

VALORES MEDIOS ESTIMATIVOS DE LA CONSTRUCCIÓN 2023

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

Para la obtención del presupuesto estimativo de una obra (P.E.M.), de carácter meramente orientativo, se recomienda la utilización de la aplicación informática elaborada por ASEMAS para el cálculo de la Verificación del Presupuesto de Declaración de Riesgo (PDR) o, en su caso, el de aplicaciones similares elaboradas por otras compañías aseguradoras.

En la presente tabla, se recogen unos valores medios indicativos correspondientes a construcciones de calidad media, señalando que para calidades básicas (equivalente en viviendas a las de VPO y VPP) y altas, la oscilación respecto a estos valores medios se estima que puede ser de hasta un -20% y +50% respectivamente.

PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

EDIFICIOS DE VIVIENDAS	Valor medio (€/m2)	USOS PÚBLICOS	Valor medio (€/m2)
VIVIENDAS UNIF. MEDIANERAS Y ADOSADAS	1007	ESTACIONES DE AUTOBUSES	1538
VIVIENDAS UNIF. MEDIANERA Y ADOSADA AUTOCON.	707	TERMINALES PORTUARIAS Y AEROPORTUARIAS	2616
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS < 200 M2.	1224	CENTRALES TELEFONICAS, ELECTRICAS, ETC	956
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS > 200 M2.	1224	BIBLIOTECAS	1405
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS AUTOCONSTRUIDAS	860	MUSEOS	1405
VIVIENDAS EDIF. PLURIFAMILIAR MEDIANERAS	871	SALAS DE EXPOSICIONES	1001
VIVIENDAS EDIF. PLURIF. AUTOCONSTRUIDA	611	ESTACIONES FERROVIARIAS	1997
VIVIENDAS EDIF. PLURIFAMILIAR AISLADO	934	TANATORIOS	1226
USOS COMERCIALES	Valor medio (€/m2)	USOS RELIGIOSOS	Valor medio (€/m2)
LOCAL EN BRUTO EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS	385	IGLESIAS Y TEMPLOS	1483
COMERCIAL SIN DISTRIBUCION Y/O ACABADOS	619	CONVENTOS, SEMINARIOS	935
COMERCIAL CON DISTRIBUCION Y ACABADOS	1070	CENTROS PARROQUIALES, CASAS-HERMANDAD...	935
USOS ADMINISTRATIVOS	Valor medio (€/m2)	USOS SANITARIOS	Valor medio (€/m2)
OFICINAS SIN ACABADOS EN EDIF. OTROS USOS	687	DISPENSARIOS Y BOTIQUINES	1122
OFICINAS DISTRIB.Y ACAB. EDIF. OTROS USOS	1081	CENTROS DE ASISTENCIA PRIMARIA	1387
OFICINAS - EDIFICIOS USO EXCLUSIVO MEDIANERAS	1223	CLÍNICAS	1584
OFICINAS - EDIFICIO EXCLUSIVO AISLADO	1310	HOSPITALES	1821
USO HOTELERO	Valor medio (€/m2)	ASILOS Y RESIDENCIAS DE ANCIANOS	1157
HOTEL Y MOTEL DE 5 ESTRELLAS	2243	USOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Valor medio (€/m2)
HOTEL Y MOTEL DE 4 ESTRELLAS	1862	POLIDEPORTIVOS CUBIERTOS	1070
HOTEL Y MOTEL DE 3 ESTRELLAS	1480	GIMNASIOS	911
HOTEL Y MOTEL DE 2 ESTRELLAS	1346	PISCINAS CUBIERTAS	1141
HOTEL Y MOTEL DE 1 ESTRELLAS	1213	GRADAS DESCUBIERTAS	312
PENSIONES, HOSTALES Y ALBERGUES	1030	PISCINAS DESCUBIERTAS (m2 LÁMINA AGUA)	554
ESPECTÁCULOS Y HOSTELERÍA	Valor medio (€/m2)	ESTADIOS, VELODR., HIPODR., PLAZA DE TOROS...	853
TEATROS, CINES Y AUDITORIOS CUBIERTOS	1612	DEP. CUBIERTAS AL SERV. INST. AIRE LIBRE	911
CAFETERIAS Y BARES	1099	PISTAS TERRIZAS SIN DRENAJE	42
TASCAS, TABERNAS Y CHIRINGUITOS	878	PISTAS DE HORMIGON O ASFALTO	87
SALAS DE FIESTA Y DISCOTECAS	1235	PISTAS DE PAVIMENTOS ESPECIALES	104
CLUBS, CASINOS, CIRCULOS Y SAUNAS	1014	PISTAS DE CESPED, JARDINES, JUEGOS INFANTILES	131
RESTAURANTES	1346	CAMPOS DE GOLF	48
USOS DOCENTES	Valor medio (€/m2)	CAMPINGS	21
GUARDERÍAS Y PREESCOLAR	973		
COLEGIOS E INSTITUTOS	973		
CENTROS DE FORMACIÓN PROFESIONAL	1405		
ESCUELAS Y FACULTADES UNIVERSITARIAS	1405		
COLEGIOS MAYORES, RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES	1157		

VALORES MEDIOS ESTIMATIVOS DE LA CONSTRUCCIÓN 2023

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



APARCAMIENTOS, TRASTEROS, LOCALES DE SERVICIO

	Valor medio (€/m2)
GARAJE ANEXO A VIVIENDA UNIFAMILIAR	498
GARAGE ENTREPLANTA Y SOBRE RAS ED.NO UNIFAM	420
GARAJE SOTANO 1º Y 2º TODO TIPO EDIFICIO	528
GARAJE A PARTIR SOTANO 3º TODO TIPO EDIFICIO	603
EDIFICIO DE APARCAMIENTOS	518
TRAST., LOCALES SERV., ANEXO VIV. UNIFAM	498
TRAST., LOCALES SERV., SOBRE RAS. PLURIF	420
TRAST., LOCALES SERV., SOTANO 1º Y 2º	528
TRAST., LOCALES DE SERV., A PARTIR DE SOTANO 3º	603
TRAST., LOCALES SERV. EDIF. APARCAMIENTO	518

ALMACENES E INDUSTRIAS

	Valor medio (€/m2)
NAVE INDUST. O AGRICOLA (LUZ CERCHA 12 M)	356
NAVE INDUST. O AGRICOLA (LUZ CERCHA > 12 M)	402
ALMACENES Y EDIF. INDUSTRIALES 1 ó MAS PLANT	789
CONSTRUCCIONES AUXILIARES O EVENTUALES	
CARPAS, PALENQUES Y COBERTIZOS	251
CERRAMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO DE PARCELAS	
MURO DE CONTENCIÓN DE HORMIGON E= 30 CM.	147
MUROS DE CONTENCIÓN MAMPOSTERIA E= 60 CM	108
VALLAS Y CERCAS	39

CRITERIOS GENERALES

- A efectos de superficie construida para la aplicación de los valores estimativos de la construcción, los porches, terrazas y plantas diáfanas cubiertas abiertas se contabilizan al 50% de su superficie.
- En la primera adaptación de locales a un uso específico se utilizará 0,50 M, siendo M el valor del módulo del uso concreto.
- En proyectos reformados, obras de reforma y/o ejecución parcial se puede utilizar la siguiente estimación porcentual:

Movimientos de tierras	2%	Saneamiento	2%	Instalación de fontanería	6%
Cimentación	5%	Revestimientos	12%	Instalación solar	2%
Estructura	14%	Carpinterías y cerrajería	13%	Otras instalaciones	2%
Albañilería	24%	Instalación eléctrica	3%	Vidrios	2%
Cubierta	8%	Instalación telecomunicaciones	2%	Pinturas	3%

Recomendación: Con el objeto de mejorar la claridad del documento del proyecto a efectos técnicos y contractuales, el COA de Málaga recomienda adjuntar el siguiente texto al resumen del presupuesto de los proyectos: "Este presupuesto se redacta a los únicos efectos de cumplimentar lo dispuesto en el epígrafe 1.5 del Real Decreto 2512/1977, y en el Anejo I de la Parte I del CTE y, en consecuencia, no es vinculante a efectos contractuales, estando sujeto a modificaciones y acuerdos derivados de pactos entre terceros."

PROYECTOS DE URBANISMO Y OBRAS ESPECÍFICAS DE INFRAESTRUCTURAS

OBRAS GLOBALES DE URBANIZACIÓN

	Valor medio (€/m2)
PU <10 Ha - Sup. Viaria a urbanizar < 10%	21
PU 10 Ha a 50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar < 10%	20
PU >50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar < 10%	18
PU <10 Ha - Sup. Viaria a urbanizar entre 10% y 20%	37
PU 10 Ha a 50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar entre 10% y 20%	30
PU >50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar entre 10% y 20%	26
PU <10 Ha - Sup. Viaria a urbanizar > 20%	46
PU 10 Ha a 50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar > 20%	43
PU >50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar > 20%	38

OBRAS ESPECÍFICAS DE INFRAESTRUCTURAS

	Valor medio (€/m2)
EJECUCION Y URB. COMPL. VIALES PRINCIPAL	176
EJECUCION Y URB. COMPL. VIALES SECUNDARIOS	132
TRATAMIENTO Y URB. ESPACIOS RESIDUALES	105
ALJIBES Y DEPOSITOS	512
DEMOLICIONES	
DEMOLICIONES	55