

UN SECTOR ESTRATÉGICO PARA LA COMUNIDAD

La falta de mano de obra, los costes, la industrialización y la falta de oferta, los retos del sector

Empresas constructoras, rehabilitadoras y promotoras de vivienda muestran la necesidad de trabajar juntas en el clúster para crecer

EVA GARCÍA
ZARAGOZA

¿Qué problemas tiene el sector? ¿Cuáles son sus retos? ¿En qué puede ayudar el Clúster Industrial de la Construcción de Aragón (CICA)? A estas preguntas y otras más intentaron responder ayer cuatro de los socios fundadores del CICA: Gabriel Lassa Cabello, arquitecto y director de Edificación en Brial; Rafael Gracia, de Gracia&Aldaz Construcciones; Ricardo Martínez, CEO y fundador de Eigo Construcciones; y Rafael Gage, director general de Qrea 2008 Rehabilitación y Construcción, durante la segunda mesa del foro de la construcción organizado por EL PERIÓDICO DE ARAGÓN. Una charla distendida bajo el lema *El clúster como punto de inflexión para el sector*, que fue moderada por el periodista Jorge Heras.

Los participantes debatieron sobre los problemas y los retos de la construcción, como la falta de industrialización, la falta de mano de obra, el encarecimiento de las materias primas y la imposibilidad de cuadrar la oferta y la demanda en cuanto a vivienda o la necesidad de unirse para colaborar y ser capaces de «construir más, más rápido y sin bajar la calidad». Y ese es un objetivo del clúster, «analizar» el sector, ver los «puntos de mejora y la problemática»; así como apostar por un «proyecto colaborativo» ya que el clúster debe servir para «compartir conocimientos y trabajar juntos», señalaron.

Retos y amenazas del sector?

Brial ve el momento actual como «una oportunidad», aseguró Lassa, ya que en estos momentos tienen en marcha más de 40 proyectos y en desarrollo más de 2.000 viviendas y todo ello tiene un reto

principal, señaló, que no es otro que el de «la mano de obra» pero también «la disponibilidad de materias primas, de sistemas y de componentes industrializados para cumplir nuestros objetivos».

Además, se está pensando en cómo industrializar los procesos, de ahí «la importancia del clúster», insistió, ya que «no tenemos experiencia» porque «está todo por hacer».

En el caso de Gracia&Aldaz Construcciones, desde su experiencia como promotor, Rafael Gracia hizo hincapié en dos desafíos: «El elevado coste de la construcción», sobre todo desde la crisis del covid-19, ya que se han incrementado entre un 20 y un 30%. Y a eso hay que añadir la crisis energética que provoca «el aumento de precios de todos los elementos de la construcción». También señaló, como hicieron todos los participantes durante la mesa redonda, la «falta de mano de obra».

Este año, se han iniciado 2.657 viviendas mientras que en 2006 se superaron las 15.500, y entre 2003 y 2008, entre 6.000 y 7.000 anuales, lo que supone que «estamos produciendo por debajo de lo que la sociedad nos está demandando», reconoció Gracia Aldaz.

También de «ilusionante» definió el momento actual Ricardo Martínez, de Eigo Construcciones, porque «las administraciones están poniendo una cantidad importantísima de inversión y, segundo, por lo que significa el clúster». El sector «tiene que intentar estar a la altura para poder acomodar esa inversión». De ahí que tengan que ser «atractivos» para que esa inversión se quede en el territorio. La sociedad, dijo, demanda esa especialización y una evolución en materia de sostenibilidad, seguridad, salud y calidad en los productos.



Para una empresa rehabilitadora como Qrea 2008, el reto es también el de la «renovación del parque de segunda mano» que se debe actualizar «desde el punto de vista de la sostenibilidad y del confort», explicó Rafael Gage.

Además, puso sobre la mesa otra necesidad, la de «disminuir la dependencia del sector de la rehabilitación de las ayudas de las administraciones» porque «como propietarios tenemos que asumir la responsabilidad» de tener nuestra vivienda «en condiciones de confort y de eficiencia». Las ayudas, señaló Gage, deben ir hacia «los colectivos más vulnerables».

Otro aspecto esencial, según el director general de Qrea 2008, es, además del de la falta de mano de obra en la rehabilitación, encontrar «nuevos sistemas constructivos». Y puso como ejemplo que desde que una comunidad de propietarios se plantea mejorar energéticamente su edificio hasta que se termina la obra «pueden pasar 2 o 3 años».

Facilitar el acceso a la vivienda

Uno de los problemas más importantes a los que se enfrenta la sociedad en general y los jóvenes en particular es el de la falta de vivienda, un problema «complicado de resolver», según el director de Edificación en Brial, Gabriel Lassa. Actualmente, se está intentando «poner en el mercado una mayor disponibilidad de vivienda accesible» para que así se facilite el ahorro y «dar el paso a una opción de compra» en el futuro. Por eso hay que «hacer que el sector crezca, que tenga más capacidad productiva», señaló.

Para Rafael Gracia, hay que pensar primero en la vivienda usada, ya que el año pasado solo entre el 15 y el 20% de las viviendas vendidas fueron de obra nueva. Según cifras del Gobierno de Aragón, contó Gracia Aldaz, de las 840.000 viviendas que existen, un 15% están desocupadas, y lo deseable sería que «salieran al mercado, ya veríamos de qué manera, si en régimen de propiedad o de alquiler».

En cuanto a esa vivienda de segunda mano, es necesario, reconoció, «una gran inversión para su

rehabilitación» y eso tendría que estar «compensado». ¿Cómo? Con propuestas como anunció el consejero de Vivienda del Gobierno de Aragón, Octavio López, de que pensarán «bajar el impuesto de transmisiones patrimoniales» y «sería la bomba reducir el coste fiscal y la plusvalía». Respecto a esa vivienda nueva, sería necesario «rebajar el precio del suelo», y también los impuestos fiscales.

También ve necesario Gracia «producir más vivienda a un menor coste», simplificar los trámites. Y en cuanto al alquiler, incentivar que los propietarios pongan sus viviendas en alquiler.

Construcción industrial

El clúster lleva como apellido industrial, se habla mucho de industrialización, un camino «al que tenemos que ir si o sí», reconoció el fundador de Eigo Construcciones. El motivo no es solo la reducción de costes si no que responde a «una necesidad social» como son también «la salud de los trabajadores y la sostenibilidad de planeta».

Miguel Ángel Gracia / Rubén Ruiz



De izquierda a derecha, Jorge Heras, moderador de la mesa redonda en la que participaron Gabriel Lassa, Rafael Gracia, Ricardo Martínez y Rafael Gagete.

La construcción de hoy poco tiene que ver con la de hace 20 años, explicó Rafael Gracia. La normativa actual defiende al consumidor, reconoció, y una parte importante que tienen los técnicos es el control de calidad de los materiales de la obra, que «ahora hacemos *in situ* pero habrá que hacerlo *offsite*». De ahí que reclamara «flexibilidad» para dar cabida a la construcción industrial y poder certificarlo «con seguridad y garantías».

Gabriel Lassa precisó que es «una oportunidad» construir parte en el emplazamiento y parte fuera porque «permite acelerar plazos». Por eso, pidió «equilibrar las necesidades» para reducir así las molestias a los vecinos.

Rehabilitación

La rehabilitación de viviendas usadas es un reto, ya que desde que se comienza el proceso de rehabilitación energético hasta que se concluye la obra pueden pasar tres años. «Sacar adelante un proyecto tiene un gran coste» y «muchas obras se quedan en el

camino», aseveró Gagete, quien valoró el clúster como «un punto de partida interesante». Pidió también un cambio de mentalidad en el propio promotor porque si se apuesta por la industrialización «cuesta convencer» a la comunidad de que pague un 50% antes de empezar la obra; porque «cuando aparezca lo haré con ventanas, una escalera prefabricada...».

Además, una solución que Gagete aportó a la falta de vivienda fue que los ayuntamientos fueran «valientes» y «facilitar el derribo de algunos edificios» cuya fachada o escalera tenga un valor relativo, sobre todo en el casco antiguo de Zaragoza, algunos de cuyos edificios están en mal estado.

Centros de datos

Ricardo Martínez, por su parte, recordó la «ola de inversiones» que vive Aragón y reconoció que las empresas aragonesas «deben barrer para casa». Las cifras «abruma», dijo el responsable de Elgo Construcciones, ya que son 40.000 millones y siendo ge-

nerosos, un «80% será construcción» y «tenemos que ser capaces de captar» esa inversión. Porque, en el caso de los centros de datos es «un sector más específico».

Falta de mano de obra

Según el director general de Qrea 2008 hay que hacer «atractivo el sector» para los jóvenes y poner en valor «sus bonanzas». El sector ofrece, para captar mano de obra, buenas condiciones laborales, horarios, salarios y seguridad. Además, apostó por que «los centros formativos» se adapten. Pero eso a largo plazo, porque a corto, el sector se «mueve por mano de obra extranjera».

En este sentido, Martínez reclamó la unión de empresas y entidades formativas porque si no «tendremos problemas en general y en la construcción en particular». Esas personas que vienen de fuera deben saber el idioma y «tener formación y conocer las medidas de seguridad», reconoció Gracia; mientras que Lassa insistió que en la construcción «el trabajo está asegurado».

Las opiniones



«La construcción industrial permite acelerar los plazos. Es necesario equilibrar las necesidades y reducir así las molestias generadas a los vecinos»

GABRIEL LASSA
ARQUITECTO Y DIRECTOR DE EDIFICACIÓN EN BRIAL

«Lo deseable sería que salieran al mercado las viviendas desocupadas, ya veríamos la mejor manera, si en régimen de propiedad o de alquiler»

RAFAEL GRACIA
CONSEJERO DELEGADO DE GRACIA&ALDAZ CONSTRU.



«Es necesaria la unión de empresas y entidades formativas para captar trabajadores porque si no tendremos problemas en el sector»

RICARDO MARTÍNEZ
CEO Y FUNDADOR DE ELGO CONSTRUCCIONES

«Es necesario disminuir la dependencia de las ayudas de las administraciones del sector de la rehabilitación y que estas vayan a los colectivos más vulnerables»

RAFAEL GAGETE
DIRECTOR GENERAL DE QREA 2008 REHAB. Y CONST.



UN SECTOR ESTRATÉGICO PARA LA COMUNIDAD

Fotos: Miguel Ángel Gracia y Rubén Ruiz



José Miguel Rodrigo (Ayuntamiento de Zaragoza), Beatriz Valverde (Caja Rural de Aragón), Ricardo Martínez (Elgo Construcciones), Nicolás Espada (Prensa Ibérica), Inmaculada Aured (SVA), Lorena Reula (Zaragoza Vivienda) y Rafael Gracia (Gracia&Aldaz Construcciones).



Laura Carnicero (EL PERIÓDICO), Fernando Baena (COAPI Aragón y Soria), Lucio de la Cruz (COAATZ), Paula Montañes (Imefez), Gabriel Lassa (Brial), Rafael Gagete (Qrea 2008 Rehabilitación y Construcción) y Adriana Marín (COA Aragón).



Nieves Ágreda (dir. gral. adjunta Cámara de Comercio), Antonio Gargallo (gerente del CICA), M^a Pía Canals (dir. gral de Vivienda de la DGA), Ricardo Barceló (director de EL PERIÓDICO DE ARAGÓN), Octavio López (consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial de la DGA), Cristina Sánchez (gerente de EL PERIÓDICO DE ARAGÓN) y Juan Carlos Bandrés (presidente del CICA).



Inmaculada Aured, directora de Suelo y Vivienda de Aragón, conversa con Susana Villar de VSP Proyectos.



José María Saldaña (Ebrosa), Jose María Cester (MLN), Marta Royo (MLN), Pedro Pérez-Caballero (Cuatrecasas), Rafael López (Colegio de Ingenieros de Caminos), Jorge Parra (Smartpoint) y Susana Villar (VSP Proyectos).



Antonio Claveria (Samca), Paula Jiménez, Miguel Ángel Sastre, Anna Aranaz y Luis Grasa (Gobierno de Aragón), Jesús Casalé (Casalé) y Adrián Used (ATBIM).

LO DIFÍCIL DE REFORMAR O REHABILITAR
ES NO SABER CON QUIÉN HACERLO.



TE AYUDAMOS
CON EL QUIÉN
Y CON EL CÓMO.



COAATZ
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y
ARQUITECTOS TÉCNICOS DE ZARAGOZA

Confía en los
arquitectos técnicos.

www.tuedificioenbuenasmanos.es