

ESPAÑA EFICIENTE

POLICY BRIEF | VIVIENDA E INDUSTRIA

Red Nacional de Vivienda Modular: Vivienda Asequible, Empleo Estable y Liderazgo Industrial

Una inversión de menos de 2.000 millones de euros.

60.000 viviendas al año. Mas de 20.000 empleos. Recuperación de la inversión en 2-3 años.

Política de vivienda + industria + empleo + exportación. Todo a la vez.

1. Resumen Ejecutivo

España tiene un déficit de entre 600.000 y 700.000 viviendas. Los precios del alquiler y la compra han alcanzado niveles que excluyen a jóvenes y familias de renta media de cualquier opción habitacional digna. Al mismo tiempo, zonas enteras del interior del país sufren despoblación, desempleo estructural y desindustrialización sin que ninguna política les ofrezca una alternativa real. La Red Nacional de Vivienda Modular de España Eficiente resuelve ambos problemas con una sola inversión estratégica: 15 fabricas de construcción industrializada ubicadas en zonas con necesidad de empleo, capaces de producir 60.000 a 100.000 viviendas al año a un coste de 110.000 euros por unidad. La inversión se recupera en 2 a 3 años. El empleo generado supera los 20.000 puestos directos e indirectos. Y España se posiciona como líder exportador de tecnología de construcción modular en Europa, África y Latinoamérica.

2. El Problema: Déficit de Vivienda y Desertificación Industrial

- España tiene entre 600.000 y 700.000 viviendas menos de las que necesita su población actual y futura. La construcción tradicional no puede cubrir ese déficit en tiempo y coste razonables.
- El precio del alquiler en las grandes ciudades ha subido entre un 50% y un 100% en la última década. Una familia de renta media dedica entre el 40% y el 60% de sus ingresos a la vivienda.
- La construcción tradicional es lenta, cara y dependiente de materiales y mano de obra que escasean en temporada alta. Un edificio convencional tarda entre 18 y 36 meses. Un modulo industrial se ensambla en semanas.
- Las zonas del interior de España pierden población cada año. Sin industria ni empleo estable, la despoblación es imparable. Las políticas de incentivos fiscales aisladas no funcionan sin una base económica real.
- España importa tecnología de construcción que podría fabricar. Alemania, Japón y Suecia lideran la construcción modular exportando plantas industriales y know-how. España tiene los ingredientes para competir con ellos.

3. Las Ventajas Competitivas de España

España tiene una combinación de ventajas que ningún otro país europeo tiene de forma conjunta:

Ventaja	Descripción	Impacto en el modelo
Posición geográfica	Centro entre Europa, África y acceso marítimo a Latinoamérica.	Exportación eficiente a tres mercados de gran demanda con costes logísticos competitivos.
Mano de obra cualificada	Ingenieros, técnicos y albañiles con experiencia industrial. Coste inferior a Alemania o Francia.	Fabricación de alta calidad a menor coste que los lideres europeos actuales.
Infraestructura industrial disponible	Polígonos industriales vacíos, naves reutilizables y red de carreteras, ferrocarril y puertos.	Coste de implantación reducido. No es necesario construir infraestructura nueva.
Suelo industrial barato en zonas con paro	Aragón, Castilla-La Mancha, Extremadura, Castilla y León, Galicia.	Las fabricas se instalan donde mas hacen falta: generan empleo en zonas con paro estructural.
Clima moderado	Producción continua todo el ano sin interrupciones climáticas severas.	Mayor productividad anual que fabricas en norte de Europa con menos costes de operación.
Normativa técnica solida	Código Técnico de la Edificación y normativa europea. Experiencia en prefabricados.	Los módulos cumplen estándares para exportar a cualquier mercado europeo sin homologación adicional.
Mercado interno garantizado	Déficit de 600.000-700.000 viviendas asegura demanda estable durante anos.	Producción constante desde el primer día sin riesgo de mercado.

4. La Red de 15 Fabricas Estratégicas

4.1 Criterios de ubicación

Las 15 fabricas se ubican según tres criterios combinados para maximizar el impacto social, industrial y logístico:

Criterio	Ubicaciones propuestas	Razón
Zonas con necesidad urgente de empleo	Lugo, Ourense, Zamora, Soria, Teruel, Cáceres, Jaén	Despoblación o paro estructural. El empleo industrial estable es la única política que funciona.
Zonas con tradición industrial	Asturias, Cantabria, León, Valladolid, Navarra	Mano de obra técnica existente. Infraestructura industrial aprovechable. Curva de aprendizaje mas corta.
Zonas logísticamente centrales	Cuenca, Albacete, Badajoz	Distribución eficiente a múltiples regiones con menor coste de transporte.

4.2 Coste de implantación

Concepto	Coste estimado
15 fabricas (100 millones de euros por fabrica)	1.500 millones de euros
Infraestructura logística nacional	300 millones de euros
Formación especializada de trabajadores	100 millones de euros
INVERSION TOTAL	~1.900 millones de euros

5. Producción, Empleo y Retorno Económico

Indicador	Estimación
Producción por fabrica (media)	4.000 viviendas al año
Producción total red de 15 fabricas	60.000 - 100.000 viviendas al año
Coste medio por vivienda modular	110.000 euros
Actividad económica anual generada	6.600 millones de euros al año
Empleo directo (400 trabajadores por fabrica)	6.000 empleos directos
Empleo indirecto (transporte, materiales, montaje)	15.000 - 20.000 empleos indirectos
Recaudación fiscal estimada (20-25% del volumen)	1.300 - 1.600 millones de euros al año
Amortización de la inversión inicial	2 a 3 años

La inversión se recupera en 2 a 3 años.

A partir de ese momento, la red genera 6.600 millones de actividad económica anual, mas de 20.000 empleos y entre 1.300 y 1.600 millones de recaudación fiscal al año.

Sin contar el potencial exportador.

6. Reducción del Precio de la Vivienda

El efecto mas directo para el ciudadano es la bajada del precio de la vivienda. Con una producción de 60.000 a 100.000 viviendas anuales a 110.000 euros de coste:

- El precio del alquiler en el modelo de España Eficiente es de aproximadamente 350 euros mensuales para viviendas producidas por la red y gestionadas como parque publico de alquiler.
- La reducción estimada del precio de la vivienda en las zonas con mayor presión habitacional es del 20% al 40% a medio plazo.
- Las viviendas modulares se pueden montar en semanas sobre suelo publico, eliminando el cuello de botella de la construcción tradicional.
- El coste de 110.000 euros por vivienda frente a los 250.000-400.000 euros de una vivienda convencional equivalente en ubicación similar demuestra la eficiencia del modelo.

7. El Potencial Exportador

Una vez consolidada la red nacional, España puede convertirse en exportador global de tecnología de construcción modular:

- Exportación de módulos completos ensamblados en fabrica a Europa del Este, Norte de África y Latinoamérica.
- Exportación de plantas industriales llave en mano: el know-how español instalado en otros países con royalties y contratos de asistencia técnica.
- Software de ensamblaje, diseño y logística como producto exportable independiente.
- España compite directamente con Alemania, Japón y Suecia en este mercado pero con ventaja de coste y posición geográfica.

Alemania exporta tecnología de construcción modular por valor de miles de millones anuales.

España tiene todos los ingredientes para hacer lo mismo a menor coste y con mejor posición geográfica.

Solo le falta la decisión de invertir.

8. Una Política de Cuatro Objetivos en Una

Objetivo	Como lo resuelve la Red Nacional de Vivienda Modular
Crisis de vivienda	60.000-100.000 viviendas al ano a 110.000 euros. Alquiler a 350 euros. Reducción de precios del 20-40%.
Desempleo estructural en zonas rurales	6.000 empleos directos + 15.000-20.000 indirectos en las zonas con mayor necesidad.
Desindustrialización y despoblación	15 fabricas en zonas con paro y despoblación. Empleo estable y atractivo que retiene y atrae población.

Posicionamiento
industrial internacional

España como exportador de tecnología de construcción modular a tres
mercados globales de gran demanda.

9. Conclusión

No existe en el programa de España Eficiente una sola inversión que resuelva tantos problemas simultáneamente.

Menos de 2.000 millones de euros de inversión inicial.

60.000 viviendas al año a precio accesible.

Más de 20.000 empleos en zonas que los necesitan.

Recuperación de la inversión en 2 a 3 años.

Y la posibilidad de convertir a España en líder exportador de tecnología de construcción.

Esto no es solo política de vivienda.

Es la palanca que mueve la economía, el empleo y el territorio al mismo tiempo.

Este Policy Brief forma parte de España Eficiente: El Modelo Completo.

**Relacionado con: Política Social y Familia | Bloque Fiscal | Ahorro Estructural |
Energía Nacional | Plan +50.**