

# Índice de Costes Directos de Construcción ACR

## Los costes de construcción suben un 4,2% empujados por la mano de obra y los materiales

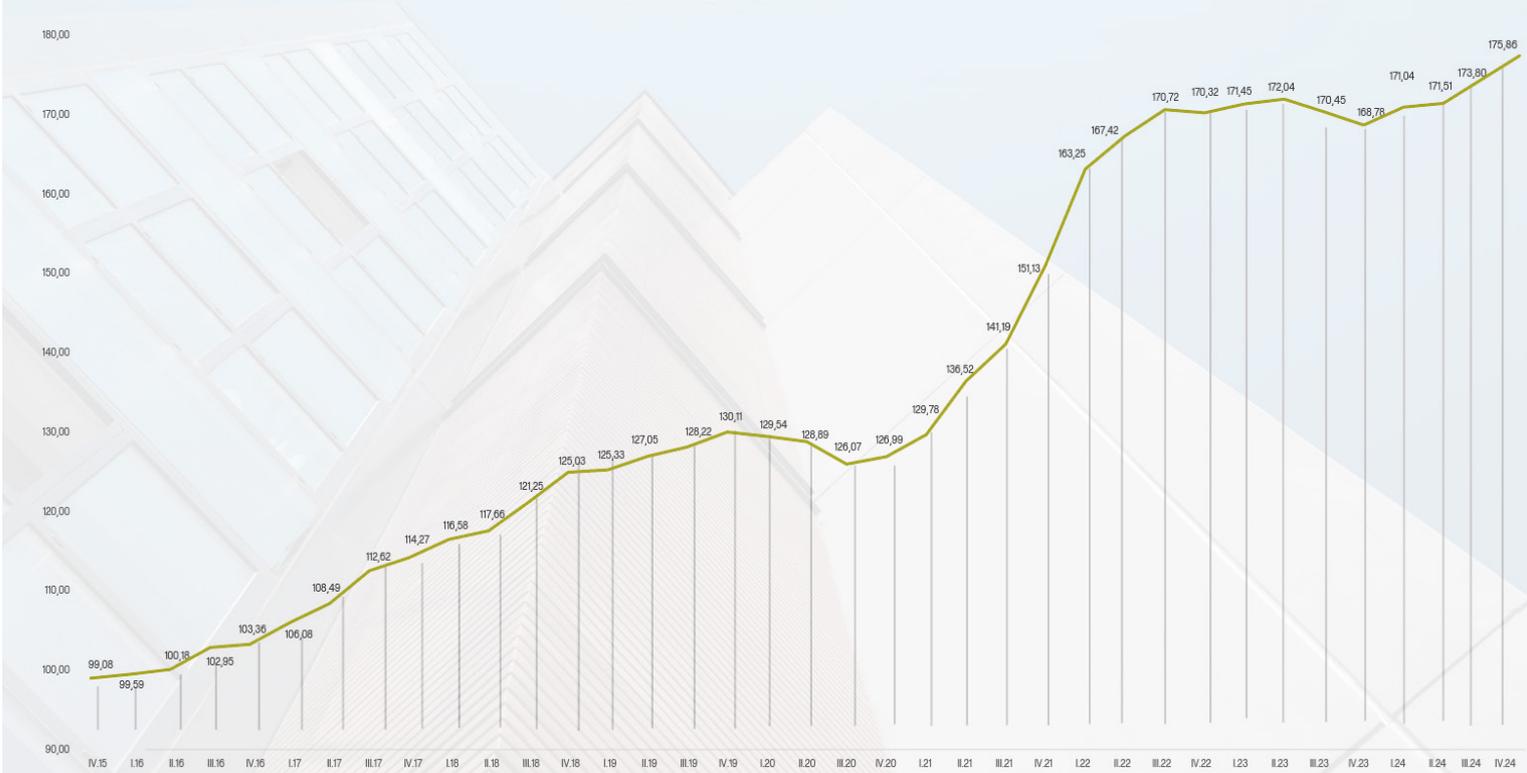
Los costes directos de construcción en edificación residencial han dejado atrás la estabilidad de los últimos dos años y han cerrado 2024 con una subida del 4,2%, según el Índice de Costes Directos de Construcción de ACR, que se situó en 175,86 puntos.

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 hormigón, acero corrugado y morteros de cemento.

En concreto, este comportamiento de los costes llega tras un periodo de estabilidad, con ligeras oscilaciones al alza y a la baja, que comenzó en junio de 2022, y que se vio interrumpido a partir del segundo semestre de 2024.

Índice de precios pagados por coste directo



## ● **Los costes seguirán subiendo en 2025**

Es probable que la tendencia ascendente de los costes de construcción se prolongue durante los próximos meses. Esto se debe, por un lado, a que los precios de las materias primas continuarán subiendo, sin contar con la posible repercusión de las incertidumbres del panorama geopolítico internacional. Por otro, al previsible aumento del arranque de nuevos proyectos, lo que agravará todavía más las tensiones de disponibilidad de personal en ciertas actividades y en los medios necesarios para la ejecución de obras. De hecho, en 2024 se visaron más de 127.000 unidades, frente a la capacidad instalada del sector, que se sitúa entre 90.000 y 100.000 viviendas construidas al año.

En este sentido, la escasez de profesionales no solo tira al alza de los costes, sino que ralentiza la construcción de viviendas, en un momento en el que la curva demográfica genera una brecha cada vez mayor entre la oferta y demanda, agravando el problema social de acceso a la vivienda en España. De ahí la necesidad de incrementar el peso de nuevos proyectos en versión industrializada, que contribuyan a aumentar el número total de unidades ejecutadas al año.

## ● **La industrialización permite construir hasta un 30% más rápido**

Una vía para atender las necesidades de esta vigorosa demanda de vivienda en un contexto como el actual es potenciar la industrialización, ya que permite acortar entre un 25% y un 30% los plazos de construcción y, con ello, abarcar un mayor número de proyectos. Un gran potencial que aún queda lejos, considerando el peso residual que todavía tiene la construcción industrializada en el cómputo global de obras.

Además, la industrialización requiere menos personal trabajando in situ, entre un 50% y un 70% menos solo en la fase de estructura y fachada, dependiendo del proyecto. Esto permite sortear el desafío de la escasez de mano de obra al tiempo que contribuye a atraer a nuevos profesionales a la construcción, ya que la producción se realiza desde fábrica, lo que mejora sustancialmente las condiciones de seguridad, salud y confort y es mucho más inclusiva y diversa. Todo ello, logrando un mayor control de costes y reduciendo los imprevistos, gracias a la construcción off site.

Estamos en un momento de mercado en el que la escasez de mano de obra supone un impacto muy relevante al que se unen otros retos estructurales, como los derivados de la sostenibilidad, que impondrán la industrialización como la opción para hacer viables determinados proyectos. Por ello, en ACR creemos que la construcción industrial debe ganar protagonismo poco a poco y que es necesario desarrollar una capacidad productiva capaz de atender esa parte de la demanda que la construcción tradicional no puede cubrir.

## El índice retoma la subida

Los costes directos de construcción han cerrado 2024 con un incremento interanual del 4,2%, situando el Índice de precios pagados en 175,86 puntos. Esto supone una subida tras la ligera caída del año anterior, cuando se situó en 168,78 puntos, más de tres puntos por debajo del máximo histórico de 2022 (170,32 puntos).

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Índice	125,03	130,11	126,99	151,13	170,32	168,78	175,86
Incremento Interanual	9,4%	4,1%	-2,4%	19%	12,7%	-0,9%	4,2%

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 vuelve a mostrar un crecimiento.

La partida que más cayó en 2024 fue Impermeabilización y cubiertas (-9,6%), seguida de Vidriería (-9,2%) y Divisiones interiores (-6,9%). En contraste, los precios de aparatos sanitarios y grifería (+4,7%) y carpintería exterior (+4,4%) fueron los que más subieron.

Partida	% interanual 2024 vs 2023
Pinturas	17,9%
Climatización	13%
Movimiento de tierras	11,1%
Carpintería de madera	10,9%
Fontanería y Saneamiento	7,4%
Telecomunicaciones	7,1%
Cimentaciones	6,4%
Instalaciones mecánicas	6,3%
Estructura	5,6%
Ventilación de garaje	5,5%
Falsos techos y Revestimientos	4,6%
Calefacción	4,4%
Ventilación de viviendas	3,7%
Carpintería exterior	2,7%
PCI	2,4%
Impermeabilizaciones y cubiertas	1,9%
Divisiones interiores	1,9%
Aparatos elevadores	1,4%
Fachadas	-1,3%
Viedriería	-4,9%

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>índice</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>175,86</b>
Movimiento de tierras	13,5%	2,8%	-4,5%	12,1%	15%	4,3%	11,1%
Cimentaciones	3%	3,9%	-6,6%	33,9%	15,4%	-3%	6,4%
Estructura	10,8%	4,2%	-7,1%	33,5%	9,6%	-0,9%	5,6%
Fachadas	19,4%	1,3%	-1,6%	18,1%	20,8%	0,1%	-1,3%
Divisiones interiores	17,4%	9,5%	-7,9%	26,8%	16,1%	-6,9%	1,9%
Impermeabilizaciones y cubiertas	2,4%	11,5%	1,8%	9,8%	24,8%	-9,6%	1,9%
Falsos techos y revestimientos	1,6%	4,2%	3,1%	6,6%	10,6%	2,3%	4,6%
Alicatados y Solados	9,1%	2,2%	2%	13,6%	17%	-2,4%	2,4%
Carpintería de madera	-1,8%	14,4%	0,0%	13,1%	10,9%	-2,5%	10,9%
Carpintería Exterior	7,7%	4,8%	3,7%	16%	-0,2%	4,4%	2,7%
Viderería	-4,4%	12,3%	-4,5%	49,2%	-2,1%	-9,2%	-4,9%
Pinturas	4,3%	5,9%	5,1%	10,4%	0,5%	-6,8%	17,9%
Aparatos elevadores	0,3%	2,9%	0,8%	4,6%	10,3%	4,2%	1,4%
Instalaciones mecánicas	1,3%	-1%	1,9%	9,3%	9,9%	3,4%	6,3%
Instalaciones eléctricas y teleco	18,7%	2%	-2,6%	5,4%	13,3%	2,2%	7,1%

**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 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. 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.