

**PROMOCIONES INMOBILIARIAS DE USO
RESIDENCIAL**
diciembre de 2023

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 70.000 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.

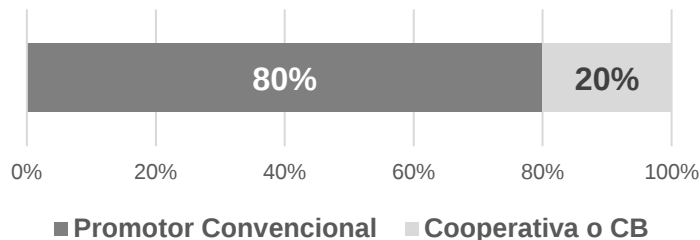
Con esta intención de compartir algunas de las principales variables de las promociones de obra nueva de uso residencial, presentamos este estudio, que sometemos al contraste de otras informaciones que pudieran tener nuestros clientes y que agradeceríamos recibir.



NOTAS

- El estudio se ha realizado a partir de **promociones en curso en diciembre de 2023**.
- 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 (en 2022 el reparto era similar, 81% y 19%, respectivamente).

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

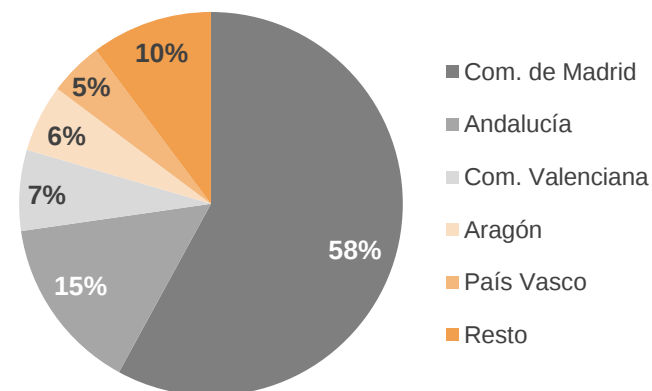
RELACIÓN ENTRE PROMOTORA Y CONSTRUCTORA

En el 77% de los casos, el promotor encarga la ejecución de las obras a una empresa constructora independiente.

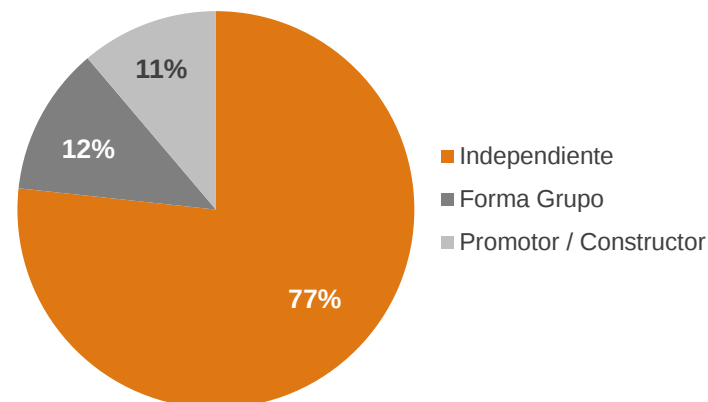
En un 12% de las promociones, las obras son ejecutadas por una empresa del mismo grupo al que pertenece el promotor.

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

Cooperativas y CB

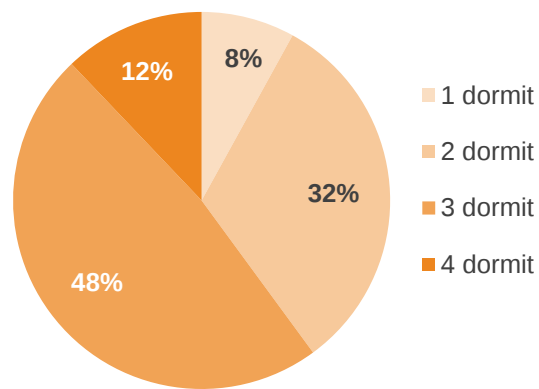


Relación Promotor / Constructor

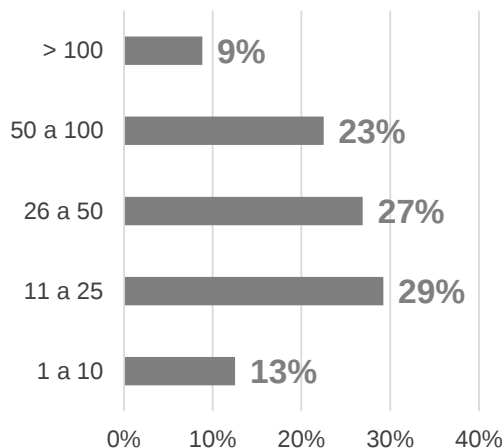


tipología y tamaño de promoción

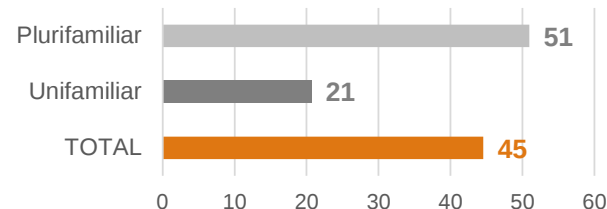
viviendas por nº dormitorios



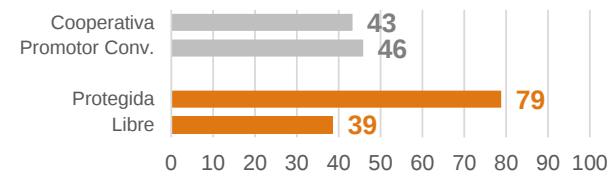
peso promociones por número de viviendas



Nº de Viviendas por Promoción

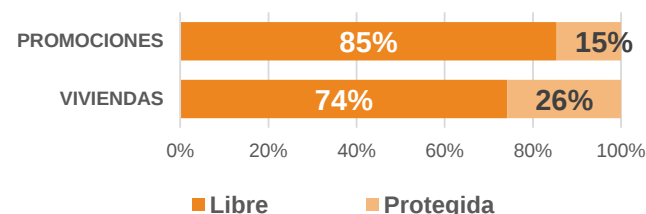


Nº de Viviendas por Promoción

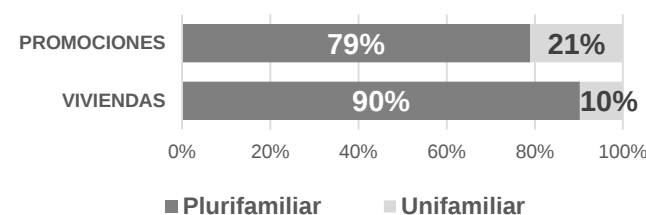


- Casi la mitad (48%) de las viviendas analizadas presentan un programa de **3 dormitorios**, peso similar al de 2022 (47%). Los pesos del resto de programas también son similares a 2022.
- El 42% de las promociones son de menos de 25 viviendas.
- La **media de viviendas por promoción** se sitúa en **45 unidades** (cifra similar a 2022), 51 en el caso de las plurifamiliares y 21 en las unifamiliares.
- El **79%** de las promociones son de **tipología plurifamiliar** y suponen el 90% de las viviendas.
- El **15% de las promociones** son de **protección oficial** y suponen el 26% de las viviendas por ser promociones de mayor tamaño (79 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 (43 frente a 46 unidades, respectivamente).

libre - protegida



plurifamiliar - unifamiliar



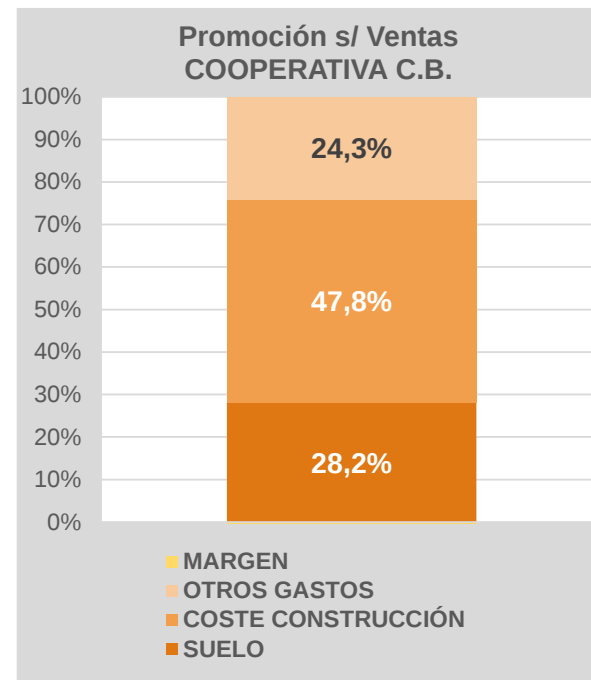
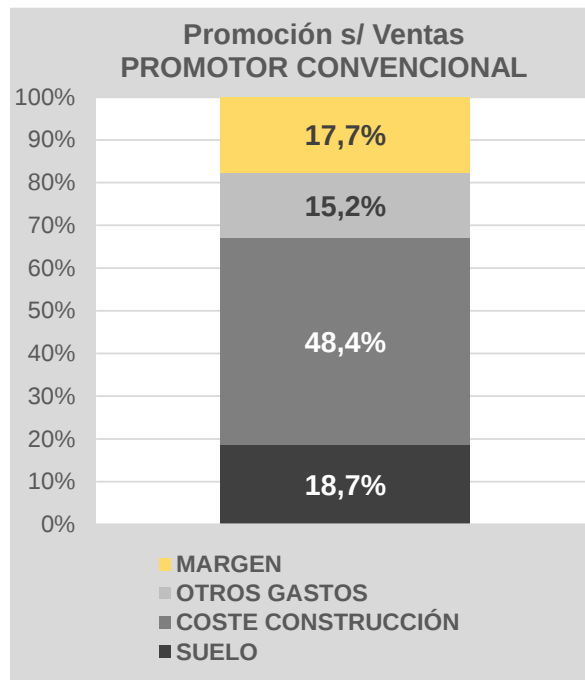
estructura de costes

En relación a los datos obtenidos en 2022, el peso del suelo en las promociones de un promotor convencional ha bajado 2,40 puntos y esta diferencia ha ido al coste de construcción.

Por su parte, en las promociones de cooperativas, se ha incrementado 1,60 puntos el peso del suelo, bajando en la misma proporción el coste de construcción.

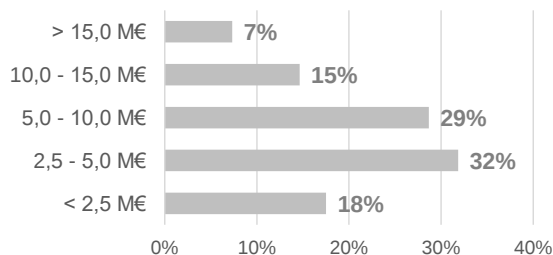
Los datos se han calculado a partir de promociones con las obras en curso en diciembre de 2023, con los siguientes requisitos:

- 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.

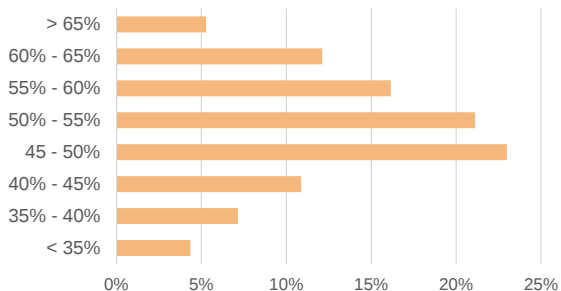


OTROS GASTOS DE LA PROMOCIÓN	Prom. Convencional		Cooperativa	
	% otros gastos	% ventas	% otros gastos	% ventas
Gestión / Administración	10,9%	1,9%	34,8%	9,5%
Financieros	17,0%	3,0%	23,8%	6,5%
Comercialización	20,7%	3,6%	9,0%	2,5%
Honorarios Tecnicos	15,0%	2,6%	11,4%	3,1%
Impuestos y Jurídicos	16,7%	2,9%	6,4%	1,8%
Licencias, Tasas, ICIO	11,5%	2,0%	7,7%	2,1%
Seguros	2,7%	0,5%	3,3%	0,9%
Otros	3,4%	0,6%	2,1%	0,6%
Suministros	2,1%	0,4%	1,5%	0,4%
TOTAL	100,0%	17,4%	100,0%	27,5%

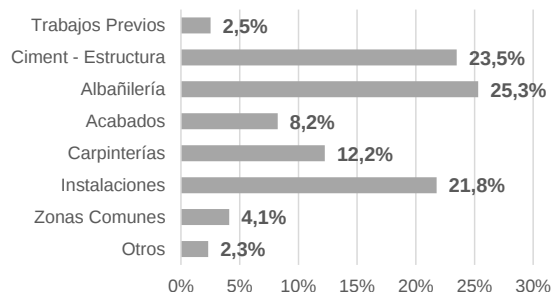
distribución de promociones por presupuesto de contrata



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



Desglose por Capítulos de Obra

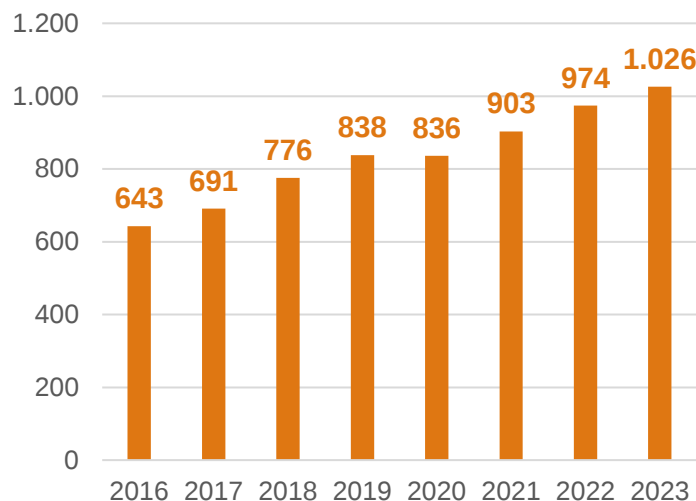


El **coste de ejecución unitario por contrata** para promociones de vivienda plurifamiliar ha crecido un **5,34% en 2023** (1.026 €/m²) respecto de 2022 (974 €/m²).

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

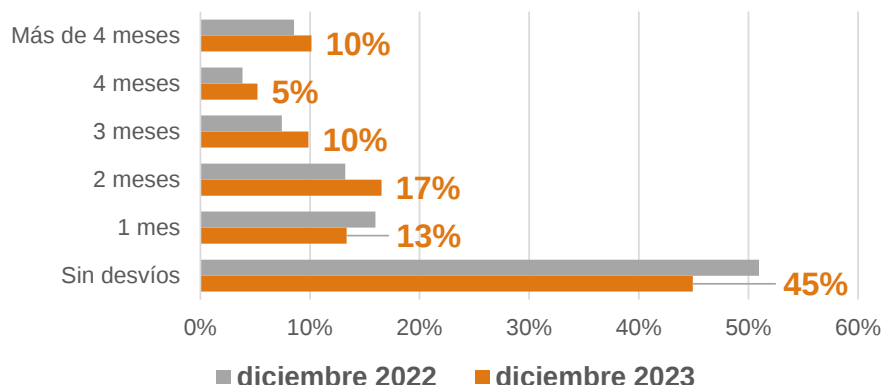


Principales características de las muestras utilizadas para la estimación del coste de construcción unitario:

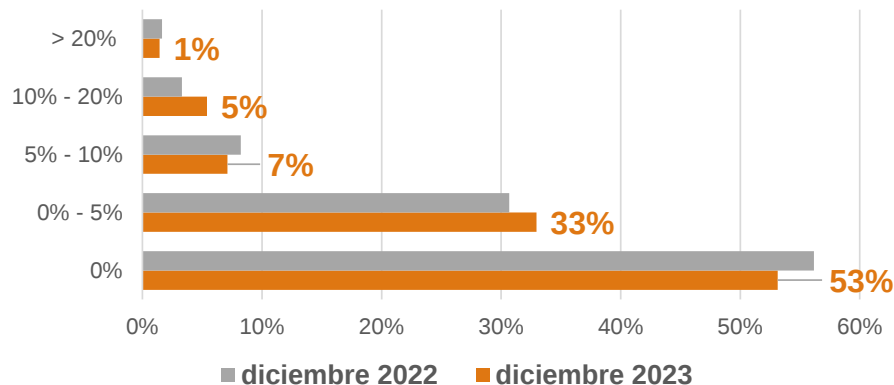
- Se ha partido de **contratos de construcción** firmados entre promotor y constructor en cada año.
- Se han seleccionado promociones de **tipología plurifamiliar** de más de 10 viviendas, en las que promotor y constructor sean **entidades independientes** (no se han considerado las promociones en las 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 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.

desvíos en plazo y coste

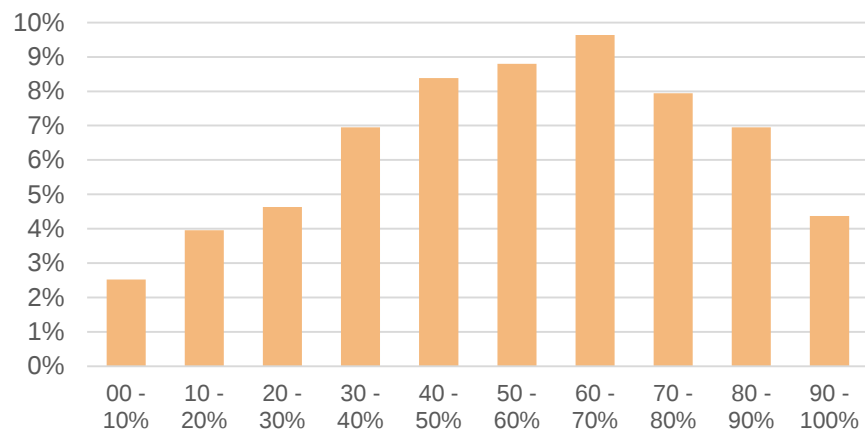
desvío en plazo respecto del
planning inicial de obra



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 es de **1,36 meses**, prácticamente igual que en 2022.

El 58% de las promociones presentan desvíos de 1 mes o menos respecto a la planificación inicial, lo que supone 9 puntos menos que en 2022.

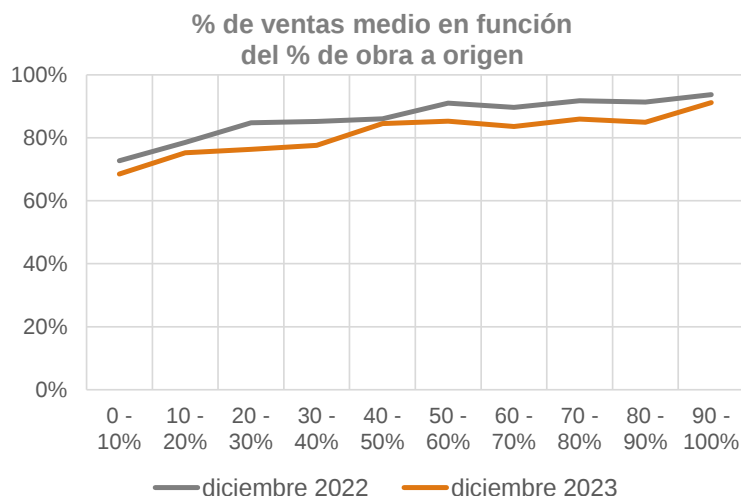
El 15% presenta desvíos de más de 3 meses (13% de 2022).

desvíos en coste

El desvío medio es de un **2,57%**, 0,64% más que en 2022.

El 53% de las promociones no presenta incrementos respecto del presupuesto de contrata firmado, 3 puntos menos que en 2022 (56%).

El 13% presenta desvíos superiores al 5%, cifra similar a la de 2022.

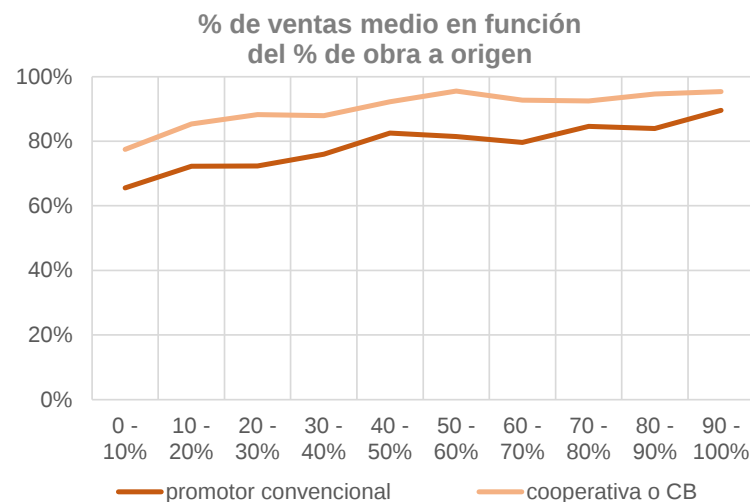
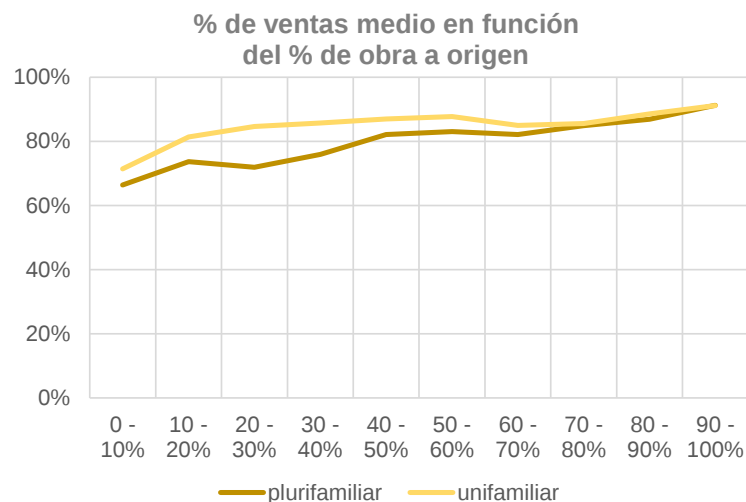


El porcentaje de ventas a finales de **2023** era, para cada tramo de obra ejecutada, **similar al de 2022**, levemente por debajo.

En las promociones con más del 90% de obra ejecutada, el porcentaje de viviendas vendidas supera el 91%.

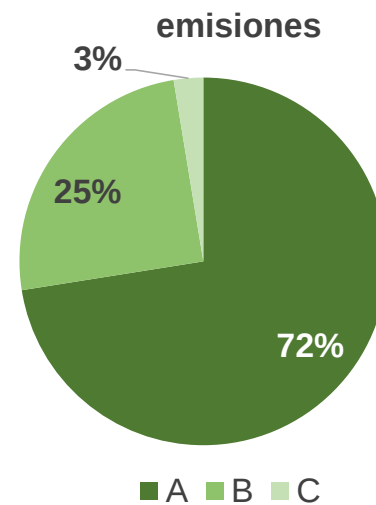
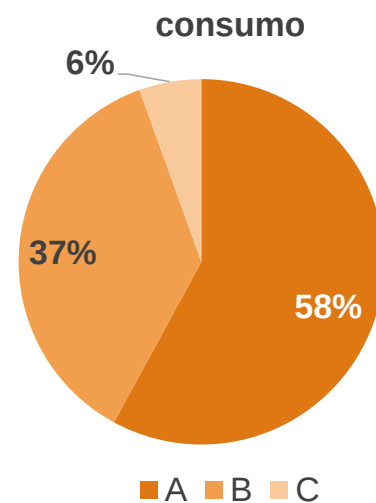
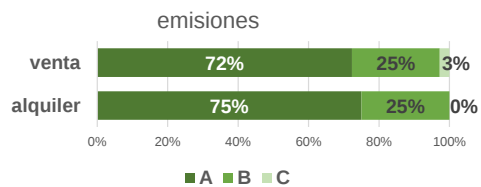
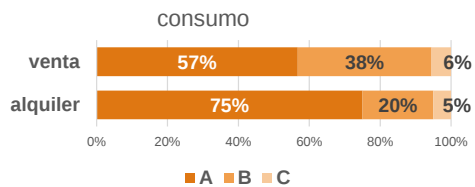
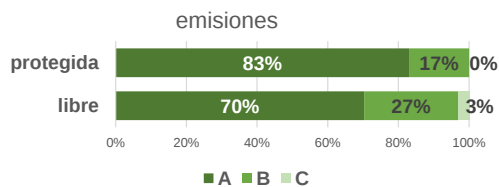
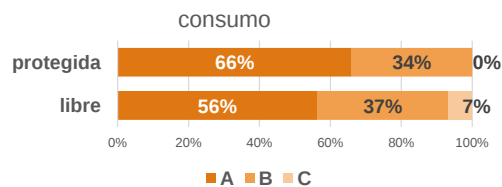
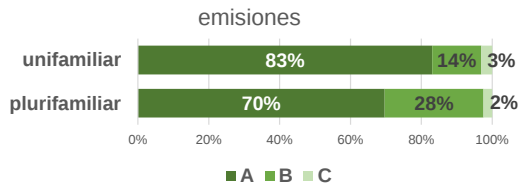
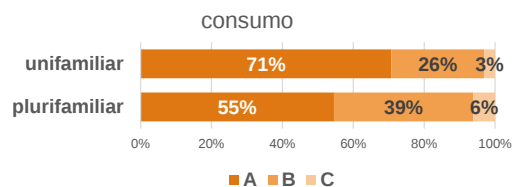
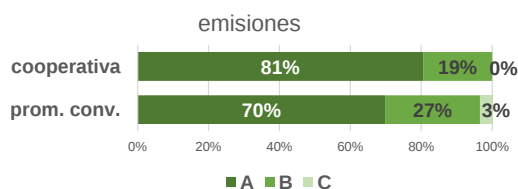
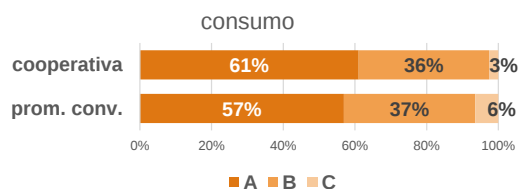
Las **cooperativas** presentan porcentaje de ventas superior al de la **promoción convencional** en todos los tramos de obra.

Por tipologías, las ventas de promociones de **vivienda unifamiliar** van **por encima** de las promociones de **vivienda colectiva** en la primera mitad de la ejecución de las obras, para igualarse en las últimas fases.



El **58%** de las promociones analizadas tiene una **letra A** en **consumo**, cifra que asciende a un **72%** en **emisiones**.

El número 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 promociones destinadas al alquiler respecto de las destinadas a la venta.



UVE GREEN es la materialización del compromiso con la sostenibilidad del Grupo UVE. Una organización integrada por personas con una dilatada experiencia en el sector inmobiliario nacional e internacional, sector financiero e industria de la salud y bienestar.

En **UVE GREEN**, estamos comprometidos con la sostenibilidad en todas las facetas de nuestro negocio. Reconocemos la importancia de equilibrar el crecimiento económico con la responsabilidad ambiental y social para garantizar un futuro sostenible para las generaciones venideras



CERTIFICACIONES SOSTENIBILIDAD

En UVE GREEN estamos comprometidos en convertirnos en su socio de confianza en el viaje hacia la sostenibilidad certificada. Disponemos de un servicio integral de Certificaciones de Sostenibilidad para inmuebles, respaldado por reconocidos estándares internacionales.

REPORTING INMOBILIARIO ESG

Nuestro servicio de Reporting Inmobiliario ESG está diseñado para ayudar a las empresas a comunicar de manera efectiva su desempeño en sostenibilidad, fortaleciendo la confianza de los inversores, mejorando la toma de decisiones y cumpliendo con las expectativas de las partes interesadas.

REHABILITACIONES SOSTENIBLES

En UVE GREEN, ofrecemos un servicio integral de rehabilitaciones sostenibles de inmuebles. Nuestro enfoque se centra en transformar edificaciones existentes en espacios más eficientes, saludables y respetuosos con el medio ambiente.

GESTION NUEVAS CONSTRUCCIONES

En UVE GREEN, ofrecemos un servicio especializado de Supervisión Inmobiliaria, con diferentes grados de implicación, para proyectos en fase de diseño y obtención de licencias, edificaciones que han estado paradas y desean reanudar la ejecución y proyectos que ya hayan iniciado la fase de construcción.

REPOSICIONAMIENTO CARTERAS

A través del Reposicionamiento de Carteras (e.i. locales a viviendas), se permite "reutilizar" un activo en desuso con un fin de clara circularidad y vuelta a disponible para su uso en propiedad o en alquiler.

CONSULTORIA INMOBILIARIA

En UVE GREEN realizamos encargos vinculados al entorno constructivo, carteras inmobiliarias, optimización de circuitos de valoración, etc..

UVEGREEN.COM



INMOBILIARIO

SOSTENIBLE 



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