.
- El **76%** de las promociones son de **tipología plurifamiliar** y suponen el 90% de las viviendas.
- El **14%** de las promociones son **protección oficial** y suponen el 23% de las viviendas por ser promociones de mayor tamaño (75 viviendas de media, frente a las 40 de las promociones libres).
- Las promociones en régimen de **cooperativa** presentan el mismo tamaño que las de promotor convencional (45 unidades).

libre - protegida



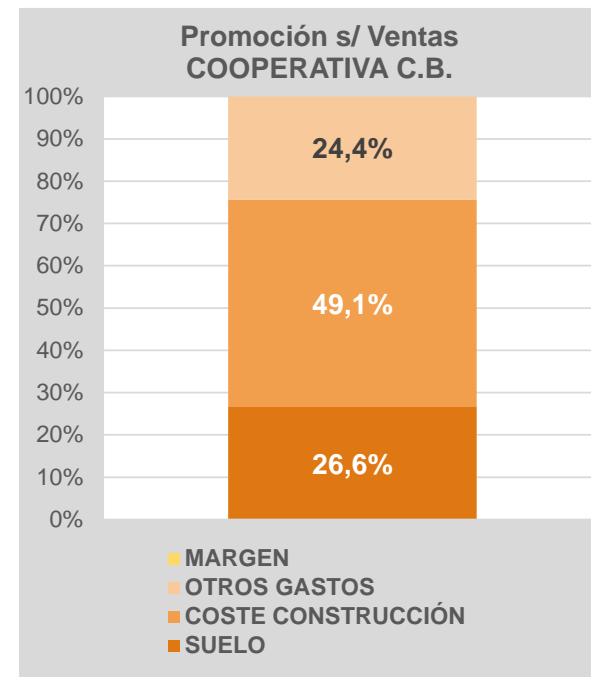
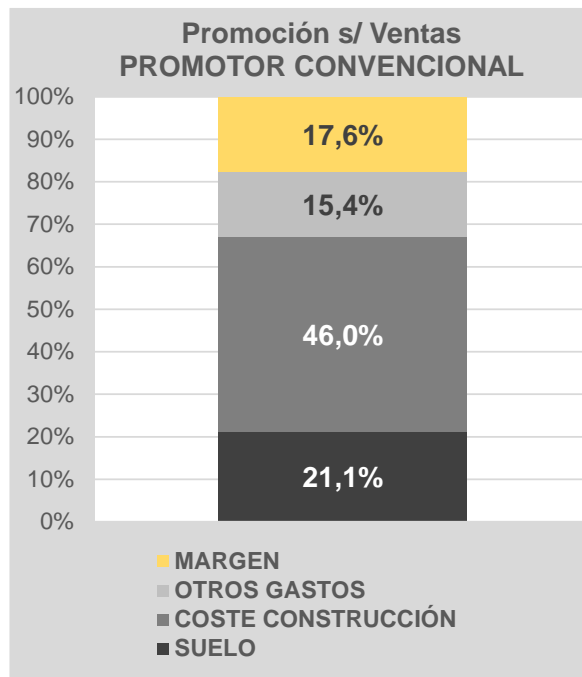
Nº de Viviendas por Promoción



estructura de costes

Los datos se han calculado a partir de promociones con las obras en curso en diciembre de 2022, 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.



OTROS GASTOS DE LA PROMOCIÓN	Prom. Convencional		Cooperativa	
	% otros gastos	% ventas	% otros gastos	% ventas
Gestión / Administración	14,1%	2,2%	35,3%	8,6%
Financieros	17,1%	2,6%	20,3%	5,0%
Comercialización	19,2%	3,0%	10,0%	2,4%
Honorarios Tecnicos	15,1%	2,3%	12,8%	3,1%
Impuestos y Jurídicos	15,9%	2,4%	6,6%	1,6%
Licencias, Tasas, ICIO	11,1%	1,7%	7,9%	1,9%
Seguros	2,4%	0,4%	2,8%	0,7%
Otros	3,2%	0,5%	2,6%	0,6%
Suministros	2,0%	0,3%	1,6%	0,4%
TOTAL	100,0%	15,4%	100,0%	24,4%

El **coste de ejecución unitario por contrata**, para promociones de vivienda plurifamiliar, **ha crecido un 7,86% en 2022** (974 €/m²) respecto de 2021 (903 €/m²). La mayor parte de este incremento se ha concentrado en el **primer semestre del año**, mientras que en el segundo semestre el incremento ha sido mínimo.

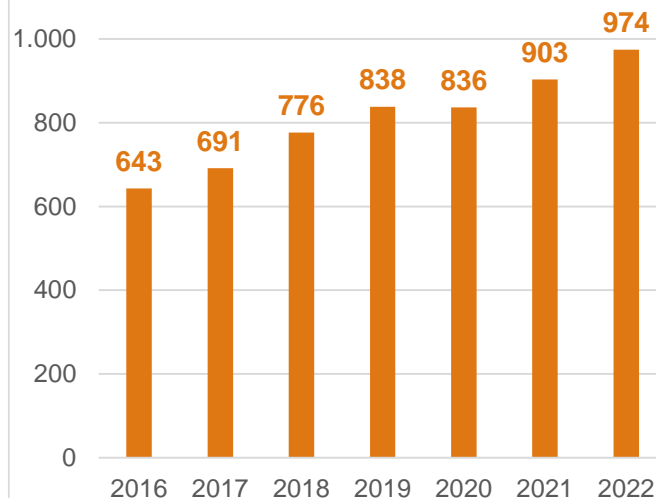
Las principales características de las muestras utilizadas para la estimación del coste de construcción unitario son las siguientes:

- 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 promociones de 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.

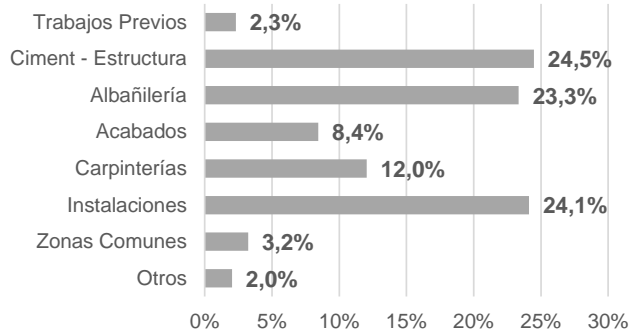
Coste de Construcción €/m²

Viviendas Plurifamiliares

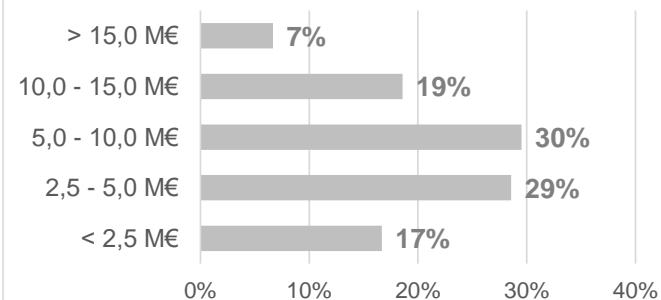
Calculado dividiendo el presupuesto de contrata entre la superficie de viviendas más la mitad de la superficie del resto de usos



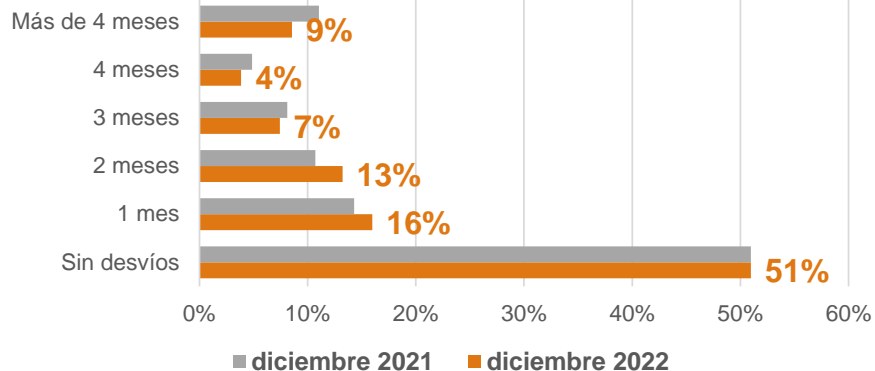
Desglose por Capítulos de Obra



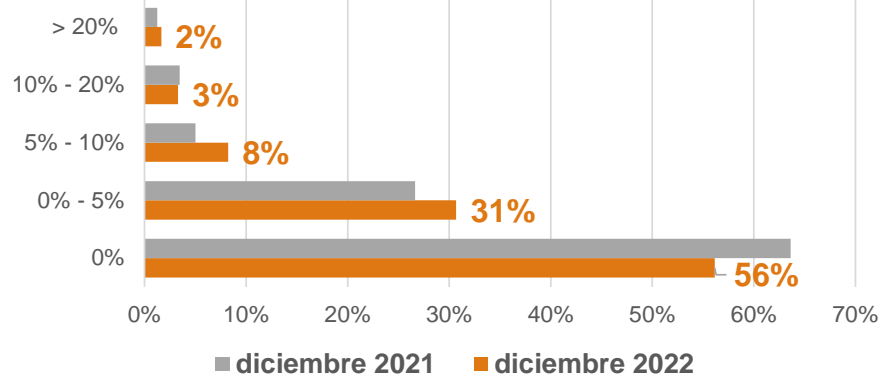
distribución de promociones por presupuesto de contrata



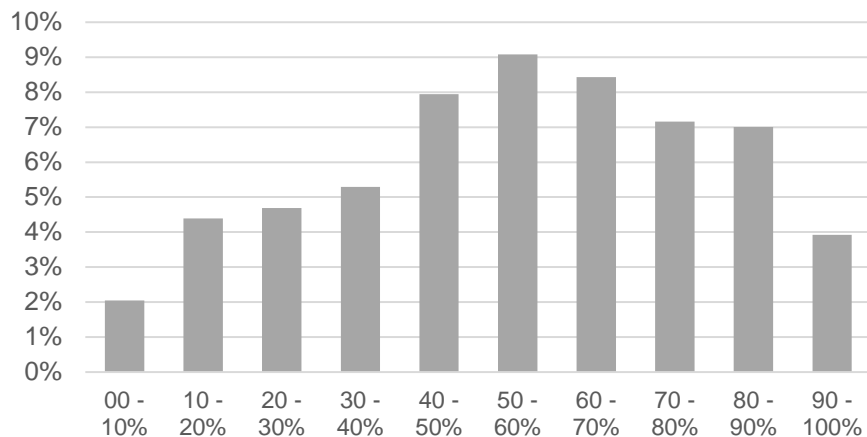
desvío en plazo respecto del planning inicial de obra



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 es de **1,34 meses**, 0,28 meses menos que en 2021.

El 67% de las promociones presentan desvíos de 1 mes o menos respecto a la planificación inicial.

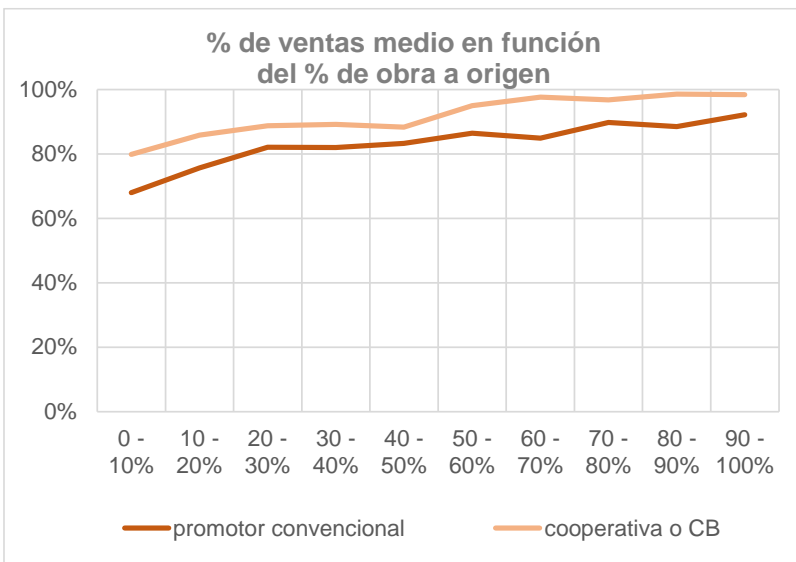
El 13% presenta desvíos de más de 3 meses, cifra tres puntos inferior a la de 2021.

desvíos en coste

El desvío medio es de un **1,89%**, 0,64% más que en 2021.

El 56% de las promociones no presenta incrementos respecto del presupuesto de contrata firmado, 8 puntos menos que en 2021 (64%).

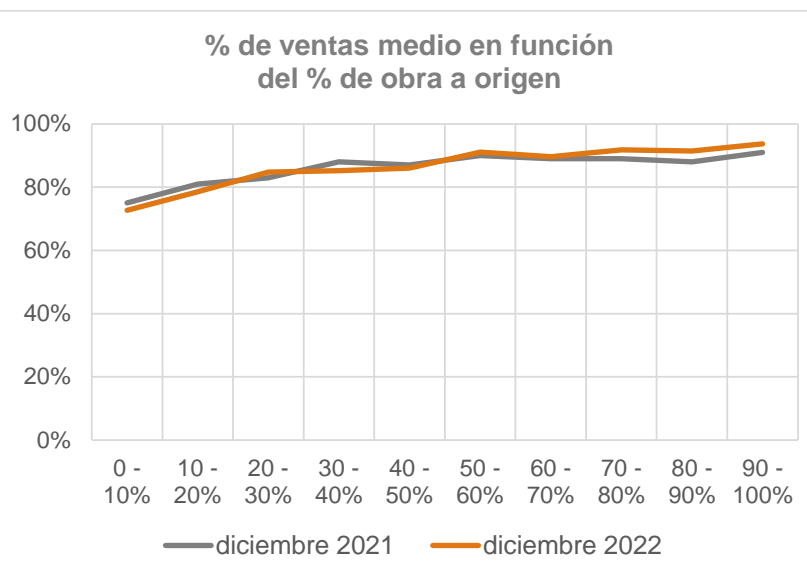
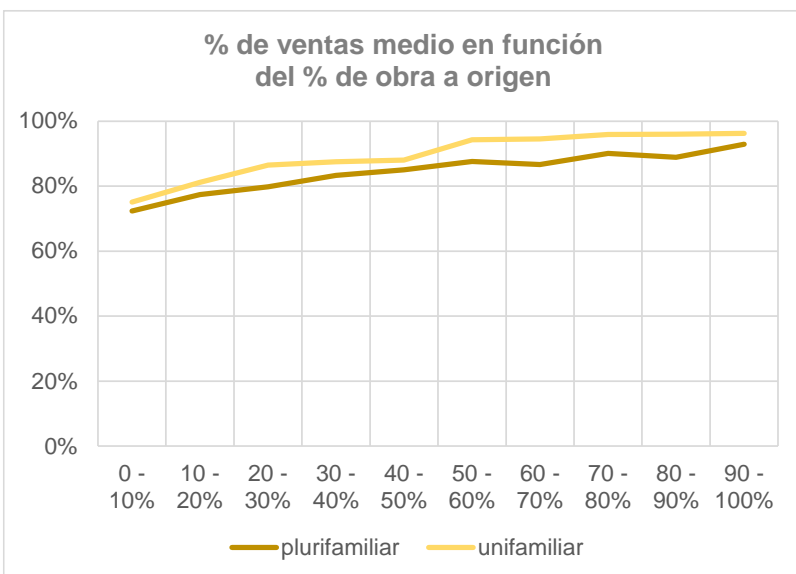
El 13% presenta desvíos superiores al 5%.



El porcentaje de ventas a finales de **2022** era, para cada tramo de obra ejecutada, **similar al de 2021**. En las promociones con más del 90% de obra ejecutada, el porcentaje de viviendas vendidas supera el 93%.

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

Por tipologías, las ventas de promociones de **vivienda unifamiliar** van unos **5 puntos de media por encima** de las promociones de **vivienda colectiva** durante toda la ejecución de las obras.



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