

PUNTOS DE VISTA

- 1. ¿Por qué medidas apuestan para solucionar el problema de acceso a la vivienda, especialmente incrementando la oferta?**
- 2. ¿Se están consolidando realmente formas diferentes de *living* como el *coliving* o el *cohousing*?**
- 3. ¿Cómo van a marcar los nuevos requisitos en materia de sostenibilidad el futuro del sector residencial?**

El sector se enfrenta al reto de equilibrar el desajuste entre una oferta de vivienda escasa y una demanda que no para de crecer. La colaboración entre las administraciones públicas con los promotores privados es esencial para dar solución a este problema de acceso a un bien de primera necesidad. Las medidas para reducir los trámites en el desarrollo del suelo empiezan a ser una realidad y se hace un llamamiento a incrementar la producción de vivienda protegida y que accedan a ella quienes realmente lo necesitan. Las formas de habitar están evolucionando y también se están consolidando nuevas fórmulas que priman la creación de comunidad y los servicios que se ofrecen a los residentes, que quieren percibir más valor por el dinero que pagan. Además, estos modelos están atrayendo el interés del capital internacional. La industrialización y la sostenibilidad son otros de los elementos que están transformando el sector y están cada vez más en la mente de los ciudadanos.





**ALEJANDRO
FERNÁNDEZ DÍAZ DE
LOPE DÍAZ**

vicepresidente de la Junta de
Compensación de Los Cerros
y director de Urbanismo de
Vía Célere



ISRAEL DIEZ

director general de Grupo
Inmobiliario Roca

3. Los nuevos requisitos en materia de sostenibilidad están llamados a transformar significativamente el futuro del sector residencial. No se trata únicamente de adaptarse a normativas vigentes en eficiencia energética, gestión de residuos o uso de materiales sostenibles. La verdadera evolución pasa por entender y asumir que la sostenibilidad en este sector no debe concebirse como un valor añadido o un diferencial de cara a la comercialización de las viviendas, sino como una parte intrínseca y normalizada de cualquier proceso de diseño y construcción. Integrar criterios sostenibles desde la concepción del proyecto permite mitigar el impacto ecológico y mejora su resiliencia, eficiencia operativa y valor a largo plazo.

Esta transición supone una oportunidad estratégica para el sector residencial que debe reinventarse para responder a una demanda social y ambiental cada vez más exigente. Hablamos de construir viviendas eficientes, que sean espacios más saludables, conectados con la naturaleza y pensados para fomentar un estilo de vida basado en el bienestar. Esto no solo transforma cómo se edifica, sino también cómo se habita.

En este sentido, el desarrollo urbanístico de Los Cerros es un buen ejemplo. Desde su concepción, las promotoras inmobiliarias propietarias del ámbito, como Vía Célere, empresa a la que represento, Metrovacesa o Vía Ágora, entre otras, quisimos incorporar criterios de sostenibilidad de forma transversal: desde la planificación urbana hasta el planteamiento de las futuras viviendas.

Apostamos por una urbanización naturalizada, donde las zonas verdes están integradas y forman parte esencial para la mejora de la calidad del aire, para fomentar el bienestar de los residentes y contribuir activamente a la biodiversidad urbana.

Por ello, los profesionales que contribuimos a la creación de nuevas ciudades y al sector residencial tenemos la responsabilidad y la gran oportunidad de liderar esta transformación sostenible con una visión integradora, responsable e innovadora. ●

1. En lo relativo al incremento de la oferta, se han tomado medidas muy positivas tanto en la creación de nuevo suelo residencial (Ley 3/2024), como en la reducción de los plazos de entrega mediante la agilización de trámites con la DRPO (Ley 1/2020) y con la asistencia de las ECU (Ley 11/2022).

Estas medidas son aplicables en suelos ya finalistas, pero debemos incidir e impulsar medidas que reduzcan significativamente el plazo de desarrollo del suelo.

Según un reciente informe elaborado por la consultora Colliers y APCEspaña, el tiempo medio de desarrollo de suelo está entre 10 y 15 años, pudiendo llegar a 20 en algunos casos.

Estos plazos ralentizan la puesta a disposición de vivienda y desincentivan al inversor, que espera tiempos de retorno más cortos. Comparto la opinión sobre la necesidad de reformar la Ley del Suelo para eliminar la inseguridad jurídica, pero también debemos estudiar vías para acortar los plazos en lo relativo a los diferentes informes sectoriales, que no pueden aprobarse por silencio positivo y que ralentizan los desarrollos.

Se debe impulsar la colaboración público-privada de forma responsable para acortar los plazos de estos informes. La eficacia de esta medida está contrastada en el Ayuntamiento de Madrid; desde la entrada en vigor de la ordenanza de las ECU, el plazo medio de concesión de una licencia de obras ha pasado de 13 meses a 71 días.

Igualmente, deberíamos poner el foco en la gestión de suministros, que, bien por trámites o por infraestructura, ralentizan los procesos. Considero muy conveniente que, en los nuevos desarrollos, las diferentes compañías asignen un interlocutor único para cada sector, dando visibilidad a la gestión e impulsándola de forma conjunta.

Es imprescindible que adoptemos una visión estructural a largo plazo, que se adapte a los ciclos del mercado de la vivienda. ●