



© Lluís Casadevall

Toda persona que haya pasado una corta o larga temporada en Múnich en los últimos años ya sea como estudiante o como profesional, se habrá dado cuenta que no es fácil encontrar una vivienda en la ciudad. Esto no sólo pasa a los recién llegados, sino que también se encuentran con este problema los mismos autóctonos de la ciudad que tienen nuevas necesidades y no pueden encontrar una alternativa. Buscar una vivienda, ya sea de compra o de alquiler, se ha convertido en un trabajo, ya que hoy en día se necesita: Un CV, rellenar formularios, una carta de presentación, intenciones de futuro, entrevistas ...

Hay un déficit de viviendas que se construye "poco" por la necesidad que hay. La población en este último año ha tenido un crecimiento de 13.240 personas, además cada año se trasladan a la ciudad unas 30.000 y se ha de añadir que hay un déficit de entre 60.000-

80.000 viviendas. Lo que se construye es muy caro y cada nueva vivienda hace que el precio del alquiler sea más caro. Las viviendas que hasta ahora todavía están al alcance del ciudadano son comprados por los Inversos, estos los modernizan o restauran y como resultado incrementan el precio de compra o de alquiler. El precio del alquiler actualmente está sobre los 19:27 € m².

En el año 2016 se organizó un plan Público para la ciudad de Múnich de desarrollo de la vivienda, que se denomina "Wohnen in München VI" donde se preveía construir 8.500 viviendas anuales entre el período 2017 hasta el 2021. El interés de esta iniciativa no es sólo que no haya suficientes viviendas ya un precio justo o social, sino que el objetivo también es conseguir una mezcla de estados sociales. Dicho de otro modo, que no se creen barrios de clases sociales. Para poder acceder a la vivienda Social, se debe cumplir unos requisitos que se llaman "München Modelo" y en este programa ha facilitado que un grupo más amplio de población pueda acceder. También un punto importante en este programa es tener en cuenta la eficiencia energética.

Pero la ciudad de Múnich tiene también otras problemáticas. Desde hace mucho tiempo, no se ha construido en altura por decisión de los urbanistas y para conservar una calidad urbanística. La densidad de la edificación se podría optimizar, ya que actualmente también se construye, debido a la misma decisión, de forma muy espaciada. Esto no ayuda a que el precio de la vivienda baje. También esta forma de crecer de la ciudad destruye muchos espacios que actualmente son espacios agrícolas o zonas verdes. Otros temas, que poco a poco van surgiendo en esta forma de crecimiento y que se debería planear de acuerdo con el crecimiento de la vivienda, son los temas de la comunicación viaria y red de transporte público y los equipamientos. Múnich es una de las ciudades de Alemania donde hay un mayor porcentaje de gente que pierde más tiempo en el desplazamiento por carretera para ir a trabajar. La red viaria es radial y poco a poco se quiere reducir el tráfico en el centro de la ciudad con el fin de reducir las emisiones. La red de Transporte público es eficiente y práctica, pero ya hay actualmente saturaciones en diferentes puntos de la red en las horas punta. Para terminar, y ya sería más un tema que se podría tratar en otro artículo, no podemos olvidar el déficit en equipamientos: Actualmente, ya se nota en la ciudad una falta de instalaciones deportivas y jardines de infancia, por ejemplo.

Lluís Casadevall, arquitecto. Corresponsal del COAC en Múnich, Alemania. Diciembre 2018



[1]

Tornar

[2]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : <https://www.arquitectes.cat/es/mon/8.500-viviendas-nuevas-anuales-en-Munich-no-son-suficientes>

Links:

[1] <https://www.arquitectes.cat/es/printpdf/printpdf/17436>

[2] <https://www.arquitectes.cat/es/javascript%3Ahistory.back%281%29>