

En un momento en que la vivienda se mantiene como el primer problema de España y el principal motivo de preocupación social, la innovación en la construcción y la colaboración público-privada se convierten en piezas claves para poner en el mercado una mayor oferta de vivienda asequible en venta y alquiler. En paralelo, la transformación del sector inmobiliario cobra una especial relevancia para alcanzar, a través de la rehabilitación energética, los objetivos europeos de descarbonización para el 2050. En este contexto, el papel del Área de Vivienda de la Comunidad de Madrid es esencial para facilitar soluciones habitacionales a una demanda latente e incentivar la oferta de vivienda. Para hablar de cómo la región madrileña se enfrenta a estos desafíos, en este primer video podcast Martínez Torres dialoga con José María García, viceconsejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

¿Cómo ha evolucionado el modelo residencial en la Comunidad de Madrid en el último año, en términos de demanda y tipología?

Toda la sociedad nos enfrentamos a un reto enorme en relación a la vivienda. Vivimos un proceso de transformación social en su conjunto y particularmente en lo que se refiere a la vivienda. Tenemos una presión de demanda muy importante. Cada día más personas quieren vivir en España, vienen a nuestro país a trabajar, a tener oportunidades de vida y tenemos un reto de cómo acomodar a esas familias, a esas personas en unas viviendas adecuadas, produciéndose esa tensión entre oferta y demanda.

Las familias, las unidades de convivencia cada vez son menores, los hogares unipersonales cada vez son más y, por tanto, esa necesidad de creación de nuevos hogares cada día es mayor en la Comunidad de Madrid. Particularmente, lo vivimos con casi 112.000 personas que vienen todos los años. Eso equivale a una ciudad como Alcobendas que se crea en el territorio de la Comunidad de Madrid. Es decir, tenemos que crear 30.000 hogares y esos hogares se tienen que producir con obra nueva o con reposición y rehabilitación de viviendas ya existentes. Y, por tanto, ese reto es enorme.

Por otro lado, tenemos un envejecimiento de la población que requiere unas respuestas nuevas a nuestros mayores. Y también nuestros jóvenes tienen un enfoque distinto en relación a la vivienda, buscando fórmulas compartidas de living que también requieren un acomodo en nuestro territorio, en nuestras edificaciones. Por tanto, el reto es mayúsculo y los cambios son trascendentales.



José María, desde la administración autonómica, ¿qué líneas de actuación se están impulsando para mitigar el déficit de vivienda asequible y responder a la emergencia habitacional?

Pues, en primer lugar, transmitiendo mucha seguridad jurídica. En segundo lugar, desarrollando todo el nuevo suelo que tiene la Comunidad de Madrid para convertirlo en barrios y en viviendas nuevas que den esa respuesta a los jóvenes, transformando el territorio a través de la rehabilitación, mejorando la calidad de nuestras casas, haciéndolas más confortables, más habitables y, por otro lado, estableciendo planes de colaboración público-privada que creen una oferta de alquiler asequible que hasta ahora no existía.

La rehabilitación ha estado en la agenda política, pero no acaba de arrancar o eso es al menos es la sensación que tenemos los administradores de fincas colegiados. ¿Cómo está impactando la ejecución de los fondos Next Generation en la rehabilitación de edificios residenciales y qué obstáculos técnicos o administrativos están detectando desde la Comunidad?

Sin duda alguna, la rehabilitación edificatoria, la regeneración y renovación urbana son las asignaturas pendientes de nuestro sector inmobiliario. Muchas veces estamos centrados solo en la promoción de obra nueva, en crear nuevas ciudades, en consumir nuevo suelo, pero más importante aún, creo, es poder rehabilitar nuestros edificios, poder regenerar y renovar nuestras ciudades.

En ese sentido, el impulso de los fondos Next ha sido un reto, para el cual los administradores de fincas nos estáis ayudando a conseguir que se desplieguen de la manera más razonable y se ejecuten lo más ampliamente posible. Una de las dificultades tiene que ver con la financiación. Es necesaria que exista una financiación específica. También la existencia de profesionales capaces de intermediar, de orientar a las comunidades de propietarios para hacer proyectos que realmente den respuesta a lo que ese edificio necesita. Y ahí los administradores de fincas tenéis un papel muy importante a la hora de orientar qué obra es necesaria para cada edificio y encontrar a los mejores profesionales de la construcción que realmente hagan esa transformación que mejore en eficiencia energética

o en accesibilidad una finca. Y, por último, está la dificultad administrativa, una tramitación que es compleja, que requiere mucho aporte documental y que una comunidad de propietarios por sí sola no puede hacer. Y, por tanto, ahí tenemos un compromiso todos los agentes intervinientes, los administradores de fincas, la administración pública en acompañar a las comunidades de propietarios para lograr ese salto. Si logramos hacer eso y aprovechamos los fondos Next para conseguir un proceso de rehabilitación continuo y sostenido en el tiempo, lo que haremos es generar un marco que a futuro permita que, una vez que no estén los fondos, continúe la rehabilitación.

Una de las apuestas de la administración basada en esta colaboración público-privada que acabas de comentar, que está resultando ser un éxito, es el Plan Vive. Cuéntanos un poco en qué consiste.

El Plan Vive es un plan novedoso, aunque ya lleva cuatro años de despliegue, que pretende poner en servicio algo que es de todos, el suelo. En este caso de titularidad de la Comunidad de Madrid para permitir la transformación de ese suelo en alquiler asequible.