

Informe Sectorial: Construcción Industrializada

**Análisis de Cierre 2025 y
Previsiones Operativas 2026**

Resumen Ejecutivo: De la Experimentación a la Consolidación Técnica



Consolidación

El modelo deja de ser experimental. Aunque la cuota de mercado es del 1-2%, se establece el objetivo estructural del **10%** para **2030** impulsado por la escasez de mano de obra.



Eficiencia

Reducción de plazos de ejecución entre el **30%** y el **50%**. Los datos de Project Monitoring confirman un **0%** de retrasos imputables a sistemas industrializados.



Rentabilidad

El Coste de Ejecución Material (PEM) es ligeramente superior (**+3-5%**), pero se compensa eliminando las desviaciones presupuestarias (que alcanzan el **7,43%** de media en obra tradicional).

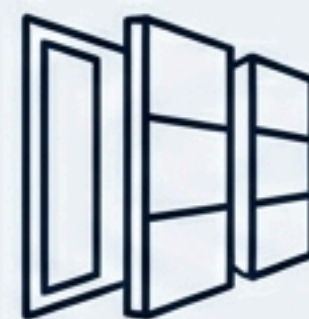
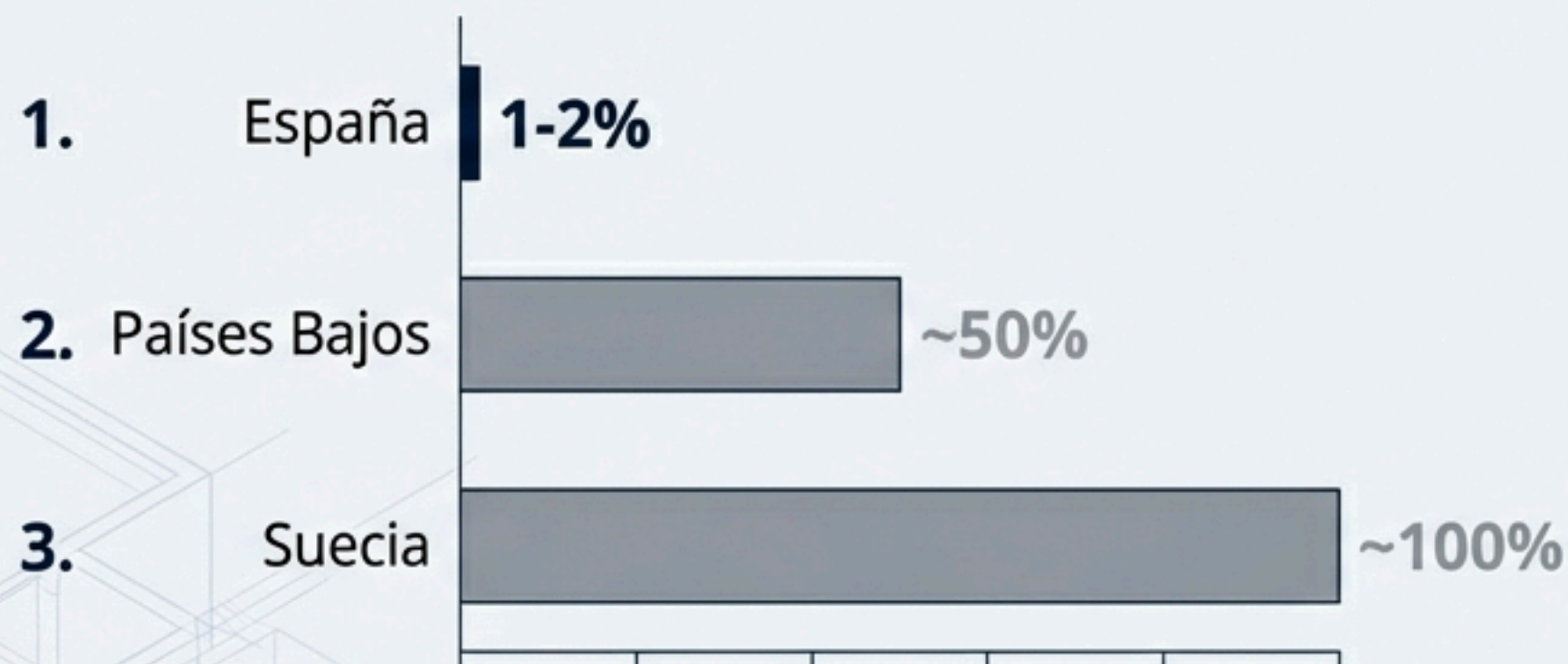


Financiación

Nuevo paradigma ICO. La financiación de acopios (hasta **75%**) y anticipos (**25%**) desbloquea la viabilidad financiera de los proyectos.

Radiografía del Mercado 2025: Una Realidad Híbrida

Cuota de Mercado Industrialización



Industrialización 2D (Consolidada)

Integración sistemática de baños, fachadas y componentes en promociones convencionales.



Industrialización 3D (Potencial)

Menor penetración actual por barreras logísticas, pero con la mayor capacidad teórica de compresión de plazos.

La tendencia de adopción mantiene una evolución claramente ascendente pese al predominio actual del modelo tradicional.

Previsión 2026-2030: Drivers de Crecimiento Estructural



Observación: Se prevé una aceleración progresiva a partir de 2026.

Análisis de Tiempos: Velocidad y Certidumbre en la Ejecución



Reducción General:

30% – 50% de mejora en plazos.

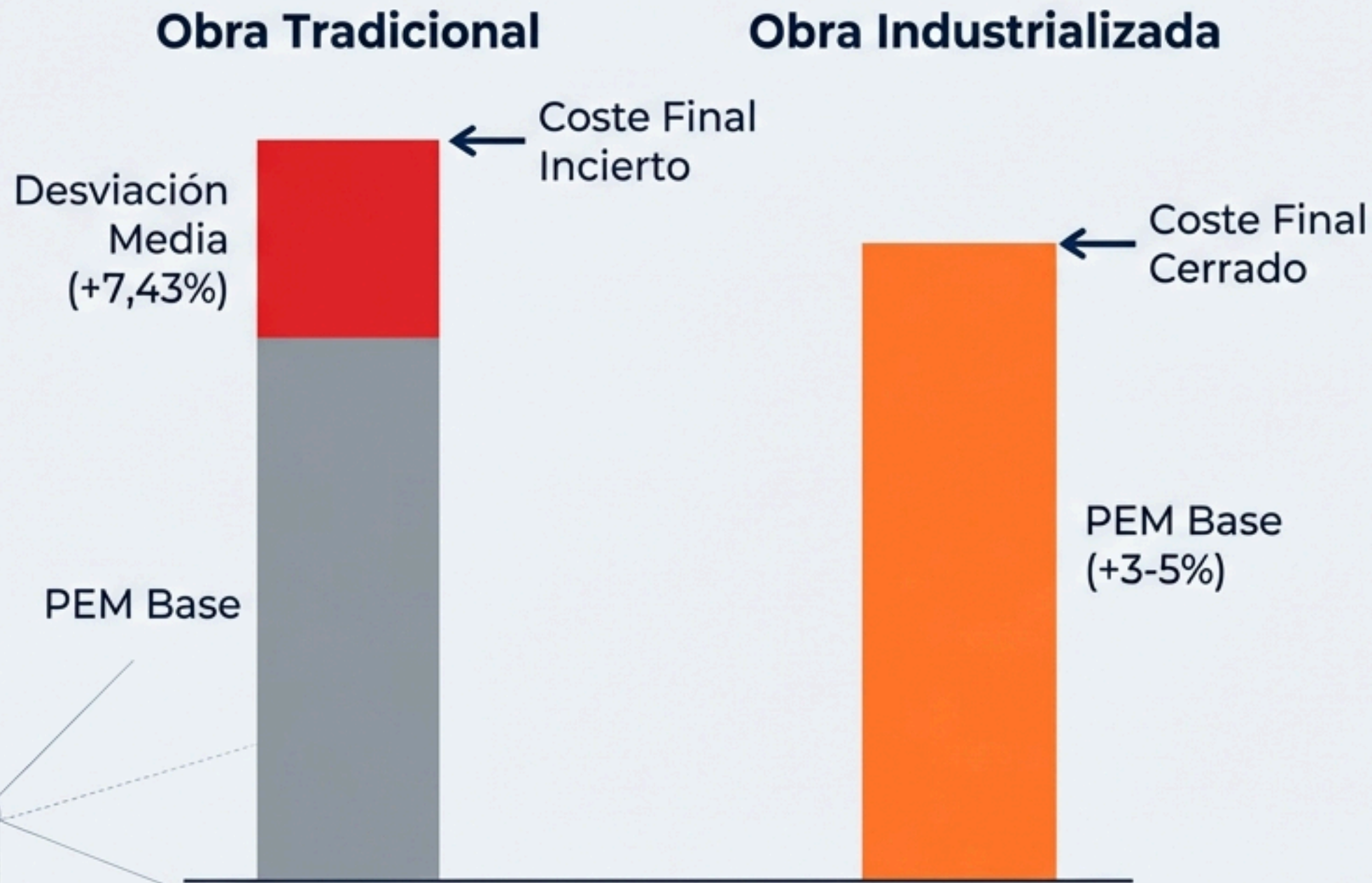
Casos de Éxito:

Reducciones de hasta el 70% en partidas específicas y obras de unifamiliares en 12 meses.

Dato Project Monitoring:

100% de las obras analizadas sin retrasos imputables al sistema industrializado.

Análisis de Costes: El Valor de la Certidumbre Económica



1. El Mito del PEM: El coste inicial es superior (+3-5%) por falta de economías de escala.

2. La Realidad del Ciclo Completo: La obra tradicional sufre desviaciones medias del 7,43% (hasta 12,50% en cooperativas).

3. Conclusión Financiera: La industrialización opera con presupuesto cerrado en fábrica, eliminando el riesgo de fluctuación.

Análisis por Tipología: Unifamiliar y Cooperativas



Vivienda Unifamiliar (Alta Penetración)

- **Driver:** Necesidad de cerrar precio y plazo desde fases tempranas.
- **Ventaja:** Solución a la elevada variabilidad de costes de la autoconstrucción tradicional.



Cooperativas (El Reto Financiero)

- **Barrera:** Dificultad en la financiación inicial y anticipos.
- **Oportunidad:** Herramienta eficaz para evitar “derramas extraordinarias” y asegurar el coste final para los cooperativistas.

Cambio de Paradigma Financiero: El Papel del ICO

Adaptación de instrumentos públicos para financiar la producción.



Anticipos. Hasta el **25%** para compra de materias primas.



Acopios Off-site. Financiación de hasta el **75%** de componentes terminados en fábrica.



Avales Públicos. Mitigación del riesgo percibido por la banca privada.

Impacto: La inversión se adelanta al inicio del proceso productivo, **solucionando el problema de flujo de caja.**

Barreras y Desafíos Estructurales



Reto Crítico: Liquidez Inicial

- Necesidad de acopios que representan el 70-80% del valor del sistema.
- Reticencia histórica de la banca a liberar fondos contra producción no hipotecada (off-site).



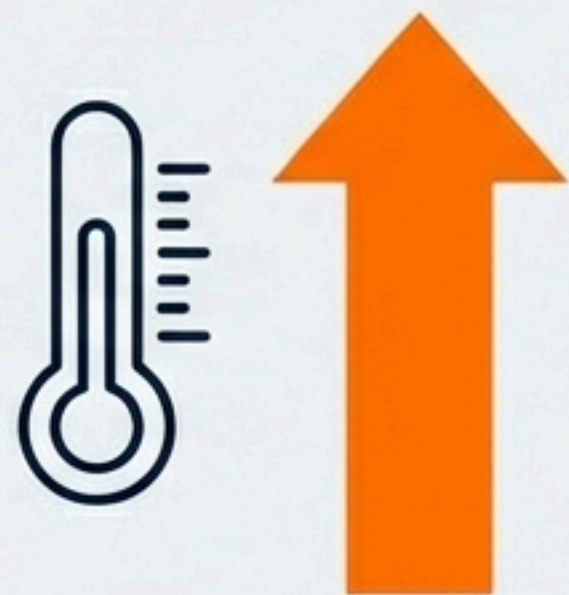
Cultural & Operativa

- Dificultad para certificar avances off-site bajo modelos tradicionales.
- Sensibilidad al coste inicial superior (+3-5%) pese al ahorro final.
- Falta de economías de escala consolidadas.

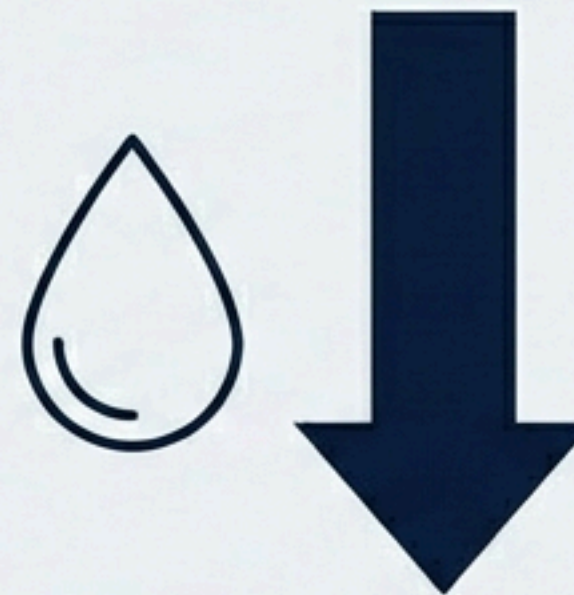
Sostenibilidad y Eficiencia Energética (ESG)



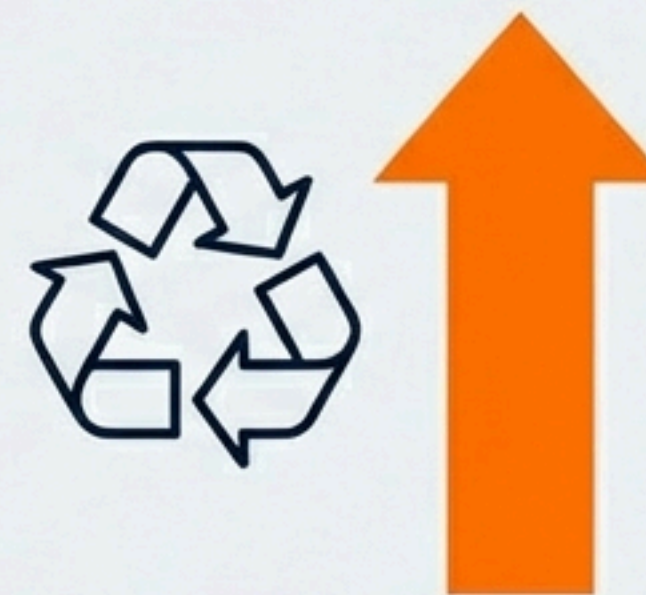
Huella de Carbono:
Reducción ~30%
en emisiones y
residuos.



Eficiencia Térmica:
Mejora de
estanqueidad y
aislamiento por
precisión en planta.



Recursos:
Disminución
significativa de
consumo de agua
en obra.



Ciclo de Vida:
Optimización de
materiales y mayor
reciclabilidad.

Conclusiones Estratégicas y Recomendaciones

- 01** La industrialización ya no es una opción experimental, sino una herramienta de **gestión de riesgos** (plazo y coste).
- 02** La brecha del coste inicial (+PEM) es irrelevante si se considera la eliminación de desviaciones presupuestarias (**>7%**).
- 03** La viabilidad futura depende de la adopción masiva de los nuevos modelos de financiación (ICO/Avales).

El sector avanza hacia un modelo híbrido indispensable para afrontar la crisis de mano de obra.

CoHispania

consultoría y valoración

