

Il pioniere filippino degli elementi prefabbricati in calcestruzzo Megawide celebra 10 anni di innovazione per il mercato immobiliare abbordabile



Il quotidiano indiano **Economic Times** definisce lo spazio abitabile accessibile come segue: **Lo spazio abitabile abbordabile si riferisce ad abitazioni abbordabili per la parte della società, il cui reddito è inferiore al reddito mediano delle famiglie. Nei diversi paesi ci sono sì definizioni differenti per lo spazio abitabile abbordabile, ma la definizione è in larga misura la stessa, cioè lo spazio abitabile abbordabile dovrebbe soddisfare le esigenze abitative di famiglie con reddito basso oppure medio. Lo spazio abitabile abbordabile è un tema centrale soprattutto nei paesi in via di sviluppo, in cui la gran parte della popolazione non è in grado di acquistare abitazioni al prezzo di mercato.**

In questo contesto, a tale tema si dovrebbe attribuire in tutto il mondo un'importanza crescente. I prezzi immobiliari aumentano in misura tale per cui i salari non riescono a tenere il passo cosicché il numero di persone che avranno bisogno di uno spazio abitabile abbordabile sarà sempre maggiore. L'ONU stima che entro il 2030 saranno tre miliardi le persone che nelle città avranno bisogno di uno spazio abitabile abbordabile. Molti promotori immobiliari e la maggioranza dell'industria edile ricercano metodi efficienti per implementare ciò nei loro business plan e sviluppare buone soluzioni a vantaggio della popolazione e delle imprese.

Finanziato e supportato dal governo - Lo spazio abitabile abbordabile nelle Filippine

Al pari dell'industria, anche molti governi sono consapevoli del fabbisogno di uno spazio abitabile abbordabile e compiono sforzi notevoli per supportare i loro cittadini. Nelle Filippine, questo problema è affrontato dal Home Development Mutual Fund (HDMF), meglio noto come fondo governativo „Pag-IBIG“. Il maggiore ritardo si registra tra gli abitanti con un reddito basso e i lavoratori stranieri con cittadinanza filippina.

All'interno delle cinque categorie interessate da questo fondo, la società filippina leader di infrastrutture ed ingegneria Megawide Construction Corporation si concentra sulle

due categorie più economiche per i propri progetti ed evidenza come gli elementi prefabbricati in calcestruzzo offrano benefici reciproci.

- **Edilizia residenziale sociale**
Con una misura unica pari a 18-24 m² e un prezzo di vendita di ca. 520.000 peso (9.000 euro).
- **Abitazioni economiche**
Con un'abitazione di dimensione pari a 42-48m² e un prezzo di vendita di ca. 2 milioni di peso (34.000 euro).

Anche all'interno di queste categorie ci sono configurazioni differenti delle tipologie di abitazioni, come per es. case a schiera, case bifamiliari, case unifamiliari, ecc.

Markus Hennig, Executive Vice President - Business Units presso Megawide Construction Corporation, ha fornito importanti indicazioni sui progetti correnti per lo spazio abitabile abbordabile nelle Filippine evidenziando, sulla base del modello di successo dell'azienda, che progetti su vasta scala per uno spazio abitabile abbordabile con margini limitati ed elementi prefabbricati possono e dovrebbero essere parte integrante della progettazione futura dei committenti di tutto il mondo. Megawide è l'appaltatore per uno dei maggiori progetti di edilizia residenziale nelle Filippine, un paese in cui lo spazio abitabile abbordabile è molto apprezzato ed incentivato anche dal governo.



Markus Hennig, Executive Vice President - Business Units at Megawide

tecnocom

CONCRETE IN FORM



Casseri e impianti innovativi



- Elevata produttività
- Ottima qualità
- Standard elevati di automazione
- Esperienza ed affidabilità



Tecnocom progetta e realizza casseri ed impianti completi per la produzione di elementi prefabbricati in calcestruzzo per il settore residenziale, industriale ed infrastrutturale.

La nostra esperienza nello sviluppo di soluzioni su misura è la garanzia del vostro successo.

www.tecnocom.com



Le macchine automatizzate del Progress Group contribuiscono a ridurre il lavoro fisico e, al tempo stesso, ad aumentare la velocità e sicurezza.

Costruzione di abitazioni abbordabili con fabbriche centrali e stabilimenti di prefabbricati in calcestruzzo satelliti, altamente moderni

Da oltre 10 anni, Megawide costruisce grattacieli e realizza progetti medio-alti con elementi prefabbricati in calcestruzzo ed è convinto che questo metodo di costruzione determinerà il futuro dell'edilizia abbordabile.

Megawide sta realizzando attualmente sei progetti con elementi prefabbricati in calcestruzzo che comprendono complessivamente ca. 12.000 unità. Altri due progetti per 6.000 unità partiranno nel 2021. In questi progetti, l'azienda è l'appaltatore EPC (Engineering, Procurement and Construction) oppure solo il produttore di prefabbricati in calcestruzzo.

Due dei nuovi progetti saranno i primi per complessi residenziali orizzontali e saranno consegnati chiavi in mano. Tutti i progetti in corso si trovano nelle province di Luzon e un altro progetto avrà inizio nell'isola di Mactan a Cebu.

I progetti nell'area metropolitana di Manila saranno coperti dallo stabilimento centrale di Taytay, Rizal. Nel caso degli altri progetti, gli elementi prefabbricati in calcestruzzo saranno prodotti in uno stabilimento satellite in cantiere, il che li rende più economici. I costi logistici sono troppo elevati per rifornire tutti i siti dei complessi residenziali presenti nelle province, partendo dagli stabilimenti di produzione del calcestruzzo, centrali.

Ciò però non significa che gli stabilimenti satelliti siano meno produttivi. In questi stabilimenti, le macchine sono dotate di una tecnologia moderna, approntata - tra l'altro - da uno dei principali subfornitori mondiali dell'industria dei prefabbricati in calcestruzzo, il Progress Group. Questa tecnologia innovativa consente di realizzare gli elementi con meno manodopera e in tempi molto brevi. I solai e le pareti prefabbricati nonché le unità bagno già prefabbricate possono essere installati rapidamente a cantiere grazie al breve tempo di costruzione con questo metodo e a un crono-programma fisso.

Tuttavia, molti nel settore non sono sicuri del fatto che questa tipologia di edilizia possa essere redditizia anche per



In queste unità abitative, secondo le usanze filippine, l'intera famiglia convive spesso in un appartamento - una famiglia filippina media si compone di due adulti e, per lo più, almeno tre bambini.

l'azienda. La risposta è la seguente: sì, questo business può avere successo a livello commerciale. Sempre più committenti puntano sul processo edile più rapido, sulla standardizzazione di gran pregio e sulla consegna puntuale ai clienti. È per questo motivo che, in molti casi, gli elementi prefabbricati sono preferiti ad altri metodi di costruzione. Occorre considerare che dopo il Covid emergeranno ulteriori possibilità.

Markus Hennig, Executive Vice President - Business Units presso Megawide spiega: "Il nostro sistema prefabbricato, dalla progettazione al montaggio passando per la produzione, nonché un know-how tecnico elevato per costi minori sono la chiave. Uno dei nostri clienti ha ricercato un fornitore alternativo per tutto l'anno, senza però trovare nessuno in grado di fornire la qualità al prezzo da noi offerto. Noi siamo in grado di impiantare uno stabilimento rapidamente, portarlo a regime velocemente e lavorare secondo il crono-programma concordato per produrre un numero sufficiente di unità al mese", e aggiunge: "Sì, nel caso degli elementi prefabbricati, i costi sono maggiori. Ma, con un metodo convenzionale, nessuno è in grado di completare così tante unità al mese e all'anno, come noi riusciamo a farlo con gli elementi prefabbricati."

Case a schiera a Tanza

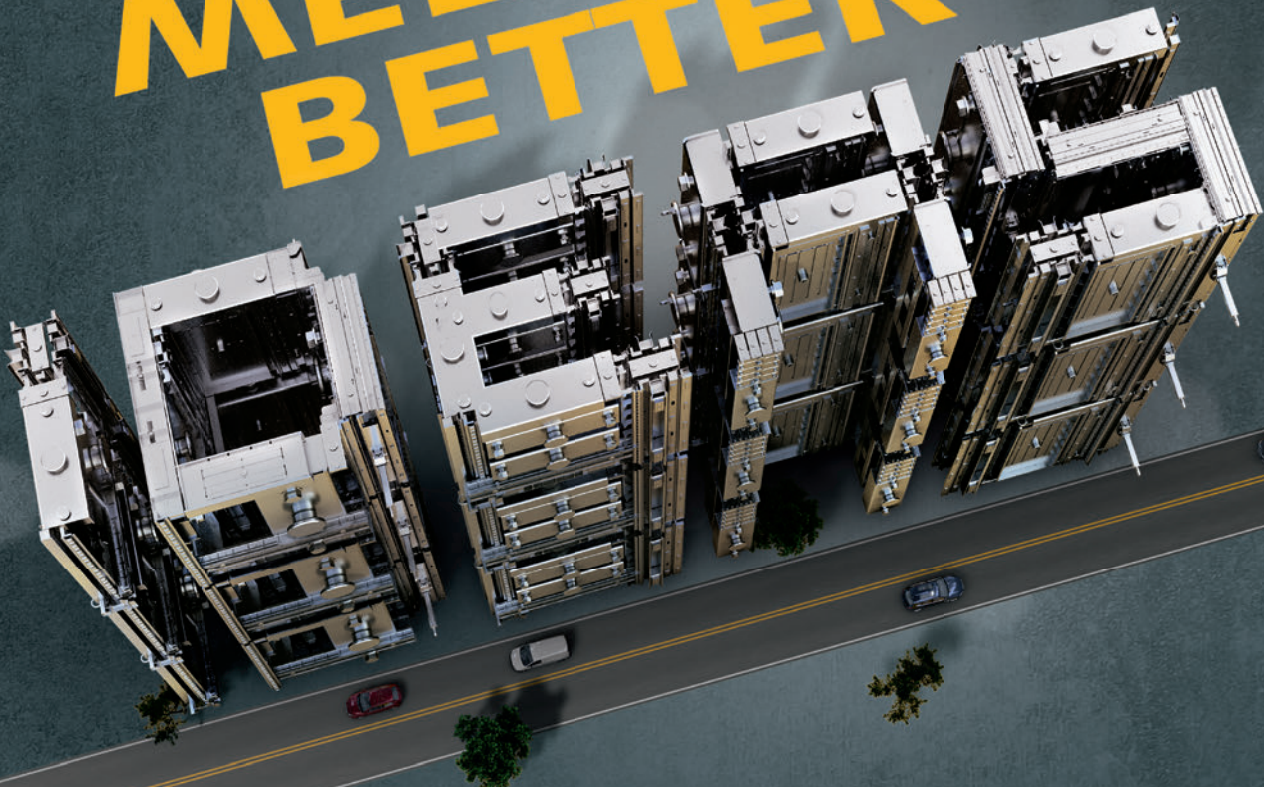
Uno dei progetti Megawide con focus sulle case a schiera si trova a Tanza nella provincia di Cavite, Luzon. Su una superficie di 28 ha per 2.800 unità, il progetto del committente principale prevede 42 m² per unità. Ogni promotore immobiliare ha il proprio progetto, ma la maggior parte delle abitazioni economiche sono progettate come case a schiera con una superficie compresa tra 42 e 48 m². Nel caso delle abitazioni con una superficie di 50-65 m² si tratta di case uni- oppure bifamiliari con un prezzo di vendita maggiore. Al giorno si installano due-tre unità, il che significa 60-70 unità al mese che possono essere realizzate con elementi prefabbricati. L'obiettivo è quello di completare oltre 600 unità all'anno e per ciascun sito con un impianto di produzione, un team di montaggio e una gru.



Catalogo prodotti

25ANNIRATEC
25 ANNI – MEET THE BETTER IDEAS

MEET THE BETTER



Da 25 anni leader nel settore della tecnologia dei fermagetti per la produzione di elementi prefabbricati di calcestruzzo. Definiamo in tutto il mondo gli standard per lo sviluppo e la produzione di soluzioni di casseforme complesse.

Con il know-how frutto di un lavoro intensivo di sviluppo in stretta collaborazione con i nostri clienti in tutto il mondo, RATEC ha la risposta giusta per ogni lavoro di armatura immaginabile. Le nostre soluzioni non sono solo tecnicamente mature, ma tengono conto anche di sostenibilità economica, efficienza e ottimizzazione dei processi.

Approfitti dell'esperienza, della flessibilità e della creatività – MEET THE BETTER IDEAS!

Telefono: +49 6205 9407 29
info@ratec.org
www.ratec.org

RATEC
MEET THE BETTER IDEAS

In queste unità abitative, secondo le usanze filippine, l'intera famiglia convive spesso in un appartamento - una famiglia filippina media si compone di due adulti e, per lo più, almeno tre bambini.



Megawide prevede di aggiungere due progetti ogni anno, dal momento che per il futuro vede un fabbisogno crescente.



Nel caso degli elementi prefabbricati in uso si tratta di pareti massicce dello spessore di 100 mm, intorno entrambi i piani, che soddisfano i requisiti minimi delle norme edilizie. I solai pieni da 120 mm sono forniti monoblocco.

Oltre alle case a schiera realizzate con elementi prefabbricati, i progetti per spazio abitabile abbordabile comprendono anche infrastrutture, come per es. municipi, campi da basket ed altre aree comuni. A volte, persino le strade sono realizzate dal promotore immobiliare.

I clienti principali per questi edifici sono lavoratori stranieri e secondo le direttive di finanziamento possono acquistare questa abitazione per un rimborso pari a 3000 PHP/mese (52 euro). 1,8 milioni di peso filippino (31.000 euro) è il prezzo di vendita indicativo, il quale naturalmente varia nelle diverse regioni.

Edifici multipiano per coloro che lavorano nella regione metropolitana di Manila

Un altro progetto di Megawide è una costruzione residenziale abbordabile medio-alta, di 14 piani, realizzata per il 90 % con elementi prefabbricati - solai a lastre predalles, pareti esterne ed interne, scale e unità bagno prefabbricate. Il progetto dell'era pre-Covid prevedeva la costruzione di 23 edifici con 900 unità abitative ciascuno che si sarebbero dovuti realizzare tutte nel giro di cinque anni. Ora, il crono-programma si è prolungato per il completamento della costruzione. Anche con questa grande superficie di base, Megawide è in grado di realizzare un piano nel giro di 10 giorni. Nel caso della maggior parte degli acquirenti si tratta di single oppure coppie che lavorano nella regione metro-

politana di Manila e non vogliono viaggiare a lungo per raggiungere le loro abitazioni nelle province. Uno - due persone con massimo due figli abiteranno nei monolocali con una superficie di 24 m², sono pochi i bilocali più grandi presenti.

Le esecuzioni delle pareti variano tra muri di controvento e muri di sostegno, a seconda di quale piano si tratti. Tanto



Costruzione residenziale abbordabile, di 14 piani, realizzata per il 90 % con elementi prefabbricati



Le unità bagno prefabbricate (PBU) sono consegnate come unità finita che può essere installata a cantiere con scarso impiego di personale.

più si va in alto, quanto più sottili diventeranno le pareti. Per le abitazioni abbordabili, le pareti esterne ed interne saranno realizzate con il metodo di costruzione massiccia con uno spessore di 100 mm. L'unità bagno prefabbricata (PBU) ha uno spessore di 80 mm e possiede almeno due lati. Megawide è la prima azienda delle Filippine che lavora con le PBU. Le PBU possono essere realizzate con un sistema di cassetteria 3D ad hoc ed installate in loco come un'unità bagno già finita, il che consente di risparmiare tempo e manodopera ed offrire una qualità migliore. Le fondazioni sono realizzate in modo tradizionale, senza elementi prefabbricati. L'infrastruttura è progettata insieme al promotore immobiliare e Megawide consegnerà l'elemento chiavi in mano.

Il contesto è lo stesso, ma il Covid ha modificato le abitudini di lavoro e quindi anche la domanda di una abitazione propria e l'ubicazione della stessa. Si dice che la tendenza si sta spostando dalla vita nelle vicinanze della città alla vita nella provincia, dal momento che lavorare da remoto è diventato, nel frattempo, prassi comune in tutti i settori. La costruzione con elementi prefabbricati provenienti da stabilimenti satelliti è flessibile e può gestire molto bene questo cambiamento delle abitudini, senza perdita di tempo e con un vantaggio finanziario molto migliore rispetto a quanto previsto.

La costruzione con elementi prefabbricati è redditizia per via della velocità di produzione e costruzione molto elevata e fornisce al Committente un livello più alto di impegno e sicurezza per quanto riguarda i tempi di consegna. Essa assicura che nessun acquirente andrà perso perché i tempi di completamento sono molto più lunghi delle attese.

“Con gli elementi prefabbricati possiamo offrire ai committenti un nuovo vantaggio e una nuova chance mettendo loro a disposizione una qualità molto migliore rispetto a quella dell'edilizia convenzionale. Ciò comporta un prezzo mag-



Le PBU sono realizzate in un sistema di cassetteria completamente automatico del Progress Group. Possono essere riempite da un sistema di pompaggio dall'alto oppure lateralmente.

giore al quale possono vendere le unità e, naturalmente, generando e sviluppando naturalmente fiducia nel marchio dello sviluppatore, dal momento che lavorano con il nostro marchio noto”, conferma il sig. Hennig. ■



PROGRESS GROUP ha sponsorizzato la possibilità di scaricare gratuitamente il pdf di questo articolo per tutti i lettori di CuPI. Vi preghiamo di verificare il sito web www.cpi-worldwide.com/channels/progress-group oppure di fare la scansione del codice QR con il Vostro smartphone per avere accesso diretto a questo sito web.



ALTRE INFORMAZIONI

MEGAWIDE

Megawide Construction Corporation
20 N. Domingo St., Brgy. Valencia
Quezon City, Philippines 1112
www.megawide.com.ph

PROGRESS GROUP

PROGRESS GROUP
Zeil 127
60313 Frankfurt am Main, Germania
T +49 69 77044044
info@progress-group.info
www.progress-group.info