



# Parcelas Residencial Cártama

CÁRTAMA (Málaga)

**SUBA** /

**01. Descripción general y ubicación**

**02. Información básica**

**03. Análisis del mercado**

**04. Proyecto**

**05. Tarifa Ventas**

**06. Planning Ejecución**

**07. Estudio Económico**

## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

**Proyecto residencial** de dos parcelas para la finalización de dos edificios plurifamiliares en Cártama, Málaga. Una superficie total de 1.643m<sup>2</sup> para la construcción de un total de 28 viviendas, 4 lofts, 34 garajes y 13 trasteros.

### Ubicación:

Parcela ubicada en Cártama, lugar estratégico de unión entre la Comarca del Guadalhorce y la capital malagueña. Situado a 20 km de Málaga y de paso con la carretera A-357.



INFORMACIÓN BÁSICA

Datos generales:

**Parcela 1:**

Referencia catastral: 3437110UF5633N0001IS

Superficie: 646 m<sup>2</sup>

**Parcela 2:**

Referencia Catastral: 3437109UF5633N0001ES

Superficie: 997 m<sup>2</sup>

Parámetros urbanísticos:

Suelo: Suelo Urbano Consolidado

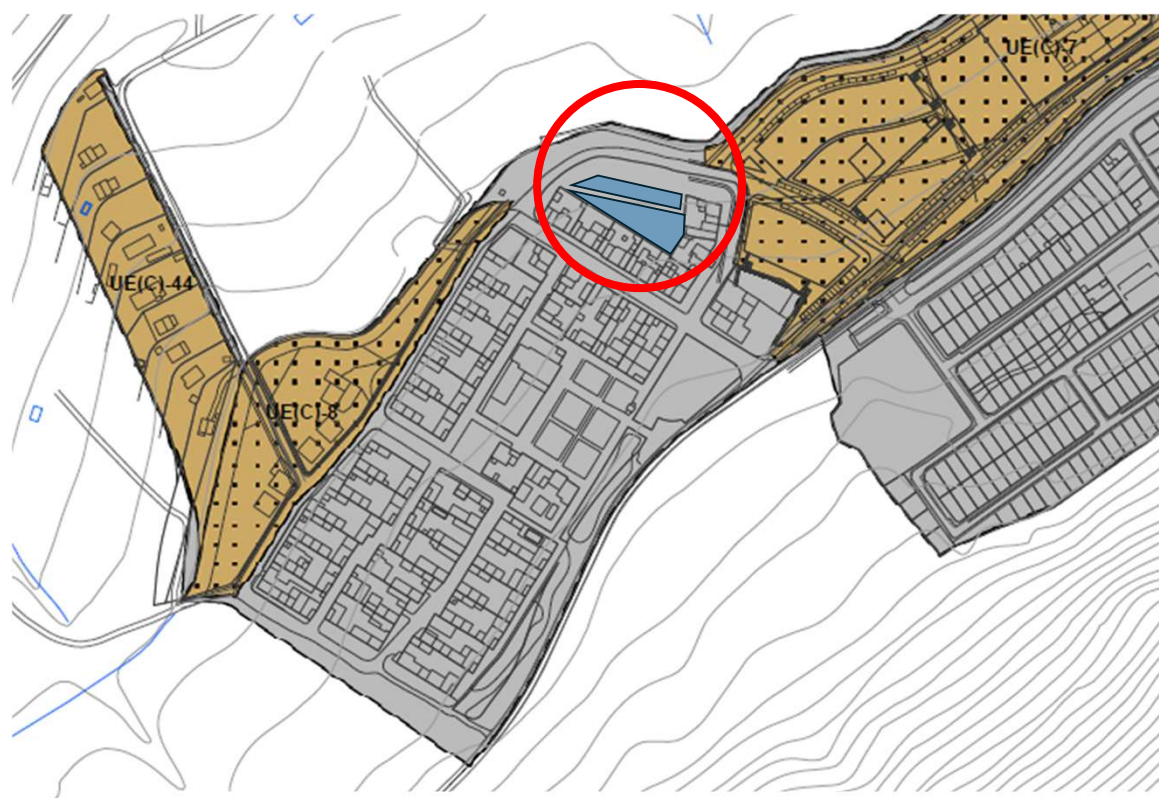
Uso: Residencial

Ocupación máx: 80%

Altura máxima: PB+1+ÁTICO

Tramitación urbanística necesaria

Licencia de obras expedida



LEYENDA

Suelo Urbano Consolidado	Urbanizable Ordenado	Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado
Suelo Urbano no Consolidado	Urbanizable Sectorizado	Sistemas Generales

## ANÁLISIS DEL MERCADO


### Zona: Cártama, Málaga

Nuevos anuncios en tu email [Guardar búsqueda](#)

**3 promociones de obra nueva en Cártama pueblo, Cártama** [Modificar zona](#)

Comprar Alquiler **Obra nueva**

Ordenar: **Relevancia** Baratos Precio más alto



Ver en mapa


Tipo de inmueble  
Obra nueva

Operación  
 Comprar  
 Alquiler

Precio  
Min Máx

Tipo de inmueble  
 Casas y chalets  
 Pisos

Habitaciones  
 0 habitaciones (estudios)  
 1  
 2  
 3  
 4 habitaciones o más




**Calle Aragón, 11, Cártama pueblo, Cártama**  
Obra nueva - Residencial Luz

Desde **220.000 €**  
Pisos y áticos de 1 habitación

Ubicada en Calle Aragón 11, Cártama Pueblo, una zona tranquila y bien comunicada, con rápido acceso a la autovía, lo que permite una cómoda conexión con Málaga. Entorno ideal para quienes buscan calidad de vida sin renunciar a la cercanía a la ciudad. Opciones de pag...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)




**Juegos Olímpicos, 3, Cártama pueblo, Cártama**  
Obra nueva - Al Aire 2 en Málaga

Desde **329.000 €**  
Pisos y áticos de 2 y 3 habitaciones

Residencial Al Aire en Málaga II es una promoción en una urbanización privada cerrada, con piscina comunitaria de agua salina, y zonas de gimnasio y esparcimiento. La promoción está compuesta por 4...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)



**Calle Andromeda, 10, Cártama pueblo, Cártama**  
Obra nueva - Living Valley

Desde **485.000 €**  
Chalets adosados de 4 habitaciones

LIVING VALLEY - Tu nuevo hogar en plena naturaleza Descubre Living Valley, una exclusiva promoción de 11 chalets adosados de obra nueva situados en Cártama (Málaga), en un entorno natural privilegia...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)

### Precio por m<sup>2</sup> de las viviendas en Cártama

Comprar Alquiler

marzo de 2026

#### Precio de compra de pisos en Cártama

**2.691 €/m<sup>2</sup>**  
Precio medio por m<sup>2</sup>

**231.174 €**  
Valor medio de un inmueble

#### Precio m<sup>2</sup> por número de habitaciones

**2.598 €/m<sup>2</sup>**  
Precio de estudio o 1 habitación

**2.443 €/m<sup>2</sup>**  
Precio de 3 habitaciones

**3.619 €/m<sup>2</sup>**  
Precio de 2 habitaciones

**2.326 €/m<sup>2</sup>**  
Precio de más de 3 habitaciones

#### Valor medio de la vivienda por tamaño

**223.445 €**  
Precio por < 100 m<sup>2</sup>

**265.180 €**  
Precio por > 100 m<sup>2</sup>

#### Precio m<sup>2</sup> por características

**2.613 €/m<sup>2</sup>**  
Precio con terraza

**2.984 €/m<sup>2</sup>**  
Con ascensor

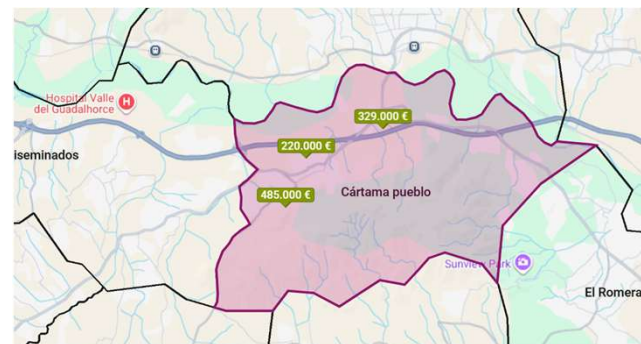
**2.789 €/m<sup>2</sup>**  
Amueblado

**2.873 €/m<sup>2</sup>**  
Con parking

Fuente: Fotocasa

## ANÁLISIS DEL MERCADO

Zona: Cártama, Málaga



### Promociones activas en comercialización

Promoción	Tipología	Nº viviendas	Dormitorios	Superficie aprox.	Precio desde
Residencial Luz	Plurifamiliar	21 (fase I)	1-3D	74 – 103 m <sup>2</sup>	203.000 – 220.000 €
Al Aire 2	Plurifamiliar	48 viviendas	2-3D	~90 – 120 m <sup>2</sup> (estimado mercado)	321.000 – 329.000 €
Living Valley	Adosados	11 viviendas	4D	~190 m <sup>2</sup>	desde 485.000 €

### Segmento por habitaciones

Tipología	Precio medio	€/m <sup>2</sup> estimado
1 D	200k – 230k €	2.200 – 2.500 €/m <sup>2</sup>
2 D	<b>220k – 300k €</b>	<b>2.200 – 2.600 €/m<sup>2</sup></b>
3 D	300k – 350k €	2.400 – 2.700 €/m <sup>2</sup>
4 D	450k – 500k €	2.400 – 2.700 €/m <sup>2</sup>

### Rango actual en Cártama

Tipología	€/m <sup>2</sup>
Media general	2.100 – 2.350 €/m <sup>2</sup>
<b>Pisos obra nueva</b>	<b>2.300 – 2.700 €/m<sup>2</sup></b>
Adosados	2.300 – 2.600 €/m <sup>2</sup>

### CONCLUSIONES:

Actualmente existen **3 promociones activas** en Cártama de obra nueva, dentro de un mercado de crecimiento con precios al alza, en el que el €/m<sup>2</sup> actualmente se encuentra entre **2.300 – 2.700 €/m<sup>2</sup>**.

## PROYECTO



**Edificio 1** formado por: 17 viviendas, 2 estudios, 21 plazas de aparcamiento y 12 trasteros, distribuidos en dos portales, sobre una parcela de 997 m<sup>2</sup>.

**Edificio 2** formado por: 11 viviendas, 2 estudios, 13 plazas de aparcamientos y 12 trasteros, distribuidos en dos portales, sobre una parcela de 646 m<sup>2</sup>.

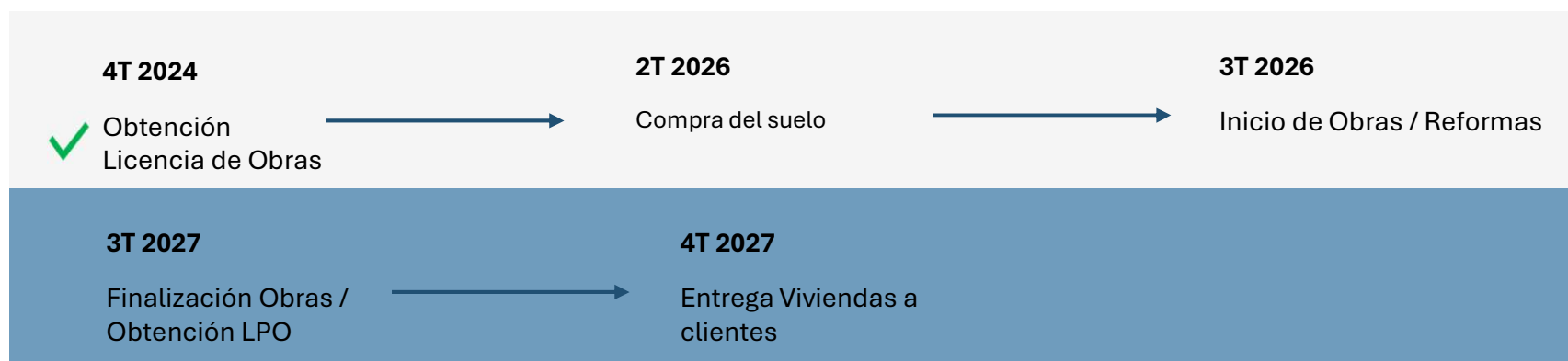
**ESTADO ACTUAL:** Trabajos de movimientos de tierra, cimentación, estructura y cubiertas realizados al 100%.

**TARIFA VENTAS**

Portal	Viviendas C/LA SIERRA	Garaje	Trastero	Sup. Vivienda	Importe Contrato	Reserva + Contrato	Pagos durante Obra	Hipoteca			
<b>EDIFICIO 1</b>					<b>666,33 m<sup>2</sup></b>	<b>81,93 m<sup>2</sup></b>	<b>1843,45 m<sup>2</sup></b>	<b>4.443.515,00 €</b>	<b>666.527,25 €</b>	<b>222.175,75 €</b>	<b>3.554.812,00 €</b>
Portal 1	1 Bajo A	G-1	31,73 m <sup>2</sup>	T-1	6,63 m <sup>2</sup>	117,22 m <sup>2</sup>	275.655,00 €	41.348,25 €	13.782,75 €	220.524,00 €	
	2 Bajo B	G-2	31,73 m <sup>2</sup>	T-2	7,62 m <sup>2</sup>	52,49 m <sup>2</sup>	137.755,00 €	20.663,25 €	6.887,75 €	110.204,00 €	
	3 Bajo C	G-3	31,73 m <sup>2</sup>	T-3	6,08 m <sup>2</sup>	113,96 m <sup>2</sup>	259.785,00 €	38.967,75 €	12.989,25 €	207.828,00 €	
	4 Bajo D	G-4	31,73 m <sup>2</sup>	T-4	5,35 m <sup>2</sup>	97,41 m <sup>2</sup>	228.913,00 €	34.336,95 €	11.445,65 €	183.130,40 €	
	5 Bajo E	G-5	31,73 m <sup>2</sup>	T-5	7,52 m <sup>2</sup>	46,26 m <sup>2</sup>	125.765,00 €	18.864,75 €	6.288,25 €	100.612,00 €	
	6 Primero A	G-6	31,73 m <sup>2</sup>	T-6	6,41 m <sup>2</sup>	104,26 m <sup>2</sup>	229.855,00 €	34.478,25 €	11.492,75 €	183.884,00 €	
	7 Primero B	G-7	31,73 m <sup>2</sup>	T-7	5,33 m <sup>2</sup>	97,41 m <sup>2</sup>	243.525,00 €	36.528,75 €	12.176,25 €	194.820,00 €	
	8 Primero C	G-8	31,73 m <sup>2</sup>	T-8	5,08 m <sup>2</sup>	97,41 m <sup>2</sup>	243.525,00 €	36.528,75 €	12.176,25 €	194.820,00 €	
	9 Primero D	G-9	31,73 m <sup>2</sup>	T-9	8,41 m <sup>2</sup>	98,05 m <sup>2</sup>	245.150,00 €	36.772,50 €	12.257,50 €	196.120,00 €	
	10 Primero E	G-10	31,73 m <sup>2</sup>	T-10	7,53 m <sup>2</sup>	73,25 m <sup>2</sup>	206.855,00 €	31.028,25 €	10.342,75 €	165.484,00 €	
	11 Primero F	G-11	31,73 m <sup>2</sup>	T-11	7,74 m <sup>2</sup>	111,88 m <sup>2</sup>	265.855,00 €	39.878,25 €	13.292,75 €	212.684,00 €	
	12 Ático A	G-12	31,73 m <sup>2</sup>	T-12	8,23 m <sup>2</sup>	119,48 m <sup>2</sup>	280.778,00 €	42.116,70 €	14.038,90 €	224.622,40 €	
Portal 2	13 Ático B	G-13	31,73 m <sup>2</sup>			123,12 m <sup>2</sup>	295.855,00 €	44.378,25 €	14.792,75 €	236.684,00 €	
	14 Ático C	G-14	31,73 m <sup>2</sup>			112,28 m <sup>2</sup>	267.855,00 €	40.178,25 €	13.392,75 €	214.284,00 €	
	15 Ático D	G-15	31,73 m <sup>2</sup>			112,64 m <sup>2</sup>	275.855,00 €	41.378,25 €	13.792,75 €	220.684,00 €	
	16 Bajo A	G-16	31,73 m <sup>2</sup>			100,11 m <sup>2</sup>	235.850,00 €	35.377,50 €	11.792,50 €	188.680,00 €	
	17 Bajo B	G-17	31,73 m <sup>2</sup>			63,33 m <sup>2</sup>	143.855,00 €	21.578,25 €	7.192,75 €	115.084,00 €	
	18 Primero A	G-18	31,73 m <sup>2</sup>			104,22 m <sup>2</sup>	248.955,00 €	37.343,25 €	12.447,75 €	199.164,00 €	
	19 Primero B	G-19	31,73 m <sup>2</sup>			98,67 m <sup>2</sup>	231.874,00 €	34.781,10 €	11.593,70 €	185.499,20 €	
		G-20	31,73 m <sup>2</sup>								
		G-21	31,73 m <sup>2</sup>								
<b>EDIFICIO 2</b>					<b>446,16 m<sup>2</sup></b>	<b>122,26 m<sup>2</sup></b>	<b>1235,43 m<sup>2</sup></b>	<b>3.101.030,00 €</b>	<b>465.154,50 €</b>	<b>155.051,50 €</b>	<b>2.480.824,00 €</b>
Portal 3	20 Bajo A	G-1	34,32 m <sup>2</sup>	T-1	13,81 m <sup>2</sup>	91,13 m <sup>2</sup>	228.855,00 €	34.328,25 €	11.442,75 €	183.084,00 €	
	21 Bajo B	G-2	34,32 m <sup>2</sup>	T-2	9,45 m <sup>2</sup>	91,13 m <sup>2</sup>	228.855,00 €	34.328,25 €	11.442,75 €	183.084,00 €	
	22 Bajo C	G-3	34,32 m <sup>2</sup>	T-3	9,39 m <sup>2</sup>	51,32 m <sup>2</sup>	139.855,00 €	20.978,25 €	6.992,75 €	111.884,00 €	
	23 Bajo D	G-4	34,32 m <sup>2</sup>	T-4	9,39 m <sup>2</sup>	48,59 m <sup>2</sup>	139.855,00 €	20.978,25 €	6.992,75 €	111.884,00 €	
	24 Primero A	G-5	34,32 m <sup>2</sup>	T-5	9,19 m <sup>2</sup>	92,94 m <sup>2</sup>	235.855,00 €	35.378,25 €	11.792,75 €	188.684,00 €	
	25 Primero B	G-6	34,32 m <sup>2</sup>	T-6	9,09 m <sup>2</sup>	99,57 m <sup>2</sup>	241.855,00 €	36.278,25 €	12.092,75 €	193.484,00 €	
	26 Primero C	G-7	34,32 m <sup>2</sup>	T-7	9,09 m <sup>2</sup>	110,22 m <sup>2</sup>	259.855,00 €	38.978,25 €	12.992,75 €	207.884,00 €	
Portal 4	27 Atico A	G-8	34,32 m <sup>2</sup>	T-8	15,43 m <sup>2</sup>	87,24 m <sup>2</sup>	256.855,00 €	38.528,25 €	12.842,75 €	205.484,00 €	
	28 Bajo A	G-9	34,32 m <sup>2</sup>	T-9	8,67 m <sup>2</sup>	116,42 m <sup>2</sup>	267.766,00 €	40.164,90 €	13.388,30 €	214.212,80 €	
	29 Bajo B	G-10	34,32 m <sup>2</sup>	T-10	8,71 m <sup>2</sup>	121,31 m <sup>2</sup>	279.859,00 €	41.978,85 €	13.992,95 €	223.887,20 €	
	30 Primero A	G-11	34,32 m <sup>2</sup>	T-11	10,36 m <sup>2</sup>	116,42 m <sup>2</sup>	275.855,00 €	41.378,25 €	13.792,75 €	220.684,00 €	
	31 Primero B	G-12	34,32 m <sup>2</sup>	T-12	9,68 m <sup>2</sup>	121,31 m <sup>2</sup>	283.855,00 €	42.578,25 €	14.192,75 €	227.084,00 €	
	32 Atico A	G-13	34,32 m <sup>2</sup>			87,83 m <sup>2</sup>	261.855,00 €	39.278,25 €	13.092,75 €	209.484,00 €	
<b>TOTAL</b>					<b>1112,49 m<sup>2</sup></b>	<b>204,19 m<sup>2</sup></b>	<b>3078,88 m<sup>2</sup></b>	<b>7.544.545,00 €</b>	<b>1.131.681,75 €</b>	<b>377.227,25 €</b>	<b>6.035.636,00 €</b>

## PLANNING EJECUCIÓN

Las fases para el completo desarrollo del proyecto serán conforme al siguiente esquema:



- ✓ El 05 de Diciembre de 2024 fue expedida la Licencia de Obras por parte del Ayuntamiento de Cártama. Las obras se encuentran ejecutadas al 100% las fases de cimentación y estructura. El proyecto básico sobre el que se ha concedido la licencia no modifica la estructura portante de los dos edificios sobre los que se implanta, únicamente modifica las distribuciones interiores.

Licencia de Obras

Memoria Proy. Básico

## ESTUDIO ECONOMICO

RESIDENCIAL Calle La Sierra (Cártama)	SUBA /
<b>RESUMEN COSTES</b>	<b>Total Presupuesto</b>
<b>A) COMPRA DE SUELO</b>	<b>1.501.000,00 €</b>
Compra Suelo + Honorarios Intermediación	1.501.000,00 €
<b>B) COSTES DE URBANIZACIÓN</b>	<b>285.100,00 €</b>
Urbanización	285.100,00 €
<b>C) COSTES DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>2.300.806,32 €</b>
Construcción Edificio	2.300.806,32 €
<b>E) OTROS COSTES</b>	<b>988.610,09 €</b>
Honorarios técnicos	141.640,67 €
Licencias	98.605,99 €
Gastos Legales y Jurídicos	185.261,27 €
Gastos Comercializacion	264.059,08 €
Gastos Generales	253.775,82 €
Otros Gastos	0,00 €
Gastos Financieros	45.267,27 €
<b>TOTAL COSTES</b>	<b>5.075.516,41 €</b>
<b>D) INGRESOS</b>	<b>Importe Venta</b>
Venta viviendas (32 viviendas - 34 garajes -13 Trasteros)	7.544.545,00 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>7.544.545,00 €</b>
<b>BENEFICIO (antes impuesto)</b>	<b>2.469.028,59 €</b>
<b>ROI</b>	<b>48,65%</b>

---

Avda. Los Vegas, 50 (Pol. Ind. El Viso)  
29006, Málaga  
952427681

---

**SUBA** /