

R. L. Vargas. MADRID

**E**spaña necesita muchas viviendas. Y las necesita rápido. La cifra máxima que el sector parece dar como válida respecto al déficit existente son las 600.000 unidades apuntadas por el Banco de España. Pero el desequilibrio entre oferta y demanda amenaza con incrementar esas necesidades. Al ritmo de construcción actual -el año pasado se acabaron unas 106.000 viviendas, según la patronal de los promotores APCEspaña- y de creación de hogares -que el INE eleva ya a más de 300.000-, la brecha se seguirá ensanchando. Hasta el punto de que según el informe «Necesidad de suelo en España 2024» de APCEspaña y la consultora Colliers, el déficit llegará a los 2,7 millones en 15 años si esta cadencia no se acelera.

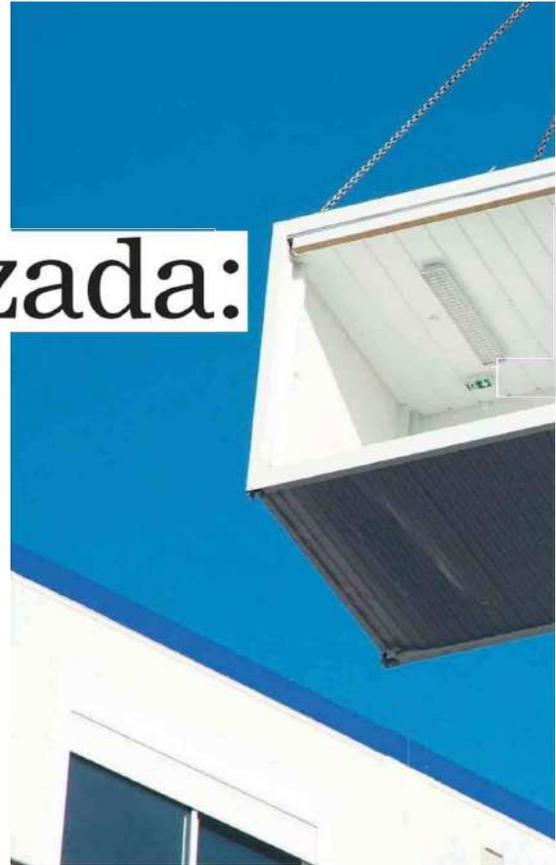
La solución que el sector empieza a vislumbrar como más factible para que la construcción de viviendas aumente su ritmo de forma plausible es fabricarlas como si fueran coches, en una especie de cadena. Por eso, la construcción industrializada está ahora mismo en boca de todo el sector. Incluso del propio Gobierno, que prepara un PERTE -proyecto estratégico para la recuperación y transformación económica- con el que impulsaría. Pero la realidad es que esta modalidad no va a ser, al menos a corto plazo, la panacea a la crisis de vivienda. «No podemos contar con ello a corto plazo», advierte Xavier Vilajoana, presidente de APCEspaña.

Según un informe del Clúster de la Edificación, compuesto por empresas, universidades y centros de investigación, la construcción industrializada se refiere a aquellos procesos en los que los componentes que forman parte de un edificio son fabricados industrialmente en un lugar distinto a la obra (off-site) y luego trasladados para ser montados y ensamblados en el sitio donde se desarrolla la construcción (in-site).

Ahora mismo, como reconoce el presidente del clúster y de Vía Ágora, Juan Antonio Gómez Pintado, su peso en el sector en España es muy limitado porque apenas el 1,5% de las viviendas que se edifican en España se levantan con

# Construcción industrializada: una solución más, pero no la panacea a la falta de vivienda

► Apenas el 1,5% de las casas que se construyen incluyen técnicas de fabricación previa. La financiación, entre los retos que dificultan que sea una respuesta a corto plazo



algún grado de industrialización. «No hay capacidad en las empresas, son proveedores pequeños», aseguró en un evento de Tinsa esta misma semana David Botín, director general de Servicios Inmobiliarios de Aedas Home.

Un reciente estudio de la Universidad Politécnica de Madrid define una serie de obstáculos a los que se enfrenta la construcción industrializada, entre los que destacan algunos como la insuficiente oferta de materiales, el desconocimiento de las administraciones o los problemas para su financiación.

Este último es, sin duda, en el que pone el acento el sector. La forma habitual de financiación de

la construcción inmobiliaria es a través de la figura del préstamo promotor con garantía hipotecaria sobre el suelo y el inmueble en construcción. Como explica Francisco Pérez Medina, consejero delegado de Culmia, cuando un promotor pide una hipoteca, el banco valiendo el dinero a medida que certifica los progresos en la obra y el coste de los mismos. «¿Qué pasa si eso se hace de forma industrializada, en una fábrica? Que el trabajo que se hace fuera no se puede certificar, aunque sea un proyecto que están haciendo para ti porque está hecho a medida. Solo se certifica a medida que se empiezan a instalar en obra, no mientras se está fabricando, con

lo que toda la fabricación la tienes que financiar de tu bolsillo», explica. Y como el proceso de construcción va mucho más rápido, «a lo mejor en un mes te gastas en la fábrica el dinero que te hubieras gastado en seis meses poniéndolo en la obra. Y el banco, además, no te lo da», añade.

«En la construcción tradicional, el banco te va liberando la hipoteca a medida que la obra va subiendo. En cambio, de esta manera no. Necesitas tener si no todo, casi todo para fabricar», resume.

Medina asegura que, para solventar el problema, se está intentado cambiar la normativa. Un informe de Analistas Financieros Internacionales (AFI) para el Clúster

de la Edificación propone como una posible alternativa crear un «préstamo fabricante» similar al de otros sectores industriales que contemple financiación para el fabricante de piezas de construcción industrializada, sin individualizar en una sola obra o pedido sino tomando en cuenta la financiación global del proceso de fabricación. El documento también solicita ayudas públicas de hasta 4.600 millones de euros para que el sector coja volumen y despegue lo antes posible.

Pero el de la financiación no es el único reto al que se enfrenta la construcción industrializada. Aunque como asegura Pedro Fernández Alén, presidente de la

Distribuido para CPAC COMUNICACIÓN N \* Este artículo no puede distribuirse sin el consentimiento expreso del dueño de los derechos de autor.



AVITA

### La opción del seguro hipotecario

Los problemas para reunir el ahorro previo dejan a mucha demanda solvente sin la opción de comprar vivienda. Y entre las medidas que podrían ayudar a lograrlo podría estar el seguro hipotecario, que comparte el riesgo con los bancos para facilitar esa financiación, según aseguran desde Qualis Credit Risk. Esta compañía asegura que, en Italia, esta figura ha permitido, junto a otras iniciativas, que el porcentaje de préstamos que financian más del 80% del valor de la vivienda alcancen el 24% del total sin incrementar la ratio de morosidad o que en el Reino Unido este porcentaje suba al 37%. Por eso existe margen para favorecer este tipo de instrumentos financieros en España, explican.

Una grúa eleva un componente de una vivienda

donde se realizan estos proyectos es alto y el retorno de la inversión es a un plazo mayor.

Otro de los aspectos positivos de la industrialización para el sector es que solucionaría en parte el problema de la falta de mano de obra de la construcción ya que según asegura José Ignacio Esteban, «reduce la necesidad de mano de obra», si bien Gómez Pintado ha reconocido que también falta mano de obra cualificada en este sector y que uno de los objetivos del PERTE que prepara el Gobierno debería ser solucionar este problema. Para Pedro Fernández Alén, la construcción industrializada puede constituir una nueva salida laboral dentro del sector al permitir «la creación de nuevas profesiones y vías de trabajo con mejores condiciones de seguridad y salud, ya que al fabricarse en una nave, los trabajadores no están sometidos a las condiciones adversas del clima».

Confederación Nacional de la Construcción (CNC), este tipo de construcciones «puede presentarse como una vía para hacer vivienda asequible intentando replicar construcciones en diversas promociones y reduciendo así los costes», David Botín asegura a este respecto que «la industrialización requiere primero de un gran esfuerzo de estandarización, que requiere un gran cambio conceptual. Seguimos diseñando sin estandarizar», añade.

Aunque, curiosamente, algunos como Josep Oriol Forner, director de Negocio y Producto Promotor de CaixaBank, ven en esta fabricación en serie aspectos negativos. «Si te vas a comprar algo por

### El sistema promete ahorros de tiempo de construcción de hasta el 50% cuando haya despegado

### El sector pide ayudas de hasta 4.600 millones para coger volumen y despegar lo antes posible

500.000 euros, quieres algo diferente. Para vivienda en venta, lo veo algo complicado», argumentó en el mismo foro que Botín.

La reducción de plazos que ofrece este sistema constructivo también puede acabar siendo incluso contraproducente. José Ignacio Esteban, director general de Ávita, la rama de construcción industrializada de Grupo Avintia, calcula que este sistema reduce los plazos de construcción y entrega en hasta un 30%, porcentaje que Gómez Pintado eleva incluso al 50%. Pero como advierten tanto Xavier Vilajoana como Luis Guijarro, director general de Hecesa, esto reduce el plazo que tiene el comprador para ahorrarse el 30% del capital que, de

media, no financia la banca mediante préstamos

En todo caso, y como contrapeso a este problema, una vez que el sistema esté más desarrollado, el sector promete que reducirá los precios como sucedió cuando los automóviles comenzaron a montarse en cadena, asegura Gómez Pintado, que ha asegurado que el objetivo debe ser generar modelos. «De momento, no se logra ahorrar en costes porque no tiene escala suficiente. Una fábrica cuesta entre 30 o 40 millones y no tiene garantizada la producción a futuro» asegura Francisco Pérez Medina. En esta línea, desde Molins Construction Solutions añaden que el coste de las fábricas