

VALORES MEDIOS ESTIMATIVOS DE LA CONSTRUCCIÓN 2021

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	805	ESTACIONES DE AUTOBUSES	1229
VIVIENDAS UNIF. MEDIANERA Y ADOSADA AUTO	564	TERMINALES PORTUARIAS Y AEROPORTUARIAS	2090
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS < 200 M2.	978	CENTRALES TELEFONICAS, ELECTRICAS, ETC	764
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS > 200 M2.	978	BIBLIOTECAS	1123
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS AUTOCONSTRUIDAS	686	MUSEOS	1123
VIVIENDAS EDIF. PLURIFAMILIAR MEDIANERAS	696	SALAS DE EXPOSICIONES	800
VIVIENDAS EDIF. PLURIF. AUTOCONSTRUIDA	488	ESTACIONES FERROVIARIAS	1596
VIVIENDAS EDIF. PLURIFAMILIAR AISLADO	745	TANATORIOS	980
USOS COMERCIALES	Valor medio (€/m2)	USOS RELIGIOSOS	Valor medio (€/m2)
LOCAL EN BRUTO EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS	307	IGLESIAS Y TEMPLOS	1184
COMERCIAL SIN DISTRIBUCION Y/O ACABADOS	494	CONVENTOS, SEMINARIOS	747
COMERCIAL CON DISTRIBUCION Y ACABADOS	856	CENTROS PARROQUIALES, CASAS-HERMANDAD...	747
USOS ADMINISTRATIVOS	Valor medio (€/m2)	USOS SANITARIOS	Valor medio (€/m2)
OFIC.SIN ACABADOS EN EDIF. OTROS USOS	549	DISPENSARIOS Y BOTIQUINES	895
OFIC. DISTRIB.Y ACAB. EDIF. OTROS USOS	864	CENTROS DE ASISTENCIA PRIMARIA	1108
OFICINAS EDIF. USO EXCLUSIVO MEDIANERAS	977	CLÍNICAS	1266
OFICINAS EDIF. EXCLUSIVO AISLADO	1045	HOSPITALES	1455
USO HOTELERO	Valor medio (€/m2)	ASILOS Y RESIDENCIAS DE ANCIANOS	925
HOTEL Y MOTEL DE 5 ESTRELLAS	1792	USOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Valor medio (€/m2)
HOTEL Y MOTEL DE 4 ESTRELLAS	1488	POLIDEPORTIVOS CUBIERTOS	855
HOTEL Y MOTEL DE 3 ESTRELLAS	1181	GIMNASIOS	728
HOTEL Y MOTEL DE 2 ESTRELLAS	1173	PISCINAS CUBIERTAS	910
HOTEL Y MOTEL DE 1 ESTRELLAS	969	GRADAS DESCUBIERTAS	248
PENSIONES, HOSTALES Y ALBERGUES	822	PISCINAS DESCUBIERTAS (m2 LÁMINA AGUA)	442
ESPECTÁCULOS Y HOSTELERÍA	Valor medio (€/m2)	ESTADIOS, VELODR., HIPODR., PLAZA DE TOROS...	670
TEATROS, CINES Y AUDITORIOS CUBIERTOS	1288	DEP. CUBIERTAS AL SERV. INST. AIRE LIBRE	727
CAFETERIAS Y BARES	878	PISTAS TERRIZAS SIN DRENAJE	33
TASCAS, TABERNAS Y CHIRINGUITOS	700	PISTAS DE HORMIGON O ASFALTO	68
SALAS DE FIESTA Y DISCOTECAS	987	PISTAS DE PAVIMENTOS ESPECIALES	81
CLUBS, CASINOS, CIRCULOS Y SAUNAS	810	PISTAS DE CESPED, JARDINES, JUEGOS INFANTILES	104
RESTAURANTES	1075	CAMPOS DE GOLF	38
USOS DOCENTES	Valor medio (€/m2)	CAMPINGS	17
GUARDERÍAS Y PREESCOLAR	778		
COLEGIOS E INSTITUTOS	778		
CENTROS DE FORMACIÓN PROFESIONAL	1123		
ESCUELAS Y FACULTADES UNIVERSITARIAS	1123		
COLEGIOS MAYORES Y RESIDENCIAS. ESTUDIANTES	924		

VALORES MEDIOS ESTIMATIVOS DE LA CONSTRUCCIÓN 2021

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

APARCAMIENTOS, TRASTEROS, LOCALES DE SERVICIO

	Valor medio (€/m2)
GARAJE ANEXO A VIVIENDA UNIFAMILIAR	397
GARAGE ENTREPLANTA Y SOBRE RAS ED.NO UNIFAM	335
GARAJE SOTANO 1º Y 2º TODO TIPO EDIFICIO	421
GARAJE A PARTIR SOTANO 3º TODO TIPO EDIFICIO	482
EDIFICIO DE APARCAMIENTOS	412
TRAST., LOCALES SERV., ANEXO VIV. UNIFAM	397
TRAST., LOCALES SERV., SOBRE RAS. PLURIF	335
TRAST., LOCALES SERV., SOTANO 1º Y 2º	421
TRAST., LOCALES DE SERV., A PARTIR DE SOTANO 3º	482
TRAST., LOCALES SERV. EDIF. APARCAMIENTO	412

ALMACENES E INDUSTRIAS

	Valor medio (€/m2)
NAVE INDUST. O AGRICOLA (LUZ CERCHA 12 M)	284
NAVE INDUST. O AGRICOLA (LUZ CERCHA > 12 M)	321
ALMACENES Y EDIF. INDUSTRIALES 1 ó MAS PLANT	630
CONSTRUCCIONES AUXILIARES O EVENTUALES	
CARPAS, PALENQUES Y COBERTIZOS	200
CERRAMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO DE PARCELAS	
MURO DE CONTENCION DE HORMIGON E= 30 CM.	117
MUROS DE CONTENCION MAMPOSTERIA E= 60 CM	86
VALLAS Y CERCAS	31

CRITERIOS GENERALES

- A efectos de superficie construida para la aplicación de los valores estimativos de la construcción, los porches, terrazas y plantas diáfanos 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%	17
PU 10 Ha a 50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar < 10%	16
PU >50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar < 10%	14
PU <10 Ha - Sup. Viaria a urbanizar entre 10% y 20%	29
PU 10 Ha a 50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar entre 10% y 20%	24
PU >50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar entre 10% y 20%	20
PU <10 Ha - Sup. Viaria a urbanizar > 20%	36
PU 10 Ha a 50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar > 20%	34
PU >50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar > 20%	30

OBRAS ESPECÍFICAS DE INFRAESTRUCTURAS

	Valor medio (€/m2)
EJECUCION Y URB. COMPL. VIALES PRINCIPAL	140
EJECUCION Y URB. COMPL. VIALES SECUNDARIOS	105
TRATAMIENTO Y URB. ESPACIOS RESIDUALES	82
ALJIBES Y DEPOSITOS	408
DEMOLICIONES	
DEMOLICIONES	44