



# ACELERADORA DE LA TRANSICIÓN JUSTA DEL ENTORNO URBANO

## DOCUMENTO DE RETORNO

“CONSTRUCCIÓN INDUSTRIALIZADA Y VPO:  
FRONTRUNNERS, RETOS Y OPORTUNIDADES”

*Primera sesión | Ciclo de Acción Inmobiliaria y Derecho a la  
Vivienda: Promoviendo modelos de negocio responsables*

**17 JUNIO DE 2026**



Institute for Human Rights  
and Business

Laudes ———  
— Foundation

# DOCUMENTO DE RETORNO

Actores públicos, privados y sociales en España vuelven a entender la VPO como un instrumento clave para generar vivienda asequible a escala, y empiezan a converger en que la construcción industrializada es la palanca principal para hacerlo viable. Este consenso se traduce ya en un marco legislativo emergente —planes autonómicos de VPO, PERTE de industrialización de 2025— que ha hecho posibles las primeras promociones de VPO industrializadas en España. Pero ese consenso es todavía parcial y principalmente entre actores públicos y privados: para dar la estabilidad que requieren inversiones de esta magnitud, es imprescindible ampliar la conversación a los agentes sociales y fijar reglas del juego estables.

## Objetivo de la sesión

Identificar las claves para construir un consenso público-privado-social sobre la construcción industrializada de VPO que permita acelerar el aumento de oferta de VPO, reforzar su asequibilidad, su inclusividad y su eficiencia energética, reduciendo sus impactos medioambientales.

## ¿Cómo está la vanguardia de la industrialización de VPO en España?

### Un cambio de modelo que habilita la industrialización a escala

- Los pliegos de VPO empiezan a premiar la construcción industrializada y, de forma más estructural, a aumentar la oferta de VPO de alquiler frente a la de venta: los nuevos concursos licitan en un único contrato de concesión la promoción, construcción y gestión del parque a largo plazo (e.g. 50-75 años).

### Nuevos marcos regionales de colaboración público-privada

- La Xunta de Galicia y el clúster sectorial Galicia Constrúe han construido la visión compartida de que la industrialización es la única vía para cumplir el II Pacto de Vivienda de Galicia 2026-2030 para aumentar el parque público. Su respuesta es la iniciativa Edifica 4.0, que incluye una hoja de ruta regional a 8-10 años que incluye un mapa de 251 empresas del ecosistema industrializado gallego, un plan de fomento con identificación de barreras, y guías técnicas para administraciones y empresas.

### Primeras grandes promociones de VPO industrializada entregadas

- Culmia ha sido adjudicataria desde 2021 de cerca de 4.800 viviendas asequibles en concesión (Plan Vive de Madrid, Plan Suma, Ayto. de Valencia), casi 4.000 industrializadas. Su modelo: estandarización de componentes (1.763 viviendas en 5 municipios y 5 arquitectos con solo 11 tipos de ventanas), proceso colaborativo desde el anteproyecto, y BIM con entorno común de datos.
- Grupo SALAS lleva más de 2.000 viviendas industrializadas en marcha, cerca de 900 VPO (Plan Vive III, Plan Suma). Algunas claves de su modelo: acuerdos marco con proveedores antes de que el arquitecto empiece a dibujar; constructora ensambladora integrada en la fase de diseño; y producción en serie de componentes —como baños prefabricados— como stock reutilizable entre promociones, no fabricados para una obra concreta.



## Avances en estandarización técnica y normativa

- A junio de 2026 se ha desarrollado la norma UNE 41610:2026, titulada «Construcción industrializada de edificios: Definiciones, clasificación e índice de industrialización. Actores nacionales. Actores como el Grupo Avintia, que están liderando en sistemas de construcción industrializada como Ávita, participan de estos esfuerzos normativos nacionales y también en los de la Comisión Europea de generar indicadores de impacto ambiental y social.

## Nuevos entendimientos: *promoción industrializada, no solo construcción*

- Grupo SALAS lleva actualmente en marcha más de 2.000 viviendas industrializadas, incluyendo cerca de 900 VPO como adjudicatario del Plan Vive III y del Plan Suma de Madrid. Su visión es que industrializar significa modernizar todas las actividades necesarias para pasar de un solar a un edificio —incluyendo las fases de proyecto y el alineamiento de todos los actores de la cadena—, no solo trasladar tareas manuales de la obra al taller. Desde esa perspectiva, todas las promociones son industrializables.

## ¿Qué beneficios de la industrialización de VPO pueden observarse ya?

### Reducción de plazos

- Culmia entregó las 1.763 viviendas del Plan Vive I casi un año antes que los demás adjudicatarios del mismo concurso.
- Grupo SALAS levantó el 76% de una promoción de 130 viviendas en cinco meses, incluyendo estructura, fachadas y baños instalados.
- En algunos casos, el ahorro en plazos empieza a compensar el sobrecoste directo de la industrialización, dado el peso financiero del modelo de alquiler asequible en concesión.
- Para familias sin acceso a una vivienda digna, cada día cuenta.

### Calidad, sostenibilidad e innovación

- Todas las promociones de Culmia dentro del Plan Vive, desarrolladas con el sistema de construcción industrializada Ávita, del Grupo Avintia, obtuvieron la certificación BREEAM Excellent, siendo las primeras viviendas asequibles en España en conseguir esta distinción.
- El entorno fabril reduce residuos, optimiza el consumo de materiales y permite aplicar modelos de circularidad. La industrialización abre también la puerta a integrar materiales más sostenibles —como la madera técnica— cuyo uso está creciendo en Galicia.

## Nuevas oportunidades laborales y desarrollo del tejido productivo

- Promotoras reportan que un 30% de la mano de obra en las fábricas de componentes son mujeres y jóvenes, ampliando estructuralmente el perfil de trabajadores del sector.
- La promoción industrializada de VPO tiene el potencial de desarrollar un tejido productivo de empresas a lo largo de toda la cadena de valor ubicadas en el territorio —como muestra el mapa de 251 empresas de Edifica 4.0 en Galicia—, promoviendo la prosperidad local y reduciendo el impacto medioambiental asociado a cadenas de suministro más largas.

## **¿Qué beneficios hay que desbloquear todavía? ¿Qué ideas empiezan a surgir sobre cómo podría hacerse?**

### **¿Cómo reducir el coste/m2 y repercutirlo en el precio final de la VPO?**

- Crear una normativa estatal estandarizada sobre la fabricación de componentes que permita usar componentes producidos en una provincia en promociones en otras provincias
- Trasladar el aumento de certeza sobre evolución de costes de materiales a los modelos de pricing, reduciendo los márgenes de seguridad por sobre costes en precio final

### **¿Cómo maximizar la capacidad de la gestión de VPOs de alquiler de generar inclusión social y reducir costes de mantenimiento?**

- Integrar el acompañamiento social en los modelos de concesión: Provivienda (35 años de experiencia, 4.200 viviendas en gestión) documenta resultados de su acompañamiento social: -45% en reparaciones, -35% en intervenciones policiales o judicialización, -20% en enganches ilegales en comunidades con seguimiento. El 35% de los hogares en seguimiento accedieron a ayudas a las que tenían derecho pero que desconocían; el 40% mejoraron sus condiciones laborales; el 70% se beneficiaron del bono energético.
- Generar acuerdos de mediación colectiva entre la gestión y el inquilinato, reduciendo costes de transacción para todas las partes y permitiendo mediar en solución de conflictos.

### **¿Cómo atraer trabajadoras capacitadas para trabajar en industrialización?**

- En Galicia, las universidades están desarrollando microcredenciales en construcción industrializada para arquitectos, arquitectos técnicos e ingenieros.

## **Mensajes clave**

- La industrialización no es un fin en sí misma, sino una herramienta al servicio del derecho a la vivienda. Su potencial solo se realiza plenamente cuando se vincula a modelos empresariales con criterios sociales y ambientales explícitos.
- Hablar de construcción industrializada no es suficiente: hay que hablar de promoción industrializada. El cambio necesario afecta al conjunto del proceso —diseño, licitación, financiación, gestión—, no solo a cómo se fabrican los componentes.
- El consenso público-privado ha permitido materializar los primeros beneficios. Para materializar el resto —reducción de costes, inclusión de grupos vulnerables, retención del parque asequible, gestión social— es imprescindible ampliar ese consenso para colaborar con agentes sociales con las capacidades necesarias.



Making respect for human rights  
part of everyday business

## CONTACTO

**Ainara Fernández**, Manager  
para España del Programa de  
Entorno Construido, IHRB  
E: [ainara.fernandez@ihrb.org](mailto:ainara.fernandez@ihrb.org)

