ACP Málaga Asociación Provincial de Constructores y Promotores

ST Sociedad de Tasación
Valoración, Consultoría y Tecnología

Análisis del Mercado Inmobiliario Residencial

Evolución y Perspectivas de la Obra Nueva

Sociedad de Tasación

19 de febrero de 2025

1) Análisis del ciclo inmobiliario: Evolución del Precio de Vivienda Nueva

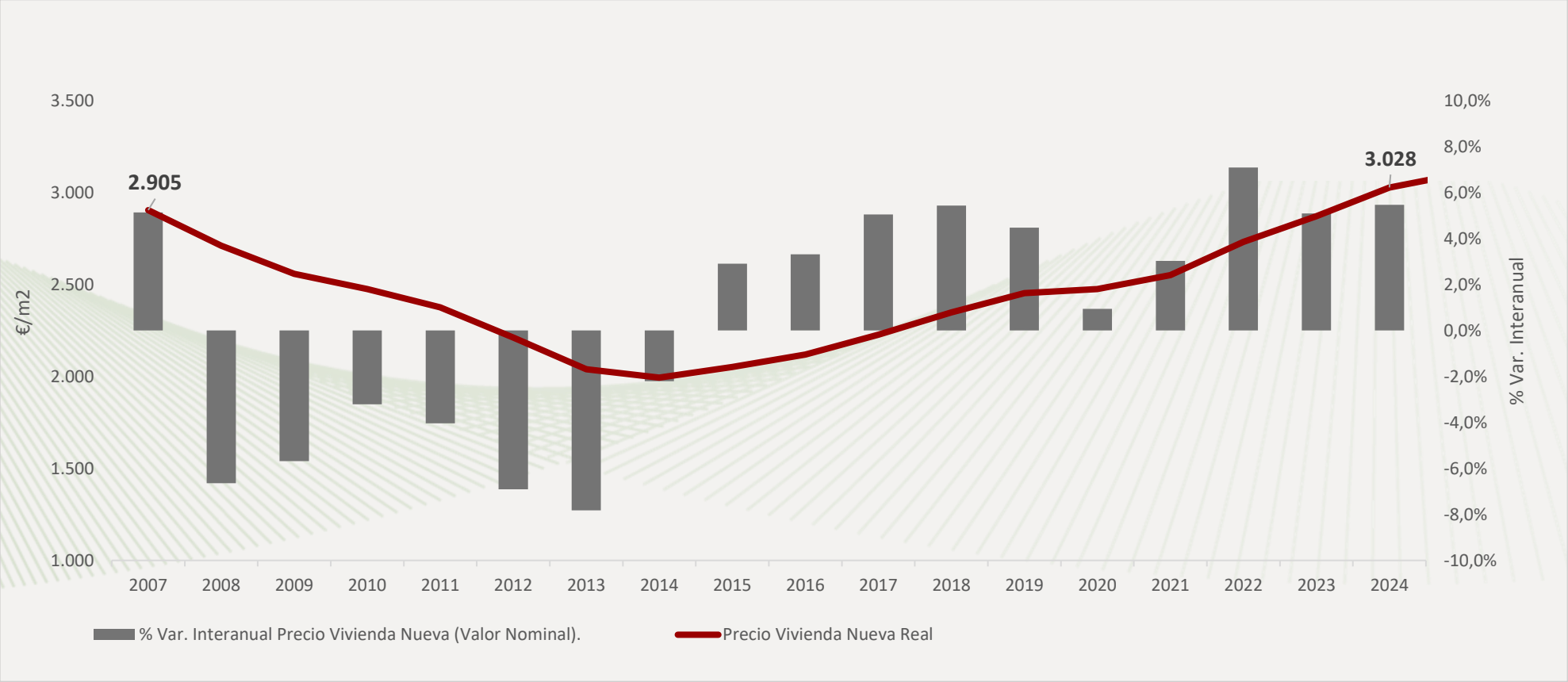
2) El precio de la obra nueva por Zonas Geográficas

3) Dos momentos históricos diferentes, dos puntos diferentes del ciclo inmobiliario: 2007-2024
   - Situación Socio-económica
     1. Indicadores Macroeconómicos y Demográficos
     2. Estructura de los Hogares Españoles
   - Mercado hipotecario
     1. Condiciones de Financiación
     2. Cuota hipotecaria Vs Renta Alquiler
   - Comportamiento Mercado (Nacional Vs Provincia de Málaga):
     1. Demanda de Vivienda
     2. Oferta de Obra Nueva
     3. Precio de la Vivienda Nueva: Vivienda libre
   - Componentes del €/m2:
     1. Mercado Laboral en el Sector de la Construcción
     2. Costes de Construcción y Eficiencia Energéticas en las Promociones de Obra Nueva
     3. Fiscalidad
     4. Tecnología

4) Previsiones para 2025
   1. Macroeconómicas
   2. Sector inmobiliario Residencial

Análisis del Ciclo Inmobiliario: Evolución del Precio de la Vivienda Nueva

El precio medio de la vivienda nueva continúa acelerándose, supera el máximo histórico alcanzado hasta el momento en el año 2007 y rompe por primera vez la barrera de los 3.000 €/m2



€/m2	2007	2024
Valor Nominal	2.905 €/m2	3.028 €/m2
Valor Real	4.041 €/m2	-

Fuente: Sociedad de Tasación

El Precio de la Obra Nueva por Zonas Geográficas

En 10 de las 50 capitales de provincia, el precio de la vivienda nueva ya se sitúa en máximos de la serie histórica…

Máximos Históricos Unitario Vivienda Nueva por CCAA

	Unitario Medio (€/m2) - Nominales	Unitario Medio (€/m)- Reales (2007)	Periodo
ANDALUCIA	2.270		S2 2007
ARAGÓN	2.938		S2 2007
ASTURIAS	1.926		S2 2007
BALEARES	2.802	3.447	**S2 2024**
CANARIAS	1.906		S2 2007
CANTABRIA	2.489		S1 2007
CASTILLA-LA MANCHA	2.057		S2 2007
CASTILLA-LEÓN	2.164		S2 2007
CATALUÑA	4.824	5.779	**S2 2024**
C. VALENCIANA	2.238		S2 2007
EXTREMADURA	1.623		S1 2008
GALICIA	1.882	2.484	**S2 2024**
C. MADRID	4.673	5.523	**S2 2024**
R. MURCIA	1.682		S2 2007
NAVARRA	2.517		S1 2007
PAÍS VASCO	3.375		S2 2007
LA RIOJA	2.085		S2 2007
MEDIA NACIONAL	3.028	4.041	**S2 2024**

Fuente: Sociedad de Tasación

Máximos Históricos Unitario Vivienda Nueva por Capitales de Provincia

	Unitario Medio (€/m2) - Nominales	Unitario Medio (€/m2) – Reales (2007)	Periodo
ALBACETE	2.089		2S 2007
ALICANTE	1.977		2S 2007
ALMERÍA	2.132		2S 2007
AVILA	1.881		2S 2007
BADAJOZ	1.525		1S 2008
PALMA DE MALLORCA	2.802	3.447	**2S 2024**
BARCELONA	5.449	6.319	**2S 2024**
BILBAO	3.268		2S 2007
BURGOS	2.442		1S 2008
CACERES	1.780		2S 2007
CADIZ	2.425		2S 2007
CASTELLÓN	1.946		2S 2007
CIUDAD REAL	1.866		2S 2007
CORDOBA	2.086		2S 2007
LA CORUÑA	2.156	2.780	**2S 2024**
CUENCA	1.756		2S 2007
GIRONA	2.784		2S 2007
GRANADA	2.244		2S 2007
GUADALAJARA	2.449		2S 2007
SAN SEBASTIÁN	4.512	5.648	**2S 2024**
HUELVA	1.887		1S 2008
HUESCA	1.975		2S 2007
JAÉN	1.715		1S 2008
LEÓN	1.844		1S 2008
LLEIDA	1.935		2S 2007
LOGROÑO	2.085		2S 2007
LUGO	1.650	2.142	**2S 2024**
MADRID	4.673	5.523	**2S 2024**
MÁLAGA	2.435	3.148	**2S 2024**
MURCIA	1.682		2S 2007
PAMPLONA	2.517		1S 2007
OURENSE	1.756	2.423	**2S 2024**
OVIEDO	1.926		2S 2007
PALENCIA	1.699		2S 2007
LAS PALMAS	2.004	2.698	**2S 2024**
PONTEVEDRA	1.509	2.054	**2S 2024**
SALAMANCA	2.535		1S 2008
TENERIFE	1.848		2S 2007
SANTANDER	2.489		1S 2007
SEGOVIA	2.195		S2 2006
SEVILLA	2.551		2S 2007
SORIA	1.968		1S 2008
TARRAGONA	2.413		2S 2007
TERUEL	1.745		2S 2007
TOLEDO	1.988		1S 2008
VALENCIA	2.404		2S 2007
VALLADOLID	2.286		2S 2007
VITORIA	3.065		S2 2006
ZAMORA	1.611		2S 2007
ZARAGOZA	3.071		2S 2007

Situación Socio-económica: Indicadores Macroeconómicos y Demográficos

Los indicadores macroeconómicos reflejan, en términos globales, una mejor situación financiera ahora que en el año 2007…

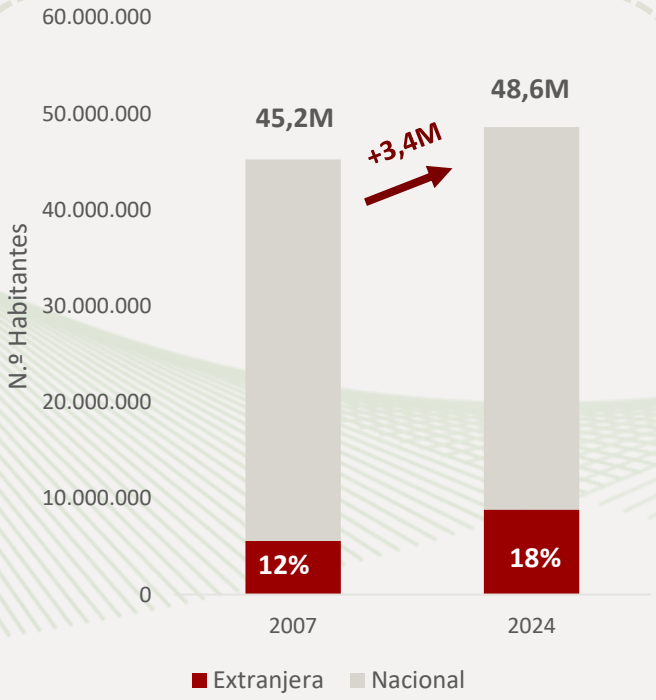
	2007	2024
PIB España	1,077 M€	1,498 M€
Renta Per Cápita	23.820 €	30.970 €
Inflación	+2,8%	+2,8%
Tasa de desempleo	8,8%	11,2%
N.º Habitantes	45,2 M	48,8 M
N.º Hogares	15,9 M	19,3 M

Fuentes: INE, BdE.

Situación Socio-económica: Estructura de los Hogares Españoles

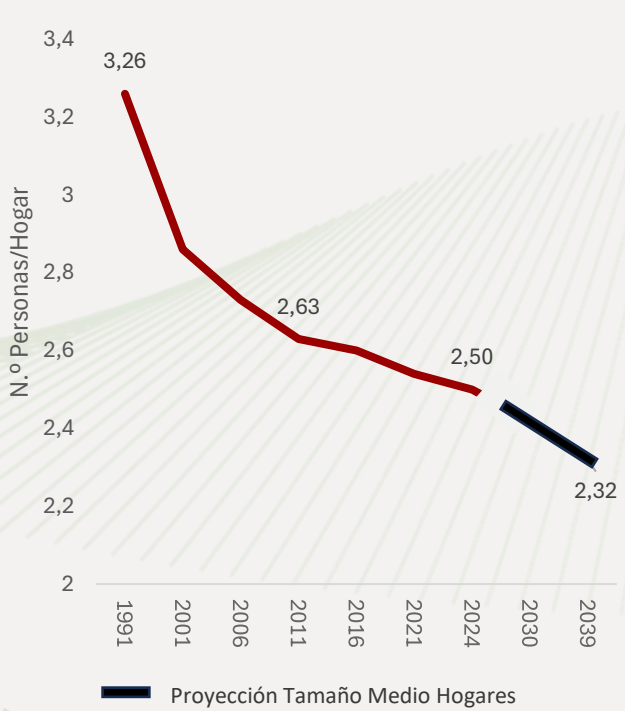
La composición de los hogares ha cambiado en los últimos años: gana presencia el residente de origen extranjero, se reduce el tamaño medio y se incrementan aquellos formados por más de un núcleo familiar

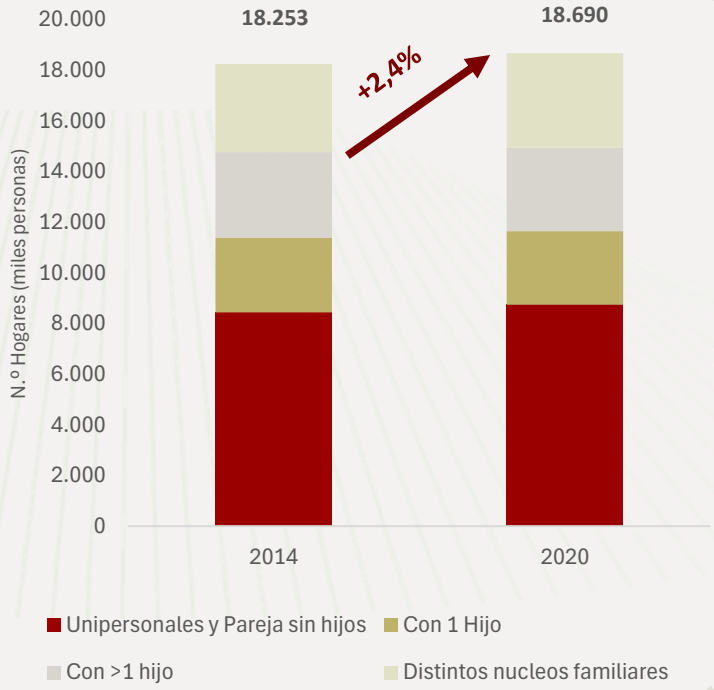
Estructura Población Española



Fuente: INE

Tamaño Medio y Estructura Hogares Españoles



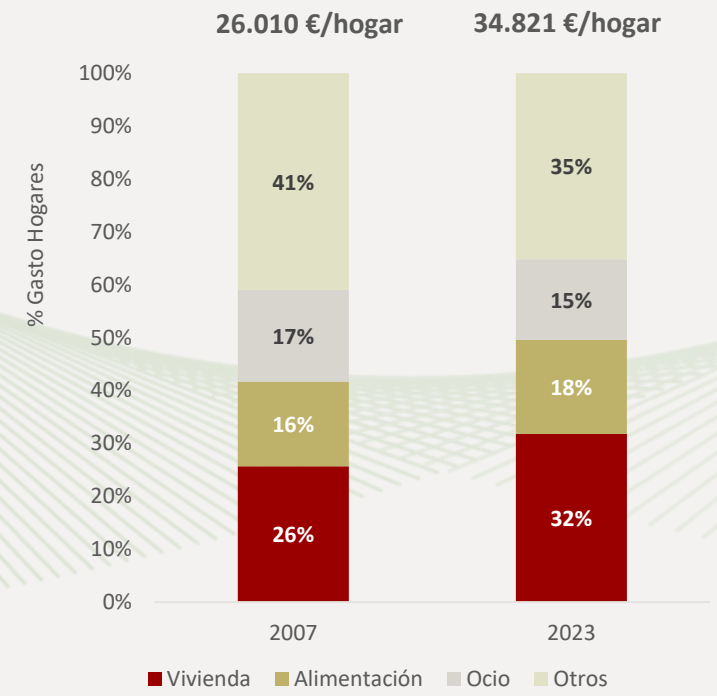


Fuente: INE (Última Encuesta de hogares disponible, año 2020)

Situación Socio-económica: Estructura de los Hogares Españoles

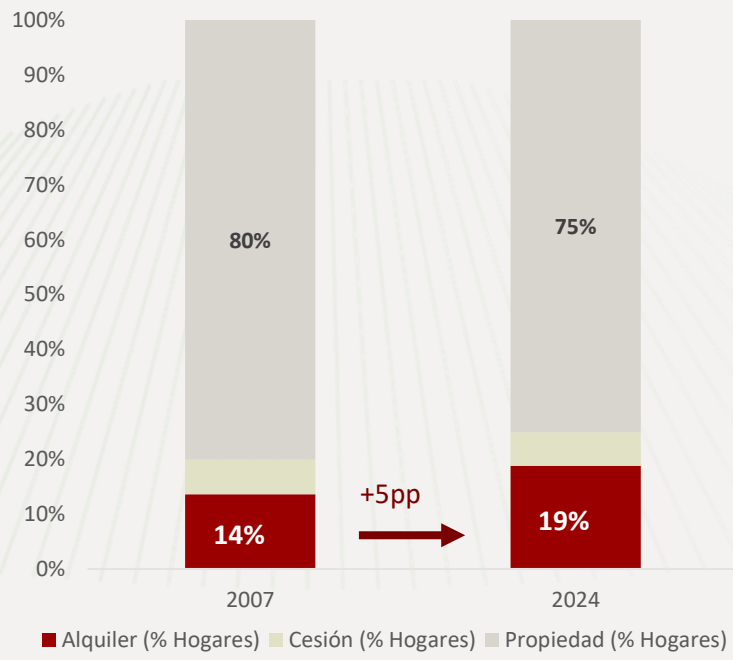
La transformación de la estructura de los hogares, las nuevas dinámicas laborales y el cambio en los pesos del gasto de los hogares está teniendo su impacto en la distribución del régimen de tenencia de la vivienda en España

Distribución Gastos Hogar



Fuente: INE, BdE

Estructura Hogares por Régimen Tenencia

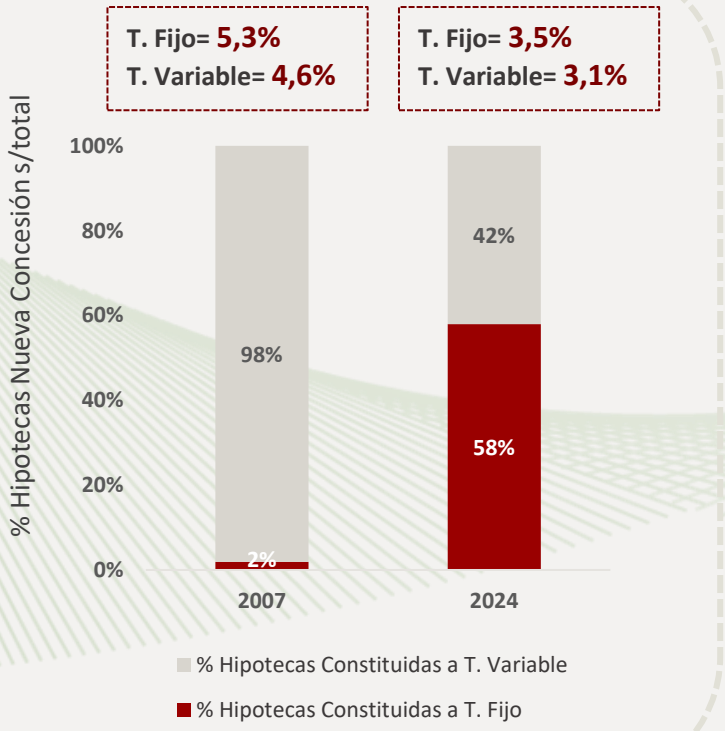


Fuente: INE

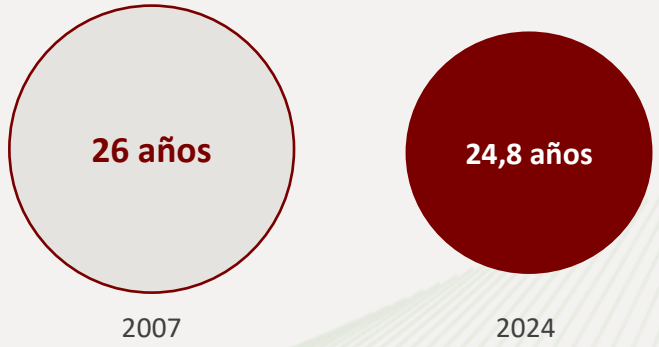
Mercado Hipotecario: Condiciones de Financiación

La morosidad está mucho más controlada y las EEFF han reducido sensiblemente su riesgo: mayor contratación a tipo fijo, menor plazo medio y ratio hipotecas/compraventas <1

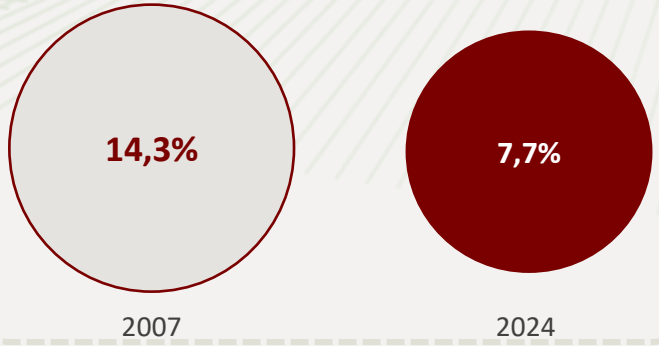
Hipotecas Constituidas según Tipo Interés



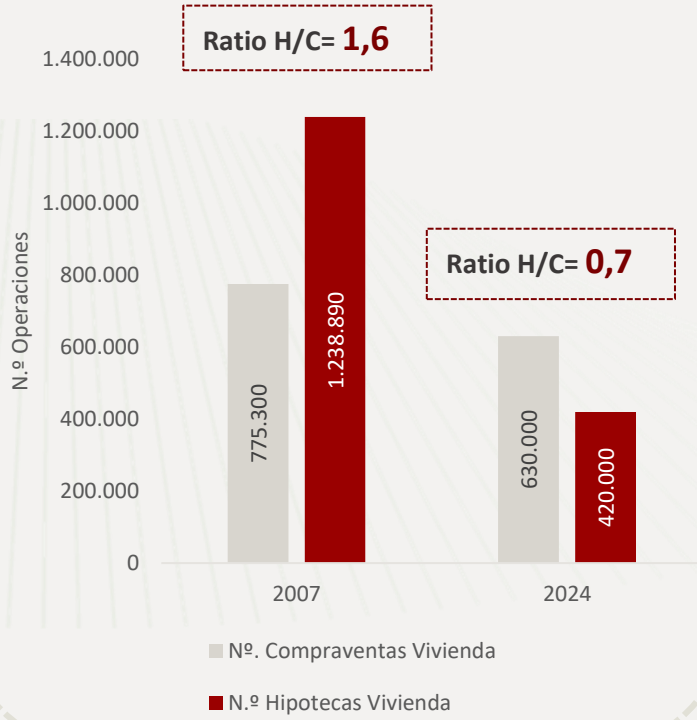
Plazo Medio Hipotecas



Préstamos con LTV> 80%



Ratio Hipotecas/Compraventas



* Tipo de Interés Medio en las hipotecas de nueva concesión (Variable y Fijo)Fuente: INE

Fuente: AHE

Fuente: INE

Mercado Hipotecario: Cuota Hipotecaria Vs Renta Alquiler

El porcentaje de ingresos que destina un hogar, con un salario medio, al pago de la cuota hipotecaria mensual se ha visto sensiblemente reducido durante el periodo de estudio, mientras que la renta del alquiler ha aumentado significativamente

Financiación	2007	2024
Importe Medio Hipotecas (€)	148.865	141.827
Plazo Medio (Años)	26	24,8
Tipo de interés medio (%)	4,64%	3,28%

Accesibilidad	2007	2024
Salario medio neto mensual hogar (€)	2.168	2.902
Cuota mensual Hipoteca (€)	798	653
Precio Medio Alquiler (€)	599	979

	2007	2024	24' Vs 07'
% Cuota Hipoteca S/Ingresos Hogares	37%	23%	**-15pp**
% Alquiler S/Ingresos Hogares	28%	34%	**+14pp**

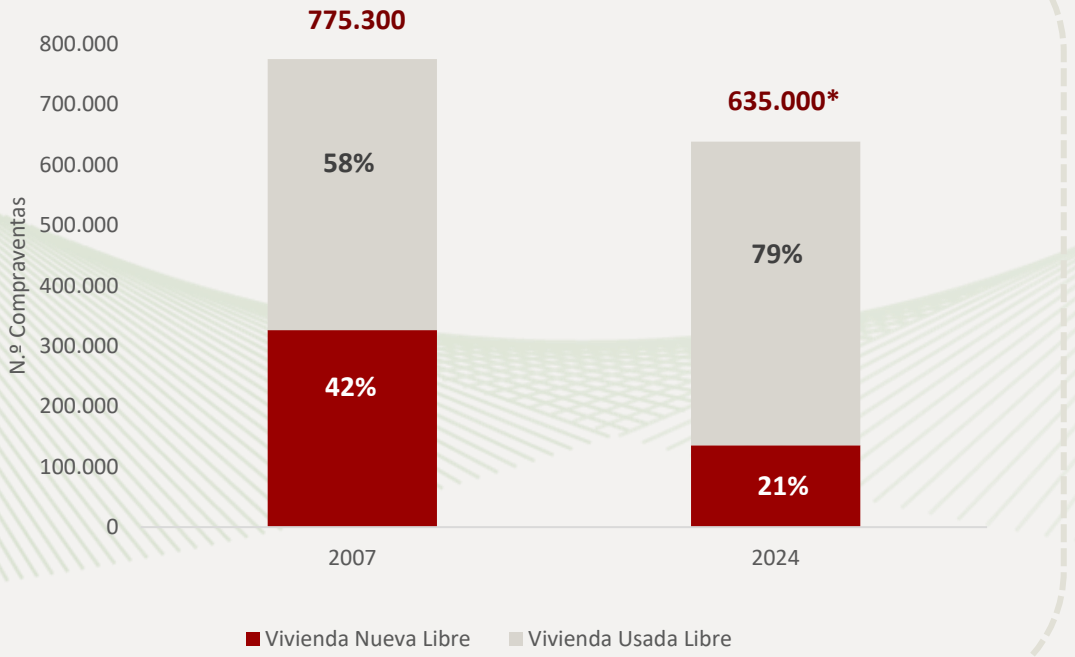
Fuente: INE (Encuesta de Condiciones de Vida), AHE, Alquiler Seguro, INE.

Metodología de cálculo: Sistema de amortización francés

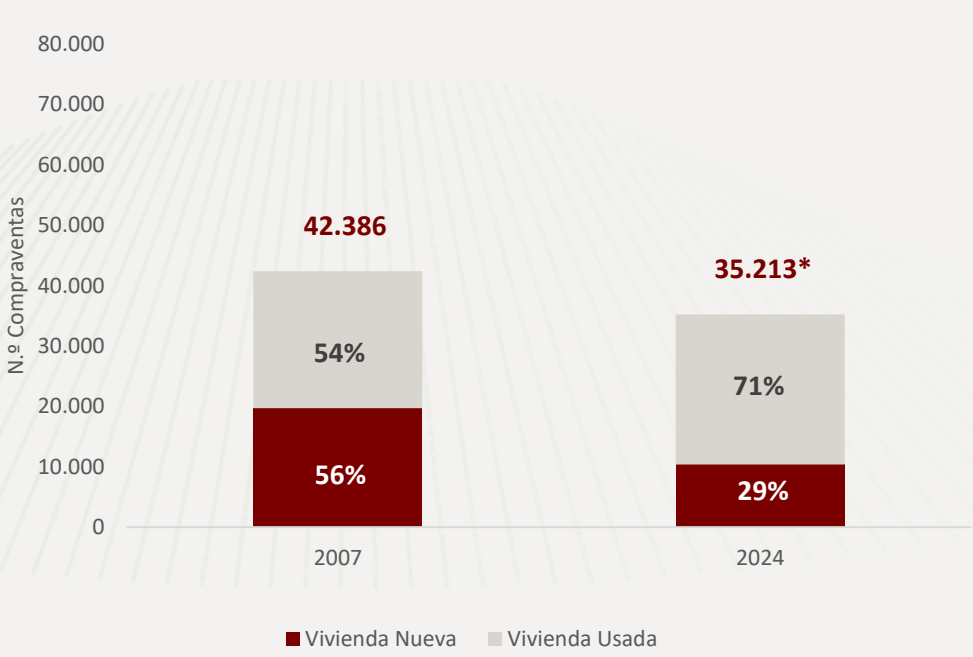
Comportamiento Mercado: Actividad Inmobiliaria Nacional Vs C. Madrid

La compraventa de viviendas en el año 2024 pasará la barrera de las 600.000 operaciones, alcanzando cifras históricas y solo superado por los valores de 2007 y 2022, con una demanda de segunda mano que continúa soportando el peso de la actividad

Compraventas Vivienda - Nacional



Compraventas Vivienda – Provincia Málaga

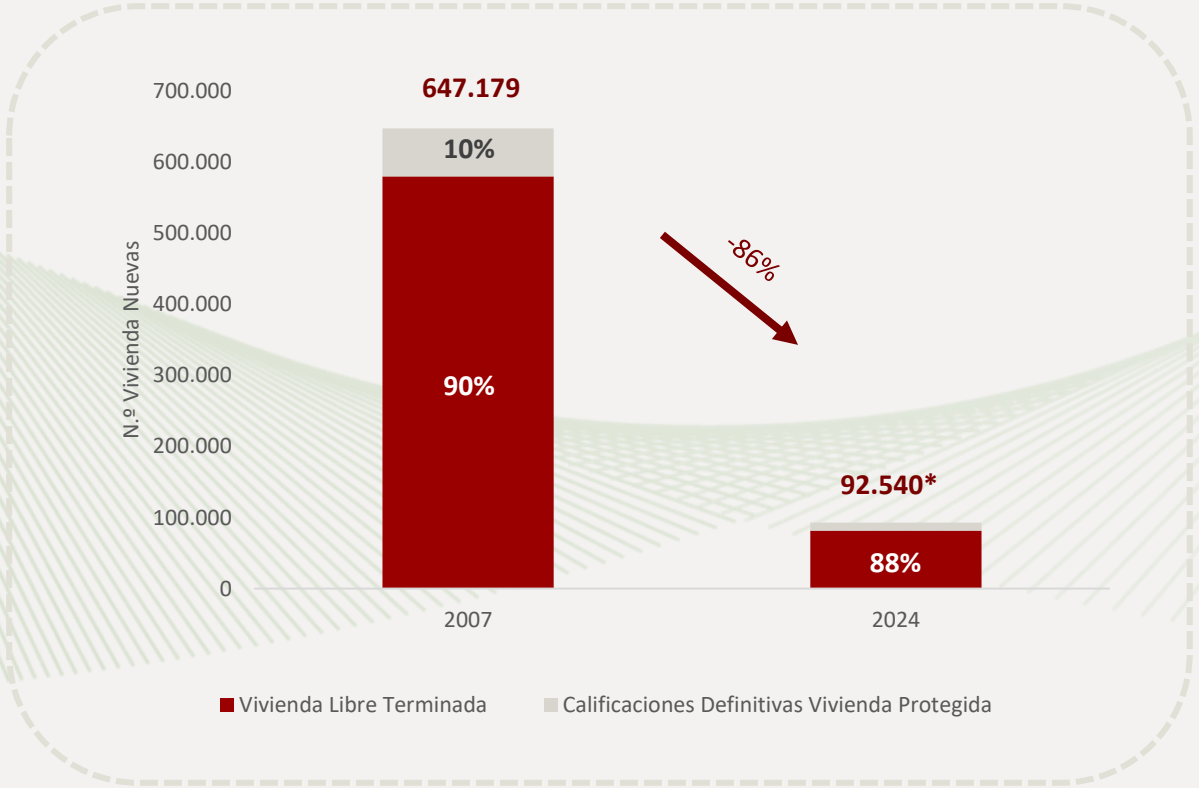


*Estimación ejercicio 2024, datos oficiales hasta noviembre.
Fuente: INE

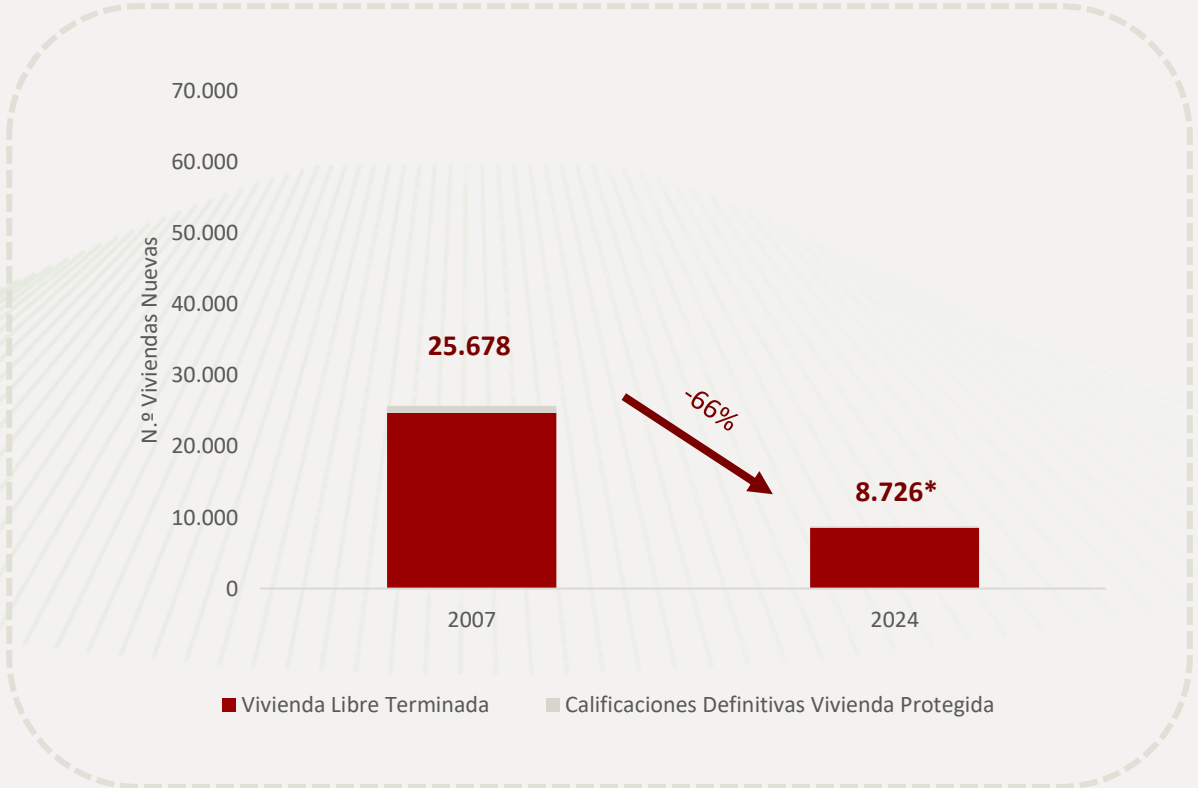
Comportamiento Mercado: Oferta Residencial Nueva Nacional Vs C. Madrid

En la actualidad se construye siete veces menos que hace 15 años en el conjunto nacional, una ratio que se reduce a la mitad en el caso de la provincia de Málaga.

Producción Vivienda Nueva - Nacional



Producción Vivienda Nueva – Provincia Málaga

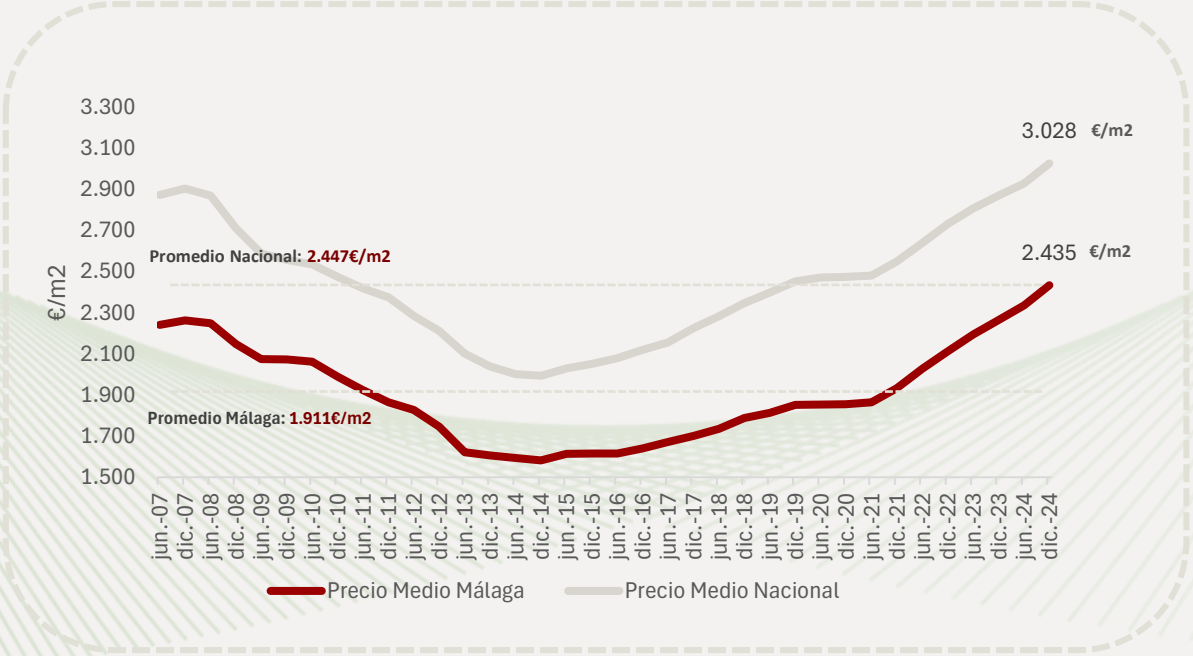


*Estimación ejercicio 2024, datos oficiales Viviendas Libres Terminadas hasta noviembre y Calificaciones Definitivas Vivienda Protegida hasta septiembre.
Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Comportamiento Mercado: Precio de la Vivienda Nueva: Vivienda Libre Provincia de Málaga

El precio medio de la vivienda nueva en Málaga Capital sigue la tendencia de la serie nacional, pero con presiones al alza más pronunciadas (7,5% interanual Vs 5,5%)

Precios Vivienda Nueva Libre – Nacional y Provincia de Málaga



Fuente: Sociedad de Tasación

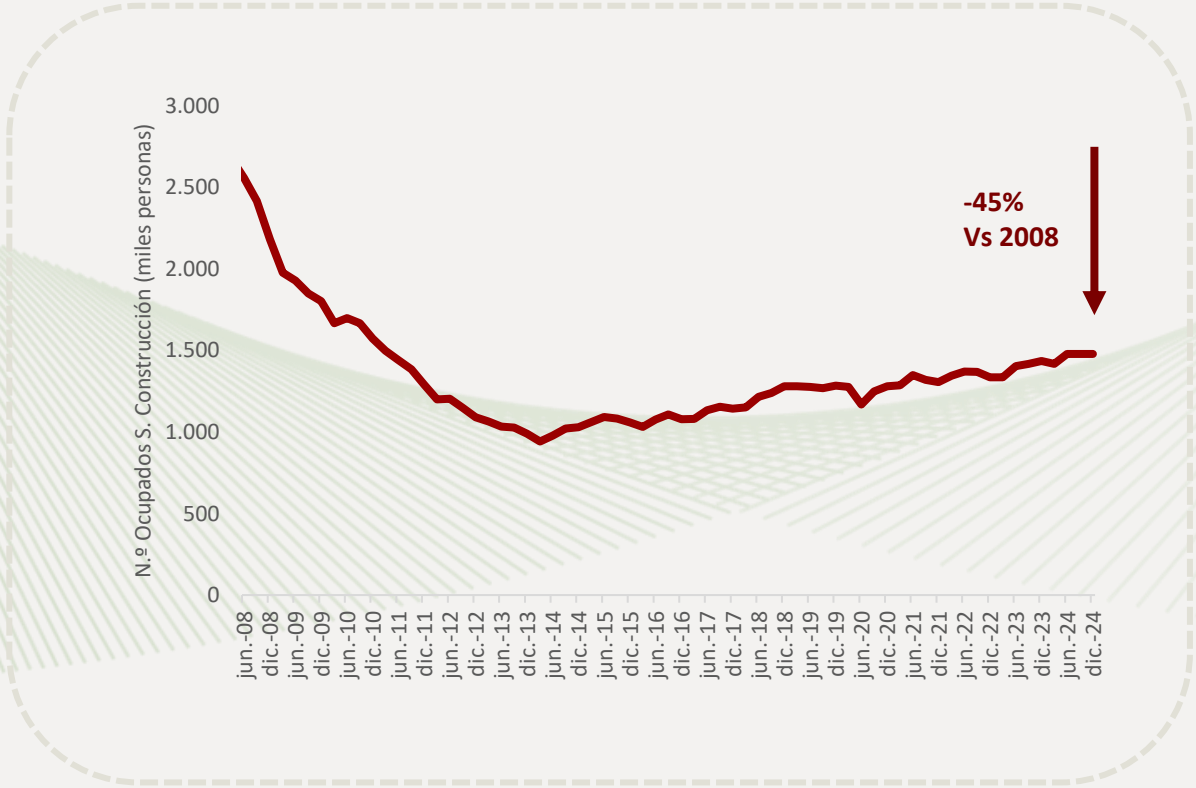
% Var. Interanual Precio Vivienda Nueva – Municipios Málaga

Municipios Málaga	% Var. Interanual
BENALMÁDENA	7,6%
MÁLAGA	7,5%
MARBELLA	7,4%
ESTEPONA	7,2%
TORREMOLINOS	6,9%
VÉLEZ-MÁLAGA	6,8%
FUENGIROLA	6,7%
RINCÓN DE LA VICTORIA	6,7%
TORROX	6,4%
NERJA	6,2%
RONDA	6,0%
ANTEQUERA	3,7%

Componentes del €/m2: Mercado Laboral en el Sector de la Construcción

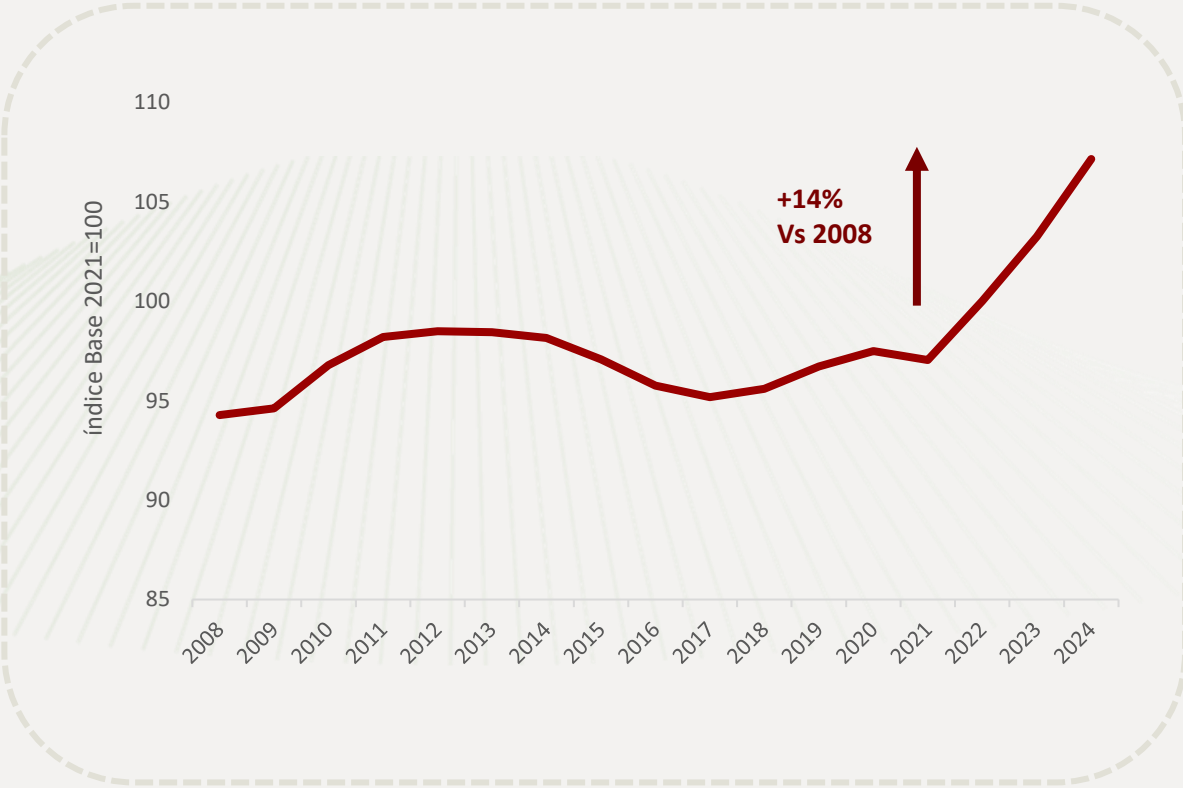
El coste de la mano de obra en el Sector de la Construcción continúa encareciéndose a raíz de una escasez de perfiles cualificados: una parte importante esta próxima a la edad de jubilación, a la vez que el sector presenta dificultades para atraer a un perfil más joven

Ocupados Sector de la Construcción



Fuente: INE

Coste Mano de Obra

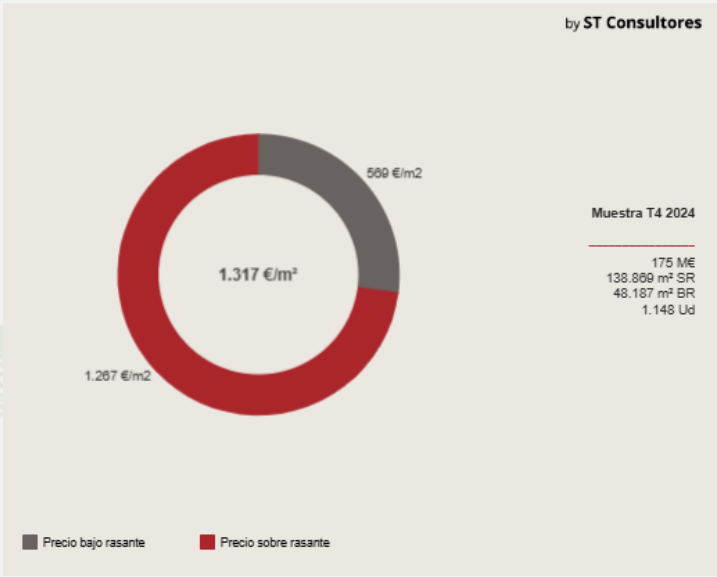


Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

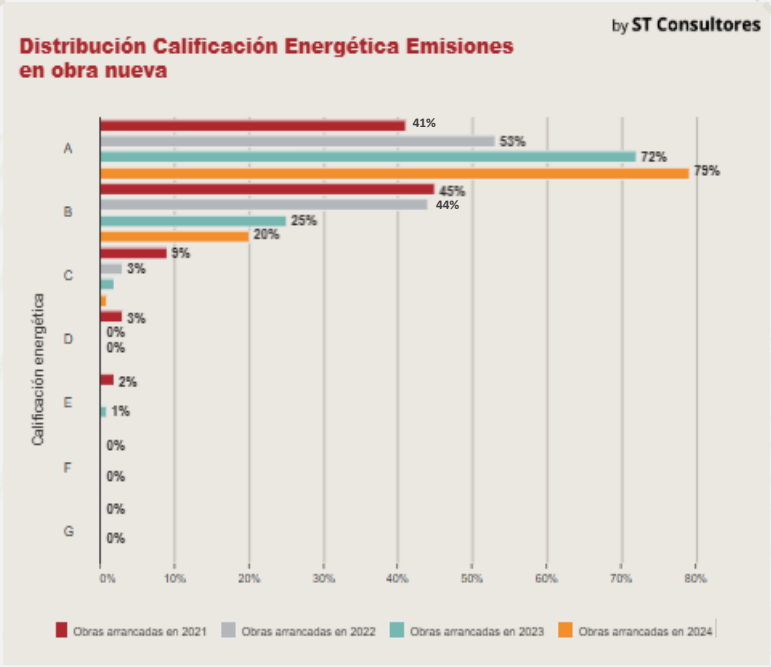
Componentes del €/m2: Costes de Construcción y Eficiencia Energética

El coste de construcción en las promociones de obra nueva se estabiliza en máximos de la serie histórica, mientras que la sostenibilidad deja de ser un beneficio adicional y se convierte en una característica esencial

Costes de la Construcción



Eficiencia Energética



Fuente: ST Consultores

Componentes del €/m2: Fiscalidad

Incentivos Fiscales para la compra de Vivienda 2007

- Deducción por adquisición de vivienda habitual
  - **15%** sobre las cantidades invertidas (amortización e intereses), hasta un límite máximo anual de 9.015 € por contribuyente.
- IVA reducido para vivienda nueva
  - La compra de viviendas nuevas estaba sujeta a un tipo reducido del **7% de IVA** en lugar del tipo general (16% en ese entonces) , y del 4**% de IVA** en el caso de la **vivienda protegida**.
- Exención fiscal para plusvalías por venta de vivienda habitual
  - La ganancia derivada de la venta de una vivienda habitual estaba exenta de pagar impuestos si los **beneficios obtenidos se reinvertían en la compra de una nueva vivienda**.
- Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD)
  - Reducciones en determinadas CCAA, especialmente para jóvenes, familias numerosas o personas con discapacidad.
- Cuenta Vivienda
  - Destinada para <35 años en la compra de su primera vivienda.
  - Deducción de los intereses generados en la declaración de IRPF

Incentivos Fiscales para la compra de Vivienda 2024

- Deducción por adquisición de vivienda habitual
  - **Madrid** mantiene una deducción autonómica para la compra de vivienda habitual para los más vulnerables: 15% sobre las cantidades invertidas, hasta un límite máximo anual de 9.040€.
- IVA reducido para viviendas de protección oficial
  - El tipo impositivo del **4% de IVA** en la compra de viviendas de **protección oficial** nuevas se mantiene; pero en la vivienda libre, desde el año 2012, el tipo impositivo aumentó al **10% de IVA**
- Exención fiscal para plusvalías por venta de vivienda habitual
  - La ganancia derivada de la venta de una vivienda habitual estaba exenta de pagar impuestos si los **beneficios obtenidos se reinvertían en la compra de una nueva vivienda**.
- Bonificación en la compra de viviendas eficientes o rehabilitación:
  - Los propietarios que realicen **obras de mejora energética** en sus viviendas pueden deducir hasta **el 20% de la** inversión en el **IRPF** y beneficiarse de **un IVA reducido al 10%** para estas obras.
- Ayudas al acceso de jóvenes al mercado inmobiliario
  - **Subvenciones** en la compra de su **primera vivienda.**
    - C. Madrid: Plan “Mi Primera Vivienda” <45 años.
    - Estatal: Línea Avales ICO <35 años.
    - Hipotecas jóvenes EEFF; financiación hasta 90%

Componentes del €/m2: Tecnología

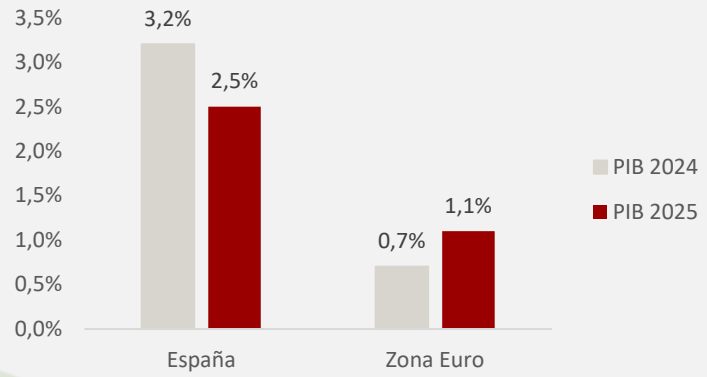
La tecnología en el sector promotor y constructor…

- Últimos desarrollos tecnológicos en la construcción de viviendas:
  - **BIM 5D:** Planificación detallada, optimización de costes y plazo y mejora de la toma de decisiones a lo largo de todo el ciclo de vida del proyecto.
  - **Realidad Aumentada (AR) y Realidad Virtual (VR):** Visualización del proyecto en un entorno inmersivo antes de su construcción.
  - **Impresión 3D** de algunos componentes: Reduce considerablemente los costes de materiales y los tiempos de construcción.
  - **Drones**: Inspección de obras y monitorización en tiempo real del progreso de la construcción.
  - **IA y Machine Learning :** Mejora de la gestión de proyectos mediante el análisis de datos históricos, optimización de recursos y plazos de entrega.
- Ventajas del uso de la Tecnología BIM y otras herramientas innovadoras:
  - **Ahorro de costes:**
    - **Mejor planificación y diseño:** Creación de modelos 3D integrados, detección de errores previos a la construcción y volumen material necesario.
    - **Simulación de escenarios:** Simulación de posibles problemas en el proyecto, permite ajustar el presupuesto y los recursos necesario de antemano.
  - **Mayor productividad:**
    - **Colaboración mejorada:** En tiempo real entre todos los implicados, actualización automática de los cambios.
    - **Automatización de tareas repetitivas y acceso remoto:** Flexibilización en los modelos de trabajo, sin importar la ubicación.
  - **Reducción de plazos:**
    - **Planificación precisa:** Ayuda a evitar retrasos inesperados; y logra una coordinación eficiente (reduce tiempos entre la fase de diseño y construcción.

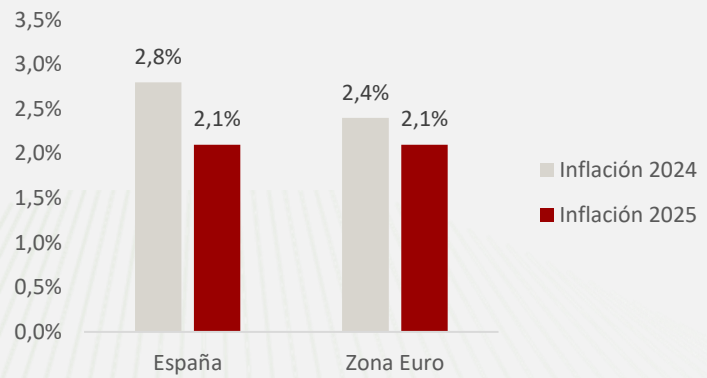
Previsiones para 2025: Macroeconómicas

Las proyecciones para 2025 continúan reflejando un dinamismo económico sostenido, aunque algo más moderado que el ejercicio pasado

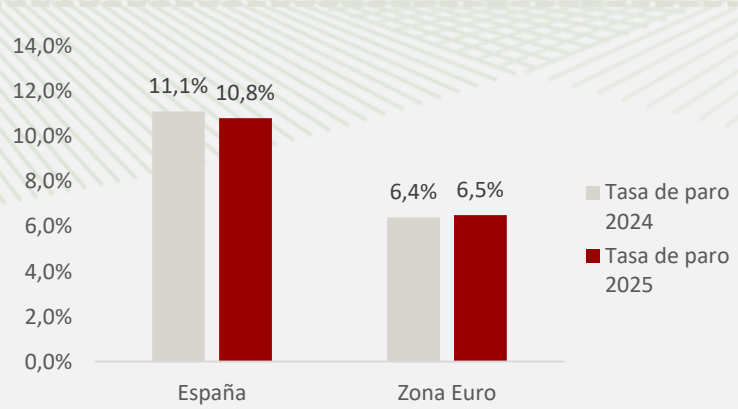
Crecimiento PIB (%)



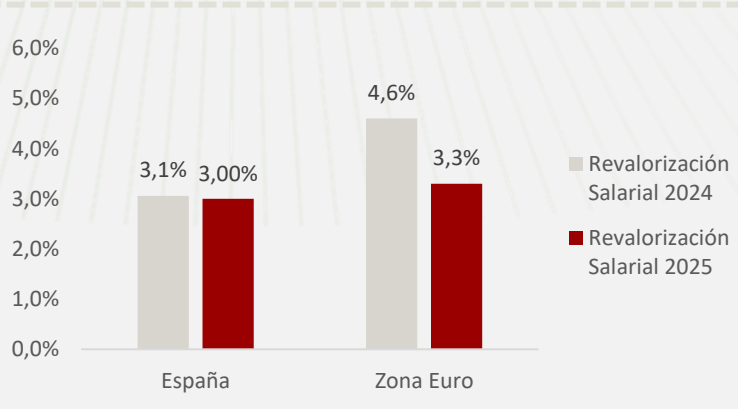
Tasa de Inflación General (%)



Tasa de Paro (%)



Revalorización Salarial (%)



Fuente: BdE, Eurostat, Ministerio de Seguridad Social

Previsiones para 2025: Sector Inmobiliario Residencial

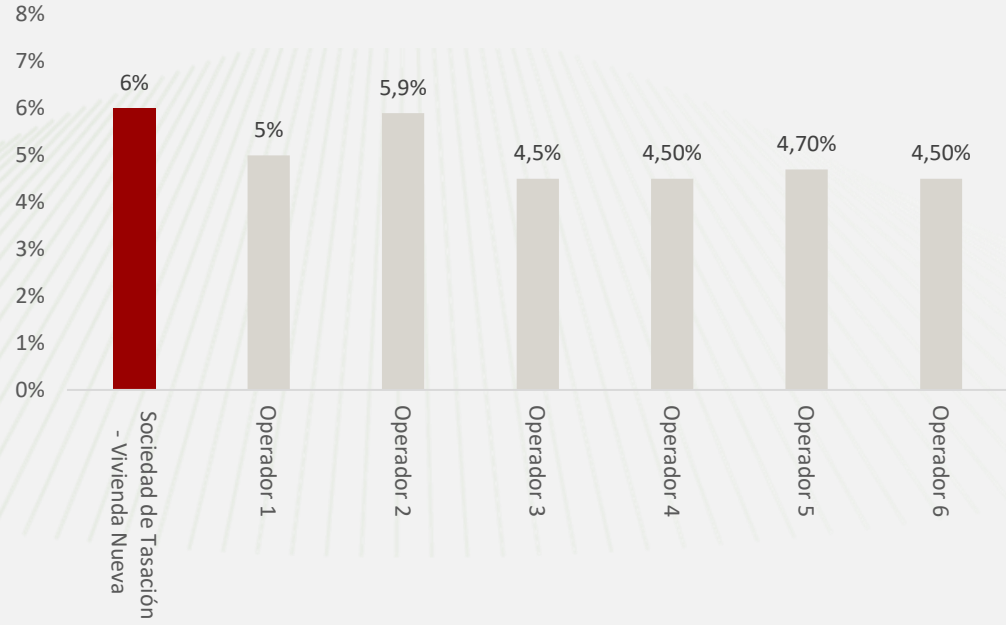
A nivel sectorial se anticipa un mercado inmobiliario activo: la compraventa de viviendas se consolidará en niveles históricamente elevados, mientras que la producción de vivienda permanecerá contenida. Ello hace que el sector proyecte nuevas alzas en el conjunto del precio medio de la vivienda

Previsiones Actividad Inmobiliaria Vs Producción Vivienda Nueva

	Var. Interanual	Operaciones
Actividad Inmobiliaria: Compraventas Vivienda	+3%-5%	650K
Oferta Inmobiliaria: Visados Obra Nueva	+1-2%	130k

Fuente: Sociedad de Tasación

Proyección Precio de la Vivienda en 2025 por el Sector



ACP Málaga
Asociación Provincial de Constructores y Promotores

ST Sociedad de Tasación
Valoración, Consultoría y Tecnología

Sociedad de Tasación

¡Muchas gracias!