

10

fue el límite de inmuebles urbanos que se fijó con el Covid para definir la figura del gran tenedor.

escasez de oferta. Toribio sostiene que, a corto plazo, «es necesario un paquete de ayudas directas de más de 700 millones para apoyar a los colectivos vulnerables». En un horizonte más largo, estima que «hay que desarrollar, con colaboración público-privada, ese parque de vivienda social y asequible que necesita España, y reforzar la seguridad jurídica». Por su parte, Martínez afirma que es «un objetivo realizable a cinco años si se establecen criterios eficientes de recalificación, urbanización y acuerdos con contratistas públicos o privados para construir las viviendas necesarias». Por contra, el sindicato es contrario a levantar nueva vivienda porque provoca «desarraigo» en los inquilinos, señalando que «tenemos un fiasco que es la Sareb. Todo lo que tiene debe pasar a ser vivienda pública, sin tener que construir, ni esperar, ni expropiar».

Intervención

La escalada de las rentas en los últimos años puso encima de la mesa la regulación de los precios del alquiler. Esta limitación ya está en marcha en Cataluña desde septiembre, aunque recurrida en los tribunales. Es un motivo de fricción constante en el Gobierno. Mientras que el ministro Ábalos niega cualquier injerencia estatal en el arrendamiento, Podemos junto con ERC, Junts, Bildu, Más País, Nueva Canarias y BNG ha presentado en el Congreso un manifiesto para que la Ley de Vivienda regule los precios y exija a los grandes tenedores reservar al alquiler social parte de sus propiedades.

Lo que para el sindicato es un asunto de «valentía política», para Asval «puede dar lugar a una gran litigiosidad, ya que los propietarios afectados podrían reclamar responsabilidades patrimoniales y económicas». Igualmente, Martínez puntualiza que «el gobierno, en vez de buscar soluciones, delega en los propietarios la responsabilidad de su gestión».



GARMENDIA&CORDERO

Inversión El auge de la rehabilitación El mercado de alta gama pone el foco en el reciclaje inmobiliario

► La escasez de suelo urbanizable en las grandes ciudades empuja a la compra y remodelación de edificios o espacios industriales para crear nuevos hogares

CHARO BARROSO

La falta de suelo urbanizable en las principales ciudades del mundo ha provocado que una gran parte de los 'players' inmobiliarios de alta gama se estén decantando por la adquisición de edificios o espacios industriales abandonados para diseñar un nuevo hogar. Garajes, granjas, iglesias, incluso aviones o trenes son transformados en viviendas. «Nuestro sistema inmobiliario está más acostumbrado a construir de forma masiva que a dar una nueva vida a edificios ya existentes. En los últimos años, el mercado 'prime' es el que más está enfocando sus esfuerzos hacia el reciclaje inmobiliario, porque representa una importante fuente de beneficios a pesar de la inversión inicial», afirma Nacho García-Milla, creador de un nuevo perfil inmobiliario especializado en localizar el hogar ideal para el cliente.

«En España los principales emisores de este tipo de activos suelen ser inversores interna-

cionales o grandes fondos. Por la parte compradora o arrendadora, suelen ser parejas y familias jóvenes o clientes de alto nivel adquisitivo que buscan viviendas en zonas 'prime' con prestaciones y amplios servicios», explica este experto, quien reconoce que transformar un espacio industrial como un taller o una antigua fábrica en una vivienda habitable siempre supone un gran reto, aunque «los resultados son espectaculares y el inmueble se revaloriza considerablemente», señala.

Estructuras únicas

Además, también aportan ventajas estructurales: techos de doble altura, grandes galerías, amplios lucernarios que filtraban la luz a zonas de trabajo y almacenamiento, suelos antideslizantes o muros de piedra que mantienen la temperatura interior y aíslan del ruido. A partir de aquí, las opciones son infinitas: «Ya no solo se convierten en viviendas grandes fábricas, cada vez hay más clientes que nos piden diseñar el hogar



NACHO GARCÍA MILLA REAL STATE



DRÖM LIVING

MÚLTIPLES OPCIONES

Iglesias (a la izquierda, la de la localidad de Tas) conventos y ermitas: en zonas rurales ofrecen peculiaridades únicas como viviendas. 'FarmHouse': la consolidación del teletrabajo ha provocado el interés por adquirir espacios, como granjas (un ejemplo en la imagen central), fuera de las ciudades. Garajes y talleres mecánicos: muchos de estos espacios han experimentado un éxodo a la periferia, lo que ha permitido reutilizarlos como viviendas. Lofts: las fábricas abandonadas (imagen inferior) son el espacio ideal para jóvenes urbanitas

de sus sueños en una antigua granja, en molinos, caballerizas, salas de conciertos o iglesias. Al final, la exclusividad reside en la singularidad del inmueble y ese valor añadido es lo que persigue el cliente», explica García-Milla.

Aunque la mayoría de este reciclaje inmobiliario se realiza en ubicaciones céntricas de las ciudades, también hay casos en el extrarradio, en pueblos o en el campo. Un magnífico ejemplo de ello es la transformación en vivienda de la iglesia de Tas en la localidad vizcaína de Sopuerta, llevada a cabo por el estudio de arquitectos Garmendia&Cordero. «Hay muchos espacios que un día nacieron con una función y que con el tiempo han quedado desfasados, pero que ofrecen posibilidades increíbles si se cambia su uso. A mí me gusta hablar de rehabilitar y no solo de rehabilitar», explica Carlos Garmendia, quien reconoce que en muchas ocasiones conseguir autorización para este cambio de uso no resulta tarea fácil. «Al

final se construye sin asumir riesgos, teniendo en cuenta solo el coste y el beneficio, aunque acabemos teniendo ciudades con viviendas iguales y de poco interés. Recuperar, reciclar estos edificios singulares y con historia, ayuda a mantener la identidad de una ciudad y a tener viviendas mejores».

Laura Navarro, CEO del estudio Dröm Living, coincide que quienes apuestan por estos edificios «buscan residir en sitios especiales huyendo de lo habitual». Uno de sus proyectos actuales es la reforma de una antigua cuadra en la que caben dos viviendas de 400 metros cada una. Adicta a estos espacios singulares, su propio estudio fue una fábrica de muebles, después un taller de coches y un estudio de grabación. «Son edificios únicos y llenos de historia en los que han pasado muchas cosas y que hoy, gracias a este reciclaje inmobiliario tienen otras muchas que contar en el futuro», explica las particularidades de estos viejos espacios con una nueva vida.