

Equilibrio entre sostenibilidad y asequibilidad: El reto del sector promotor español



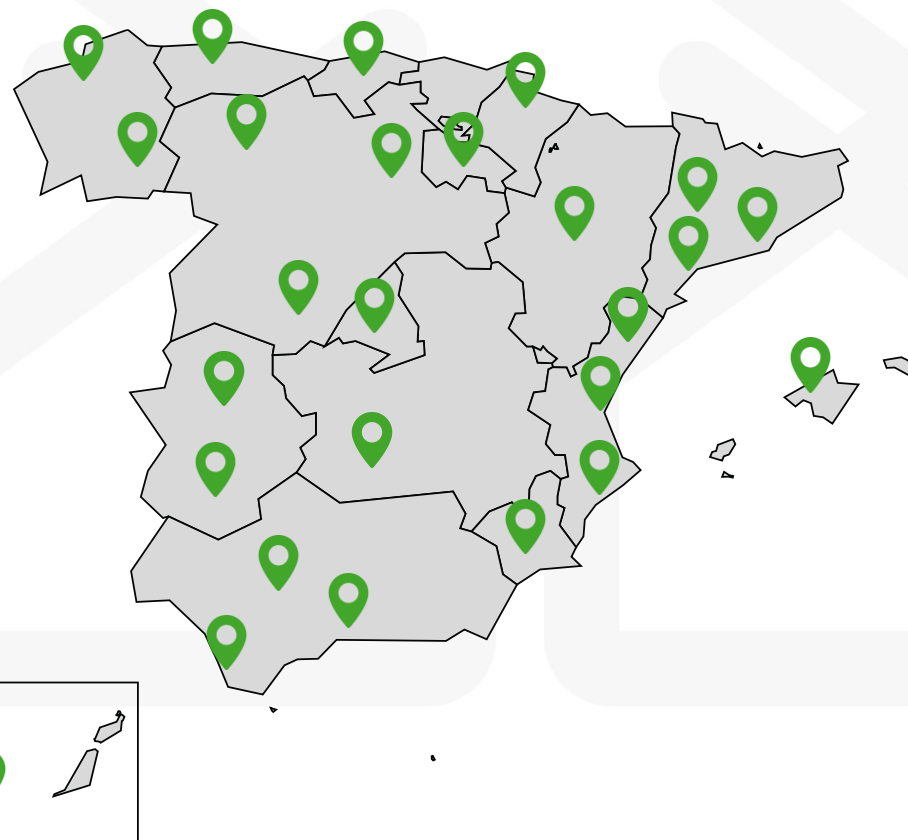


Visión general APCEspaña

QUIÉNES SOMOS

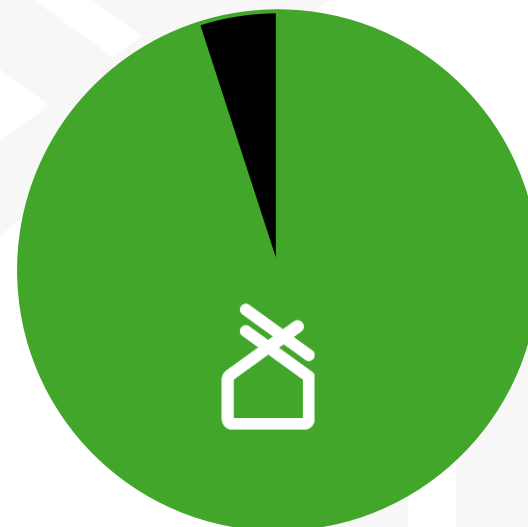
La Asociación de Promotores y Constructores de España, **APCEspaña**, es la organización estatal representativa de los intereses del **sector empresarial promotor y constructor**.

Está formada por más de veinticinco asociaciones provinciales de promotores y constructores de toda España.



QUIÉNES SOMOS

Nuestros asociados representan a
casi **3.000** empresas
el **95%** del sector.



SOMOS PARTE



CEOE es la principal representante de las empresas en España ante la Administración, los organismos del Estado, las organizaciones sindicales, los partidos políticos y las instituciones internacionales.

En Europa, CEOE es miembro activo de BusinessEurope, que agrupa a las asociaciones empresariales de todo el continente.



Confederación Nacional
de la Construcción

La Confederación Nacional de la Construcción (CNC) es la organización empresarial cúpula del sector de la construcción en España, agrupando a la gran mayoría de las organizaciones empresariales de este sector.

Tiene como objetivo la representación del sector ante los poderes públicos u otros entes nacionales e internacionales, públicos o privados.



**BUILD
EUROPE**
RESTORING THE PAST, BUILDING THE FUTURE

Build Europe es la organización bajo la que se agrupan de las federaciones nacionales de promotores y constructores de viviendas.

Representa a más de 30.000 promotores y constructores de viviendas a lo largo de Europa



Principales magnitudes del mercado español

CONTEXTO

Déficit estructural de vivienda



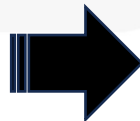
Poca producción debido a la escasez de suelo habilitado para construir

Costes de construcción +35% desde 2019



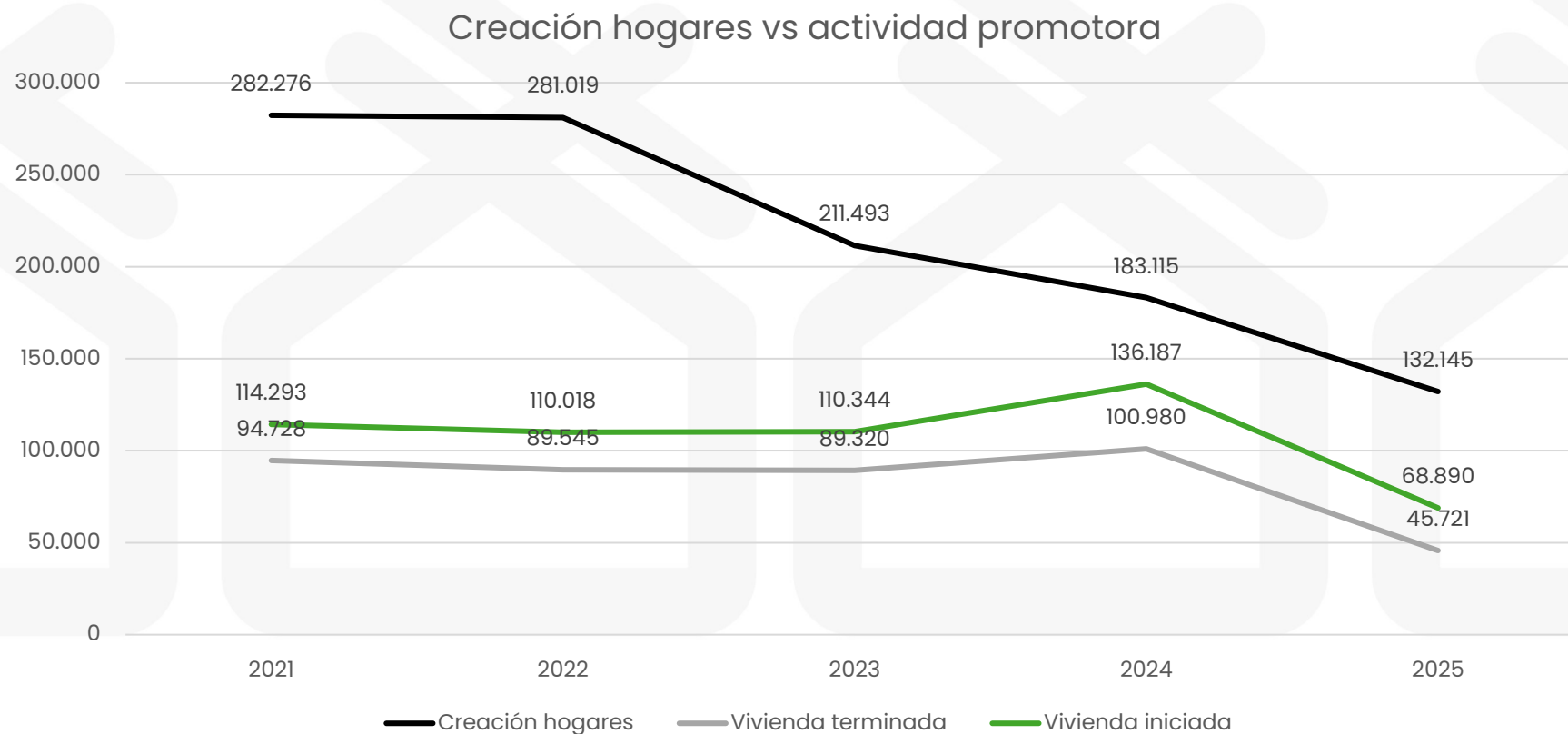
Debido a escasez de mano de obra, incrementos tras Guerra Ucrania y exigencias en la edificación

Demanda tensionada en grandes ciudades



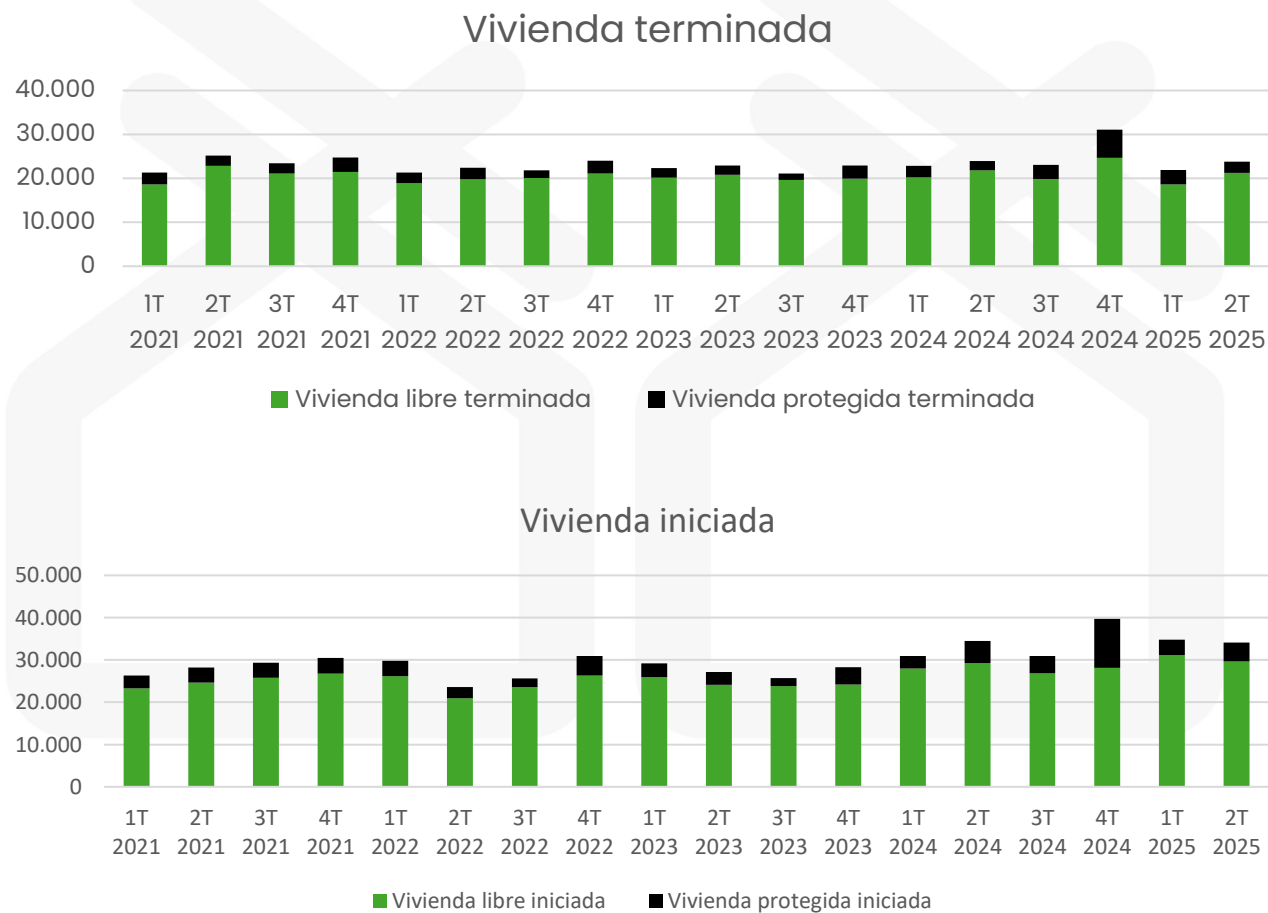
Las grandes ciudades están siendo polo de atracción para la población

DEMOGRAFÍA Y PRODUCCIÓN DE VIVIENDA



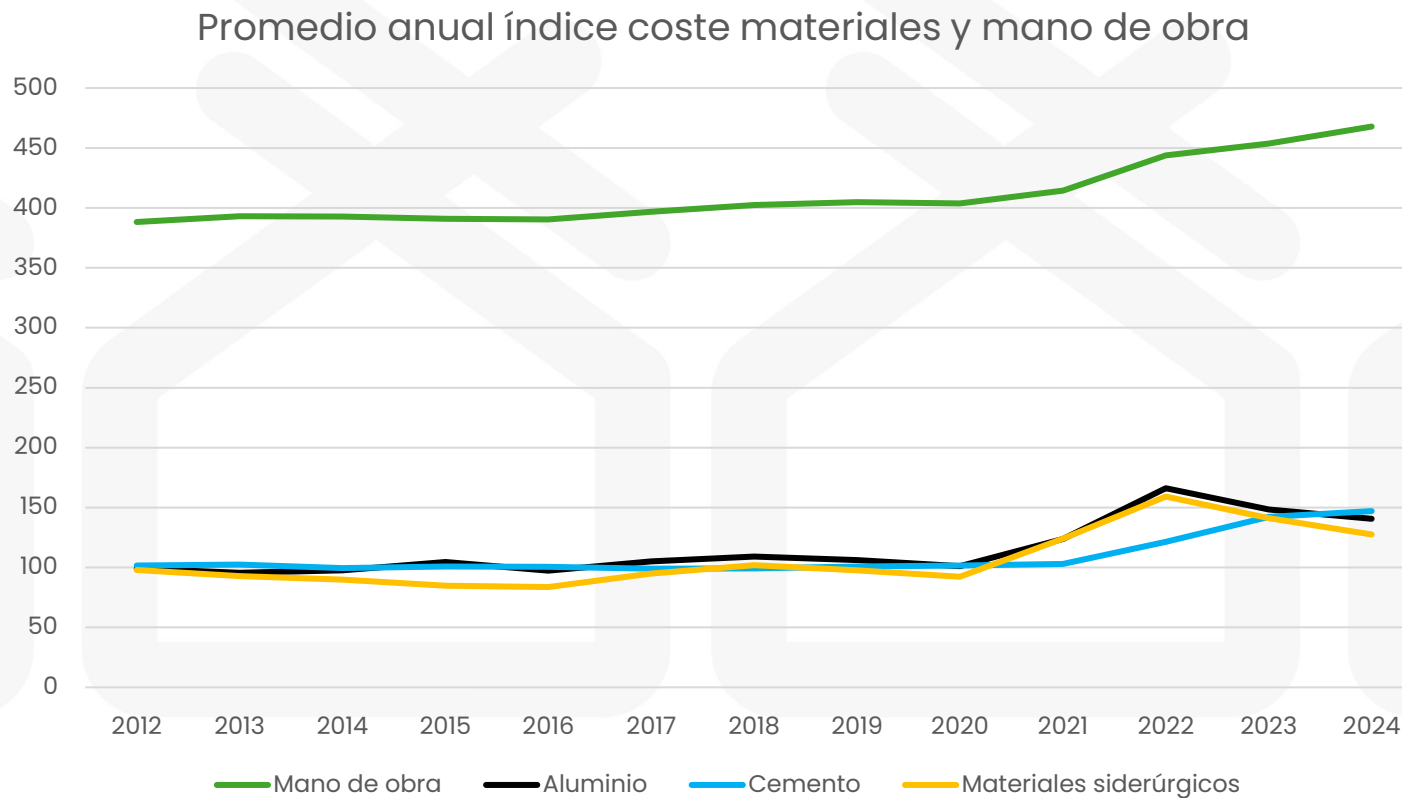
Elaboración propia con datos del INE y Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible
Los datos de 2025 son hasta 30 junio

¿QUÉ ESTAMOS CONSTRUYENDO?



Elaboración propia con datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

¿CUÁNTO CUESTA CONSTRUIR?



Elaboración propia con datos del INE

¿PARA QUIÉN ESTAMOS CONSTRUYENDO?

Porcentaje de incremento del precio de la vivienda respecto al salario 2015-2023

Comunidad Autónoma	Compra	Alquiler	Salario 25-34	Salario 35-44
Madrid	63	49	26	16
Cataluña	57	60	25	19
Baleares	63	86	30	23
Andalucía	44	64	23	9
Total nacional	47	58	23	15
Canarias	45	85	26	12
Cantabria	43	59	23	17
Aragón	37	42	23	16
La Rioja	34	47	21	16
C. Valenciana	36	83	23	14
Murcia	33	54	11	21
País Vasco	36	32	16	14
Castilla y León	30	44	16	15
Navarra	33	51	26	17
Galicia	32	44	15	16
Asturias	31	36	16	15
Castilla-La Mancha	20	45	27	14
Extremadura	16	42	17	9

Fuente: "Tres millones de viviendas". Jorge Galindo. Ed Debate. 2025 (basándose en datos del INE e Idealista)

LOS TITULARES

Falta de oferta

Estamos construyendo menos que los hogares que se crean y parece que este fenómeno puede mantenerse como un déficit persistente

Oferta no satisface todas las capas de demanda

Estamos construyendo poca vivienda protegida en proporción a la alta demanda que habría para la misma

Construir es cada vez más caro

Los costes de construcción están subiendo de manera constante y desde la Guerra de Ucrania se han disparado. Esto está impulsando los precios al alza

Demanda estresada

Cada vez es más complejo comprar o alquilar una vivienda debido a que los incrementos superan a las subidas de salario



Contexto de la edificación

FACTORES QUE INCIDEN EN LA CONSTRUCCIÓN

Código Técnico de la Edificación (CTE) – Exigencias actuales

El CTE ya impone un conjunto muy sofisticado de requisitos que impactan directa y significativamente en los costes



España ya parte de un estándar muy elevado de exigencias técnicas, comparable a países del norte de Europa.

Esto hace que cualquier incremento adicional tenga un impacto inmediato en los costes de producción.

FACTORES QUE INCIDIRÁN EN LA CONSTRUCCIÓN

a) Reforma del Código Técnico de la Edificación (2025–2027)

El MIVAU están trabajando en una actualización del CTE que incluiría:

- **Límites más estrictos de demanda y consumo energético.**
- Requisitos reforzados de **análisis de ciclo de vida y huella de carbono de materiales.**
- Posible incorporación de:
 - ✓ Requisitos mínimos de energías renovables in situ.
 - ✓ Nuevos estándares de calidad del aire y ventilación.
 - ✓ Mayor control del impacto hídrico.

Impacto esperado:

→ **Más CAPEX**, más carga documental, más certificaciones → *incrementos estimados del 3–7% adicionales.*



FACTORES QUE INCIDIRÁN EN LA CONSTRUCCIÓN

b) Nueva Directiva Europea de Eficiencia Energética de los Edificios (EPBD)

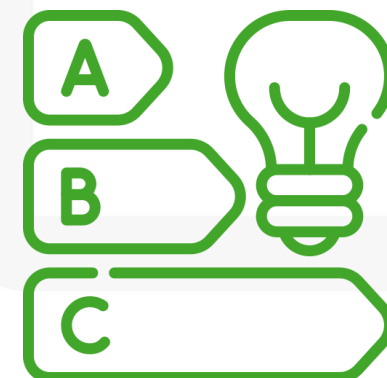
Incluye:

- **Edificios de consumo cero en 2030 (NZEB → ZEB).**
- Declaración obligatoria de **huella de carbono a lo largo del ciclo de vida.**
- Fomento de materiales bajos en carbono y soluciones industrializadas.
- Certificados energéticos más exigentes.
- Renovación obligatoria del parque inmobiliario menos eficiente (G y F).
- Digital Building Logbook → documentación digital completa del edificio.

Impacto directo:

→ Eleva mucho los estándares mínimos → **incrementos del 5-12%** según tipología si no hay incentivos.

→ Puede **reducir la producción de vivienda asequible** si no se acompaña de apoyos.



FACTORES QUE INCIDIRÁN EN LA CONSTRUCCIÓN

c) Estrategia Europea de Construcción de Vivienda (2025–2030)

En preparación por la Comisión Europea (DG Regio + DG Energy + DG Grow), líneas clave:

- Impulsar **vivienda asequible y social** a gran escala.
- Promover **industrialización, BIM, materiales sostenibles** para reducir costes.
- Establecer estándares armonizados para facilitar la construcción transfronteriza.
- Incentivar soluciones de **bioconstrucción** y economía circular.
- Movilizar financiación europea para “vivienda verde”.

Impacto directo:

- Potenciales ayudas, pero también **nuevos estándares**.
- Tendencia hacia una vivienda más sostenible pero también hacia más **intervención normativa**.



LOS TITULARES

Exceso regulatorio

Un entorno cada vez más exigente: más regulación, más costes, más complejidad

Sostenibilidad
contra asequibilidad

La sostenibilidad es imprescindible, pero sin incentivos adecuados puede tensionar todavía más la asequibilidad y la capacidad de producción de vivienda.



La asequibilidad

LA ASEQUIBILIDAD EN EL CONTEXTO EUROPEO

La Unión Europea define la asequibilidad no solo como el precio de la vivienda, sino como el **conjunto de los costes que soporta un hogar para residir dignamente**, incluyendo:

EU Housing Affordability =

Precio de compra o alquiler

- **Costes de suministros (energía, calefacción, agua)**
- Impuestos y gastos recurrentes (IBI, comunidad)
- **Costes de movilidad asociados a la ubicación**
- **Costes de mantenimiento del edificio**
- Ingresos disponibles del hogar

La UE insiste cada vez más en que **reducir consumos energéticos** es parte esencial de la asequibilidad, porque:

“La mejor vivienda asequible es aquella que consume poco y cuesta poco mantener.”



FACTORES QUE DETERMINAN LA ASEQUIBILIDAD DESDE LA PERSPECTIVA TÉCNICA

A. Costes de construcción

- +35% desde 2019 (materiales, energía, mano de obra).
- Mayor exigencia en aislamiento, ventilación, seguridad, incendios...
- Encadenamiento de subidas del CAPEX.

B. Costes energéticos y de suministros (clave para la UE)

La UE considera que **una vivienda no es asequible si luego es cara de mantener**. Esto incluye:

➤ Eficiencia energética:

Mejor aislamiento → menor calefacción y refrigeración.

Sistemas más eficientes → menos factura mensual.

- **Dependencia de combustibles fósiles:** más volátil y más cara.

Impacto de la EPBD:

Obliga a reducir costes operativos del edificio a lo largo de su vida útil.

Prioriza edificios “casi cero” o “cero emisiones”.

LOS TITULARES

Asequibilidad
implica
sostenibilidad

La asequibilidad no se limita a acceder a la vivienda; incluye poder mantenerla sin que los costes energéticos asfixien al hogar



Sostenibles sí pero sin
olvidar ser asequibles

COMO LOGRAR EL EQUILIBRIO PERFECTO

- Racionalización de la normativa para no perjudicar la asequibilidad en pro de la sostenibilidad
- **Industrialización local:** reducción de costes y tiempos
- **Innovación sostenible** con costes competitivos
- **Estandarización y modularidad** para reducir costes
- **Materiales que reduzcan el coste operativo** (energía/agua)
- **Transparencia de datos** (EPD, ciclo de vida)
- **Soluciones que reduzcan tiempos de obra**
- **Circularidad competitiva**





Cierre

COLABORACIÓN

- La sostenibilidad sin asequibilidad es un lujo
- La asequibilidad sin sostenibilidad es un error

Tenemos un reto conjunto que nos implica a todos

**Trabajo entre todos los actores de la cadena de
valor**

Materialles – Constructores – Arquitectos –
Promotores





Gracias por su atención