

El Índice de Costes Directos de Construcción ACR todavía refleja estabilidad

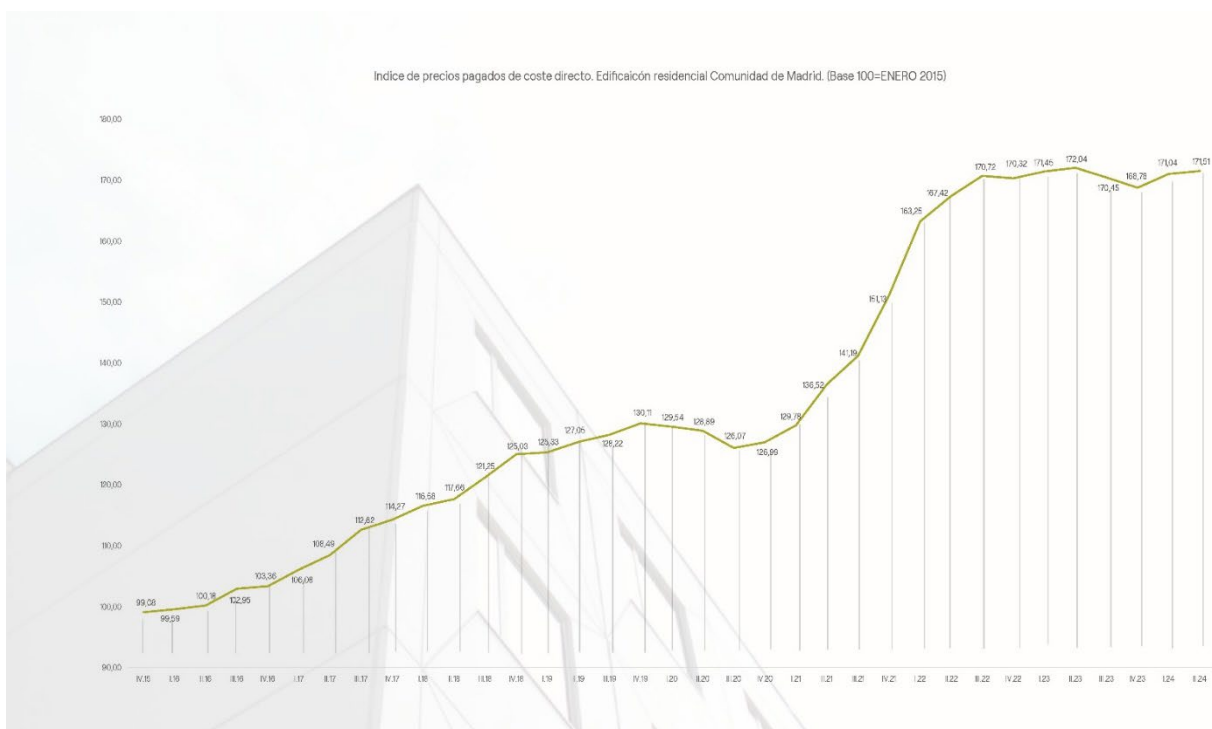
## La escasez de mano de obra ya impacta en los costes de construcción

- El dato a cierre del primer semestre de 2024 refleja una ligera bajada del 0,3% interanual, frente al descenso del 0,9% registrado en 2023.
- Aunque el precio de los materiales y la energía todavía compensan el impacto de las subidas de la mano de obra, el incremento de la actividad, junto a la escasez de profesionales, provocarán tensiones en los precios en algunos oficios en los próximos meses.

Madrid, 26 de septiembre de 2024. 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 elaborado por ACR se realiza tomando como referencia los precios de los materiales de construcción en edificación residencial, 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.

El director general de ACR, Guillermo Jiménez, ha explicado que “este comportamiento estable de los costes es el resultado de la **corrección de los precios de algunas materias primas y de la energía**, que han **compensado los incrementos por los problemas de disponibilidad de personal**. Sin embargo, 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”.



### Aumento de la actividad difícil de absorber

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”, ha explicado Guillermo Jiménez. “De hecho, es conocida la limitada capacidad de producción del sector, que se sitúa en el entorno de las 90.000 unidades al año”.

Todas estas circunstancias, sumadas al **envejecimiento** de los profesionales en la construcción sin relevo generacional, 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

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

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, atraídos por mejores condiciones de seguridad, salud y confort. Por ello, podemos afirmar que la industrialización **es una palanca de atracción de talento a nuestro sector, también para perfiles jóvenes**.

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 **esencial para la adopción de sistemas industrializados**, 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. “Un cambio de modelo que creemos debe estar implantado en toda la cadena de valor, para que sea una verdadera estrategia integrada de promotor, arquitectos, industriales y constructora”, ha destacado Guillermo Jiménez.

### 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
<b>Índice</b>	<b>114,27</b>	<b>125,03</b>	<b>130,11</b>	<b>126,99</b>	<b>151,13</b>	<b>170,32</b>	<b>168,78</b>	<b>171,04</b>	<b>171,51</b>
<b>Incremento Interanual</b>	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 de 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 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.**

### Sobre ACR

*ACR es una constructora española centrada en edificación, pionera en innovación y sostenibilidad. Es líder en procesos colaborativos y su apuesta estratégica por la industrialización la sitúa a la vanguardia del sector. Apoyada en la filosofía LEAN Construction, trabaja para impulsar la transformación del sector hacia una industria. Avalada por una trayectoria de más de 50 años, ha desarrollado más de 35.000 viviendas y habitaciones, de las que cerca de 11.000 se han construido en los últimos 8 años. ACR cuenta con cinco delegaciones distribuidas en Madrid, Navarra, Castilla y León, País Vasco y Aragón y una plantilla integrada por cerca de 300 personas.*