

Índice de Costes Directos de Construcción ACR

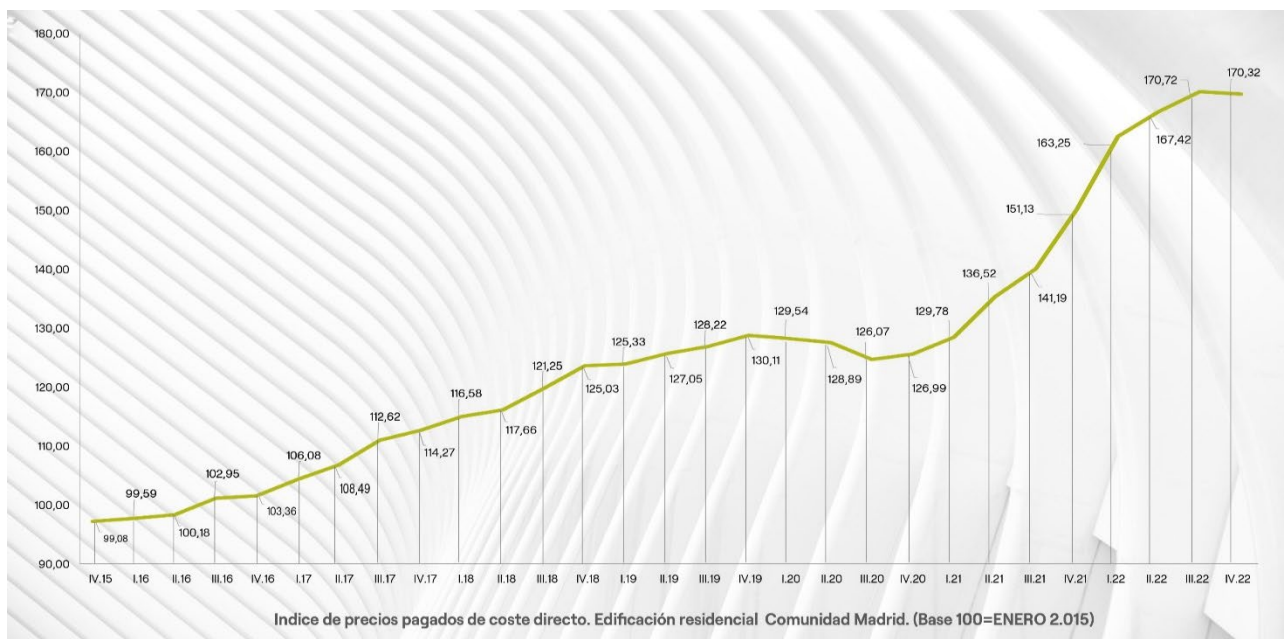
Los costes directos de construcción moderan su crecimiento al 12,7%

- Aunque no se esperan bajadas drásticas, el dato de 2022 hace pensar que en 2023 podría llegar la tan deseada estabilidad de costes.

Madrid, 24 de febrero de 2023. Los costes directos de construcción en edificación residencial comenzaron a moderar su ritmo de crecimiento en 2022, cerrando el año con una subida del 12,7%, algo más de 6 puntos por debajo del incremento registrado en 2021, cuando repuntaron un 19%, según refleja el Índice de Costes Directos de Construcción que elabora ACR.

En concreto, el índice se elabora tomando como referencia los precios tanto de los materiales de construcción como de su elaboración y, además, la mano de obra necesaria para su instalación. Importes que, en conjunto, representan el coste directo de construcción, que supone, aproximadamente, el 80% del importe total de construcción.

El director general de ACR, Guillermo Jiménez Michavila, ha explicado que “el año arrancó con fuertes subidas en el precio de los materiales de construcción, que tiraron al alza del índice, motivadas por las incertidumbres asociadas a la guerra de Ucrania, el incremento del coste de las materias primas y los elevados precios del petróleo y la energía, además de los problemas generados en las cadenas de suministro”.



Algunas de estas disfunciones comenzaron a solventarse a mitad de año, principalmente de la mano de la política monetaria restrictiva, y tuvieron su repercusión en el precio de algunas materias primas, como el acero, el aluminio, el cobre o la madera, que corrigieron parte del incremento asociado a la Guerra de Ucrania.

Otras disfunciones persistieron unos meses más, retrasando la corrección de los precios. Es el caso de las partidas que cuentan con una alta dependencia del coste del petróleo y la energía para la fabricación, como los plásticos, aislamientos, ladrillos y materiales cerámicos.

La mano de obra muestra cierta estabilidad

Uno de los factores determinantes en la composición de los costes directos de construcción es el coste de la mano de obra, que, en el último año, ha mostrado cierta estabilidad, influida por el aumento en el proceso de maduración de algunos proyectos y su consecuente puesta en marcha, retrasando el arranque de algunas obras.

Este comportamiento contrasta con la tendencia que venía demostrando desde antes de la pandemia, cuando era el principal factor responsable de las subidas de costes directos de construcción. "No es descartable que vuelva a recuperar dicho protagonismo, ya que la escasez de talento cualificado es un problema estructural del sector", ha destacado Guillermo Jiménez.

Estabilidad de costes en 2023

La moderación que refleja el dato de cierre de 2022 hace pensar que **en 2023 podría llegar la tan deseada estabilidad de costes, o que, al menos, el comportamiento del indicador podría ser más predecible**. Aunque **no se esperan bajadas drásticas de los costes de construcción**, sí que podrían registrarse ligeros descensos en algunas partidas concretas.

En este sentido Guillermo Jiménez ha destacado que "solo la desaparición de la volatilidad en el precio de los materiales permitirá anticipar con cierta fiabilidad el comportamiento de los costes de construcción". A su juicio "esto será muy positivo para el sector, porque permitirá anticipar el comportamiento del mercado y, con él, analizar de forma más fiable la viabilidad de los proyectos inmobiliarios". Sin embargo "habrá que vigilar con atención el escenario macroeconómico, y muy especialmente el comportamiento de la política monetaria y el coste de la energía".

El Índice modera su subida

Los costes directos de construcción han cerrado 2022 con un incremento interanual del 12,7%, situando el Índice de precios pagados en 170,32 puntos, unas centésimas por debajo del nivel alcanzado en el tercer trimestre del año, cuando se situó en 170,72 puntos.

De esta forma, mantienen la tendencia alcista que se inició en 2015, desde que se registra esta serie, llegando a encadenar 13 trimestres consecutivos de subidas. Una tendencia creciente que se rompió puntualmente con la crisis sanitaria en 2020, que llevó al Índice a registrar caídas que llegaron a alcanzar un 2,4% al cierre de dicho año. Sin embargo, en 2021, los costes retomaron la senda de incrementos, que se vio acrecentada en los últimos dos años, especialmente durante el segundo semestre del 21 y el primer trimestre del 22.

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Índice | 114,27 | 125,03 | 130,11 | 126,99 | 151,13 | 170,32 |
| Incremento interanual | 10,6% | 9,4% | 4,1 | -2,4% | 19% | 12,7% |

La partida que más acusa las subidas es Impermeabilización y cubiertas, con un incremento de precios que roza el 24,8% en 2022. A continuación, se sitúan las fachadas y los alicatados de las nuevas obras, que marcan una subida del 20,80% y del 17%, respectivamente. En el lado opuesto, los precios de Vidriería bajaron un 2,1% interanual, y la carpintería exterior registró una leve corrección del -0,2%.

| Partida | % interanual 2022 vs 2021 |
|----------------------------------|---------------------------|
| Impermeabilizaciones y cubiertas | 24,80% |
| Fachadas | 20,80% |
| Alicatados y solados | 17% |
| Divisiones Interiores | 16,10% |
| Cimentaciones | 15,40% |
| Movimiento de tierras | 15% |
| Instalaciones y Teleco | 13,3% |
| Carpintería de madera | 10,90% |
| Falsos techos y revestimientos | 10,60% |
| Aparatos elevadores | 10,30% |
| Aparatos sanitarios y grifería | 10,20% |
| Instalaciones mecánicas | 9,90% |
| Estructura | 9,60% |
| Fontanería y saneamiento | 6,70% |
| Pinturas | 0,50% |
| Carpintería exterior | -0,20% |
| Vidriería | -2,10% |

Nota metodológica:

El Índice de Costes Directos de Construcción ACR es un análisis elaborado **tomando como referencia los precios de los materiales de construcción, el coste de su elaboración y la mano de obra necesaria para su instalación**. Los datos corresponden a **precios pagados en edificaciones residenciales de la Comunidad de Madrid** y representan una media de los precios del sector.

El presente informe se ha realizado tomando como referencia **precios de cierre de 2022**. Los distintos mercados y las obras y proyectos concretos tienen sus lógicas desviaciones sobre estos costes directos, que suponen aproximadamente un 80% del coste total de un proyecto. Como novedad, **ACR ha incorporado este año al análisis el coste de las instalaciones**, enriqueciendo la estadística, que se elabora desde el año 2015. La partida de instalaciones se analiza con carácter retrospectivo, **lo que lleva a ligeras modificaciones en los índices publicados en años anteriores, que se han actualizado en el presente informe**.

Sobre ACR

ACR es una constructora española que destaca por un sentido de la colaboración que ha convertido en estratégico y por su ADN innovador. Comprometida con la sostenibilidad en todas sus vertientes, es pionera en la implantación de Lean Construction en España y aplica Last Planner en todas sus obras. Avalada por una trayectoria de 50 años de experiencia, ha desarrollado más de 34.000 viviendas, 9.200 de ellas en los últimos 7 años, y numerosos proyectos no residenciales, como oficinas, residencias de ancianos y estudiantes, edificios industriales, hoteleros o sanitarios. ACR cuenta con cinco delegaciones distribuidas en Madrid, Navarra, Castilla y León, País Vasco y Aragón y una plantilla integrada por más de 360 personas.