
Mercado

Ignacio Martos (Tinsa): “Es una buena señal que las grandes ciudades suban los precios”

El presidente de la tasadora sostiene que las administraciones deben liberar suelo y agilizar los trámites para paliar la escasez de oferta de viviendas de las grandes ciudades.

Marta Casado Pla
11 jul 2019 - 04:57



Ignacio Martos, presidente de la tasadora Tinsa, asegura que el sector inmobiliario español atraviesa una situación “saludable”, marcada por la aparición de nuevas tendencias y cambios demográficos. La creciente movilización hacia las grandes ciudades ha provocado un aumento de los precios de la vivienda, una situación que, según Martos, “atrae la riqueza a las urbes”. En cuanto a la escasez de oferta, el presidente de Tinsa defiende que las administraciones liberen suelo y agilicen trámites. Los nuevos comportamientos, por su parte, generan oportunidades para los actores del sector inmobiliario como, por ejemplo, las viviendas *build-to-rent* o los servicios para las personas de la tercera edad.

1 / 4

<https://www.ejeprime.com/mercado/ignacio-martos-tinsa-es-una-buena-senal-que-las-grandes-ciudades-suban-los-precios>

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: ¿En qué fase del ciclo inmobiliario estamos?

Respuesta: Las previsiones sobre el ciclo son siempre especulaciones. Hemos salido de la situación crítica en la que estaba España, en general mucho más acusada que en otros países, en la que pasamos de construir 835.000 viviendas en el 2008 a 35.000 en 2013. Durante la crisis, desapareció completamente el sector, con todas las implicaciones que eso tuvo para la industria financiera y para la banca, pero esto ya lo hemos superado. Esta recuperación ha ido acompañada de un crecimiento de los precios en las zonas de mayor demanda y más estabilidad en cuanto al precio.

P.: ¿Cuál es la previsión a corto plazo?

R.: En referencia a la demanda, este año se van a fabricar algo más de 100.000 viviendas y se van a transaccionar algo más de medio millón, entre compras de segunda mano y de primera mano. Estamos en una rotación natural del mercado y no hay ningún motivo para pensar que esto vaya a acabar de repente. La demanda está muy afectada por la situación económica del país. Hay una relación directa entre el Producto Interior Bruto (PIB) y la actividad de compraventa inmobiliaria. En ese aspecto, estamos en una situación bastante estable. La sociedad del siglo XXI pasó de tener empleo de por vida a varios cambios de trabajo en la vida profesional; pasó de trabajar en grandes compañías a *start ups*. Todas estas incertidumbres son características de nuestros tiempos y esto afecta a la forma en la que las personas toman decisiones en cuanto a la vivienda.

P.: ¿Cómo se traducen estas incertidumbres en el comportamiento de las personas en el mercado de la vivienda?

R.: Tiene una relación muy importante. El modelo social ha cambiado sensiblemente. En primer lugar, la gente se casa mucho más tarde y se mueve mucho más. Esto hace que haya una demanda muy alta de alquiler, sobre todo en los sitios donde hay trabajo como en las grandes ciudades. Hay un movimiento clarísimo, que se remonta a los años 50 o incluso antes, de atracción hacia las grandes ciudades.

P.: Este aumento de la demanda provoca un alza de precios ¿Hasta cuándo se dará esta tendencia?

R.: Los precios van a seguir subiendo. Cuando las rentas lleguen a un momento en el que la demanda no pueda satisfacerlas, bajarán. Por ahora, no hemos llegado a este punto. Ahora hay demanda, sube el precio y hay una capa social que no encuentra oportunidades para entrar. La economía es así. El crecimiento de los precios no es un problema. Es una buena señal que las grandes ciudades suban los precios y tengan alta demanda, porque esto trae riqueza a las ciudades y ayuda a que se desarrollen industrias relacionadas con la vivienda. Esta situación durará y no tiene nada de malo. Al mismo tiempo, habrá ciudades que se quedarán vacías en España, porque la

gente no quiere vivir en ellas. Hay que ser menos alarmista y desmitificar que los cambios demográficos, por el hecho de ser cambios, sean negativos. En España tenemos una situación muy saludable y en la que no vamos a encontrar soluciones con normativa y legislación.

“En España tenemos una situación muy saludable”

P.: Este año se ha aprobado el Decreto Ley de la vivienda y, en Barcelona, ha entrado en vigor la ley del 30%...

R.: Pensar que la legislación va a arreglar los problemas demográficos es una quimera. El legislador, por mucho que quiera limitar la capacidad de acción de los actores individuales, normalmente consigue es lo contrario, limita la oferta y hace que los precios continúen subiendo más todavía.

P.: ¿Qué oportunidades ofrece el mercado inmobiliario?

R.: Un elemento importantísimo que va a afectar a la demanda es la gente de la tercera edad. Los *babyboomers* empiezan a jubilarse y son gente con casas muy grandes, que tendrán que ir a viviendas más pequeñas, y van a tener que complementar su pensión. Van a salir muchas alternativas, desde gente que alquila habitaciones para estudiantes, hasta hipotecas inversas. El capital de una gran parte de las familias españolas está en la vivienda y cuando se necesita complementar la pensión, se tiene que liquidar el capital. Por otro lado, habrá una creciente demanda de alquiler y *coliving*. Hay que reconfigurar las ciudades en base a estos dos cambios demográficos. Los edificios que se construyeron para familias de cinco miembros, ahora tendrán que servir para atender a la gente mayor y a las personas jóvenes. Se están hablando de servicios compartidos en los edificios, desde una lavandería compartida hasta tener asistencia sanitaria.

P.: ¿Cómo se puede paliar la escasez de oferta?

R.: Hay dos soluciones inmediatas. La primera es liberar suelo y, la segunda, agilizar los trámites administrativos en los Ayuntamientos. Los plazos con los que trabajamos en este sector son brutales. Para conseguir una licencia de obra de suelo finalista se tarda dos años. Esto es un tema de eficiencia operativa. El riesgo que asume el promotor es altísimo. Cuanto más tiempo pase, más alto es el riesgo, porque hay más incertidumbres. La administración, a veces, intentando controlar, descontrola. Al haber escasez de suelo, suben los precios y no se pueden atender con suficiente rapidez la demanda.

“Pensar que la legislación va a arreglar los problemas demográficos es una quimera”

P.: ¿Agilizar los trámites sería una fórmula para aumentar la oferta?

R.: Sin duda. Todo lo que está ahora paralizado, estaría funcionando. Un ejemplo podría ser Castellana Norte, que lleva 25 años dando vueltas y hay muchas viviendas previstas. Acelerar los trámites permitiría poner muchas viviendas a disposición del público. Si después resulta que son demasiadas y no hay demanda, bajarán los precios. Pero ahora no hay suficiente. Agilizar los trámites permitiría empezar a mover el suelo disponible y, si después se agota, habrá que poner más suelo. ¿Por qué el Ayuntamiento tiene que decidir si una ciudad crece o no crece? Tendrá que evolucionar en función de lo que pida la ciudadanía. Hay que intentar poner más suelo disponible y facilitar que se promueva.

P.: ¿Las promociones industrializadas son una tendencia?

R.: Todos los actores están invirtiendo mucho tiempo en trabajar este tipo de iniciativas. Van a ir mejorando, pero no van a cambiar dramáticamente la forma en la que se construye. Otro de los elementos que están generando cierta tensión es el precio de la construcción. Cuando vino la crisis, desapareció completamente la mano de obra del país. Ahora, volver a poner en marcha toda esa industria implica un tiempo para que todas las empresas de construcción vuelvan a tener capacidad. La construcción industrializada ayuda a mitigar el cuello de botella de la construcción tradicional.