

Índice de Costes Directos de Construcción ACR

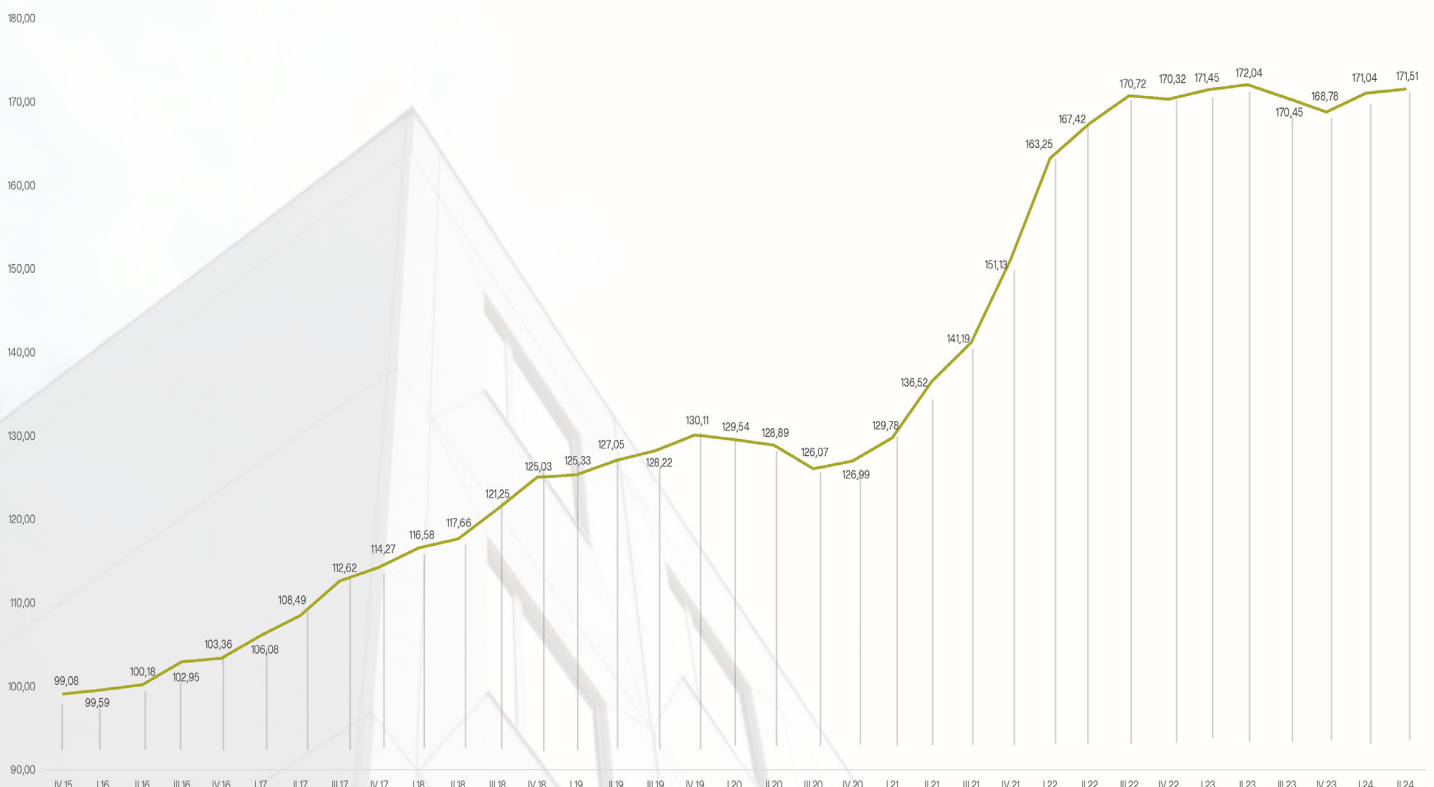
La escasez de mano de obra ya impacta en los costes de construcción

Los costes directos de construcción en edificación residencial mantienen un **comportamiento estable a lo largo de 2024**, con una ligera **bajada del -0,3% interanual**, según refleja el Índice de Costes Directos de Construcción que elabora ACR, que se situó en 171,51 puntos al cierre de junio.

En concreto, el Índice de Costes Directos de Construcción de ACR se realiza tomando como referencia los precios de los materiales de construcción, de su elaboración y de 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 una obra.

Este comportamiento de los costes es resultado de la **corrección de los precios de algunas materias primas y de la energía**, que han recuperado la senda de la estabilidad, **compensando los incrementos por los problemas de disponibilidad de personal para la ejecución**. De hecho, la falta de mano de obra ya se empieza a notar en la subida de precios de casi todas las partidas, una tendencia que se podría agravar en los próximos meses.

Índice de precios pagados de coste directo. Edificación residencial Comunidad de Madrid. (Base 100=ENERO 2015)



● No hay suficiente mano de obra para atender el aumento de actividad

En este contexto, cabe destacar que la **escasez de vivienda disponible** en España y la **necesidad de creación de nuevos hogares**, junto con la bajada generalizada de los **tipos de interés**, han generado un **escenario de demanda garantizada**. Circunstancias que ya tienen su reflejo en el **aumento de los visados de obra nueva** que, en mayo de 2024, superaban las 116.000 viviendas en el acumulado de 12 meses. Esta tendencia al alza parece indicar que el año acabará con unos 125.000-130.000 visados de obra nueva, lo que **supondrá un incremento de la actividad** difícil de absorber.

De hecho, es conocida la limitada **capacidad de producción del sector**, que se sitúa en el entorno de las **90.000 unidades al año** y el **efecto del envejecimiento** de los profesionales en la construcción sin relevo generacional.

Todas estas circunstancias hacen prever **tensiones de disponibilidad de equipos y, con ello, subidas en el coste de la mano de obra**, que es un factor determinante en la composición total de los costes directos de construcción.

● La industrialización como solución para atraer talento cualificado

Desde hace años, somos un sector envejecido, masculinizado y poco atractivo para las nuevas generaciones. Para resolver esta situación y lograr un relevo generacional, debemos ofrecer mejores condiciones de seguridad, salud y confort. La única forma de afrontar este escenario es **acelerar nuestra transformación hacia nuevas formas de construir, más colaborativas e industriales**.

Ante la escasez de profesionales, la construcción industrializada se presenta como el camino más recto para abordar los retos del sector. Además de un mayor control de costes, **permite llevar a cabo la ejecución de proyectos con menos personal en obra, la mitad frente a un proyecto de construcción tradicional**, y con un ahorro sustancial en el plazo, ya que **permite un ahorro de entre el 30% y el 50% en el plazo de ejecución de los proyectos**.

Además, es indudable que la **construcción industrializada off site mejora notablemente las condiciones laborales**, permitiendo por tanto una mayor integración de perfiles, más diversos, sin limitaciones de género o condicionantes físicos. Por ello, podemos afirmar que la industrialización **supondrá una palanca de atracción de talento a nuestro sector**.

En este cambio de modelo de construcción **es clave avanzar hacia un marco de relación más colaborativo**, en el que todas las partes implicadas trabajen juntas desde las fases iniciales de diseño de los proyectos. Un momento también único para impulsar la construcción industrializada, ya que **trabajar en el marco de un Proceso Colaborativo permite que industriales y gremios estén involucrados desde las fases iniciales del proyecto, pudiendo coordinar y planificar sus actividades**. En ACR creemos que este cambio de modelo debe estar implantando en toda la cadena de valor. Una estrategia integrada de promotor, arquitectos, industriales y constructora.

● **Comportamiento estable del Índice**

Los costes directos de construcción han cerrado el primer semestre de 2024 con un descenso interanual del -0,3%, situando el Índice de precios pagados en 171,51 puntos.

Esta ligera bajada, provocada por la corrección de las partidas, confirma la estabilización del comportamiento del índice, que empezó a mostrar signos de moderación en el 2023, después de haber experimentado una senda de incrementos en 2021 que se vio acrecentada en los siguientes años, especialmente durante el segundo semestre del 21 y el primer semestre del 22.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 I.24	2024 II.24
Índice	114,27	125,03	130,11	126,99	151,13	170,32	168,78	171,04	171,51
Incremento Interanual	10,6%	9,4%	4,1%	-2,4%	19%	12,7%	-0,9%	-0,2%	-0,3%

La partida que más acusa las bajadas es la de Vidriería, llegando al -16,7% en interanual. A continuación se sitúan los precios de las Cimentaciones y de las Divisiones interiores, que bajaron un 4,2% y un 3,3% en interanual, respectivamente. En el lado opuesto, los precios de las instalaciones mecánicas subieron un 6,3% y la carpintería exterior registró un incremento 4,3%.

Partida	% interanual
Instalaciones mecánicas	6,3%
Carpintería exterior	4,3%
Instalaciones eléctricas y teleco	3,4%
Aparatos sanitarios y grifería	3%
Movimiento de tierras	2,8%
Aparatos elevadores	2,4%
Pinturas	1,4%
Falsos techos y revestimientos	0,8%
Impermeabilizaciones y cubiertas	-0,9%
Estructura	-1%
Fachadas	-2,4%
Carpintería de madera	-2,6%
Alicatados y solados	-2,7%
Divisiones interiores	-3,3%
Cimentaciones	-4,2%
Vidriería	-16,7%

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 a cierre de junio de 2024. 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. ACR ha incorporado 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.