

Noelia Rosón directora de operaciones de Testa Homes

«Potenciamos un liderazgo transformador en el alquiler institucional»

La directiva analiza la transformación que ha impulsado para consolidar el modelo en el sector del alquiler

Tu Economía. MADRID

Desde su posición como directora de operaciones de Testa Homes, Noelia Rosón impulsa la transformación de uno de los principales operadores residenciales del país. Hablamos sobre su modelo, que aspira a consolidar un nuevo estándar en el alquiler institucional en España.

¿Cuáles han sido los principales hitos en la transformación de la compañía?

El primer gran paso fue profesionalizar el modelo operativo. Pasamos de una gestión tradicional a una estructura basada en procesos estandarizados, tecnología y análisis de datos. Esta evolución nos ha permitido escalar con eficiencia, acortar el tiempo de los procesos y alcanzar niveles de ocupación estandarizados en torno al 97%.

Uno de los logros más significativos ha sido la reducción del periodo de vacancia a 1,8 meses desde la finalización del contrato anterior hasta el alta de uno nuevo, incluyendo la renovación de la unidad y su comercialización. Este indicador refleja el impacto directo de las mejoras en la capacidad de rotación y servicio.

Más allá de los resultados, hemos construido una plataforma robusta y preparada para liderar el futuro del alquiler institucional en España. No solo por dimensión, sino por modelo: eficiente, centrado en el usuario y con vocación de servicio. Esta transformación nos hace referentes del sector, con una propuesta de valor sólida y sostenible a largo plazo.

¿Cómo ve el mercado del alquiler y qué papel desempeña Testa Homes?

El alquiler se ha convertido en una solución estructural, aunque estamos lejos de otros países. El perfil

del inquilino ha evolucionado y también sus expectativas. Hoy se exige estabilidad, agilidad en la gestión y calidad de servicio.

En Testa Homes gestionamos directamente una cartera de 15.000 viviendas (principalmente edificios completos) en régimen de alquiler de larga duración. Nuestra propuesta combina gestión eficiente, experiencia digital y compromiso con el residente. Queremos que alquilar deje de percibirse como una opción provisional y pase a ser una elección de vida viable y satisfactoria.

¿Qué les diferencia de otros actores y cómo responden a esas nuevas expectativas?

Nuestra ventaja está en el control integral del ciclo operativo. Contamos con equipos propios, tecnolo-



En Testa Homes la sostenibilidad no es un área aislada: es un principio que guía nuestras decisiones

gía desarrollada internamente y procesos que garantizan agilidad, trazabilidad y calidad de servicio. La propiedad total de los edificios nos permite abordar la rehabilitación de forma integral: tanto en el interior de las viviendas como en las zonas comunes para atender criterios comerciales y de sostenibilidad. En este sentido, con cifras acumuladas hasta 2024, hemos desplegado un plan de inversión ambicioso.

Por un lado, más de 200 millones de euros destinados a la renovación del 75% de nuestro parque residencial, con una inversión media de 14.000€ por vivienda. Por otro, otros

80 millones adicionales para la creación de 145 nuevas amenidades, mejorando la experiencia del residente y revalorizando los activos. Estas actuaciones no solo elevan el estándar de calidad, sino que generan impacto urbano positivo. La rehabilitación coordinada en zonas específicas dinamiza el entorno, atrae nuevos residentes y refuerza la cohesión del barrio.

Un ejemplo claro es nuestra intervención en un distrito madrileño, con una inversión superior a 18 millones distribuidos en tres líneas: renovación de más de 800 viviendas, mejora de zonas comunes -incluyendo siete piscinas- y actuaciones de eficiencia energética sobre fachadas, orientadas a mejorar la certificación energética.

¿Cómo une sostenibilidad e impacto social en su estrategia?

En Testa Homes, la sostenibilidad no es un área aislada: es un principio estructural que guía todas nuestras decisiones operativas. Está integrada transversalmente en toda la cadena de valor, desde la rehabilitación del activo hasta la relación con nuestros inquilinos.

Nuestro compromiso se traduce en acciones concretas. Hemos desplegado la mayor instalación fotovoltaica del sector residencial en España: 4.200 paneles solares distribuidos en 63 edificios, con una producción estimada de 3,3 GWh anuales. Esta capacidad equivale al consumo anual de una población de entre 700 y 1.000 personas. A ello se suma la sustitución de más de 15.000 luminarias por tecnología LED y el uso exclusivo de energía 100% verde tanto en viviendas como en zonas comunes.

También apostamos por proyectos con impacto social. Participamos en el Programa LIFE de la UE, en colaboración con ASVAL, a través de un piloto de eficiencia energética en una zona vulnerable de Madrid. Es un ejemplo de cómo el impacto social y el rendimiento ambiental pueden ir de la mano.



¿Cómo contribuye a modernizar un sector tradicional como el inmobiliario?

Quiero profesionalizar desde la raíz: rediseñar procesos, integrar sistemas de control y consolidar la mejora continua. La transformación tecnológica ha sido un catalizador: robotización de procesos (RPA), lectura automática de datos (OCR), inteligencia artificial aplicada a la experiencia del cliente y una atención que combina eficiencia digital con cercanía humana. Todo ello es una condición indispensable para liderar el mercado.

Peró la modernización va más allá de la digitalización. Es también un cambio cultural. En Testa Homes estamos rompiendo inercias y reemplazando el «así se ha hecho siempre» por el «cómo podemos hacerlo mejor». Esta evolución interna es tan relevante como cualquier inversión tecnológica. Apostamos por un modelo operativo que no solo sea eficiente, sino que inspire una nueva forma de gestionar.

¿Qué posicionamiento aspira a consolidar en el alquiler institucional en los próximos años?

Queremos ser el operador de referencia en calidad, eficiencia y estabilidad. Para ello, trabajamos desde una lógica de largo plazo, profesionalizada y con impacto.

Participamos activamente en los principales foros sectoriales y colaboramos con administraciones para contribuir a una política de vivienda sostenible. Creemos que el alquiler institucional debe ser parte estructural del sistema habitacional español.

En un entorno marcado por la transformación del modelo residencial, Testa Homes lidera desde la excelencia operativa, la eficiencia escalable y la innovación aplicada. Nuestro objetivo no es solo gestionar, sino establecer un nuevo estándar en la gestión residencial: profesional, sostenible y centrado en las personas. Porque transformar el alquiler es también transformar la forma en que vivimos.