

JUAN CARLOS BANDRÉS DIRECTOR GENERAL DEL GRUPO LOBE

Hacer viviendas sostenibles y que la eficiencia energética se convierta en pilar de la construcción es la oportunidad que ve este empresario para devolver el liderazgo al sector tras la burbuja inmobiliaria. Recientemente elegido presidente de la Confederación de Empresarios de la Construcción de Aragón (CEAC), asegura que el sector ha de cambiar el paso para ofrecer una vivienda de mayor calidad y sin subir los precios y eso pasa necesariamente por una mayor unión y profesionalización

En primera persona



Juan Carlos Bandrés, director general de Lobe y nuevo presidente de CEAC, en sus oficinas en Alcalde Caballero. GUILLERMO MESTRE

«Hacer pisos por hacer ya no vale. Se acabó. Ahora manda el cliente»

¿Cómo está el sector de la construcción, sigue desaparecido o está reinventándose?

Afortunadamente, gracias al cliente tenemos trabajo. Los precios de la vivienda se han estabilizado después de haber bajado mucho y se percibe cierto movimiento, sobre todo a la hora de comprar la primera vivienda. Digamos que tras la crisis el escenario está algo mejor. Aún así, el sector de la construcción en general no puede aspirar a hacer pisos por hacer como ocurría en el pasado. Eso se acabó y no volverá. No hay que olvidar que tenemos 24 millones de viviendas en este país y que somos 41 millones de ciudadanos, es decir, nos toca a más de una por cabeza. El objetivo ha de ser cubrir las expectativas del cliente con una vivienda diferente y de más calidad.

¿Pero hay muchas empresas del sector que quieren seguir haciendo lo mismo?

El cliente es hoy el que manda, el que está en el centro de todo. Y la empresa que no quiera ver eso está poniendo en peligro su futuro. Se exige un cambio de mentalidad. En el fondo se trata de liquidar 50 o 60 años de la historia del sector en España. No queda otra. Va a costar porque venimos de un retraso histórico.

«Hay que ofrecer una vivienda mejor y mantenerle el precio. Ese es el reto»

EL PERFIL

Nacido en Zaragoza en 1958, cursó arquitectura técnica en la Politécnica de Barcelona y tras llevar varias direcciones de obras, creó en 1987 Construcciones Lobe junto a otros socios. En 1992 pasó a dirigirla en solitario. Actualmente preside CEAC (Confederación de Empresarios de la Construcción de Aragón), Fecza (Federación de Empresarios de la Construcción de Zaragoza) y ACCO (Asociación de Constructores y Contratistas de Obras).

¿Piensa, de verdad, que se va a poder hacer borrón y cuenta nueva en la construcción?

El sector está empezando a sacudirse el miedo y ver hacia dónde se dirige. Los operadores que han quedado tras la crisis necesitan elaborar un plan estratégico que les permita hacer inversiones en digitalización y reducir el coste de las labores que son muy manuales. Necesitamos más calidad y controlar mucho mejor el valor del producto. Las nuevas tecnologías han de permitirnos ser competitivos y ofrecer viviendas en las que crezca el valor y no el precio. En el grupo Lobe es lo que estamos haciendo, conscientes de la rémora que supone la tradicional falta de productividad.

Pero, ¿eso sucede solo en España?

La construcción es igual de improductiva en España que en otros países europeos o incluso en Estados Unidos. Nunca se ha hablado de eso, pero hay que plantearse la construcción de un edificio como el proceso de producción en una fábrica y medir materiales y coste de mano de obra y eficiencia en los procesos para ser competitivos y que no suceda como hasta ahora que el sector viene dilapidando importantes cantidades de dinero. No se puede me-

jorar lo que no se puede medir. Es el cambio que hay que hacer. El sector no puede seguir por el mismo camino. La sociedad ha cambiado y el cliente también y hay que ganárselo.

¿El precio de la vivienda está suficientemente ajustado en España, tanto VPO como libre?

En VPO, el precio está en unos 150.000 euros en Zaragoza. Estamos en unos precios más baratos, mínimo entre un 20% o 25%, que en Madrid o Valencia. En cuanto a la vivienda libre, pienso que el techo en la capital aragonesa está en unos 210.000 euros por un buen producto. Hemos de pensar que en el corto o medio plazo la renta de las familias no va a crecer y lo que tenemos que hacer es ofrecerles una vivienda mejor y manteniéndoles los precios. Algo que empieza a resultar difícil porque a poco que repunta la actividad suben los costes. Por ejemplo ya se está pidiendo por colocar ladrillo en la obra 22 euros metro cuadrado en lugar de 11 al que se pagaba hace unos años.

¿Teme que los precios vuelvan a engordar y se pueda caer en una nueva burbuja?

Las circunstancias sociales y del propio sector, que necesita poder contar con un cierto nivel de actividad permanente, van a hacer muy difícil que se repita otra burbuja. El sector maneja unos márgenes comerciales del 15%. Así que lo veo francamente improbable.

¿Qué pasos son decisivos para que el sector no vuelva a cometer los mismos errores?

Lo que he dicho, invertir en digitalización para ser más competitivos y poder medir todos nuestros procesos para mejorarlos, y en segundo lugar, eliminar las barreras entre promotores, constructores y proveedores y unir fuerzas para salir adelante. Estamos ante un nuevo escenario en el que todos nos vamos a necesitar para poder dar la máxima calidad al menor coste.

¿Dónde ve nuevos nichos de mercado?

En la eficiencia energética. El sector en España tiene que convertirse en líder a la hora de construir viviendas sostenibles. Se habla mucho de ellas pero apenas existen. Y es ahí donde está la oportunidad. El problema, como siempre, es conseguir que no se dispare el coste de ejecutar la vivienda por tener mayores parámetros de eficiencia. Ahí está el reto, insisto, y la oportunidad. Este es el motor que ha de encender el sector. Parece mentira, pero solo hay 15.000 viviendas en el mundo certificadas como Passivhaus, que garantiza un consumo muy bajo de energía en calefacción y refrigeración. Nosotros, Lobe, certificaremos en breve el que será el segundo edificio de pisos de España y el primero de Aragón con esta credencial, la máxima en eficiencia energética.

¿Cree que la construcción puede volver a generar tanto empleo como antes de la crisis?

En este sector ya no cabrá todo como en el pasado. Va a necesitar perfiles con titulaciones universitarias y de FP para dominar las nuevas herramientas digitales. Por así decirlo, creo que el sector requerirá más gente en lo que son las oficinas técnicas, que diseñan las viviendas, que en producción. Hay que hacer las cosas con un mayor nivel de profesionalización y lograr que el sector esté menos expuesto a los ciclos económicos, pero necesitará de tiempo y de un gran esfuerzo de adaptación.

M. LLORENTE