

# Las promotoras se disparan

La nueva edición del Ranking M² de Promotoras por facturación 2024, elaborado por Metros², arroja una facturación que roza los 10.500 millones de euros. Las 50 primeras empresas han crecido un 17%. El sector residencial y el living lideran la inversión.

La vivienda asequible aglutina el 30% de la inversión en living.



Las promotoras continúan la senda alcista. El empuje del sector residencial y del *living* se ha traducido en los resultados de las compañías que ven cómo sus ingresos crecen. El año 2024 ha registrado los mejores datos del sector de la edificación en España desde 2019. La superficie visada para obra nueva y rehabilitación se ha situado en 35,3 millones de metros². Según las estadísticas del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE), esto supone un incremento del 7% respecto a 2023. Para obra nueva, en 2024, se han autorizado 119.601 viviendas. La cifra representa un aumento del 21,5% respecto a 2023 y del 12,8% en comparación con 2019.

Desde el punto de vista de la inversión la lectura también es más que positiva. No en vano, el sector living, que engloba todos los servicios relacionados con activos residenciales, *flex living*, *senior living* y residencias de estudiantes, lideró la inversión inmobiliaria en España en el primer trimestre del año, representando el 35% del total invertido en el sector. El volumen transaccionado superó los 1.130 millones de euros, un 189% más que en el mismo período del año anterior, según datos de CBRE. Hay un dato del informe que resalta y es cómo se ha incrementado la inversión en el segmento de vivienda asequible, con un volumen de 332 millones en el primer trimestre, el 30% del total invertido en el sector living de enero a marzo. El volumen registrado fue un 60% superior al del mismo período de 2024. Este aumento se vio impulsado por la adjudicación de siete lotes del Plan Suma Vivienda en Los Berrocales y Los Ahijones para más de 1.600 viviendas. Los datos de CBRE ponen de manifiesto el peso en la inversión que está adquiriendo el segmento de vivienda asequible, cuyos volúmenes han pasado de los 127 millones en 2021 a los 607 millones en 2024.

## Ingresos de más de 10.000 millones

Esta coyuntura tiene su lectura en los resultados de las promotoras inmobiliarias. Según se desprende de la nueva edición del **Ranking M² de Promotoras Inmobiliarias** por facturación 2024, elaborado por Metros², que recoge los ingresos de las 50 promotoras más

importantes del mercado, se registra un crecimiento del 17,8%. Las compañías han cosechado buenos resultados y la facturación total de las 50 promotoras supera los 10.000 millones de euros. Concretamente la cifra asciende a 10.490 millones de euros, frente a los 8.905 millones registrados en el año 2023.

## El Top 10 ingresa más de la mitad

Los crecimientos son generalizados en la mayor parte de las compañías. Atendiendo a las diez primeras, también se registra un incremento del 21,3%. El grupo del Top 10 ha alcanzado los 6.145 millones de euros, es decir, más de la mitad de los ingresos los proporcionan las diez primeras compañías. Empresas que de alguna manera también recogen el guante de la efervescencia que vive el sector. Los movimientos corporativos han vuelto a llegar al sector promotor. **Neinor** se hacía primero con el 10% de **Habitat Inmobiliaria** y en sus últimos movimientos al cierre de esta edición, también se ha hecho con el control de la primera promotora: **Aedas Homes** tras el lanzamiento de una OPA voluntaria de 1.070 millones de euros para adquirir el 100% de Aedas. Como parte de la operación, **Castlelake** (titular del 79% del capital de Aedas) ha suscrito un acuerdo firme e irrevocable para aceptar la OPA con la totalidad de su participación, lo que refuerza la visibilidad y proporciona mayor certeza de ejecución de la operación. El **Ranking M² de Promotoras Inmobiliarias** muestra las posiciones de las compañías. Un año más, Aedas Homes se sitúa en el podium seguida de **Amenábar**. En tercer lugar se sitúa **Kronos Homes** que ha

tenido un notable crecimiento. En este contexto, ¿qué previsiones hay para 2025?

## Expectativas e interés inversor

Las diferentes fuentes, agentes y operadores del sector mantienen buenas expectativas para este ejercicio, a tenor de cómo se va comportando lo que va de año.

El creciente interés inversor en este segmento, apunta a que los volúmenes en *affordable* seguirán incrementándose. En conjunto, en el primer trimestre de 2025, el segmento de Multifamily representó el 40% del total transaccionado en Living. La inversión en el primer trimestre alcanzó los 458 millones de euros, de los cuales 388 millones fueron en el segmento BTR y 70 millones en PRS, estima CBRE. En esta línea de reclamar una mayor apuesta por parte de las administraciones públicas se sitúan las peticiones de los promotores, que a través de las diferentes asociaciones reclaman una mayor implicación de las administraciones estatal, autonómica y local. **APCEspaña** insta al Gobierno y CC.AA a realizar un esfuerzo económico de calado para solucionar el problema de la vivienda. España registra un déficit de 134.649 viviendas respecto a los hogares creados en 2024, según el último informe de la **Asociación Española de Consultoría (ACI)**, que afirma que este desfase refleja un sistema que ya no responde al ritmo de crecimiento demográfico ni a la evolución de las necesidades habitacionales, derivado tanto de la escasez de suelo finalista como de los incrementos de los costes de construcción, las restricciones normativas y los retrasos en la tramitación

## APORTACIONES DE APCEspaña AL PLAN DE VIVIENDA ESTATAL TIPOLOGIAS DE VIVIENDA A INCLUIR EN EL PLAN:

1. Vivienda pública (equivalente al actual "régimen especial") con destino a alquiler, sobre suelos públicos, y que habría de constituir el parque público del que carecemos en este momento.
2. Vivienda de protección oficial (equivalentes a los actuales régimen general o concertado) con destino indistintamente a la venta o alquiler sobre suelos privados o públicos o de "reserva urbanística".
3. Vivienda asequible sobre suelos privados o públicos de reserva urbanística con destino in-

distintamente a la venta o alquiler.

4. Alojamientos temporales (coliving, cohousing y modalidades similares) con destino al alquiler, para colectivos predeterminados (jóvenes, mayores, etc. en suelos demaniales, derechos de superficie, dotacionales o suelos privados o públicos de reserva urbanística).

5. Introducción de las figuras de la vivienda con derecho a compra (no necesariamente opción) dando incentivos a los arrendadores que deduzcan una parte del precio final parte de las rentas pagadas.

## Ranking M² de Promotoras por Facturación 2024

| EMPRESAS                | FACTURACIÓN<br>2024* | FACTURACIÓN<br>2023* | VARIACIÓN<br>% | PROCEDENCIA    |
|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------|----------------|
| 1 AEDAS HOMES           | 1.185,00             | 1.008,00             | 17,56%         | C. DE MADRID   |
| 2 AMENÁBAR              | 801,00               | 825,00               | -2,90%         | PAÍS VASCO     |
| 3 KRONOS HOMES          | 735,00               | 500,00               | 47,00%         | C. DE MADRID   |
| 4 METROVACESA           | 657,80               | 586,50               | 12,16%         | C. DE MADRID   |
| 5 VÍA CÉLERE            | 570,30               | 360,80               | 58,06%         | C. DE MADRID   |
| 6 NEINOR HOMES          | 562,00               | 594,00               | -5,38%         | PAÍS VASCO     |
| 7 PRYCONSA              | 475,00               | 310,00               | 53,22%         | C. DE MADRID   |
| 8 ACCIONA INMOBILIARIA  | 435,00               | 193,00               | 125,38%        | C. DE MADRID   |
| 9 ÁRQURA HOMES (1)      | 394,00               | 394,00               | 0,00%          | C. DE MADRID   |
| 10 HABITAT INMOBILIARIA | 330,00               | 291,00               | 13,40%         | C. DE MADRID   |
| 11 AQ ACENTOR           | 300,00               | 110,00               | 172,72%        | C. DE MADRID   |
| 12 GESTILAR             | 280,00               | 300,00               | -6,66%         | C. DE MADRID   |
| 13 CULMIA               | 263,00               | 251,00               | 5,00%          | C. DE MADRID   |
| 14 TM GRUPO             | 256,00               | 317,00               | -19,24%        | C. VALENCIANA  |
| 15 GRUPO GS             | 239,00               | 228,00               | 4,82%          | ANDALUCÍA      |
| 16 HERCESA              | 234,00               | 187,00               | 25,13%         | C. LA MANCHA   |
| 17 TAYLOR WIMPEY        | 225,00               | 169,00               | 33,14%         | ISLAS BALEARES |
| 18 NÚÑEZ Y NAVARRO      | 182,40               | 156,80               | 16,32%         | CATALUÑA       |
| 19 URBAS                | 170,00               | 240,00               | -29,00%        | C. DE MADRID   |
| 20 ANJOCA               | 167,53               | 167,45               | 0,05%          | GALICIA        |
| 21 PREMIER ESPAÑA       | 161,83               | 130,17               | 24,32%         | C. DE MADRID   |
| 22 GRUPO INSUR          | 160,50               | 103,50               | 55,07%         | ANDALUCÍA      |
| 23 SALAS                | 150,12               | 131,14               | 14,47%         | CATALUÑA       |
| 24 CORP PROMOTORS       | 135,00               | 60,00                | 125,00%        | CATALUÑA       |
| 25 REALIA               | 133,00               | 151,00               | -11,92%        | C. DE MADRID   |
| 26 INBISA               | 110,00               | ND                   | ND             | PAÍS VASCO     |
| 27 GRUPO ABU            | 100,00               | 70,50                | 41,84%         | ANDALUCÍA      |
| 28 AVRA                 | 98,48                | 83,91                | 17,36%         | ANDALUCÍA      |
| 29 IBOSA                | 94,61                | 139,85               | -32,34%        | C. DE MADRID   |
| 30 IMPACT HOMES         | 93,67                | 138,35               | -32,29%        | C. DE MADRID   |
| 31 EXXACON              | 87,00                | 93,56                | -7,01%         | ANDALUCÍA      |
| 32 AZPIEGITURAK (1)     | 80,87                | 80,87                | 0,00%          | PAÍS VASCO     |
| 33 VISESA               | 77,80                | 57,32                | 35,73%         | PAÍS VASCO     |
| 34 LAR RESIDENCIAL (1)  | 77,11                | 77,11                | 0,00%          | C. DE MADRID   |
| 35 GRUPO LOBE           | 60,00                | ND                   | ND             | ARAGÓN         |
| 36 GRUPO EGIDO          | 53,80                | 48,66                | 10,56%         | C. DE MADRID   |
| 37 BROSH                | 52,40                | 49,15                | 6,61%          | C. DE MADRID   |
| 38 ALIBUILDING          | 49,20                | 54,50                | -9,72%         | C. VALENCIANA  |
| 39 RH PRIVÉ             | 46,75                | 21,00                | 122,61%        | ANDALUCÍA      |
| 40 AURORA HOMES         | 44,20                | 9,50                 | 365,26%        | C. DE MADRID   |
| 41 CEVASA               | 37,60                | 21,40                | 75,70%         | CATALUÑA       |
| 42 RENTA CORPORACIÓN    | 26,50                | 42,00                | -36,90%        | CATALUÑA       |
| 43 EBROSA               | 25,32                | 64,70                | -60,86%        | ARAGÓN         |
| 44 EMVS                 | 23,54                | 19,70                | 19,49%         | C. DE MADRID   |
| 45 SOMIUM (G. MARJAL)   | 14,80                | 21,20                | -30,18%        | C. VALENCIANA  |
| 46 MONTEBALITO          | 10,30                | 17,80                | -42,13%        | ISLAS CANARIAS |
| 47 LIBERTAS 7           | 7,80                 | 13,40                | -41,79%        | C. VALENCIANA  |
| 48 ZARAGOZA VIVIENDA    | 7,21                 | 6,65                 | 8,42%          | ARAGÓN         |
| 49 ONCISA (1)           | 6,09                 | 6,09                 | 0,00%          | C. DE MADRID   |
| 50 URVIPEXSA            | 2,16                 | 3,91                 | -44,75%        | EXTREMADURA    |

Fuente: elaboración propia a partir de datos facilitados por las compañías, CNMV, webs y otros medios. No se incluyen las empresas que expresamente han rechazado aparecer en el Ranking. (\*) Datos en millones de euros.

(1): Último dato disponible.

ND: No disponible.



Los promotores piden triplicar la inversión pública en vivienda.

urbanística. El mayor desequilibrio se muestra en Madrid (-32.644 unidades), Barcelona (-21.148) y Alicante (-9.143), provincias con una elevada presión de la demanda.

### Triplicar la inversión pública

Por su parte, el presidente del Gobierno de España, Pedro Sánchez, enviaba una carta a primeros de junio a las comunidades autónomas en la que les proponía debatir en la próxima *Conferencia de Presidentes* la aprobación de un nuevo acuerdo estatal donde propone triplicar la inversión pública en vivienda, pasando de los 2.300 millones que se movilizaron en el *Plan Estatal 2022-2025* a unos 7.000 millones para el período 2026-2030. Los promotores valoran la propuesta de triplicar la inversión pública en vivienda, pero sin dejar de lado la VPO de iniciativa privada, y reiteran la necesidad de financiar y dotar de seguridad jurídica a la transformación y gestión de suelo para aumentar la producción y facilitar el acceso a la vivienda. Es la respuesta a la propuesta de *Acuerdo Estatal para la Vivienda* enviada por el presidente del Gobierno. “Creemos que es urgente el desarrollo y la aprobación de un Plan de vivienda consensuado y con dotación presupuestaria suficiente para impulsar todo tipo de promoción de viviendas, en el que se incluya también la VPO en suelo privado. Si queremos incrementar el parque de vivienda asequible y protegida, los instrumentos de colaboración público-privada efectivos son fundamentales, así como contar con un presupuesto acorde con las necesidades de vivienda protegida para llegar a equipararnos con otros países europeos en los próximos años”, afirma a Metros² Xavier Vilajoana, presidente de APCEspaña, que abunda en la necesidad de que tanto el Gobierno como las CC.AA hagan un esfuerzo presupuestario para triplicar la inversión pública estableciendo líneas de financiación y ayudas de calado a la VPO, que soporta los mismos costes de construcción que la vivienda libre. El tiempo lo dirá.

Soledad García Garrido [sgarciag@metros2.com](mailto:sgarciag@metros2.com)