

España es uno de los países con menos vivienda protegida de la UE

“Es necesario una mayor acción administrativa que comunicación por parte de la política”, aseguran **Javier Braza** y **Filip Gil**, cofundadores y consejeros de **Lagoom Living REIM**



“Desde Lagoom Living queremos participar y favorecer el desarrollo e incremento del parque de viviendas de calidad en alquiler a precios asequibles con el propósito de ofrecer calidad de vida a todos los habitantes de las ciudades donde operamos. En el ámbito de la vivienda protegida es vital la actualización de los precios de referencia en los diferentes módulos a la realidad del mercado e incrementos de costes de construcción; este incremento debe situarse no menos del 25% respecto de los actuales valores máximos de calificación”, explican Javier Braza y Filip Gil, cofundadores y consejeros de Lagoom Living REIM.

El Programa de Estabilidad 2023-2026 plantea que el gasto anual de España en vivienda y servicios comunitarios se situará en el 0,5% hasta 2026, la misma proporción que en los años 2021 y 2022. “Todas fuerzas políticas han hablado de la importancia de la vivienda, pero luego esto no se ve reflejado en los presupuestos públicos”, apostilla Javier Braza.

“España es uno de los países de la

Unión Europea donde hay menos vivienda protegida construida; el parque de vivienda protegida en España apenas representa el 2,5% de las viviendas principales del país –el décimo registro más bajo de los Veintisiete–, frente al 9,3% de media en la Unión Europea y muy por debajo del 19% que representa Suecia”

Por ejemplo, el pasado ejercicio 2022 se entregaron 79.935 viviendas de régimen libre por 9.221 viviendas protegidas. En este mismo período, la vivienda protegida de planes estatales y autonómicos que obtuvieron la calificación definitiva en España fueron 19 por cada 100.000 habitantes. “Sin duda es un dato abrumador”, asevera Javier Braza. Y Filip Gil añade que “los datos hablan por sí solos cuando reflexionas sobre el porcentaje de reserva de suelo y las cesiones obligatorias que la fabricación y desarrollo de suelo implica; básicamente la generación de situaciones de bloqueo de reserva de suelo”.

Medidas como la flexibilización de cambios de uso, equilibrio de cargas entre la Administración y promotores, incrementar la seguridad jurídica y un mayor pragmatismo del legislador arro-

jaría luz a esta situación donde los perjudicados son las personas con necesidad de vivienda, “y hablamos de personas, no potenciales votantes”.

“Debemos prestar especial atención a la evolución de la colaboración público-privada, donde se debe potenciar el papel de las Entidades colaboradoras urbanísticas, que son entidades privadas debidamente habilitadas para colaborar en la realización de actuaciones de verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa en el ámbito urbanístico. También debemos lograr una velocidad de cruce en todo el ámbito de la gestión administrativa, porque el capital inversor no debe (ni está) a expensas de fluctuaciones políticas ni temporalidades de 3 de cada 4 años en barbecho debido a la inestabilidad de los tiempos administrativos”. Después de estas palabras de Javier Braza Delgado, cofundador y consejero delegado Lagoom Living REIM, pocas cosas quedan más que añadir más allá de la novedosa integración de dos modelos de negocio de viviendas en gestión (tan antagónicos y a la vez cohesionables) como son el modelo sueco y el español en cuanto a vivienda destinada a alquiler se refiere.

Sostenibilidad, movilidad, tecnología y sentido de pertenencia a la comunidad

Lagoom Living Reim es una Gestora

de Inversión Inmobiliaria especializada en el desarrollo 360° de activos de calidad destinados al alquiler residencial a precios asequibles. Ofrecen un servicio integral responsabilizándose de la gestión completa: desde la investigación de mercado, búsqueda del suelo, formación de alianzas, colaboración con la administración participando de iniciativas Público-Privadas, diseño del producto, promoción y gestión de explotación.

La gestación del proyecto Lagoom Living REIM parte de la experiencia de sus fundadores en el sector inmobiliario en el norte de Europa y España (Holding de capital sueco y finalista) especializado en viviendas destinadas a alquiler asequible con carácter de permanencia. Su principal objetivo es la integración y aportación de un sentido de pertenencia a la comunidad, dentro de una misma intervención y con las propuestas arquitectónicas coordinadas entre sí con la finalidad de que haya un lenguaje común, interactividad y la creación de un ecosistema comunitario social al amparo del concepto PAAS (Product As A Service).

Todo ello, aplicando los fundamentos de sostenibilidad, movilidad, tecnología y comunidad. “Priorizamos el modelo de gestión IPP de colaboración público-privada como instrumento decisivo para facilitar el acceso a la vivienda asequible de calidad, sostenible, autónoma y eficiente. La producción de estos proyectos presenta desafíos que demandan una mayor involucración y agilidad para la toma de decisiones por parte de los diferentes agentes implicados. Por ello, es necesaria una actualización de la normativa urbanística para dar facilidades de acceso a viviendas asequibles a personas que tienen auténtica necesidad de disponer de ellas”, asegura el cofundador y consejero delegado. “Desde nuestra constitución en junio de 2022 hemos adquirido solares para la edificación y puesta en explotación de un parque formado por 1.024 viviendas de calidad destinadas a alquiler a precios asequibles, con un volumen de inversión comprometido de 170 MM euros y localizado en Málaga capital. Se trata de viviendas de régimen libre y en un 70% vivienda de régimen protegido, adquiriendo suelos privados y licitando concursos de enajenación y derechos de superficie sobre suelo público. Nuestro plan de negocio 2024-2026 contempla incrementar la cartera a 2.500-3000 unidades en la ciudad de Málaga, con un volumen de inversión estimado de 400MM euros e implantar nuestro modelo de negocio en la Comunidad de Madrid y la Generalitat de Valencia”.

“Todas fuerzas políticas han hablado de la importancia de la vivienda, pero luego esto no se ve reflejado en los presupuestos públicos”

