

Presupuesto tipo de una casa de obra nueva

Cómo estimamos el coste de una vivienda unifamiliar antes de dibujarla: el método, el índice de capítulos del presupuesto y un ejemplo completo de una casa de 150 m² con calidades medias.

OBRA NUEVA · CÓMO LO CALCULAMOS

COSTE TOTAL APROXIMADO

293.500 €

POR M² C

1.95

1. El método

En la Comunitat Valenciana partimos del **módulo básico de edificación del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE)**, que en junio de 2026 está en 950 €/m². El IVE lo corrige según el tipo de edificio y los acabados, y así sale el coste de la obra por metro cuadrado construido de una vivienda unifamiliar aislada:

ACABADOS	QUÉ SIGNIFICA	CASA	SÓTANO	EXTERIORES
Básicos	Materiales sencillos y estándar, instalaciones mínimas	890 €/m²	720 €/m²	250 €/m²
Medios	Lo habitual en una casa bien hecha: buen aislamiento, carpinterías correctas, acabados normales	1.113 €/m²	760 €/m²	300 €/m²
Altos	Primeras marcas, más instalaciones: suelo radiante, aerotermia, domótica	1.336 €/m²	820 €/m²	380 €/m²

Encima del coste de la obra van, por este orden: los **gastos generales y el beneficio del constructor** (13 % + 6 %), el **IVA de la obra** (10 % al ser tu vivienda), la **licencia** (impuesto ICIO y tasas, hasta un 4 % según el ayuntamiento) y los **técnicos** con su IVA del 21 %. La regla rápida: el coste total ronda **1,5 veces la obra pura**.

Las piscinas y otros extras se suman aparte: una piscina sale por unos 22.000, 28.000 o 38.000 € según los acabados; una parcela en pendiente con muros de contención, unos 15.000 € más; las placas solares para autoconsumo, unos 7.000 €.

2. Un ejemplo completo

Casa de 150 m² construidos, calidades medias, 100 m² de exteriores, sin sótano ni piscina, construida por una constructora con un solo contrato.

CONCEPTO	CÁLCULO	IMPORTE
Obra de la casa	150 m² × 1.113 €/m²	166.950 €
Exteriores	100 m² × 300 €/m²	30.000 €

CONCEPTO	CÁLCULO	IMPORTE
Presupuesto de ejecución material (PEM)		196.950 €
Gastos generales y beneficio del constructor	13 % + 6 % del PEM	37.421 €
IVA de la obra	10 %, vivienda	23.437 €
Licencia: ICIO y tasas	≈ 4 % del PEM	7.878 €
Arquitecto: proyecto y dirección de obra	nuestros honorarios parten de 15.000 €	15.000 €
Arquitecto técnico, seguridad y salud, topografía y geotécnico		8.000 €
IVA de los técnicos	21 %	4.830 €
Total aproximado	≈ 1.957 € por m² construido	≈ 293.500 €



Con acabados altos, la misma casa se acercaría a los 340.000 €; con acabados básicos, a unos 250.000 €. Dejamos siempre un margen de -8 % / +10 % sobre la cifra central.

3. El índice de capítulos

Así ordenamos el presupuesto de ejecución material de una vivienda. Al lado, el peso habitual de cada capítulo en una casa como la del ejemplo y su importe sobre los 166.950 € de la obra de la casa. Cada proyecto mueve estos porcentajes: una parcela en pendiente sube la cimentación y la estructura; unos acabados altos, los revestimientos y las instalaciones.

CAPÍTULO	PESO	IMPORTE
01 Actuaciones previas y movimiento de tierras	2 %	3.340 €
02 Cimentación	7 %	11.690 €
03 Estructura	15 %	25.010 €
04 Saneamiento	2 %	3.340 €
05 Fachadas y tabiquería	12 %	20.030 €
06 Cubiertas	4 %	6.680 €
07 Aislamientos e impermeabilizaciones	4 %	6.680 €
08 Revestimientos y falsos techos	8 %	13.360 €
09 Pavimentos y alicatados	8 %	13.360 €
10 Carpintería exterior y vidrios	8 %	13.360 €
11 Carpintería interior	4 %	6.680 €
12 Cerrajería y barandillas	2 %	3.340 €

CAPÍTULO	PESO	IMPORTE
13 Fontanería y aparatos sanitarios	5 %	8.350 €
14 Electricidad, iluminación y telecomunicaciones	5 %	8.350 €
15 Climatización, ventilación y agua caliente	7 %	11.690 €
16 Pinturas	3 %	5.010 €
17 Gestión de residuos	1 %	1.670 €
18 Control de calidad y ensayos	1 %	1.670 €
19 Seguridad y salud	2 %	3.340 €
20 Urbanización exterior: terrazas, muros, vallado y jardín		30.000 €
Presupuesto de ejecución material (PEM)		196.950 €

Reparto orientativo para una vivienda unifamiliar aislada de calidades medias. En el proyecto de ejecución cada capítulo se desarrolla en partidas con su medición y su precio unitario, y sobre ese presupuesto piden precio los constructores.

4. Con constructora o por oficios

	CON CONSTRUCTORA	POR OFICIOS, CON NUESTRA GESTIÓN
Cómo funciona	Un solo contrato y un solo responsable de toda la obra	Contratas cada oficio por separado; nosotros comparamos presupuestos, coordinamos y controlamos el dinero
Gastos y beneficio	13 % + 6 % del constructor	Alrededor de un 8 % en los presupuestos de cada oficio, más la gestión de obra
Para quién	Quien quiere desentenderse y un precio cerrado	Quien puede dedicar tiempo a decidir y quiere ajustar el coste

La dirección de obra del arquitecto es obligatoria en los dos casos y defiende la calidad técnica. La gestión de obra es un servicio aparte que defiende tu bolsillo y tu tiempo.

5. Lo que este presupuesto no incluye

- El terreno y sus impuestos de compra
- Las acometidas de agua, luz y alcantarillado
- La notaría y el Registro de la escritura de obra nueva
- La cocina amueblada y los muebles
- El jardín y el paisajismo
- El seguro decenal, si lo necesitas

6. Tres cifras antes de empezar

Antes de dibujar te pediremos tres números: el **objetivo**, con el que diseñamos; el **máximo**, lo que no quieres superar bajo ningún concepto; y el **base**, lo mínimo para hacer bien la casa sin perder calidad. Y cómo se va a pagar: con una hipoteca de autopromoción el banco paga por certificaciones de obra, y eso marca el calendario.

Cada 10 m² cuentan. Con los precios de hoy, cada 10 m² más de casa suponen unos 20.000 € más al final. Una casa compacta y bien organizada se vive mejor que una grande llena de pasillos.

Calcula tu casa

Con nuestra calculadora de obra nueva puedes cambiar metros, acabados, piscina y sótano y ver la cifra al momento: unitearquitectura.com/servicios/precios. Y si ya tienes parcela, mándanos su referencia catastral: te decimos qué se puede construir en ella.

Son cifras orientativas de octubre de 2026, no un presupuesto. El precio real sale cuando los constructores presupuestan sobre un proyecto de ejecución completo. Fuente del módulo: Instituto Valenciano de la Edificación, módulo básico de edificación, junio de 2026.

Unité Arquitectura · Samuel Sabatell Canales y Antonio José Caja Martínez, arquitectos · C/ Rambla Baja 2, 03360 Callosa de Segura (Alicante) · unitearquitectura.com · 633 39 85 44 · unitearquitectura@gmail.com. Documento orientativo, octubre de 2026. No sustituye a una revisión técnica ni al asesoramiento legal.