



Luis Roca de Togores (Valdecarros): Hay que quitar obstáculos como la Ley de Vivienda, espanta el capital

Diego G. Camporro • [original](#)

Luis Roca de Togores, presidente de **Valdecarros**, está al frente del desarrollo [urbanístico más importante de España](#). En 18 años, vivirán en Valdecarros casi tantas personas como en Salamanca y se habrán levantado cerca de 51.000 viviendas.

La obra, aún en su fase inicial, ha suscitado un importante interés en el parque promotor nacional. **Aedas Homes**, **Amenábar** y **Habitat** se reparten, por el momento, el suelo del enclave.

Hágame una valoración de estos primeros años.

El balance desde que firmamos el convenio de gestión en 2021 es muy satisfactorio, estamos trabajando muy duro en este proyecto. Este desarrollo es fundamental para mejorar el acceso a la vivienda en Madrid.

Además, creo que el mercado está acogiendo el proyecto con mucho interés. Hay operadores que no se han sumado al inicio pero que se quieren sumar a esta aventura. Tienen la posibilidad de entrar en unas condiciones que interesan. Nos han transmitido que el interés es enorme.

Ya que lo menciona. ¿Qué actores pueden entrar en un futuro?

Ha entrado Aedas, ha entrado Habitat, ha entrado Amenábar Yo creo que hay mucho interés. Y creo que ese interés se va a mantener en el tiempo.

¿Para cuándo la próxima subasta?

No tenemos fecha todavía.

Creo que el mercado está acogiendo el proyecto con mucho interés.

¿Qué mensaje le mandaría a las familias que están barajando opciones en los nuevos barrios de Madrid para que vayan a Valdecarros?

Yo no me quiero comparar con el resto de los desarrollos. Estamos centrados en hacer un buen trabajo, tenemos el objetivo de crear el mejor barrio, con los mejores servicios.

Estoy convencido que otros desarrollos lo van a hacer estupendamente bien. Seguro que van a hacer unos diseños igual de buenos. Lo que tiene que buscar el comprador es la zona que mejor le venga, los servicios que más le interesen, ver lo que le ofrece cada uno de los barrios y, al final, decidir.

En términos de precios vamos a estar más o menos alineados, el Ayuntamiento de Madrid se ha convencido de que generar competencia es algo beneficioso.

Tenemos el objetivo de crear el mejor barrio, con los mejores servicios

Apuestan mucho por las zonas verdes.

En el 2024 no podemos plantearnos un barrio que no sea sostenible. No podemos plantearnos que no haya suficientes zonas verdes. Estamos haciendo una apuesta importantísima, con esos siete millones de metros cuadrados de zonas verdes que le vamos a sumar a Madrid. Es cinco veces el tamaño de El Retiro.

Cualquier vecino va a tener una zona verde en un radio de entre doscientos y trescientos metros de su casa. Eso es un valor en sí mismo y yo espero que el mercado lo perciba y nos premie.

Entiendo que otro de los aspectos en el que trabajan es el de mejorar las conexiones. 150.000

personas son muchas.

Claro, 150.000 son muchas. Las que irán a Madrid a trabajar todos los días y las que vendrán a Valdecarros, que también será una fuerza laboral importante. Tenemos la suerte de contar con unas grandes infraestructuras que ya están ejecutadas. Cuando lleguen los vecinos, las grandes obras ya estarán hechas.

Estamos trabajando de una forma importante con el Ayuntamiento y con el Consorcio de Transportes para cerrar el tema del transporte público. Estamos haciendo una apuesta muy fuerte por el BRT. Se trata de un nuevo autobús que tiene prioridad en los semáforos y yo creo que al final va a terminar por ser como un metro de superficie.

Sumaremos siete millones de metros cuadrados de zonas verdes Madrid. Es cinco veces el tamaño de El Retiro

Va a ser un servicio con los mismos tiempos de metro, pero mucho más agradable de utilizar. Queremos garantizar una movilidad sencilla y lo más ágil posible.

¿Da vértigo construir 51.000 viviendas después de lo que pasó en 2008?

Aquello pasó y no creo que se repita. Fue una crisis muy dura, pero aprendimos muchas lecciones. De hecho, creo que una de las consecuencias de esa crisis aún la estamos viendo ahora, y debemos tomar nota para que no se repita. El urbanismo tiene que ser contracíclico. Debíamos de haber preparado estos desarrollos para cuando el ciclo hubiese dado la vuelta, algo que no sucedió. Ahora ha llegado una situación buena y tenemos un cuello de botella en el mercado.

El parque promotor nacional parece estar muy interesado en el *Build-to-Rent* (BTR, o construir para alquilar). ¿Hay espacio en Valdecarros?

Creo que sí. Creo que el alquiler es una apuesta de futuro en todas partes y, por supuesto, en Valdecarros.

Aquí hay mucha vivienda protegida y la vivienda protegida es un valor en sí mismo. Necesitamos más vivienda protegida, pero para eso también necesitamos que se actualicen los módulos para que sea económicamente viable para el promotor. En el momento que eso sea así, yo estoy convencido de que va a haber muchísimos operadores que van a apostar por el alquiler.

¿Qué propone?

Lo que hay que hacer es quitar obstáculos como la Ley de Vivienda, que lo que hace es espantar a ese capital que necesitamos para que la inversión se haga.

Hay que quitar obstáculos como la Ley de Vivienda, que lo que hace es espantar el capital

Pensemos que, al final, un promotor o un inversor que invierte en un edificio en alquiler es alguien que está inmovilizando un dinero a treinta años vista. Necesita una cierta seguridad jurídica de que va a poder tener la rentabilidad del alquiler. Con las cosas como las que se están planteando la Ley de Vivienda, entran muchas dudas para ponerle dinero.

¿Inseguridad jurídica?

Bueno, yo creo que sí. Y al final el que paga esa política va a ser ese joven que busca vivienda. Si la inversión necesaria para que haya alquiler no llega por la incertidumbre que genera esa política... pues no habrá oferta.

Y si no hay oferta el que paga es el que no encuentra la vivienda. Y la poca que haya, será más cara. Si hay más oferta, se aliviarán los precios.

¿Han llegado fondos importantes a Valdecarros?

Están llegando fondos, y están llegando fondos importantes. Lo que pasa es que los fondos



están canalizando su inversión a través de promotoras españolas, que al final tienen a esos fondos como accionistas.

No estamos viendo que lleguen de forma directa a comprar el inmueble, sino que al final hay diferentes promotoras participadas por fondos internacionales, que son las que están operando en el mercado.

¿Cuántas zonas de servicios habrá en Valdecarros?

Madrid consume entre 15.000 y 20.000 viviendas año

Las zonas verdes en sí mismas ya son un servicio importantísimo para el conjunto de la población. Y eso son 7 millones de metros.

Luego también hay que añadir polideportivos y dotaciones como hospitales o colegios. Eso van a ser otros 3,5 millones. Y súmale lo que puede haber de zonas comerciales.

Nos vamos a 14 millones de metros, estamos hablando del 70% del desarrollo, eso es lo que pensamos en cuanto a servicios a los vecinos.

Del tamaño de Salamanca, he escuchado.

Madrid consume entre 15.000 y 20.000 viviendas año, y la disponibilidad en el mercado es muy baja. Si sumamos Valdecarros al resto de desarrollos, vamos a tener 100.000 viviendas. Son muchísimas, pero es que son 20.000 viviendas al año te duran cinco años.

¿Hay que liberar más suelo?

Habría que mirar dónde lo hay. Mira, voy a decir una cosa un poco disruptiva, hay que proteger al medioambiente y también al joven que busca vivienda.

Necesitamos habilitar zonas donde se pueda seguir generando viviendas. Las generaciones futuras nos van a seguir demandando vivienda, Madrid se está convirtiendo en un foco de población importantísimo y de muchísimo éxito.

Valdecarros va a empezar a comercializarse ya con los tipos a la baja.

La bajada de tipos en teoría debería llegar en verano. Cuando se empiecen a comercializar una gran parte de las viviendas de Valdecarros esperemos que hayan bajado un poco más. El hecho de que bajen favorece a un desarrollo como Valdecarros y al conjunto de la economía.

De todas maneras, no perdamos de vista que si la comercialización de Valdecarros empieza en 2025 y la construcción empieza también ese mismo año, estamos hablando de que se podrán estar entregando viviendas, que es cuando se firman las hipotecas normalmente, en el 2027. El escenario macroeconómico de aquí al 2027, por una cuestión pura de plazo, es más incierto.

¿Les llegó a preocupar esta situación?

Al final una subida de tipos de interés se hace para ralentizar una economía, para disminuir inflación. La realidad, en mi opinión, es que todo fue un poco más alarmista de lo que debería haber sido. Esto es más sencillo decirlo ahora que tenemos a la vuelta de la esquina la bajada de tipos. Se ha seguido vendiendo y se ha seguido vendiendo de una forma razonable.

Aún así, yo creo que tenemos un problema distinto a ese, un problema muy serio como país, que es el de la mano de obra.

Tenemos un problema muy serio como país, que es el de la mano de obra

Explíquese

No tenemos suficiente gente. El Ministerio nos dice que necesitamos 200.000 viviendas, pero no tenemos mano de obra para construir 200.000 viviendas al año.



No se trata de hacer 200.000 una vez, se trata de que el país te está pidiendo que hagas 200.000 cada doce meses y no tenemos la mano de obra.

¿Y qué se necesita para tener esa mano de obra?

Pues no lo sé. Pero el problema es que parece que nadie lo sabe y eso sí que puede ser un cuello de botella importante. Peones, albañiles, electricistas Podemos apostar por la industrialización, pero la industrialización no es capaz, por lo menos de momento, de producir ese volumen.

¿Es un problema de dinero?

Yo creo que es un problema de sueldos, pero también es un problema demográfico. Tenemos una pirámide de población invertida, y con esa pirámide de población invertida, al final, en las generaciones jóvenes hay menos mano de obra, menos trabajadores.



Luis Roca de Togores, presidente de Valdecarros, en su despacho. E.E.