

## COYUNTURA



# La promoción de vivienda se industrializa

**Aunque hay resistencias tanto de los constructores como de los compradores, este modo de producción tiene cada vez más presencia**

**Producir las casas en fábricas reduce los plazos de construcción y los costes, por lo que mejora la productividad del sector.**

La industria está de capa caída a nivel mundial. Esta actividad pesa cada vez menos en el PIB de los países desarrollados. Y en España la decadencia dura más de cuarenta años. Pero la construcción, el sector responsable tanto de los años de bonanza como de las recesiones en España, puede estar comenzando a poner un granito de arena en la reindustrialización del país o en la sofisticación de las manufacturas actuales: la industria siempre ha

sido proveedora de la construcción, pero la actual puede irse viendo sustituida por factorías más complejas y que aporten un mayor valor añadido. Quizás ello ayude a acabar con la maldición que lleva a España a caer en productividad en los momentos de mayor bonanza económica porque los sectores que tiran de ella son los más pobres.

Un buen puñado de empresas españolas del sector de la construcción, imitando a otras europeas, está apostando por llevar a las fábricas parte de sus proyectos productivos. Ello significa que los promotores inmobiliarios o los constructores producen, bien piezas de tres dimensiones, habitaciones, en las fábricas, bien únicamente los espacios de mayor valor



El proceso productivo de una promoción industrializada.

Foto de Aedas Homes.

añadido, como los baños o las cocinas, o sólo paneles de dos dimensiones. En el lugar de la construcción solamente se ensamblarían las piezas, allí sólo se montaría el puzle.

Aunque así contado todo nos recuerda a las viviendas prefabricadas, o a instalaciones provisionales de baja calidad, con este novedoso (o no tanto, puesto que Vía Célere lo convirtió en una apuesta estratégica de la compañía en 2014) y aún incipiente modo de producción en el sector de la construcción, se pueden producir inmuebles de la calidad que se desee. Y, además de viviendas, también se emplea para construir espacios para otros usos: los McDonald's y los Burger King de los complejos comerciales se levantan con esta técnica, así como numerosos hoteles en Europa.

**Construcción más rápida**

¿Por qué los promotores están apostando por esta manera de producir viviendas?, ¿es que es más barato que hacerlo al modo tradicional, 'in situ'? Fernando Moliner, de Asprima, comenta que no se hace necesariamente porque resulte más barato: hay que tener en cuenta que el coste de transporte en esta nueva modalidad productiva puede ser superior y que hay que contar con el coste de la instalación. Y, de hecho, en ocasiones sólo resulta más rentable industrializar los componentes de mayor valor añadido de la construcción.

Bien es verdad que, como concede Moliner, todo ello resulta en una reducción de la presencia del factor trabajo a pie de obra y en una menor asunción de costes fijos, puesto que lo

**DESCUBRA NUEVAS ESTRATEGIAS** 

Asientos vip en los foros estratégicos de INVERSIÓN.  
Exclusivo para suscriptores



normal es que el promotor subcontrate la fabricación de las piezas para cada promoción y que cada factoría trabaje para varios clientes, ya que hablamos de fabricación masiva y en serie, los signos de identidad de la industria. Aunque también se están observando movimientos de integración entre promotores y constructores.

Además de la reducción de costes, lo que anima a los promotores a industrializarse es la reducción de los plazos de construcción.

Pero, pese a las ventajas, y pese a que compañías como Aedas o Vía Célere ya están haciendo más que pinitos en esta actividad, de momento las 'viviendas industrializadas' son muy pocas. De acuerdo con cálculos de Moliner, de las 100.000 que se construyen anualmente en España, apenas pesan el 2 o el 3 por ciento.

Este aún bajo peso de la industrialización de los procesos productivos de la construcción obedece a varias razones. De acuerdo con Rubén Cózar, de Foro Consultores, el primer problema reside en que este sector es especialmente lento en la aceptación de nuevos materiales y modos de producción. Pero si en estos momentos los promotores están comenzando a ver las ventajas de la industrialización, incluso en la mejora de las calidades y los acabados, potencialmente más precisos y perfectos, los compradores de viviendas siguen asimilando la fabricación industrializada a la construcción fea y estandarizada. Además,

Sigue en página 42

COYUNTURA



# Sólo está **industrializado** entre el 2 y el 3 por ciento del sector de la promoción **inmobiliaria**

Viene de la página 41

como la gente apenas se compra una o, como mucho, dos casas en la vida, no tiene la posibilidad de que la realidad refute sus ideas preconcebidas.

A la resistencia del sector y a la de los compradores, hay que sumar otros inconvenientes. Por ejemplo, si bien se asume que la industrialización potencialmente reduce los plazos de entrega, puesto que se emancipa de las condiciones climáticas o hace posible trabajar en la promoción y en la fábrica simultáneamente, ello muchas veces no es así, puesto que los plazos de la Administración en la concesión de licencias y permisos siguen siendo extensos, lo que anula la ventaja competitiva de la industria frente a la construcción 'in situ'.

Moliner añade otro problema con las Administraciones: a veces exigen determinadas tipologías en las fachadas cuya producción no puede tener lugar en una fábrica.

Otra limitación reside en que no todas las viviendas son igualmente industrializables: es más fácil hacerlo en las viviendas unifamiliares que en los edificios de quince plantas y en el paisaje urbano español abundan más los segundos que las primeras.

Además, aunque la tecnología está disponible desde hace mucho tiempo, la capacidad

instalada no es muy amplia: «Si todos los promotores quisieran industrializar sus procesos ahora mismo, no habría factorías suficientes para llevarlo a cabo». Ello, debido a que, como apunta Ángel Fernández, de Aedas, esta actividad industrial requiere de una gran inversión, ya que necesita de grandes naves industriales y extensiones de terreno.

### ¿Cómo se comporta en las crisis?

Ahora que la economía en su conjunto y también el sector inmobiliario está empezando a ralentizarse, quizás no sea el momento más propicio para que esta alternativa a la construcción tradicional despegue. Aunque Fernández lo ve de otra manera: considera que la industrialización del sector inmobiliario, además de elevar la productividad de la construcción, puede asegurar su salud de cara a los próximos años, convirtiéndolo en más resiliente y, en cierta manera, en anticíclico. Ello porque el sector podría hacer frente en mejores condiciones a una situación como la actual, de inflación de los costes constructivos y de escasez de mano de obra. Y si bien hay quien pone en cuestión que con estos nuevos procesos productivos se reduzcan los costes, Fernández defiende que se trata de un sistema más económico que permite también poner precios más competitivos a las casas.  Cristina Vallejo

## EXPERTOS

**Fernando Moliner, Asprima:**

«La tecnología está disponible desde hace mucho tiempo, pero su peso aún es muy limitado porque hay muchos factores que frenan su desarrollo»

**Rubén Cózar, Foro Consultores:**

«La aceptación de nuevas técnicas por parte de los constructores es lenta y los compradores también muestran resistencias, porque asimilan la producción industrial a un producto feo y estandarizado»

**Ángel Fernández, Aedas Homes:**

«Es una actividad industrial aún incipiente que requiere de una gran inversión. Necesita de grandes naves industriales y extensiones de terreno»