

“El proyecto Cre-A Rural es necesario para establecer objetivos comunes y coordinar acciones”. El trabajo en equipo como semilla del éxito en el emprendimiento



Seguir trabajando y aportando desde la reflexión, análisis y proposición junto con los *stakeholders* del territorio es una de las apuestas de Antonio Martínez y su equipo de trabajo del departamento de Geografía Humana de la Universidad de Alicante. Su trabajo diario se centra en dinamizar actividades y acciones que favorezca el desarrollo de nuestros territorios rurales.

- Cre-A Rural nace como respuesta a la necesidad de fomentar el emprendimiento en zonas rurales del territorio. ¿Cuál ha sido la respuesta?, ¿cómo ves la situación actual?

La iniciativa la veo muy favorable, y en ocasiones necesaria, ya que parte de la necesidad de que algunos grupos de acción local de la Comunidad Valenciana, al objeto de aportar y reforzar propuestas, que se pueden unir a las que ya están llevando por otras instancias, tanto públicas y privadas. Hay que tener objetivos comunes y más que el “qué”, debemos definir el “por qué” y “el para qué”. Entiendo que el emprendimiento, es uno de los pilares que hacen falta para que las zonas rurales tengan dinamismo y pueda ser un factor de retención y atracción de talento y personas. Pero se deben coordinar con otras acciones. La situación actual, depende de las singularidades de áreas y de los contextos. Desde hace unos años se ha puesto el foco en las áreas rurales y en los problemas de la despoblación, y las administraciones locales y supralocales, están poniendo medios. La ciudadanía al parecer también se ha sensibilizado más sobre la oportunidad que ofrecen estos espacios. Pero también hay que actuar de una forma ordenada en el territorio, y concebir las inversiones y las medidas, como un medio, y no solo como un fin. Y en coordinación con las necesidades reales de la población local. A veces no es sencillo, pero ahí reside el verdadero reto. Creo que, con voluntad y recursos, los resultados no tardarán en llegar. Y en este proceso, los grupos de acción local de la Comunidad Valenciana, y algunas de sus iniciativas como Cre-A Rural, tienen mucho que aportar.

- El factor de la vivienda es uno sobre los que has trabajado en este proyecto. ¿Qué barreras existen respecto al mercado y oferta inmobiliaria para conseguir retener y atraer el talento en las zonas rurales?

Sin duda, la vivienda es uno de los factores que, según la encuesta realizada a los jóvenes del medio rural, por parte del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, en junio de 2021, determinada el que la gente joven se quede o no, en los espacios rurales. No solo por la oferta, que al parecer es limitada y condicionada a factores de mercado y voluntad de los propietarios, sino también en relación a la inexistencia de medidas que arbitren un alquiler razonable, para que gente que quiere emprender un renovado proyecto vital y profesional, pueda hacerlo. Se necesita conocer el grado de accesibilidad y disponibilidad de viviendas, a través de bancos que sean articulados por la administración pública en coordinación con los propietarios, y no dejar que los mecanismos de “libre mercado” actúen en los espacios rurales. Para ello es importante aplicar normativas y medidas que apelen a una discriminación en positivo, desde el punto de vista fiscal, que facilite el asentamiento de pobladores, pero que también suponga un beneficio para los arrendadores de viviendas.

En este sentido, también son importantes las normativas, vinculadas a las ordenanzas municipales y autonómicas (LOTUP, NN.SS. etc.) que en ocasiones limitan modificaciones, reformas e incluso nuevos desarrollos de inmuebles, ya no solo para vivir, sino también para llevar a cabo cualquier tipo de emprendimiento, negocio y rehabilitación, al objeto de poner en condiciones de habitabilidad algún inmueble. Aquí tampoco es desdeñable conocer el perfil de los propietarios y el papel de los posibles

inquilinos, establecer sus necesidades, y plantear estrategias de acogida. Algo de eso ya está desarrollando la administración pública, particularmente la Dirección General AVANT, con su programa REVIU.

- En uno de los estudios elaborados para este proyecto se han detectado diferentes parámetros significativos del factor vivienda. ¿Cuáles son?

En relación a esta pregunta, la definición de parámetros y factores para la evaluación del potencial municipal se basa en la necesidad de identificar los perfiles de los propietarios e inquilinos que participan en el mercado inmobiliario; entender las motivaciones para alquilar o comprar una vivienda en un contexto rural; valorar el papel de la administración y el apoyo que proporcionan a los pobladores en su proceso de permanencia o asentamiento; y evaluar las condiciones y el coste de vida que implica residir en un municipio rural. Todos estos factores deberían complementar y enriquecer una perspectiva del factor vivienda que, la mayoría de las veces, se limita al precio de los inmuebles, su cantidad y estado de habitabilidad. En la consideración del mercado inmobiliario y su dinamismo, deben tenerse en cuenta otros aspectos como el perfil de los propietarios y su voluntad de participar en el mercado de la vivienda; la existencia de inmuebles con unas condiciones concretas y capaces de atender a una demanda con aspiraciones residenciales diversificadas (búsqueda de una primera o segunda residencia, una vivienda vacacional, un hogar donde poder teletrabajar, etc.); así como las características tipológicas del edificio (superficie, número de habitaciones, terrazas, locales, disponibilidad de tierras, etc.), que deben dar respuesta a las motivaciones de las personas que desean asentarse o permanecer en un pueblo o comarca rural. También influye, de manera decisiva, la gestión municipal que se realiza en materia de normativas, vinculadas a las ordenanzas municipales, que pueden favorecer o limitar las reformas o incluso los nuevos desarrollos inmobiliarios, ya no solo para vivir, sino para llevar a cabo cualquier tipo de emprendimiento, negocio o equipamiento municipal necesario para la población local, como ya hemos señalado con anterioridad. Y junto a ello, la calidad de los servicios municipales o el coste que supone residir en un entorno rural, cuestiones que inciden de manera directa en la decisión de permanecer o instalarse en un municipio concreto.

- ¿Qué características debe tener una vivienda y todo lo que esta implica para resultar atractiva de cara a los posibles emprendedores en la zona?

Las características tipológicas y las condiciones de habitabilidad que proporcionan los inmuebles pueden ser una limitación importante. El tipo de viviendas existente (casa, piso, rústica, etc.), el tamaño (medido en metros, habitaciones, baños, etc.) o las características del inmueble (disponibilidad de garajes, patios, locales, trasteros, terrazas o incluso tierras) van a condicionar la decisión de comprar o alquilar una vivienda en función de las necesidades de la demanda (formar una familia, emprender un negocio, jubilarse, buscar un lugar tranquilo, etc.).

Además de la diversidad tipológica de viviendas y sus características, a través de este parámetro se pretende estimar las condiciones en que se encuentran las viviendas (obra

nueva, buen estado o para reformar), como factor clave en el momento de comprar o alquilar un inmueble.

Lógicamente, una oferta diversificada de viviendas será considerado como un factor de atracción frente a un parque de viviendas homogéneo y limitado en cuanto a perfiles de la demanda. Por otra parte, el estado de las viviendas y las condiciones de habitabilidad puede ser una limitación importante, considerando que un inmueble en mal estado puede encarecer y limitar el acceso al mismo. En este indicador consideramos que debe definirse cuál es, a grandes rasgos, la situación en la que se encuentran las viviendas ofertadas, considerando si en mayor medida se trata de obra nueva, de viviendas en buen estado o de viviendas a reformar.

**- ¿En las zonas rurales existen factores que condicionen el acceso a la vivienda?,
¿cuáles son y qué soluciones se podrían ofrecer?**

El acceso a la vivienda puede verse condicionado por variables que no dependen exclusivamente de su precio o características tipológicas. En ocasiones hay elementos que agilizan o limitan el mercado inmobiliario o el asentamiento en un municipio concreto, derivadas de cuestiones como la normativa en materia de vivienda, las ayudas para la construcción o rehabilitación de los inmuebles, los incentivos fiscales para la atracción y retención de población en entornos rurales o el acompañamiento que reciben los potenciales pobladores. También la existencia de servicios perentorios que puedan acompañar y reforzar el asentamiento de nuevos pobladores.

- En el estudio se han tratado también las condiciones y coste de vida en entornos rurales. ¿Cuáles han sido las conclusiones?

De manera transversal al resto de parámetros y a otros factores de atracción o retención de población, las condiciones de vida o el coste que supone instalarse en un municipio rural son elementos que inciden directamente en la decisión de los potenciales pobladores. La calidad de vida, como concepto extenso que engloba la salud, el nivel de independencia, las relaciones sociales o la relación con las características del entorno, es una variable para considerar en los contextos rurales, casi siempre limitados en aspectos tan básicos como la educación, la salud o el acceso al trabajo. Del mismo modo, el coste que supone mantener unas condiciones de vida óptimas en los municipios rurales (mantenimiento de la vivienda, gastos en desplazamientos, contratación de servicios básicos, etc.) puede implicar un esfuerzo añadido a las personas que desean permanecer o asentarse en estos. Nuestras valoraciones son de momento de naturaleza exploratoria y cualitativa. Los aspectos más cuantitativos se deberán profundizar y evaluar más adelante, para ver la incidencia real, y sus repercusiones concretas en municipios y áreas rurales específicas.