

Materiales de construcción y energía

La escalada de precios de 2021 llevó éstos a valores máximos a mediados de 2022.

En los meses posteriores se moderó el crecimiento, e, incluso, ciertos precios comenzaron a bajar. Sin embargo, la energía y los materiales bituminosos repuntaron en el 3^{er} trimestre de 2023.

A mediados de 2024, los precios de los materiales de uso habitual se mantienen en el entorno del 40% superiores a los de 2020, según el INE.

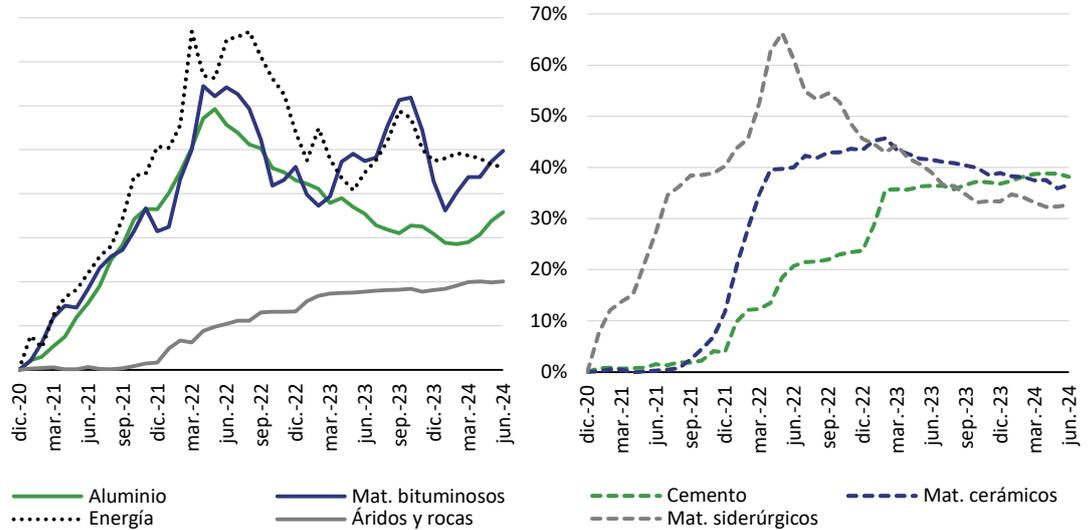
En marzo de 2025 el precio del acero corrugado y el IPRI de la energía se encuentran un 70% por encima de los valores de diciembre de 2020.

Mano de obra

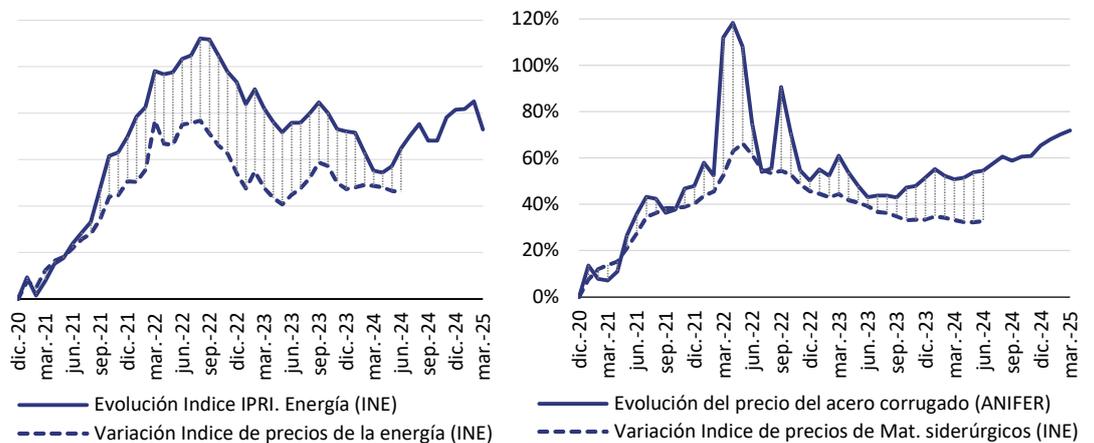
El coste de la mano de obra se ha incrementado un 16% en 2021-24, lo mismo que en los catorce años del periodo 2007-20. Los costes de mano de obra no son objeto de revisión.

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y LA ENERGÍA
PERIODO: DICIEMBRE 2020-JUNIO 2024

Fuente: Índices de precios de materiales de construcción. INE. Fecha último dato publicado junio 2024



Los índices de precios de materiales de construcción constituyen los componentes que intervienen en las fórmulas tipo para la revisión de precios de los contratos de las AA.PP. El INE publica dichos índices de precios de manera periódica, siendo los últimos los correspondientes a junio de 2024. Indicadores más adelantados muestran un repunte de un 10% del IPRI de la energía en los tres últimos trimestres, de forma que su valor en marzo de 2025 es un 70% superior al de diciembre de 2020. Por su parte, el precio del acero corrugado muestra un crecimiento de un 15% en el mismo periodo, situándose en marzo de 2025, un 70% por encima del precio de diciembre de 2020.



Los costes de producción del sector de construcción se pueden analizar en base al índice general de costes de la construcción que elabora y publica el MITMS.

Su evolución muestra estabilidad entre 2008 y 2020, para incrementarse en el bienio 2021-2022 un 18% en edificación y un 22% en obra civil, que supone un aumento superior al acumulado en los quince años anteriores.

A partir de 2023 los índices siguen creciendo, a menor ritmo, situándose los costes de edificación y obra civil en 2025, un 24% y un 28% respectivamente, por encima de los costes de finales de 2020.

Actualmente los precios de los contratos de obras las entidades del Sector Público sólo podrán ser objeto de revisión periódica y predeterminada previa justificación en el expediente, ya que la obligatoriedad del procedimiento de revisión de precios fue suprimida por la Ley 2/2015 de desindexación de la economía española y el RD 55/2017 que desarrollaba dicha ley. Sigue vigente, además, para algunos contratos en ejecución, la posibilidad de revisión excepcional de precios, con un límite del 20% del precio de adjudicación del contrato.

La revisión ordinaria de precios en las obras varía según tipología, superando con carácter general el 15% y en las obras de carreteras el 20%.

Revisión de precios por tipología de obra	Ene 21-Dic 22	Ene 21-Dic 23	Ene 21-Dic 24
Carreteras	26%	22%	21%
Ferrovias	18%	15%	15%
Portuarias	18%	16%	16%
Aeroportuarias	21%	18%	18%
Hidráulicas	16%	14%	13%
Costas	11%	12%	12%
Edificación	16%	14%	14%
Promedio de la revisión de precios	18%	16%	16%
Incremento de los costes de construcción (MITMS)	25%	27%	27%

La comparación entre la revisión de precios basada en los índices de precios del INE y los incrementos de los costes de construcción del MITMS, señala que estos últimos son claramente superiores a la revisión de precios de cualquier tipología de obra. En valores promedio, el incremento de los costes de construcción en el periodo 2021-2024, excede en once puntos porcentuales la revisión de precios media aplicable a los contratos. Es igualmente superior al 20% establecido como límite para la revisión excepcional de precios.

CONCLUSIONES

Los costes del sector de la construcción no se han recuperado de la coyuntura inflacionista derivada de la pandemia y la guerra en Ucrania, manteniéndose, de media, un 27%, superiores a los valores previos a ese momento. Además, el alza del coste de la mano de obra, un 16% en los últimos cuatro años, por la escasez de profesionales y el aumento de la demanda, junto con el incremento de precio de algunos materiales y la variabilidad en es coste de la energía, sigue contribuyendo al encarecimiento de los contratos de construcción y manteniendo una situación de incertidumbre.

En cuanto a la revisión de precios, los precios de los contratos de obras las entidades del Sector Público sólo pueden ser objeto de revisión periódica y predeterminada previa justificación en el expediente, ya que la obligatoriedad del procedimiento de revisión de precios fue suprimida por la Ley 2/2015 de desindexación de la economía española y el RD 55/2017 que desarrollaba dicha ley. Sigue reconocida, para algunos contratos en ejecución, la posibilidad de revisión excepcional de precios, con un límite del 20% del precio de adjudicación del contrato.

En ningún caso se considera la revisión de los costes laborales.



Evolución de los costes de las obras

En 2025, los costes de construcción de edificación y obra civil, se encuentran un 24% y un 28% por encima de los costes de 2020.

Régimen de revisión de precios en las obras

El incremento de costes de construcción, en el periodo 2021-2024, excede en once puntos porcentuales la revisión de precios media, lo que podría señalar la conveniencia de analizar la idoneidad de los índices de precios de materiales de construcción y/o las fórmulas polinómicas que se utilizan para la revisión de precios de los contratos.