



Casas prefabricadas, una nueva filosofía constructiva

A.B.S. obligada por un mercado a contrapelo ha tenido que ir desarrollando una filosofía de producto que allane las dificultades y reticencias con que se ha ido encontrando por falta de tradición y experiencia. Algunas de estas ideas las resumimos a continuación.

Problemática de la vivienda tradicional

Se dan en nuestro país una serie de causas que inciden en el precio final de las viviendas: la larga duración del proceso burocrático (técnico-constructivo-comercial), la escasez del suelo y la baja productividad del sector de la construcción, además de la propia falta de criterio de quienes buscan su primera casa. Esto sin entrar en temas marginales pero importantes como los problemas de convivencia por hacinamiento, de desplazamiento por lejanía del centro comercial o profesional, del cambio de titular, de la evolución de la unidad familiar o del envejecimiento de ésta, de vecindario, de mantenimiento, de contaminación, etc. Analizaremos a continuación los más importantes.

La larga duración del proceso burocrático

Cualquier promotor de viviendas ha de desarrollar al menos el siguiente ciclo: adquisición del suelo, elaboración del proyecto, solicitud de licencias, petición de presupuestos, construcción, permisos de ocupación y comercialización. Este ciclo es secuencial y cada etapa necesita de la precedente por lo que todo el proceso tiende a alargarse en el tiempo con las repercusión en los costes financieros que acaban cargándose a la vivienda. A esto hay que añadir los propios gastos generales de la empresa promotora que también se incrementan en proporción a la duración del proceso y a las vicisitudes del mercado que puede expandirse o decrecer por factores externos.

La escasez de suelo

La escasez de suelo tienen en nuestro país un origen administrativo: no se recalifica suelo rústico y por ello es escaso el urbano, y por ser escaso es caro. Paradójicamente España no es Japón o Andorra, dispone de suelo en abundancia, pero éste es rústico y su propietario (normalmente agricultor) no tramita su recalificación y cuando lo hace especulará para obtener el máximo rendimiento económico. No se contempla la posibilidad del alquiler del suelo como alternativa a su venta cosa que pondría en el mercado suelo más barato sin necesidad de que el propietario perdiera su atávico sentimiento de propiedad.

Por otro lado las administraciones, que teóricamente combaten la especula-

ción tienen políticas restrictivas de recalificación.

La baja productividad del sector de la construcción tradicional

Es sorprendente que se dé una crisis crónica en el sector de la construcción cuando crece continuamente la demanda de viviendas o ésta es insatisfecha, fenómeno explicable únicamente por los precios exorbitados.

El precio podría rebajarse acudiendo a sistemas y criterios industriales con lo que al menos se conseguiría un abaratamiento de los costes de producción como ocurre en otros sectores plenamente industrializados (automoción, electrodomésticos, etc.). Si se comparan los sistemas constructivos a lo largo de la historia se comprueba su lentísima evolución y escasa tecnología que se traduce en puestas en obra todavía excesivamente artesanales.

Desfasados criterios en los hábitos de compra

El concepto "casa para toda la vida" de nuestra civilización mediterránea ha sido abandonado en culturas septentrionales como la norteamericana o la escandinava. Este concepto, más aplicable a una sociedad en la que la persona nacía, vivía, trabajaba y moría en un mismo lugar se ha erosionado ante la incertidumbre, la movilidad laboral y la baja demografía, cediendo paso poco a poco al concepto de bien de consumo, asimilable al del automóvil. ¿Seríamos hoy capaces de vivir en la casa de nuestros abuelos?

También está entrando en crisis el valor de la casa como valor patrimonial familiar a legar a las siguientes generaciones. La casa tradicional se consigue a un precio tan elevado (del 30 al 50% de los rendimientos del trabajo durante 20 o 25 años) y con un coste en la vida personal y laboral tan elevado que es un fenómeno insostenible. La vivienda, junto al vestido, la alimentación, la educación o la formación es un valor importante en la vida pero no debería protagonizarla de manera tan desproporcionada.

En definitiva, éstas y otras causas han hecho y están haciendo evolucionar el concepto de vivienda hacia soluciones más racionales y evolutivas de acuerdo a los cambios en la vida del individuo, de la unidad familiar y de la sociedad.

La realidad es que las necesidades de vivienda son cambiantes en cada época (cuando se sale de la casa paterna, cuando se casa, cuando nacen los hijos, cuando han de integrarse a la casa alguno de los padres, cuando se van casando los hijos, etc.). Junto a estas necesidades familiares hay que unir las profesiona-

Construcción con madera

les, generalmente más relacionadas con la movilidad más que con el tamaño.

Aún a falta de un estudio económico definitivo si parece intuirse la falta de rentabilidad de los países que han apostado por las construcciones de larga duración en una determinada gama de calidades: así en Inglaterra se ha tenido que demoler dos veces en un siglo las casas sociales que se construyeron con mentalidad de perpetuidad. En los próximos años es posible que la tendencia contraria se acelere todavía más.

La casa totalmente prefabricada como alternativa a esta situación

Las necesidades de una casa no son fijas a lo largo de la vida. Unas veces se necesitan casas más grandes y otras más pequeñas. Tener una casa más grande de lo necesario, además de incrementar los costos de mantenimiento supone tener invertido innecesariamente un dinero y soportar mayores gastos financieros. Y su contrario, también es mala una casa pequeña supone vivir incómodamente. Las casas prefabricadas facilitan usar en cada momento la más acorde a las necesidades del momento.

Una casa totalmente prefabricada es un producto industrial, esto es, se fabrica, no se construye y se hace con total independencia del suelo en el que va a instalarse puesto que es un monobloque. Sus filosofía es la misma que la del coche: ha de adaptarse en cada momento a las necesidades del usuario. Técnicamente es posible fabricar un coche y una casa para toda la vida pero ello no sería práctico por varias razones: el elevado coste de fabricación, la pérdida de economía que supone fabricar en serie, y la rigidez del producto final.

Las casas prefabricadas son en su apariencia idénticas a las tradicionales distinguiéndose únicamente en que no necesitan del terreno para construirse y en su movilidad, es decir, pueden trasladarse de un sitio a otro sin deterioro.

1. Al no hincarse directamente en el terreno se independizan de humedades y agrietamientos por asientos o movimientos de tierra.

2. El control de calidad en la construcción es mucho mejor que en la tradicional por ser un producto industrial y gracias a las favorables condiciones de trabajo al margen de lluvias, vientos y condiciones climatológicas adversas. Además el comprador puede seguir el proceso directamente si lo desea. El rendimiento de los operarios es mayor y con más seguridad e higiene.

3. Al ejecutarse rápidamente o comprarse de stock se conoce exactamente su precio y cuándo se va a disponer de ella porque además se elimina toda la burocracia adicional.

4. Tiene las mismas propiedades que las demás casas de entramado ligero de madera: se construye con elementos de pequeña sección y composites de gran eficiencia estructural alcanzando niveles de aislamiento superiores a la construcción convencional.

5. Si se compra por catálogo no necesita de un proyecto técnico específico con lo que conlleva de ahorro económico.

6. Puede trasladarse consigo si se produce un cambio de población evitando la venta de la casa antigua y la compra o alquiler de la nueva. Es más fácil de vender suelo y casa por separado que como conjunto insoluble. Basta que guste cualquiera de las dos.

7. Ecológicamente es más eficiente que la tradicional. Los materiales empleados (en su mayoría *composites* o productos derivados) proceden de un mejor aprovechamiento de productos forestales secundarios que antes no se empleaban y que mejoran la limpieza de los bosques y requieren menor gasto energético en su extracción y procesado. La producción de escombros es muy inferior y la reciclabilidad de los componentes es mucho más elevada que los materiales de la vivienda tradicional. Esto sin considerar que su materia prima, la madera contribuye en el árbol y en su vida de servicio a absorber el dióxido de carbono de la contaminación y a producir oxígeno.

8. Desde el punto de vista económico se generan puestos de trabajo entre personas de mayor edad o de condicio-

nes físicas que en la construcción tradicional no podrían intervenir por las condiciones más adversas en que se trabaja.

Si se aumenta la productividad se abaratarían los precios y se mejorarían los procesos productivos, es decir, se entraría en un ciclo productivo beneficioso para la economía general, en el que habría que considerar la selvicultura y la industria forestal con sus repercusiones positivas para el medio ambiente.

La liberación de recursos económicos por la adaptación a las verdaderas necesidades repercutirá en una mejor redistribución de la actividad productiva y un mejor aprovechamiento de recursos.

Panorama del sector de casas móviles en EE.UU.

En la actualidad existen alrededor de 400 fabricantes con un 20% del total de viviendas unifamiliares (de las cuales actualmente un 90-95% son de madera).

Dentro de las urbanizaciones que se agrupan alrededor de los centros de negocio (*down town*) se aprecia una tendencia a la especialización por colectivos (matrimonios jóvenes, jubilados, etc.) para facilitar la instalación de los servicios comunes complementarios. Es frecuente que en estas urbanizaciones se oferten parcelas en alquiler y casas en alquiler o en venta.

La opción de la casa móvil es útil en este caso ya que no requiere más trámite que acudir a la empresa de transporte especializada.

Existe un ágil mercado de compraventa de casas donde la oferta de precios es muy variada dependiendo de las calidades que se deseen debido a la adaptabilidad de la vivienda a las necesidades del cliente en cada momento.

La estadística indica que un individuo medio cambia de vivienda una media de 8 veces en su vida a partir del momento en que abandona la casa paterna (aunque estas condiciones podrán alterarse todavía más con las mejoras de transporte y comunicaciones, etc.

Otras ventajas de las casas prefabricadas

1. El propietario elige el modelo que le gusta y puede definir los detalles de acabado con más facilidad (y viéndolos) que en la casa tradicional.

2. El precio final se conoce desde el momento de la firma del contrato y se mantiene inamovible.

3. El plazo de entrega se cumple en todos los casos y tiene un duración máxima de unas pocas semanas.

4. Una casa prefabricada es mucho menos exigente en trámites, que una casa convencional por tener la consideración jurídica de bien mueble. Esto significa ahorros en proyecto y dirección de obra. Es innecesaria su inscripción en el Registro de la propiedad evitándose los gastos que comporta.

5. Las condiciones de seguridad, confortabilidad y ahorro energético son las mismas de las de sistema entramado, es decir, iguales o superiores a las tradicionales.

6. La casa prefabricada se hace y se mantiene siempre independiente del terreno, pueden cambiarse cualquiera de los dos si se llega al hastío por cualquier razón. Una casa de este tipo puede ser cambiada de lugar cuando se desee e instalarse en un terreno que sea propiedad de una tercera persona.

7. Entre los inconvenientes podemos destacar primero que no respondan al esquema clásico de solidez, durabilidad y aspecto macizo tan arraigado en la mentalidad española. Esto las hace asimilar a casas que se adquieren por no poder aspirar a una vivienda más digna. Por otro lado existe un vacío legal en lo relativo a la normativa aplicable lo que da lugar a situaciones confusas frente a determinados organismos oficiales siendo la menos mala de las soluciones su tramitación como vivienda tradicional.

El artículo ha sido realizado por J. Enrique Peraza contando con material facilitado por ABS. Las fotos son de Francisco Arriaga.