

Pero podemos resolverlos
rápida y eficazmente.

Un suplemento de **EL MUNDO**

Un servicio de **el mundo.es**

SU VIVIENDA

GUÍA INMOBILIARIA Y DEL HOGAR patrocinada por **ibanesto.com**

12 de Diciembre de 2008, número 564

DIRECTORIO

- Portada
- Números Anteriores

OTROS SUPLEMENTOS

- Magazine
- Crónica
- El Cultural
- Su Vivienda
- Motor
- Viajes
- Salud
- Ariadna
- Aula
- Campus
- Natura
- Náutica

el mundo.es

- Portada
- España
- Internacional
- Economía
- Comunicación
- Solidaridad
- Cultura
- Ciencia/Ecología
- Tecnología
- Madrid24horas
- Obituarios
- DEPORTES
- SALUD
- MOTOR
- Metrópoli
- Especiales
- Encuentros

publicidad



Beertender, el dispensador de cerveza para el hogar

Disfruta de la mejor cerveza Heineken.

PVP: 279,00 €

COMPRAR



Monitor de Pantalla Plana

El Hardware que necesitas, en DELL.

PVP: 249,00 €

COMPRAR

EN PORTADA

Viviendas 'low cost': ¿futuro dentro del mercado residencial?

CADA VEZ MÁS EMPRESAS APUESTAN POR LA CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DE BAJO COSTE QUE, ENTRE OTRAS VENTAJAS, PERMITEN AL PROMOTOR DAR SALIDA AL SUELO QUE TIENE IMPRODUCTIVO

LETICIA A. CISNEROS

El mercado de la compraventa de viviendas hace tiempo que empezó su personal travesía del desierto. La gente cada vez compra menos pisos y los promotores se plantean qué hacer con los inmuebles que tienen sin vender e, incluso, con el suelo que tenían previsto para edificar más promociones.

Así las cosas, los profesionales del sector han empezado a buscar soluciones y, en esta vorágine de incertidumbres, han tomado el protagonismo las viviendas 'low cost', es decir, casas de bajo coste que permitan reactivar el mercado y que los clientes puedan pagar con una hipoteca acorde a sus ingresos.

Son el último grito en el mercado inmobiliario y su origen son las casas de bajo coste modelo sueco, baratas y respetuosas con el medio ambiente, basadas en el concepto BoKlok, creado por Ikea y su filial Skanska en 1996, que designaba a una gama de casas prefabricadas que triunfa en Suecia desde hace un lustro. Ahora son los promotores españoles quienes ponen su mirada en esta particular vivienda y se preguntan si será la respuesta a todas sus plegarias.

Existen varios modelos, ya que las viviendas de bajo coste engloban desde los inmuebles rebajados, con el consiguiente esfuerzo del promotor, hasta nuevas fórmulas como son las casas prefabricadas y las construcciones modulares. Cada una tiene sus propias características, una forma de construir y una forma de gestión, pero, a su vez, tienen un elemento común, ya que se venden por una cantidad final que no supera los 150.000 euros, con un margen de beneficio de entre un 15% y un 30%.

¿Puede ser este tipo de vivienda el futuro del sector residencial? Para Roberto Campos, director técnico de Gesvicam, la respuesta es clara: «Esta crisis hará cambiar mucho el sistema y se irá hacia un desarrollo sostenible de la vivienda, más acorde con la demanda real y que, además, servirá para reactivar el mercado de la compraventa».

Su modelo para conseguir este objetivo es el proyecto 6+, que nace de muchas reuniones previas entre profesionales del sector como arquitectos, aparejadores, ingenieros industriales y de caminos y geólogos para crear «una vivienda normal, como las de toda la vida, pero que gracias a diversos acuerdos con empresas suministradoras y constructoras» consigue rebajar sustancialmente el coste final. «La clave está en utilizar el suelo protegido que sacan a concurso las administraciones, o suelos de promotores privados o propios que encajan en esta filosofía de dar salida a suelos parados», explica.

En este sentido, Campos defiende que ésta es «de las pocas salidas que existen actualmente para un promotor con suelo improductivo», puesto que «la demanda sigue existiendo», aunque tendrá que hacer un esfuerzo renunciando a cierto margen de beneficio que habría obtenido en otro tiempo.

Y es que apostar por este tipo de viviendas requiere el sacrificio del promotor como un requisito indispensable, según defienden la mayoría de los expertos. Así ocurre, por ejemplo, con el proyecto de Primer Grupo, basado en un 'stock' 'cero', que consiste en la venta de aquellos inmuebles sueltos que quedan en una promoción, con rebajas de entre un 18% y un 32%. Según explica el director de Consultoría de la compañía, Vicente Giménez, «esta opción ofrece grandes oportunidades para el promotor, porque le permite desprenderse de las viviendas que tiene sin vender y así poder iniciar nuevas promociones y continuar con su actividad». O dicho en otras palabras, es una forma de «no quedarse parado y evitar tener que reestructurar la empresa, con la consiguiente pérdida de prestigio en la imagen que eso conlleva y que difícilmente se puede volver a recuperar», precisa.

Asimismo, las llamadas viviendas 'low cost' pueden ser también una solución al problema del suelo improductivo. Giménez reconoce que, si bien «es complicado convencer al promotor de que va a tener que reducir su margen de beneficio», la realidad final es que «cuanto antes tome la decisión, mejor», porque «al menos así da una salida al suelo, que siempre es mejor que no hacer nada y seguir aumentando deuda».

«Estoy convencido de que los promotores van a apostar por estas viviendas de bajo coste porque son parte de la solución y del futuro», concluye Giménez.

En esta misma línea destaca el proyecto de La Fábrica de Vivir, cuya idea es «fabricar en vez de construir viviendas», o lo que es lo mismo, inmuebles prefabricados, cuyo coste de construcción es muy inferior al tradicional, según explica el arquitecto y responsable del proyecto, Jaime Palacios.

Sus viviendas se venden desde 60.000 hasta 75.000 euros aproximadamente, según el origen del suelo, siendo la primera cantidad para suelos cedidos por los ayuntamientos y la segunda cuando el terreno pertenece a un promotor privado. En todo caso, la hipoteca mensual de estas viviendas nunca supera los 350 euros, con una duración de entre 25 y 35 años.

Para Palacios está claro que este tipo de vivienda «se puede hacer si se pone voluntad» y que su caso «debe servir de ejemplo para otros promotores interesados». Así, desde La Fábrica de Vivir cuentan ya con la colaboración del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), que «ha mostrado mucho interés en apostar por este tipo de casas» y que «se ha comprometido a rebajarnos un 50% la cuantía de las licencias».

Y es que detrás de esta iniciativa hay mucho trabajo y conversaciones previas, como con el presidente de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE), José Manuel Galindo, que, según Palacios, «defiende las viviendas de bajo coste como una necesidad para cierto tipo de demanda» y como «una gran ayuda para el mercado actual».

Así, Palacios se muestra seguro: «La demanda de compradores va a ser fortísima y el proyecto va a ser un éxito. Ya nos han llamado varios promotores interesados en cedernos suelo para estas viviendas y antes de que acabe el año tendremos varios contratos firmados».

Cambio de mentalidad

Por otro lado, para lograr que una vivienda se considere de bajo coste es fundamental apostar por materiales baratos pero de calidad y por un proceso constructivo que ahorre costes y tiempo. Y ésta es la filosofía que sigue el estudio Núñez Ribot Arquitectos, cuyo proyecto Cuatro50 se completa en tres meses y con un precio final fijo desde el contrato. Teodoro Núñez, arquitecto de la firma, defiende el futuro de estas construcciones hasta que se conviertan en algo común, «como ocurre en el resto de Europa y en América».

Bajo su punto de vista, «el futuro de la construcción de viviendas tenderá irreversiblemente a una racionalización y estandarización del proceso productivo, que hoy, en España, sigue siendo muy primitivo y altamente artesanal», vaticina Núñez.

Así pues, ¿marcarán el futuro del sector residencial las viviendas 'low' 'cost'? Para Emilio Rubio, director y técnico comercial de Grupo Pratur, la respuesta es clara: «No tengo ni la menor duda de que la forma de construir de hoy en día es ya del pasado. La construcción tradicional ha de cambiar y la evidencia nos lo acabará demostrando, ya que esta nueva propuesta no es perjudicial para ninguna empresa del gremio».

Para saber la incidencia final de estas viviendas habrá que esperar, pero lo que sí parece una realidad es que van ganando protagonismo y que pueden conllevar beneficios para muchos profesionales.

Grandes perspectivas para la construcción modular

Los tiempos cambian y el ladrillo tiene un nuevo compañero de trabajo, en este caso, las placas modulares, protagonistas de un nuevo tipo de construcción que está ganando cada vez más peso en el mercado. Se trata de la vivienda industrializada de tipo modular, cuya clave radica en la investigación de materiales y fachadas exteriores que resulten atractivas, modernas y, al mismo tiempo, económicas. Como explica Emilio Rubio, director y técnico comercial de Grupo Pratur, si se puede fabricar el 80% de la vivienda en fábrica, dejando como máximo un 20% de la mano de obra en destino, lo que se consigue es «economizar esta mano de obra, ya que en fábrica se ahorran tiempo, dietas y demás gastos que conlleva el trabajar fuera».

Las viviendas están formadas por prismas rectangulares cuyas medidas se adaptan al transporte y cumplen el Código Técnico de Edificación (CTE), todo el material es ecológico y 100% reutilizable, se puede montar y desmontar para transportarlo a cualquier sitio y, tanto el suelo como la fachada, pueden ser revestidos por varios tipos de materiales (madera, mármol, cerámica, etcétera).

Este tipo de construcción puede resultar muy interesante para el promotor, ya que «se puede beneficiar si se compara con la construcción tradicional en un 30% o 40%, pero con una rentabilidad a muy corto plazo».

En este sentido, si se quiere sacar rentabilidad del terreno a corto plazo se debe apostar por una vivienda económica y que sea móvil, para que en el momento que le sea propicio desmantelar lo que tiene y construir lo que inicialmente estaba previsto sea consciente de que esta construcción móvil puede ser instalada de nuevo en otro terreno y, así, no perder este activo.

Las perspectivas se presentan como muy interesantes e, incluso, Rubio defiende que la «construcción 'in situ'» tiene los días contados. «Cada vez más productos serán semi-elaborados en fábricas para instalar en obra. Se acabarán las hormigoneras y los 'trailers' de ladrillos en obra, todo irá destinado a fábrica para que su manipulación y mano de obra sea más barata». Así, considera que «si se quiere ser ecológico y que la emisión de CO2 sea la mitad, la construcción debe ser industrializada». «De otra manera nos estamos engañando», concluye.

Anuncios Google

Viviendas de Lujo Madrid

Gran selección de viviendas de lujo ¡Casas exclusivas en Madrid!

www.ambassador.es/madrid

Hipoteca Autoconstrucción

Construyes tu chalet? Esa es tu hipoteca! Infórmate aquí

www.hipoteca10.com/Autoconstruccion

© Mundinteractivos, S.A. - Política de privacidad

Avenida San Luis 25-27. 28033. Madrid. ESPAÑA
Tfno.: (34) 91 443 50 00 Fax: (34) 91 443 58 44
E-mail: suvivienda@elmundo.es