

El valor social del inmobiliario



Ricardo Martí-Fluxá
Presidente
Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI)

Por primera vez en la historia, más de la mitad de la población mundial reside en las ciudades y la UNESCO prevé que esta cifra aumente hasta el 70% en el año 2050. Este crecimiento irá acompañado en algunos casos de la aparición de edificios cada vez más altos para compensar la falta de espacio. Prueba de ello es la reciente inauguración de las obras de la Torre de Dubai Creek Harbour, un proyecto del arquitecto español Santiago Calatrava, que se elevará 100 metros por encima del actual edificio más alto del mundo, el Burj Jalifa, de 830 metros.

La previsión sobre el aumento de la población en las ciudades requiere encontrar soluciones innovadoras y creativas para asegurar su desarrollo sostenible en el tiempo. En este sentido, es clave el papel del sector inmobiliario como agente que impulse la planificación urbana y la buena calidad del parque inmobiliario, así como el confort y el bienestar de sus ocupantes. No obstante, su trabajo ha de desarrollarse siempre con la colaboración y el apoyo por parte de los ciudadanos y el impulso de las autoridades implicadas. Solo así se lograrán definir unas soluciones duraderas, que aseguren la existencia de ciudades cómodas, atractivas y sostenibles.

En este contexto, cabe señalar que el sector inmobiliario en España tiene ante sí dos desafíos muy concretos. Por un lado, a la hora de abordar la construcción de nuevos inmuebles, ésta ha de ser siempre una actividad controlada, que limite el despilfarro de recursos financieros, físicos y humanos y se ajuste a las necesidades actuales de las ciudades. El desarrollo de las grandes urbes exige, además, intervenciones adaptadas a su herencia cultural y contexto socioeconómico, capaces de conservar su esencia y espíritu, combinando los elementos más avanzados con aquellos más tradicionales. En definitiva, se trata de apostar por un parque inmobiliario moderno y de calidad, que cumpla no solo los requisitos en materia de climatización, luz natural o impacto medioambiental, sino que se integre en el entorno y potencie la belleza de las ciudades.

La misma premisa se ha de seguir a la hora de planificar las actuaciones sobre la cartera de inmuebles ya existente. Una de las publicaciones más recientes de ACI, el *Libro Verde. Hacia un sector eficiente*, ha demostrado que movilizándolo los recursos necesarios para modernizar un inmueble se consigue un ahorro económico importante, que puede llegar al 30% cuando se trata de los costes operativos de los servicios de energía, agua y gas de los edificios; además de beneficios sociales, laborales y medioambientales. Se gana también en aspectos más intangibles, como el bienestar de los ocupantes o la productividad de los empleados. Las oportunidades que brindan las nuevas tecnologías (los materiales perfeccionados, el big data aplicado al inmobiliario, las nuevas herramientas que manejan promotores y consultores inmobiliarios) contribuyen, además, a realizar proyectos inmobiliarios únicos, que aúnan modernidad y tradición e influyen positivamente en la propia imagen de las grandes urbes y en su crecimiento económico.

La transformación de las ciudades no sería posible sin la participación activa de la empresa privada y el apoyo de las instituciones públicas y los ciudadanos. Si antes la planificación urbana se consideraba un área de actuación reservada a los profesionales del sector, ahora



los habitantes de las ciudades se han convertido en sus protagonistas, al definir las prioridades y ejercer una fuerte influencia en el desarrollo urbano. Precisamente éste fue uno de los asuntos tratados en la cumbre de urbanismo sostenible Hábitat III celebrada recientemente en Ecuador, en la que expertos del sector destacaron el creciente papel de los ciudadanos como determinante del futuro de las urbes. En España, cabe recordar que la participación ciudadana constituyó desde el primer momento un factor clave en el diseño de Madrid Río, al igual que lo ha sido en las recientes propuestas lanzadas sobre la operación Chamartín y Plaza de España, sujetas a sendas consultas públicas.



La transformación de las ciudades no sería posible sin la participación activa de la empresa privada y el apoyo de las instituciones públicas y los ciudadanos

En cuanto a las diferentes Administraciones Públicas, además de tener la última palabra en materia de legislación urbana, cuentan con una presencia destacada en las grandes ciudades, gracias a su significativa cartera de activos. Estos edificios, que gozan en la gran mayoría de los casos de una ubicación privilegiada, no han sabido dar hasta ahora con el modelo de gestión más adecuado. En este sentido, la apuesta por el desarrollo sostenible de las ciudades pasa por la identificación de los edificios infrautilizados, desperdiciados o desocupados, propiedad de la Administración y simplificar los trámites para reincorporarlos al mercado. Sin duda, una explotación inteligente y sostenible contribuirá a dar la respuesta adecuada a muchos de los retos de planificación a los que se enfrentan las ciudades, generando además un incremento de la actividad económica con la consiguiente creación de empleo. [()]