

---

Mercado

# David Martínez (Aedas Homes): “No podemos seguir creciendo con un modelo con ‘mancha de aceite’”

El consejero delegado de Aedas Homes y presidente de Rebuild advierte que la construcción está atravesando por un problema “endémico” y apunta a la tecnología como solución.

---

Marta Casado Pla  
12 sep 2019 - 04:51



David Martínez es el nuevo presidente de Rebuild, sustituyendo en el cargo al exconsejero delegado de Neinor, Juan Velayos. Martínez considera que el crecimiento en *mancha de aceite* es incompatible con el crecimiento de las ciudades y destaca la necesidad de “crecer en vertical”. Ciudades más densas, más altas y más sostenibles. Martínez no habla de fin de ciclo, pero advierte que la construcción está sufriendo un problema “endémico”, ya que no es capaz de hacer frente a la demanda existente debido a la falta de mano de obra cualificada. La solución: industrialización, prefabricación y nuevos materiales.

---

1 / 5

<https://www.ejeprime.com/mercado/david-martinez-aedas-homes-no-podemos-seguir-creciendo-con-un-modelo-con-mancha-de-aceite>

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

---

---

**Pregunta: La industrialización será uno de los principales temas del Rebuild ¿Veremos cada vez más viviendas industrializadas?**

**Respuesta:** No sólo. En el mercado de la construcción estamos sufriendo una transformación similar a la que han experimentado otras industrias, cuyo modelo de negocio ha cambiado impulsado por la tecnología. En el sector de la construcción, en cambio, seguíamos viendo, hasta hace poco, que se construía de la misma forma artesanal que se había construido siempre. Ahora mismo, estamos en mitad de esa transformación. Rebuild es un espacio de puesta en común de todos esos nuevos métodos de construcción. Uno puede ser la industrialización, pero hay otros muchos. La prefabricación, nuevos materiales, nuevos sistemas de construcción, herramientas digitales que permiten reducir los plazos de diseño de los proyectos y visualizarlos mejor. En general, se trata de nuevos métodos de construcción, todos ellos en la línea de reducir plazos, reducir costes, mejorar la calidad y proporcionar una mayor transparencia para nuestros clientes.

**P. ¿Es compatible reducir costes y mejorar la calidad de la construcción?**

**R.:** Sin duda. La tecnología nos va a ayudar a eso.

**P.:** ¿Cuál prevé que sea la tendencia?

**R.:** Se está trabajando en todas las líneas de actuación que te puedas imaginar. Rebuild va a recoger muchas iniciativas de muchos emprendedores, de grandes fabricantes a compañías que desarrollan herramientas digitales que permiten comercializar mejor una vivienda. Estamos importando tecnologías que provienen de los videojuegos o del mundo del cine.

**“Estamos importando en el sector tecnologías que provienen de los videojuegos o del mundo del cine”**

**P.:** ¿Cuál será el papel de la sostenibilidad?

---

**R.:** La sostenibilidad tiene distintos planos, uno de ellos es el plano económico. Si algo no es sostenible económicamente, no tiene futuro. El futuro pasa porque los materiales y los métodos constructivos sean sostenibles económicamente y responsables con el medio ambiente. Ya no es una opción, es *must* que va en el sistema operativo de los nuevos fabricantes y desarrolladores. Todos los edificios están siendo diseñados teniendo en cuenta aspectos medioambientales, tanto en su construcción como en su explotación, sobre la base de mejorar su eficiencia energética.

**P.:** En el futuro se prevé que la mayoría de la población se concentre en grandes ciudades ¿Cómo afectará al urbanismo?

**R.:** Esto nos obliga a diseñar de una forma más eficiente, más densa, las ciudades. No podemos seguir creciendo con un modelo con *mancha de aceite*, colonizar territorio. Tenemos que ir hacia un modelo más sostenible, en altura. La tecnología y la innovación son vitales para poder hacer desarrollos más sostenibles en el modelo urbano.

**P.:** ¿Cuál es el modelo alternativo a la expansión en *mancha de aceite*?

**R.:** No podemos seguir colonizando el terreno. Si lo que hace falta es vivienda en el centro de las ciudades, debemos encontrar la forma de crearla. Históricamente, en este país, venimos creciendo siempre en horizontal. Cuando se agota el municipio de Barcelona, por ejemplo, nos ensanchamos por L'Hospitalet, Sant Just, y así sucesivamente hasta que acabemos colonizando Vilanova. Esto no tiene sentido; el transporte está generando problemas cotidianos para la vida de las personas, tenemos que dedicarle mucho tiempo, los coches consumen combustible fósil e impactan en nuestro medio ambiente, etc. Tenemos que empezar a pensar en crecer en vertical.

## **“Debemos encontrar un equilibrio entre el crecimiento horizontal y la mayor densificación de las ciudades”**

**P.:** ¿Veremos entonces ciudades con grandes rascacielos?

**R.:** Puede haber rascacielos o puede haber torres más altas. Una torre, por ejemplo, es mucho más sostenible que esos mismos apartamentos tumbados y puestos en horizontal. En las torres, el coste de los servicios urbanos es mucho menor. Estas son las tendencias actuales en la gran mayoría de los países y nosotros debemos hacer una reflexión desde el punto de vista urbanístico para encontrar un punto de

---

equilibrio entre un crecimiento horizontal, deseable, y una mayor densificación de las ciudades para provocar menos impacto medioambiental y proporcionar mejor calidad de vida a los ciudadanos.

**P.:** ¿Es compatible con el diseño actual de las ciudades?

**R.:** Hay zonas de las ciudades de muy baja densidad. El distrito de Tetuán, por ejemplo, tiene casas muy bajas, de hace prácticamente ochenta años, unifamiliares, muy deterioradas en el centro urbano. Estas viviendas podrían ser sustituidas por edificios con mayor densidad. No se trata de demoler y levantar rascacielos, se trata de aprovechar espacios degradados en el entorno urbano que puedan densificarse y dar calidad a nuevos usos y nuevas familias, sin necesidad de que se tengan que desplazar a cuarenta kilómetros con los costes que supone, de transporte, calidad de vida y en el impacto medioambiental.

**P.:** ¿Qué es para usted una ‘smart city’?

**R.:** Son varios componentes: densidad, compacidad, 5G, *Internet Of Things* (IOT) e inteligencia artificial.

**P.:** ¿Lo estamos viendo en alguna ciudad española?

**R.:** Todavía no. Estamos en camino, pero nos falta todavía tiempo.

**P.:** ¿Cuál sería la referencia?

**R.:** No sé si tiene sentido pensar en copiar un modelo. Creo que tenemos, como país, una idiosincrasia especial y diferente a otros países y tenemos que buscar nuestro propio modelo. El urbanismo español es muy diferente al resto de urbanismos europeos. Tenemos espacios muy densos.

## “La construcción está sufriendo un problema endémico”

**P.:** Las promotoras que han rebajado sus previsiones alegaban un aumento del precio de la construcción, ¿cómo están afectando los precios de la construcción a la entrega de viviendas?

**R.:** Estamos viendo que la industria de la construcción está sufriendo un problema endémico. En 2018, con el incremento de la demanda de viviendas, vimos que la construcción atravesó dificultades porque no estaba preparada para asumir tanta demanda como se le exigía, por problemas de falta de mano de obra y capacidad en su conjunto. Es un problema endémico, que no tiene solución. Hoy en día no hay mano de obra cualificada en la industria, ni se la espera. Necesariamente tenemos que ir a buscar fórmulas que nos permitan construir toda la demanda, no solo de

---

vivienda, sino de otros activos inmobiliarios, de una forma diferente a la tradicional, sin tanto peso de la mano de obra poco cualificada. La solución pasa por la prefabricación, la industrialización, nuevos métodos de construcción y sustituir mano de obra poco cualificada por tecnología y mano de obra cualificada.

**P.: ¿Estamos em el final de ciclo inmobiliario?**

**R.:** Absolutamente, no. Vivimos un fin de ciclo largo, sin perjuicio de que vivamos momentos puntuales de enfriamiento. Los fundamentales de la economía son muy sólidos, y los del sector, exactamente lo mismo. La demanda actual sigue creciendo, a pesar de que se haya desacelerado en los últimos meses, y está muy lejos de la demanda histórica y la demanda estructural de un país como España. La oferta sigue siendo pequeña, los precios todavía en muchos sitios están lejos de los de 2007. En los últimos años el crecimiento no ha sido demasiado significativo.

**P.: ¿Se pueden volver a alcanzar los niveles previos a la crisis?**

**R.:** Para que tengamos un crecimiento sano, el incremento de precios de la vivienda debe ir en paralelo al incremento de los salarios. A lo largo de este año, los salarios han ido incrementándose y esto es otro argumento en la línea de pensar que va a ser un ciclo largo. El nivel de endeudamiento de las familias es muy bajo, al igual que el endeudamiento de las promotoras y los bancos están siendo cautelosos a la hora de conceder crédito. No hay argumentos para pensar que estemos en un momento próximo al fin de ciclo, todo lo contrario.