



# Asubio, Arquitectura

Gestión de presupuestos  
¿cuánto cuesta construir una casa?

# Gestión de presupuestos: ¿cuánto cuesta construir una casa?

## Contenidos

03	INTRODUCCIÓN
04-07	VARIABLES A TENER EN CUENTA
08-11	GUÍA DE GESTIÓN DE PRESUPUESTOS PARA UNA VIVIENDA DE 100 M2
12-13	CONCLUSIÓN



# Introducción

Nosotros no tenemos ningún interés en diseñar proyectos que no se lleguen nunca a construir.

Por eso, somos partidarios de poner los números sobre la mesa antes incluso de comprar un terreno y es que el cómputo total de construir una casa no solo incluye la compra del terreno, el proyecto y la construcción si no que es necesario sumar toda una serie de gastos adicionales, impuestos y tasas que en muchos casos no se incluyen en la hipoteca y que realmente pueden comprometer la realización de la construcción.



# Variables a tener en cuenta

Para daros un ejemplo de partida, analizamos los costes de una autopromoción de una vivienda de 100 m<sup>2</sup> en la zona de Cantabria.

Algunas de las variables que son absolutamente determinantes a la hora de presupuestar un proyecto de construcción de una vivienda:

**01**

## **El tamaño de la vivienda**

Para tener una idea del coste de una vivienda, es bastante útil hacer la multiplicación del coste por metro cuadrado por los metros cuadrados de vivienda que quieres de vivienda. Aunque no es una ciencia exacta, si que puedes anticipar que cuanto mas optimices el uso del espacio y menos metros cuadrados construyas, más económico te saldrá la operación.

**02**

## **La ubicación de la vivienda**

La ubicación de la vivienda hará variar el precio puesto que los costes de terrenos, de servicios de arquitectura, de impuestos municipales y precios de constructor varían según la ubicación donde se construye. Un ejemplo puede ser construir en zonas remotas y aisladas, donde hay poca competencia de técnicos y constructores, y los costes de transporte de los materiales se encarece por su ubicación. Por el contrario, construir en la zona donde habitualmente trabaja tu equipo técnico y constructora, ayudará a controlar los costes de transporte, y de visitas de obras.

### **El tipo de vivienda que quieres construir**

Si quieres construir una vivienda con sistemas más convencionales o estas interesado en construir una vivienda pasiva, con sus certificados, tendrán costes completamente diferentes, ya que el grado de complejidad y compromiso por parte de los técnicos y de los constructores es completamente diferente. El presupuesto con el que contemos nos ayudará a definir los sistemas constructivos, materiales y acabados de la vivienda para adaptarse al programa.

El diseño de arquitectura pasivo, es por lo general mas caro, porque son casas que son modeladas por un software que calcula con precisión el comportamiento energético en fase de proyecto. Además, son casas muy bien pensadas y ejecutadas, por lo que los equipos de construcción suelen estar especializados, encareciendo el precio de contrata.

### **Calidad de los acabados**

Construir una casa es poner en equilibrio una serie de variables: presupuesto, lugar, necesidades...

Cada usuario debe escoger su propio equilibrio y nuestro trabajo es el de guiarlos e informarlos a la hora de tomar decisiones. Haceros sentir en control de vuestro proyecto asegurando que cada toma de decisión es correcta.

Una de las partes más enriquecedoras de construir tu propio hogar con un equipo técnico que te acompaña a la hora de tomar decisiones, es que pones en valor cual es tu escala de prioridades. Inicias una auto reflexión sobre cómo quieres vivir y que es importante para ti.

## Terreno y suelo

Generalmente, los terrenos con pendientes fuertes son más económicos que los terrenos planos. Esto se debe a que la construcción de la cimentación y los movimientos de tierra son más complejos en una finca con pendiente. Además, el proyecto también es más complejo, aunque en muchas ocasiones también puede ser más interesante por sus particularidades.

Otro dato importantísimo para analizar cuánto cuesta construir una casa es el saber qué hay en el subsuelo y esto no se suele conocer hasta que no hemos comprado el terreno y hemos realizado un estudio geotécnico con un equipo de geólogos.

También se puede realizar este estudio antes de realizar la compra del terreno como condicionante en el contrato.

En un estudio geotécnico te indica la capacidad portante de subsuelo, la cota del sustrato firme donde cimentar la vivienda, y llevan unas catas de suelo al laboratorio para analizar sus cualidades. Un buen estudio geotécnico también te indica la permeabilidad del terreno para anticipar como puede actuar el agua.

## El sistema constructivo

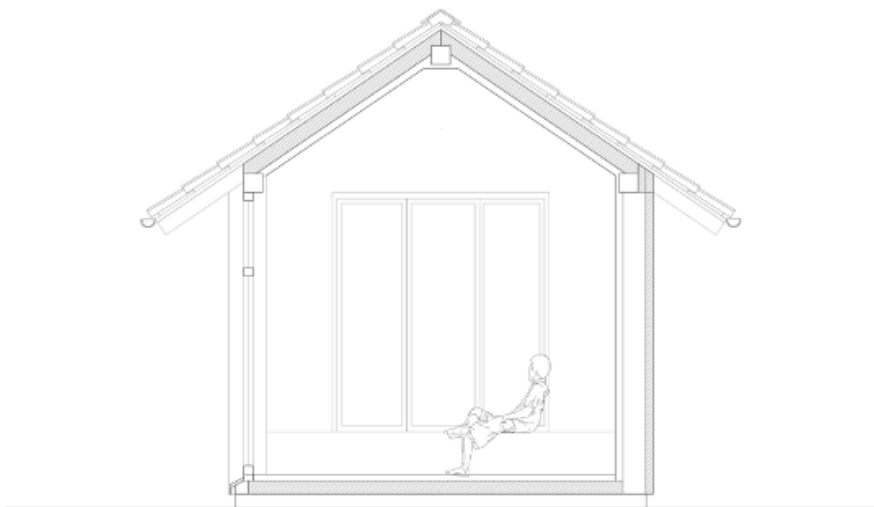
Por norma general, los sistemas constructivos más económicos suelen ser los más convencionales y extendidos como son el bloque de hormigón, el ladrillo hueco, las termo arcillas y sistemas de aislamiento básico.

También existen sistemas constructivos más contemporáneos, prefabricados como entramados y paneles de madera, que, aunque el coste sea mas alto, los tiempos de obra se reducen mucho.

07

### Acceso y conexión a los servicios

Asegurar que la parcela que compras tiene los servicios relativamente cerca, agua, electricidad y saneamiento principalmente, recogidas de residuos y gas. Los caminos para llegar a las fincas deben de estar en buenas condiciones de urbanización para que no se disparen estos costes. Es fundamental asesorarse en el ayuntamiento en cuestión cuales son los costes de urbanización en el caso querer construir una vivienda en una finca.



# Guía de gestión de presupuestos para una vivienda de 100 m<sup>2</sup>

## **El precio del terreno**

Como norma general, el coste del terreno no debería suponer más del 30% del presupuesto total de construcción de la futura vivienda. Aunque todos sabemos que el valor del suelo varía mucho según su ubicación, y se pueden hacer excepciones, como una finca con vistas al mar o vistas panorámicas o en una zona urbana muy popular y encarecida.

Al precio de la compra deberás tener en cuenta el Impuesto de Transmisión de Patrimonio entre particulares – ITP –se paga al formalizar la compra y es del 10%.

En el caso de que la propiedad a comprar no sea a particular, como por ejemplo un banco, no pagarás ITP, sino IVA (21%).

En ambos casos tendremos costes de notario y gestoría que rondan el 1% de la operación



## El precio de construcción

El precio de la construcción dependerá mucho de los factores vistos previamente, pero podemos considerar que un precio convencional por metro cuadrado en Cantabria ronda entre 1500 -1800 euros el metro cuadrado.

PEC = Presupuesto Ejecución de Contrata

PEM = Presupuesto Ejecución Material

PEC = 1600€/m<sup>2</sup> x 100 m<sup>2</sup> = 160.000 €

PEM = 1300€/m<sup>2</sup> x 100 m<sup>2</sup> = 130.000 €

Esto es considerando un terreno en un lugar con fácil accesibilidad y local. Este es el precio que se paga al constructor.

## Impuestos

Los impuestos y tasas de licencias se calculan sobre el PEM que es el Precio de Ejecución Material: normalmente el 80% del PEC.

El valor del IVA:

En el caso de ser tu única vivienda habitual será de un 10%.

IVA = 10% de 160 000= 16 000 euros

Al coste base de la construcción deberemos sumarle el 10% de IVA que, a diferencia del resto de impuestos y licencias.

## El valor de la licencia de obras

Licencia de obras (Tasa impuesta por el Ayuntamiento) = 4% de PEM = 5.200€

Este incluye la licencia de obras para empezar la obra y el impuesto para la gestión de residuos y el uso de apeos en espacio público. Normalmente es el 4% del PEM pero en algunos ayuntamientos puede llegar a ser el 5%.



## **La licencia de primera ocupación**

Licencia de Primera Ocupación = dependerá del Ayuntamiento, pero suele rondar los 100-150 euros. Se trata de un impuesto para obtener así la cédula de habitabilidad de una vivienda nueva.

## **Trámites de final de obra**

- a** Visado = aproximadamente 800€  
El visado es la comprobación por parte del Colegio profesional de cada comunidad de la identidad y habilitación personal del autor del proyecto, cuyo precio suele rondar los 800€.
- b** Seguro de obras = aproximadamente 400€  
Todo inmueble está obligado a constar de un seguro decenal, que no consiste en un porcentaje en función del presupuesto de la obra, sino de un baremo que se calcula en función de distintos condicionantes que pueden variar mucho de una obra a otra.
- c** Escritura de obra nueva = aproximadamente 1,5% del PEC = 2.400€  
  
La llamada Escritura de obra nueva sobre los Actos Jurídicos Documentados es un tipo de tasa que cubre los costes de expedición de los papeles del inmueble.
- d** Inscripción Registro Propiedad = aproximadamente 0,43% del PEC = 688€  
  
La inscripción al Registro de Propiedad archiva todos los procesos legales que intervienen en un inmueble.  
Gestoría= aproximadamente 0,16% del PEC = 256€

## **Alta de compañías de suministros**

Se trata de la conexión y alta del suministro de las líneas de electricidad, agua y gas (si lo hubiera) así como la conexión al saneamiento municipal.  
Aproximadamente 1.500 €

# El precio del proyecto y dirección técnica en la obra

- 01** Proyecto de arquitectura y dirección de obra = 8-10% del PEM.
- El precio que establece cada estudio de arquitectura es diferente, normalmente depende del nivel de compromiso que tenga el técnico con la obra, y la capacidad de trabajo que tenga en el momento.  
El precio del Arquitecto técnico también está liberalizado, pero normalmente se sitúa aproximadamente a 1/3 del coste del arquitecto.
- 02** El arquitecto técnico da soporte en la dirección de obra como director de Ejecución y además suele asumir el rol de coordinador de seguridad y salud y control de calidad.
- 03** Certificación energética = aproximadamente 800 euros.
- 04** Estudio geotécnico = aproximadamente 700€ depende mucho del tipo de obra y tipo de terreno.
- 05** Estudio topográfico = aproximadamente 300€-500 euros. Depende mucho del tamaño y tipo de parcela.
- 06** IVA de todos los técnicos está sujeto al 21% porque se consideran servicios profesionales.

# Conclusión

01

## Compra de terreno

A calcular en función del coste base de cada terreno + 10 % ITP / 21% IVA según el caso.

02

## Construcción

Para una vivienda de 100m2 en Cantabria con unas buenas calidades se sitúa en torno a los **158 400 euros + IVA.**

03

## Proyecto técnico

esto es solo unas figuras orientativas para que te hagas una idea, considerando un proyecto con todos los parámetros anteriores descritos favorables.

Arquitecto	15 730 euros
Arquitecto técnico	6000 euros
Certificación energética	968 euros
Estudio Geotécnico	847 euros
Estudio Topográfico	363 euros
<b>Total del proyecto</b>	<b>23 908 euros</b>

**Tasas y licencias**

Alta suministros	1500 euros
Escrituras de obra nueva	2400 euros
Seguro de obras	400 euros
Visado colegial	800 euros
Licencia de obras	5 200 euros
Licencia de primera ocupación	100 euros
<b>Total aproximado tasas y licencia</b>	<b>10 400 euros</b>

Espero que este artículo te ayude a hacer una estimación real de tu proyecto para realmente ver su viabilidad.

Entrar en un proyecto de construcción de una vivienda sin conocimiento de todos los parámetros a tener en cuenta puede llevarte por un camino muy estresante y desalentador.

El interés de este artículo es darte las herramientas para presupuestar tu proyecto y realizar un diseño acorde a tus posibilidades y sueños.

Has llegado al final!



