

COLEGIO DE APAREJADORES

El desafío de Guadalajara ante el problema de la vivienda

■ Desde el Colegio analizan la realidad de la ciudad y proponen algunas medidas

FÁTIMA LÓPEZ
ARQUITECTO TÉCNICO
DEL COAATIE DE GUADALAJARA

Guadalajara se encuentra en un momento clave de transformación urbana. Nuestra ciudad, situada estratégicamente en el eje del Corredor del Henares, está sufriendo por un lado un notable crecimiento demográfico y económico, y por otro una serie de cambios de su estructura social. En este momento la población de la capital es de 93.470 habitantes. Si tomamos los datos de hace diez años apenas llegábamos a los 83.846 habitantes, lo que indica que en diez años la población ha aumentado un 11,5 %, lo que implica casi 10.000 habitantes más. Estimando una media de tres personas por vivienda, el incremento de nueva vivienda equivaldría aproximadamente a 3.300 unidades.

Este crecimiento, impulsado por la proximidad a Madrid y precios de vivienda más competitivos, ha generado una demanda creciente que eleva los costos y plantea dudas sobre el futuro urbano: ¿se va a convertir Guadalajara en una mera ciudad dormitorio, o se va a trabajar en mejorar la oferta de ocio, negocios y servicios para mantener la vida en la ciudad?

A este factor se suma la esperada ampliación del Campus Universitario de la Universidad de Alcalá, cuya finalización está prevista para 2027. En el proyecto se estima una capacidad para cerca de 5.000 estudiantes, suponiendo una demanda



Panorámica de la ciudad de Guadalajara.

adicional de pisos, especialmente en alquiler, agravando la presión actual.

El aumento de la demanda, como se ha indicado anteriormente sumado a la inflación, que incrementa los costes y precios de la construcción, la escasez de mano de obra, la escasez de suelo urbano y la dificultad y larga duración de plazos administrativos para el desarrollo de nuevas promociones, derivan en un incremento del precio de la vivienda en Guadalajara. Son muchas los factores que influyen en esta subida tan notoria.

La pregunta es, ¿cómo debemos abordar el problema del aumento del precio de la vivienda y de la escasez de oferta? Es un tema muy complejo, y tanto las administraciones

como los colegios profesionales y los propietarios y usuarios deben de aportar su pequeña contribución.

La contribución mediante la consolidación de un Centro Urbano con un Parque Inmobiliario Envejecido

La estructura urbana de Guadalajara no difiere de otras ciudades medianas españolas. El centro urbano alberga principalmente edificios construidos entre los años 60 y 90, con deficiencias como aislamiento térmico inadecuado, falta de accesibilidad y sistemas de calefacción obsoletos. Esto contrasta con los nuevos desarrollos en la periferia, que ofrecen espacios amplios, zonas comunitarias, aparcamiento fácil

y estándares técnicos modernos. Estas diferencias de calidad y ofertas de comodidades en los nuevos edificios anima a que la población más joven decida comprar o alquilar su vivienda en la periferia.

Sin embargo, no debemos perder de vista el casco central urbano, ya que tiene un potencial en cuanto a vivienda que deberíamos aprovechar.

Como dato curioso, según índices del INE, en el Censo de Población y Viviendas de 2011, Yebes es la población con mayor porcentaje de viviendas vacías (59,96%) y en el Censo de Población y Viviendas 2001 del mismo organismo, Guadalajara disponía de 1.131 viviendas vacías en edificios destinados principalmente a viviendas. Otros estudios no oficiales indican que actualmente podría haber más de 1.900 viviendas vacías y sin alquilar en el municipio.

Estas viviendas vacías suelen ser pisos procedentes de herencias, pertenecientes a empresas o fondos de inversión entre otros grandes propietarios y se suelen encontrar la mayoría sin reformar. Muchas veces el miedo derivado de los problemas generados por los alquileres y los elevados precios de las reformas no motivan el movimiento y puesta en el mercado de estos inmuebles que se conservan como inversiones pasivas por sus propietarios.

La reforma de estas viviendas debería ser un atractivo para los propietarios en un mercado de-

mandante de vivienda. El Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación, gracias a las campañas de ayudas promovidas por Castilla la Mancha en relación a rehabilitación energética y accesibilidad ha observado una mayor demanda de los servicios de sus colegiados para trabajos en la rehabilitación de inmuebles en el centro.

Además, el COAATIEGU ha colaborado activamente con los programas de ayuda siendo punto de información de la Oficina de Rehabilitación de Castilla la Mancha. Estas acciones de rehabilitación en las que se observa una dinámica positiva son necesarias para un centro urbano cada vez más obsoleto, atrayendo de este modo a un sector más joven que dinamice el centro consiguiendo un mejor equilibrio demográfico y cohesión social.

Por otro lado, en el casco, también existen edificios emblemáticos con un considerable valor patrimonial pero sin un destino claro y que podrían tener una segunda oportunidad.

¿Y si la antigua cárcel de mujeres se convirtiera en un coliving para estudiantes o en vivienda para jóvenes? La idea no parece tan descabellada, ya que su tipología se podría adaptar a estas necesidades, reutilizando el patrimonio de edificios vacíos y además introduciendo modelos de convivencia innovadoras.

Conservemos nuestro centro, utilicemos los edificios emblemáticos vacíos, rehabilitemos las viviendas antiguas, en definitiva construyamos ciudad desde la cohesión y estructura social del centro conservando su identidad local, para que así la ciudad se pueda extender con coherencia e identidad.

COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES, ARQUITECTOS
TÉCNICOS E INGENIEROS DE
EDIFICACIÓN DE
GUADALAJARA

COAATIE GUADALAJARA

www.aparejadoresguadalajara.es

info@aparejadoresguadalajara.es

Calle de los Aparejadores, N°2. Tlf. 949 24 85 00.

Aparejadores Guadalajara, más cerca de lo que te crees:

Direcciones de ejecución de obra

Coordinaciones de Seguridad y Salud

Evaluación de Edificios (IEE)

Informes y peritaciones

Certificados de Eficiencia Energética

Planificación, gestión y redacción de proyectos

Rehabilitación y reformas