

Índice de Costes Directos de Construcción ACR

Los costes de construcción suben un 5,46% por la escasez de mano de obra

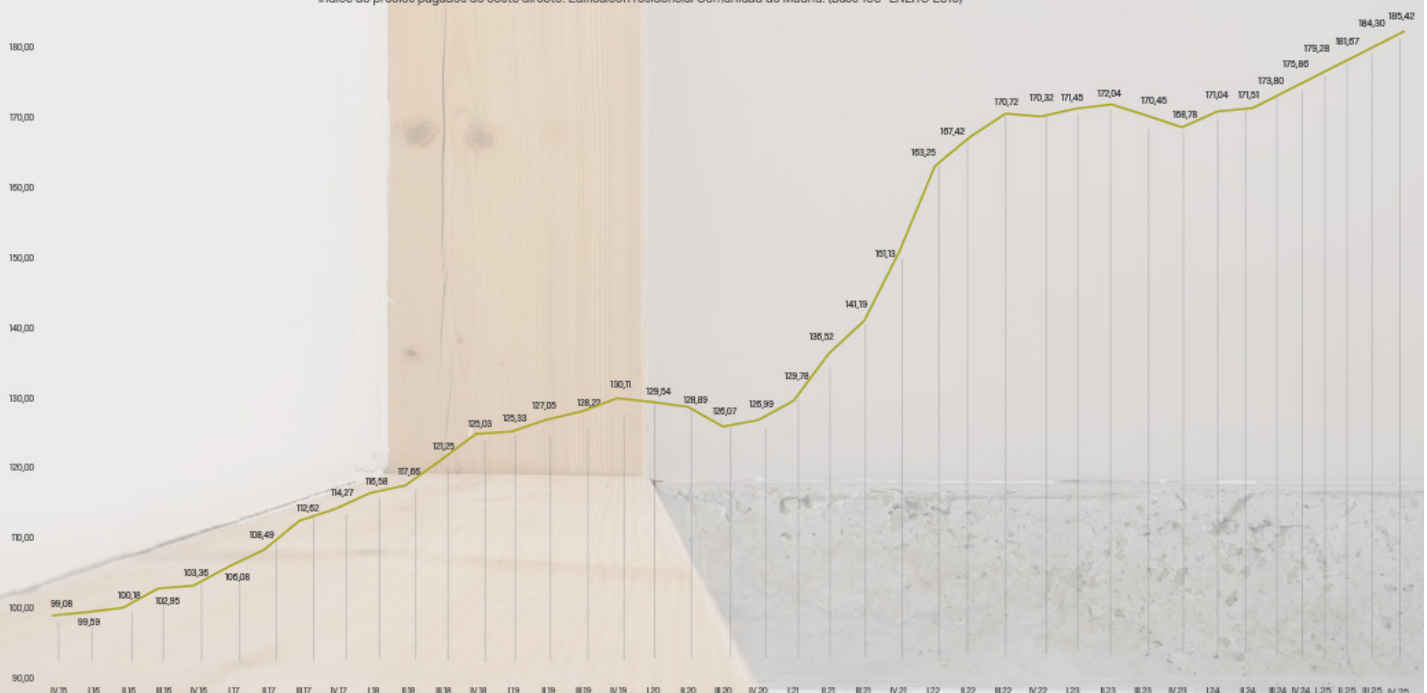
- La escasez de profesionales ralentiza la puesta en marcha de nuevos proyectos y encarece la construcción de viviendas.
- La tendencia alcista de los costes de construcción mantendrá los próximos meses

Los costes directos de construcción en edificación residencial continúan la tendencia alcista iniciada en el 2024 y cierran 2025 con una subida del 5,46 %, según el Índice de Costes Directos de Construcción de ACR, que se situó en 185,42 puntos.

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.

Entre los factores que han generado esta subida, cabe destacar el coste de la mano de obra, que sigue creciendo, alimentado por la ya conocida escasez de profesionales cualificados y el aumento de la demanda de personal debido al incremento de nuevas obras iniciadas. A ello hay que sumar el encarecimiento de materiales clave, como el acero corrugado.

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





Los costes mantendrán una tendencia alcista en el 2026

Todo apunta a que la tendencia ascendente de los costes de construcción se mantendrá los próximos meses del 2026. Es probable que los precios de las materias primas continúen registrando incrementos, en un contexto todavía marcado por la volatilidad de los mercados y por las incertidumbres derivadas del escenario geopolítico. A ello hay que sumar el aumento de proyectos iniciados, lo que tensionará aún más los problemas de disponibilidad de personal en ciertas actividades.

En este contexto, resulta imprescindible incorporar soluciones que permitan aumentar la productividad del sector y elevar el número de unidades entregadas anualmente. La construcción industrializada se presenta, en este sentido, como una palanca clave para complementar a la edificación tradicional y absorber parte de la demanda que esta no es capaz de cubrir.



La industrialización como solución para atraer talento cualificado y atender la demanda

La falta de profesionales cualificados continúa siendo uno de los principales condicionantes del sector, que no solo afecta directamente al encarecimiento de los costes, sino que también ralentiza el ritmo de construcción, ampliando la brecha entre oferta y demanda y agravando, por tanto, el problema de acceso a la vivienda en España.

Ante la ya conocida 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 entorno a un 30\$% en el plazo de ejecución de los proyectos, factores especialmente relevantes en un entorno de elevada incertidumbre y presión sobre los recursos.

Además, la mejora sustancial que la construcción off site ofrece en materia de seguridad, salud y confort hacen que la industrialización se convierta en una palanca de atracción de talento a nuestro sector.

Se trata, por tanto, de una forma de construir que aún tiene mucho potencial de crecimiento, y ya está en la rampa de despegue. Desde ACR creemos firmemente en un cambio de paradigma en la construcción, una evolución hacia formas de construir más industriales. Nos enorgullece haber llevado ya a cabo 10 obras industrializadas, con 5 sistemas diferentes, entre los que destacan dos edificios construidos con el sistema híbrido de madera CREE Buildings, del que ACR es partner en España.

El índice mantiene la subida

Los costes directos de construcción han cerrado 2025 con un incremento interanual del 5,46%, situando el Índice de precios pagados en 185,42 puntos. De esta forma, el Índice retoma la senda alcista que ha caracterizado la última década, interrumpida únicamente por la crisis sanitaria de 2020, cuando se registró una caída del 2,4%. Tras la fuerte escalada de precios entre 2021 y 2022, con incrementos del 19% y 12,7% respectivamente, la tendencia se moderó en 2023 (-0,9%) y en 2024 volvió a mostrar un crecimiento.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Índice	130,11	126,99	151,13	170,32	168,78	175,86	185,42
Incremento Interanual	4,1%	-2,4%	19%	12,7%	-0,9%	4,2%	5,42%

La partida más acusa las subidas en el 2025 es la de movimiento de tierras (+18,75%), seguida de falsos techos y revestimientos (+8,96%) y fontanería y saneamiento (+8,28%). La única partida que muestra una caída en 2025 es Carpintería de madera (-0,36%).

Partida	% interanual 2025 vs 2024
Movimiento de Tierras	18,75%
Falsos techos y revestimientos	8,96%
Impermeabilizaciones y cubiertas	7,37%
Fachadas	5,95%
Instalaciones mecánicas	5,72%
Aparatos sanitarios y grifería	5,46%
Aparatos elevadores	5,36%
Estructura	5,07%
Vidriería	4,92%
Divisiones interiores	4,74%
Alicatados y solados	4,47%
Cimentaciones	4,29%
Instalaciones eléctricas y teleco	4,10%
Carpintería Exterior	4%
Pinturas	1,69%
Carpintería de madera	-0,36%

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
índice	130,11	126,99	151,13	170,32	168,78	175,86	185,42
Movimiento de tierras	2,8%	-4,5%	12,1%	15%	4,3%	11,1%	18,75%
Cimentaciones	3,9%	-6,6%	33,9%	15,4%	-3%	6,4%	4,29%
Estructura	4,2%	-7,1%	33,5%	9,6%	-0,9%	5,6%	5,07%
Fachadas	1,3%	-1,6%	18,1%	20,8%	0,1%	-1,3%	5,95%
Divisiones interiores	9,5%	-7,9%	26,8%	16,1%	-6,9%	1,9%	4,74%
Impermeabilizaciones y cubiertas	11,5%	1,8%	9,8%	24,8%	-9,6%	1,9%	7,37%
Falsos techos y revestimientos	4,2%	3,1%	6,6%	10,6%	2,3%	4,6%	8,96%
Alicatados y Solados	2,2%	2%	13,6%	17%	-2,4%	2,4%	4,47%
Carpintería de madera	14,4%	0,0%	13,1%	10,9%	-2,5%	10,9%	-0,36%
Carpintería Exterior	4,8%	3,7%	16%	-02%	4,4%	2,7%	4%
Viderería	12,3%	-4,5%	49,2%	-2,1%	-9,2%	-4,9%	4,92%
Pinturas	5,9%	5,1%	10,4%	0,5%	-6,8%	17,9%	1,69%
Aparatos elevadores	2,9%	0,8%	4,6%	10,3%	4,2%	1,4%	5,36%
Instalaciones mecánicas	-1%	1,9%	9,3%	9,9%	3,4%	6,3%	5,72%
Intalaciones eléctricas y teleco	2%	-2,6%	5,4%	13,3%	2,2%	7,1%	4,10%

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 2025. 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. 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.