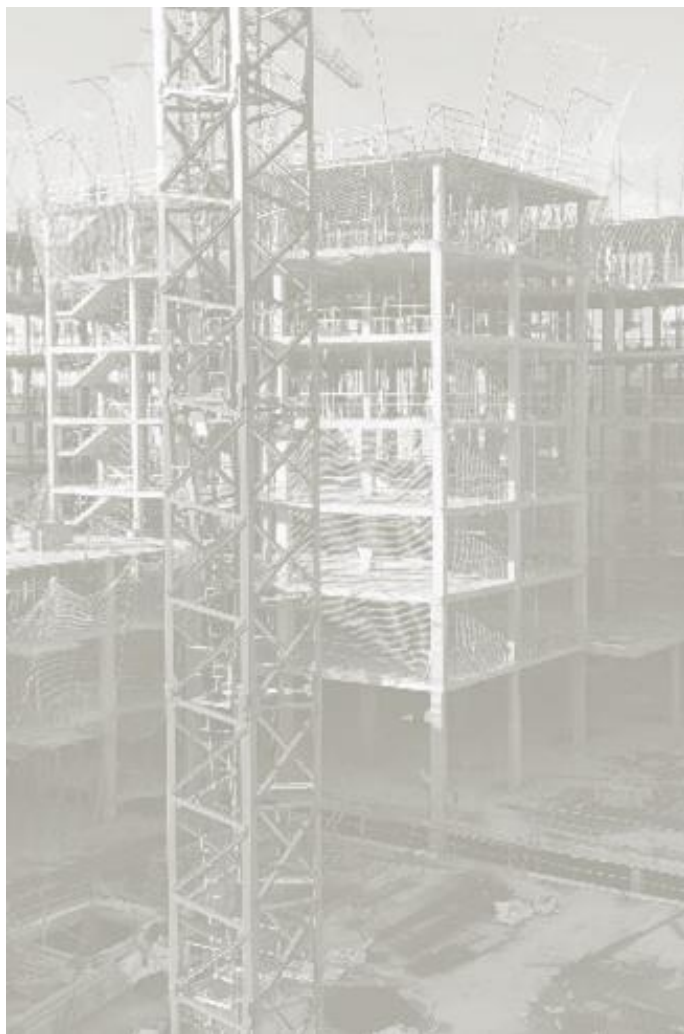


A grayscale photograph of a large-scale construction site. The image shows the skeletal steel framework of several multi-story buildings under construction. Scaffolding and safety netting are visible on the structures. In the foreground, there are construction materials and equipment. A tall tower crane is prominent on the right side, and another crane is visible on the left. The sky is clear and light-colored.

**PROMOCIONES INMOBILIARIAS DE USO
RESIDENCIAL**
diciembre de 2020



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

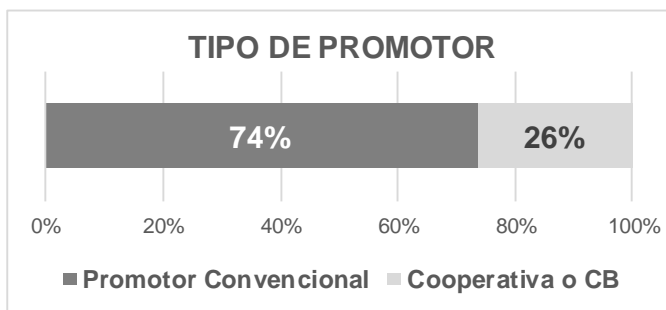
Desde 2012, UVE VALORACIONES ha realizado, o está realizando, la monitorización de promociones inmobiliarias, la mayoría de ellas de uso residencial con más de 45.000 viviendas, además de hoteles, edificios de oficinas, naves industriales, centros comerciales, aparcamientos, etc.

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 2020**.
- 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.



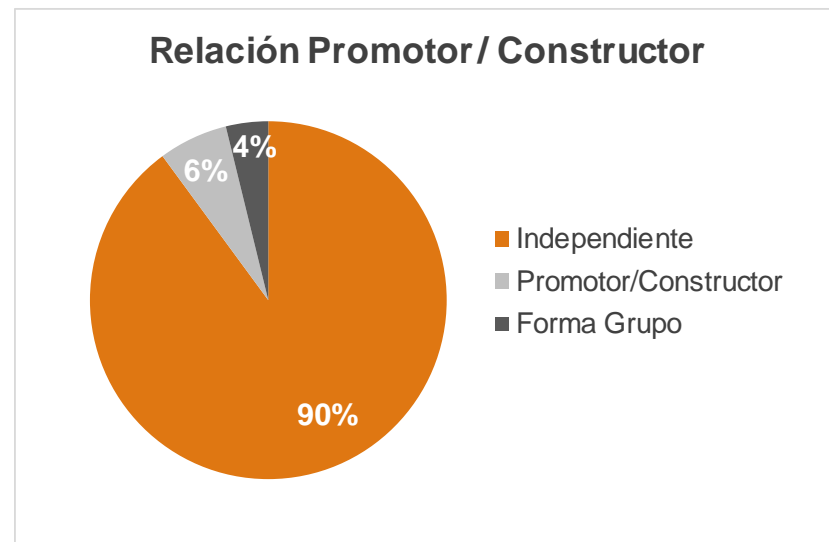
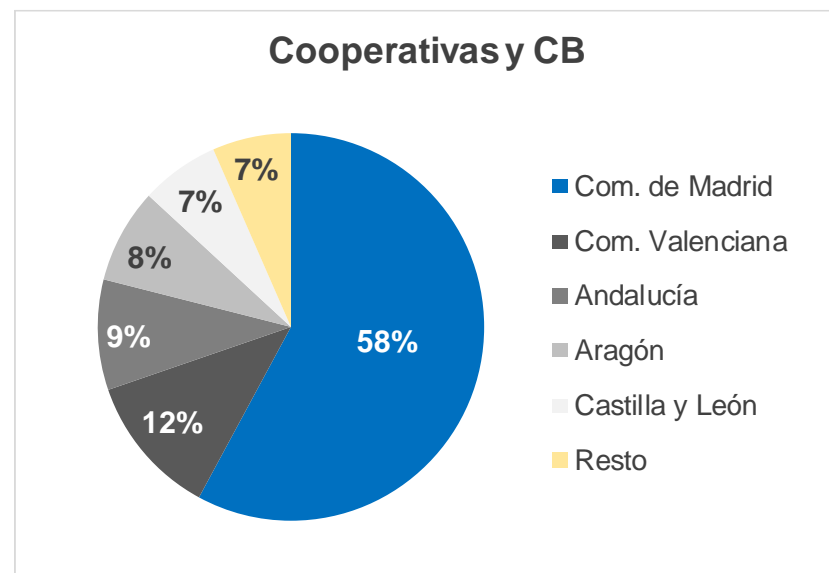
De las promociones de viviendas analizadas, el 74% son desarrolladas por una empresa promotora, mientras que el 26% restante se llevan a cabo como cooperativa de viviendas o comunidad de bienes.

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

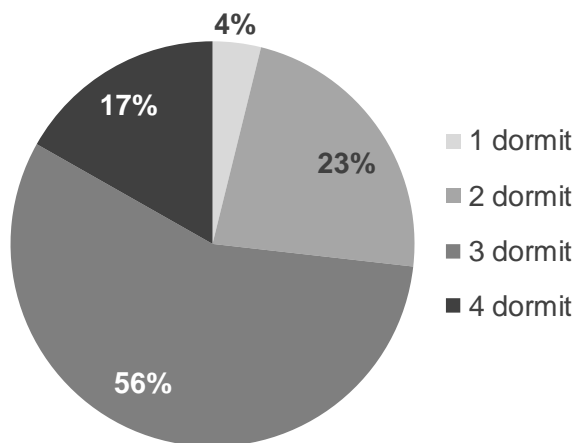
RELACIÓN ENTRE PROMOTORA Y CONSTRUCTORA

En el 90% de los casos, el promotor encarga la ejecución de las obras a una empresa constructora independiente; este porcentaje ha subido 3 puntos desde el último informe en el primer trimestre del año.

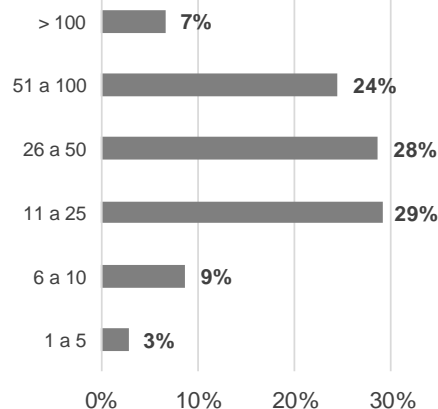
En el 6% de los casos el promotor actúa también como constructor y en el 4% restante la obra es ejecutada por una empresa del mismo grupo al que pertenece el promotor.



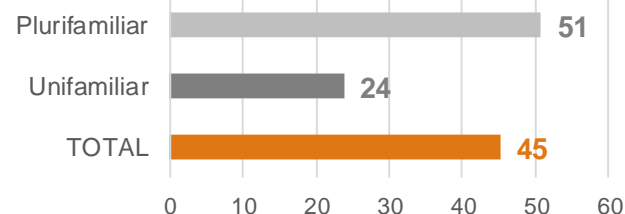
viviendas por nº dormitorios



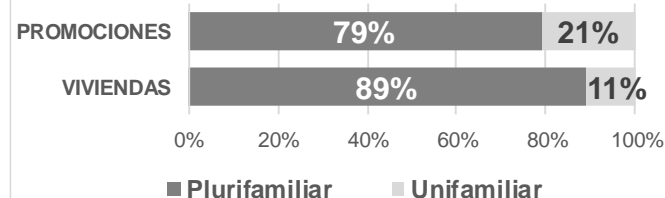
peso promociones por número de viviendas



Nº de Viviendas por Promoción

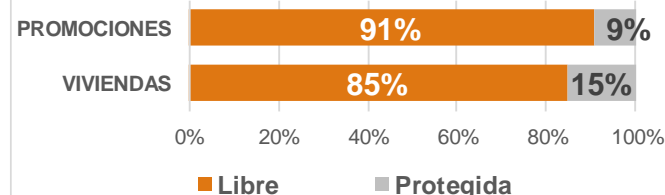


plurifamiliar - unifamiliar

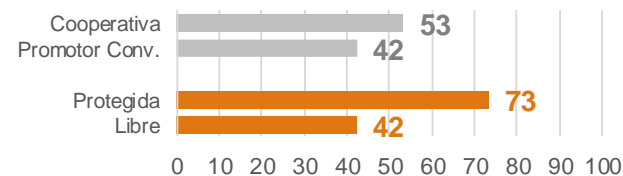


- Más de la mitad (56%) de las viviendas analizadas presentan programa de **3 dormitorios**.
- La **media de viviendas por promoción** se sitúa en **45 unidades**, 51 en el caso de las plurifamiliares y 24 en las unifamiliares.
- El **79%** de las promociones son de **tipología plurifamiliar** y suponen el 89% de las viviendas.
- El **9%** de las promociones son **protección oficial** y suponen el 15% de las viviendas por ser promociones de mayor tamaño (73 viviendas de media, frente a las 42 de las promociones libres).
- Las promociones en régimen de **cooperativa son de mayor tamaño** que las de promotor convencional (53 y 42 unidades, respectivamente).

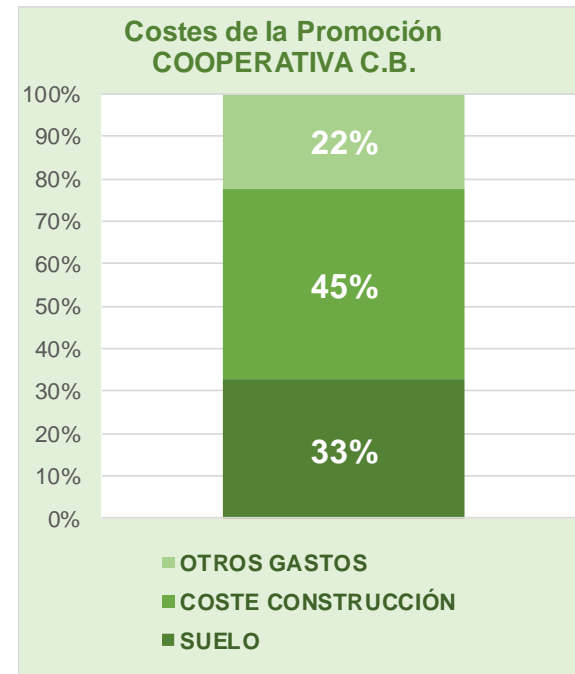
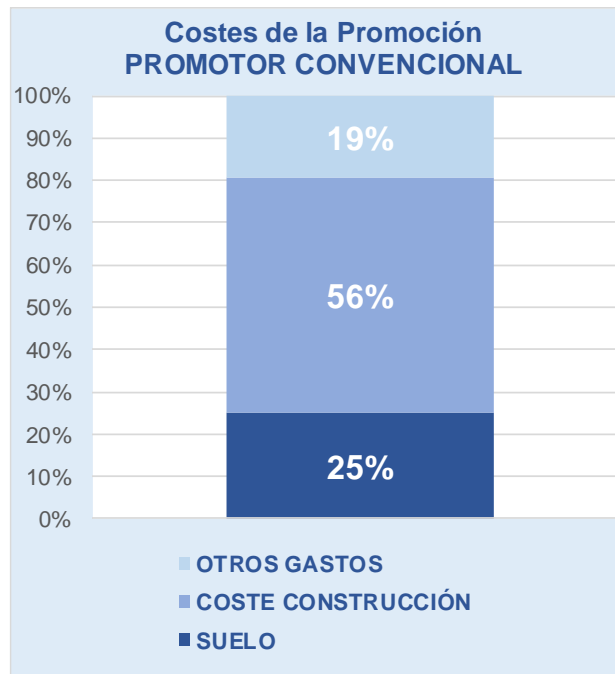
libre - protegida



Nº de Viviendas por Promoción



estructura de costes



Los datos se han calculado a partir de promociones con las obras iniciadas o recién finalizadas, 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	Total Promociones		Prom. Convencional		Cooperativa	
	% s/ costes	Peso	% s/ costes	Peso	% s/ costes	Peso
Gestión / Administración	4,7%	22,9%	2,7%	14,1%	3,1%	14,1%
Financieros	3,8%	18,6%	3,2%	16,6%	3,7%	16,6%
Comercialización	2,9%	14,4%	3,6%	18,7%	4,1%	18,7%
Honorarios Tecnicos	2,7%	13,4%	2,9%	15,0%	3,3%	15,0%
Impuestos y Jurídicos	2,1%	10,2%	2,2%	11,4%	2,5%	11,4%
Licencias, Tasas, ICIO	2,8%	13,9%	3,3%	17,1%	3,8%	17,1%
Seguros	0,6%	2,7%	0,5%	2,4%	0,5%	2,4%
Otros	0,4%	2,0%	0,5%	2,7%	0,6%	2,7%
Suministros	0,4%	1,8%	0,4%	2,2%	0,5%	2,2%
TOTAL	20,4%	100,0%	19,3%	100,0%	22,2%	100,0%

El coste de ejecución unitario por contrata, para promociones de vivienda plurifamiliar, se ha estabilizado en 2020 tras tres años de continuo crecimiento.

- Entre 2017 y 2016 creció un **7,5%**
- Entre 2018 y 2017 creció un **12,3%**
- Entre 2019 y 2018 creció un **8,0%**.
- Entre 2020 y 2019 sin variación

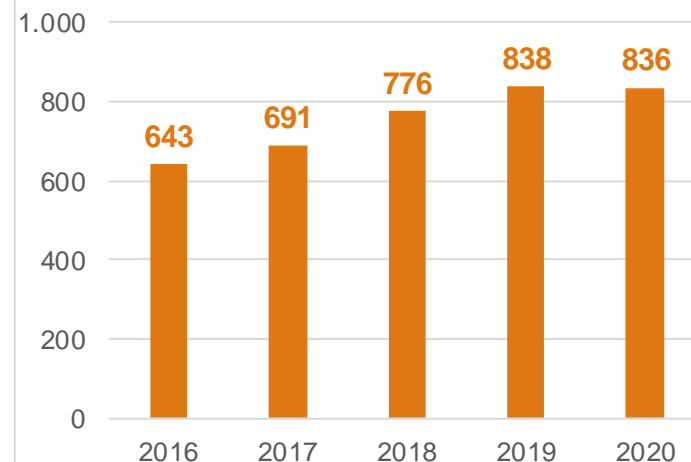
Las principales características de las muestras utilizadas para la estimación del coste de construcción unitario son las siguientes:

- Se ha partido de contratos de construcción firmados entre promotor y constructor en los años 2016, 2017, 2018 y 2019 (en este último año, sólo hasta el 30 de abril).
- 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 considerado, 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.

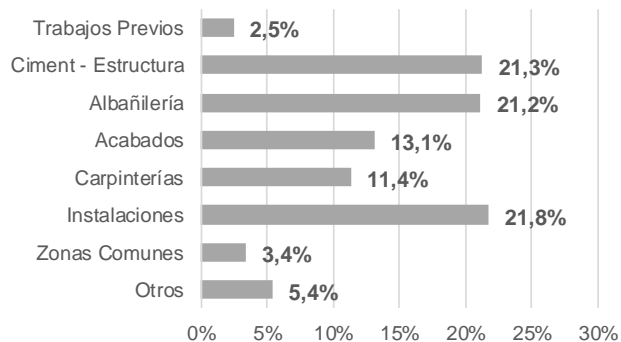
Coste de Construcción €/m2

Viviendas Plurifamiliares

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



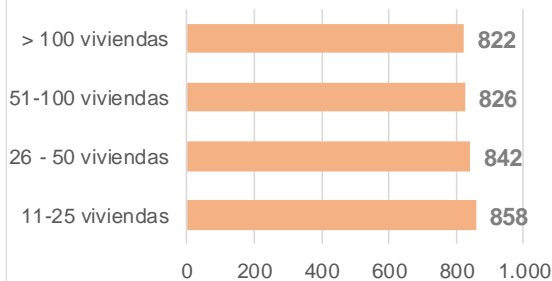
Desglose por Capítulos de Obra



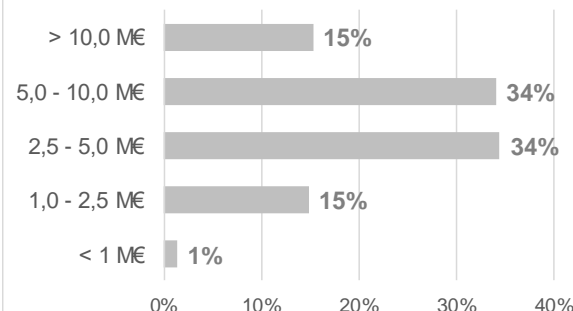
2020 - Coste de Construcción €/m2

Viviendas Plurifamiliares

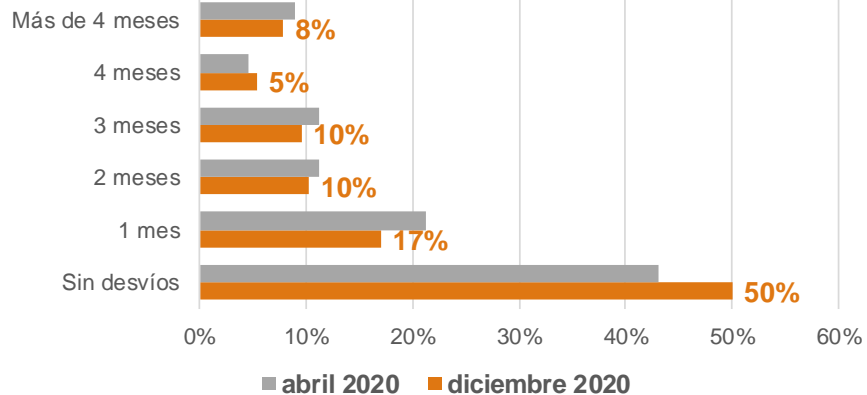
en función del número de viviendas
Presupuestos de contrata firmados en 2020



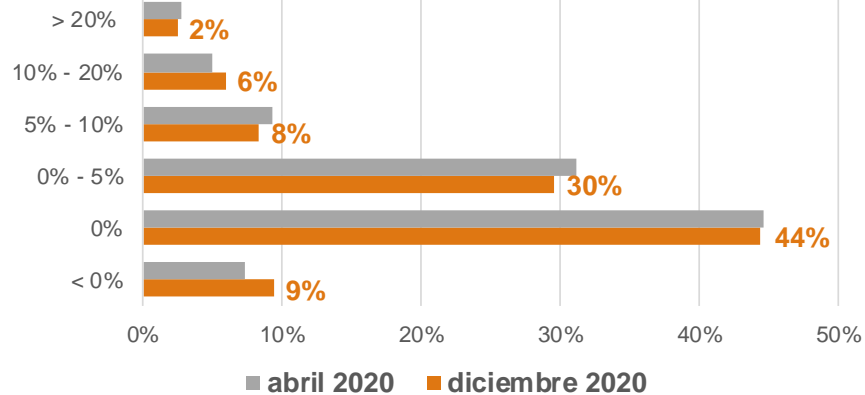
distribución de promociones por presupuesto de contrata



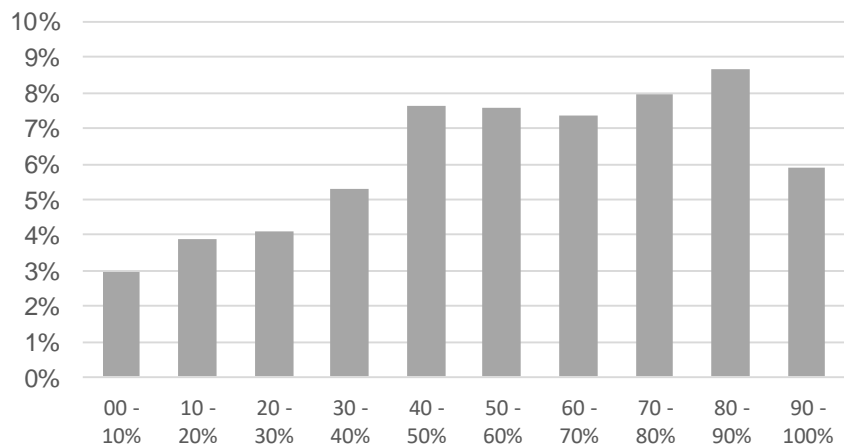
desvío en plazo respecto del planning inicial de obra



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



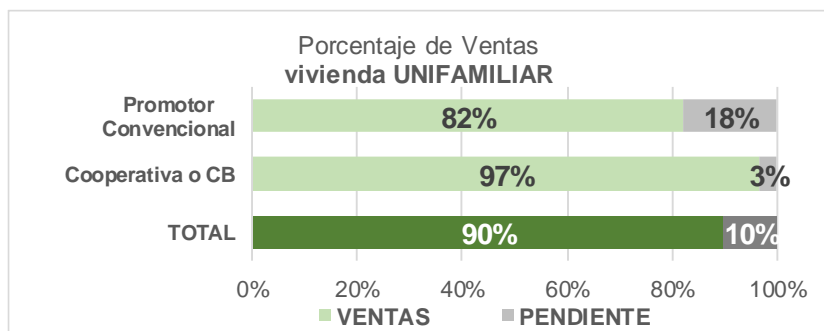
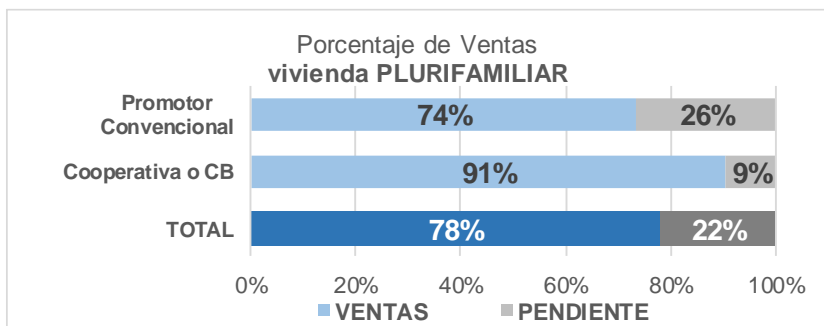
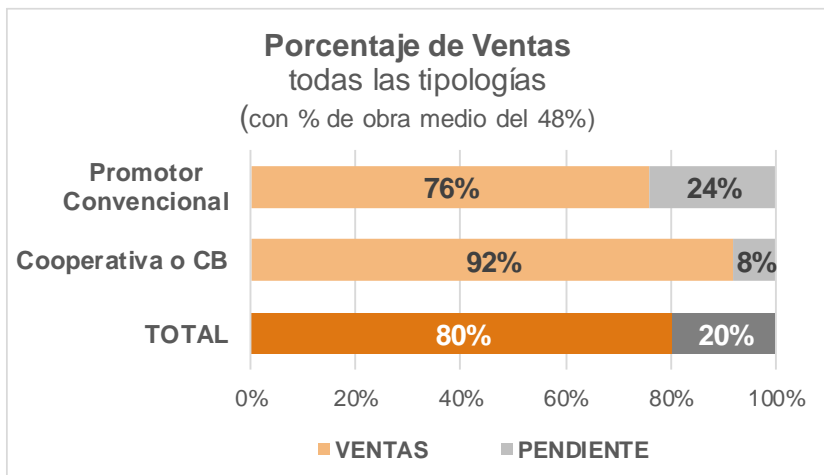
El porcentaje de obra medio de las promociones analizadas a finales de diciembre de 2020 es del 48%.

desvíos en plazo

El desvío medio es de 1,36 meses
 El 67% de las promociones presentan desvíos de 1 mes o menos respecto al planning inicial.
 El 13% presenta desvíos de más de 3 meses

desvíos en coste

El desvío medio es de un 2,36%
 El 53% de las promociones no presenta incrementos respecto del presupuesto de contrata firmado.
 El 16% presenta desvíos superiores al 5%.



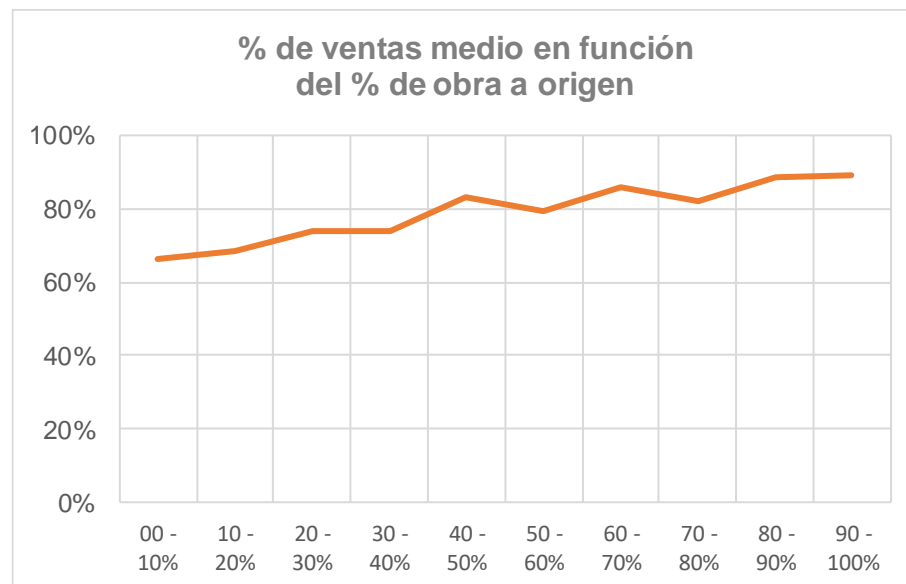
El porcentaje medio de ventas a diciembre de 2020, para un porcentaje de obra ejecutado medio de las promociones analizadas del 48%, alcanza el **80%**.

El porcentaje de ventas que presentan las **cooperativas** y comunidades de bienes es del 92%, frente al 76% del **promotor convencional**.

Por tipologías, las viviendas **unifamiliares** presentan un porcentaje de venta mayor (90%) que las plurifamiliares (78%).

En las promociones con un porcentaje de obra ejecutado superior al 80%, el porcentaje medio de ventas se sitúa en un 89% de las unidades.

En las promociones con un porcentaje de obra ejecutado inferior al 20%, el porcentaje medio de ventas es del 68%.



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