Mercado

Miguel Mayorga (UOC): “No hay que pensar en vender pisos, sino en ofrecer un servicio”

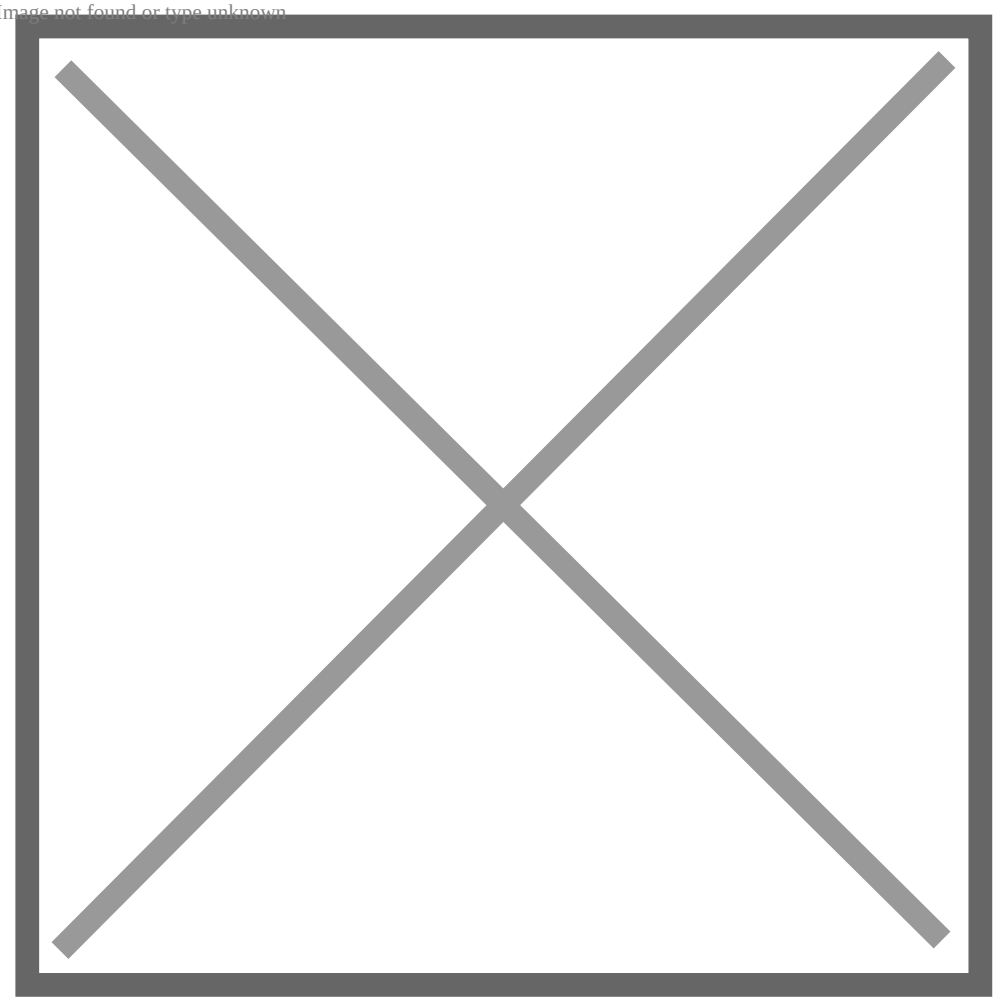
El profesor de ciudad y urbanismo de la UOC opina que, con la gentrificación y el *boom* del alquiler, hace falta más regulación en el negocio inmobiliario, igual que en otros sectores que también están en transformación, como el turismo o la movilidad.

I. P. Gestal
31 ene 2019 - 04:51

https://www.ejeprime.com/mercado/miguel-mayorca-uoc-no-hay-que-pensar-en-vender-pisos-sino-en-ofrecer-un-servicio

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.

Image not found or type unknown



Ni coches voladores, ni mucha tecnología. Lo que define hoy a las *smart cities* es la eficiencia y la sostenibilidad. Así lo defiende Miguel Mayorga, profesor del máster universitario de Ciudad y Urbanismo de la Universitat Oberta de Catalunya (UOC) y docente también en la Universidad Pompeu Fabra, que asegura que "la ciudad del futuro es la del presente, pero con mayor conciencia". El experto defiende una mayor regulación en los precios de los alquileres para evitar "poblaciones nómadas, que se trasladan a medida que van subiendo los precios", y sostiene que los promotores deben concebir la vivienda como un servicio y no un producto de venta.

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: ¿Cómo será la ciudad del futuro?
Respuesta: La ciudad del futuro es la ciudad del presente, pero con una sociedad más consciente de las limitaciones que nos ofrece el planeta y de las dos urgencias que hoy tenemos como sociedad: la desigualdad socioespacial y el desequilibrio ambiental. Durante mucho tiempo nos han venido hablando de la ciudad del futuro como una ensoñación con coches voladores, esa visión progresista nos ha llevado a imaginarnos futuros donde la tecnología nos iba a salvar. Ahora nos hemos dado cuenta de que el futuro no es eso y tenemos que reflexionar. Eso no nos tiene que llevar a una visión apocalíptica ni distópica del futuro, sino a entender y conocer el momento en el que estamos. Es un esfuerzo importante, tenemos que trabajar con lo existente.

P.: ¿Es eso una *smart city*?
R.: Sí. La idea de *smart cities* se convirtió en un cúmulo de tecnologías de dispar necesidad. Las administraciones y muchas empresas privadas se convirtieron en consumidores de tecnología. Es el momento de reflexionar cuántas de esas tecnologías necesitamos. Una *smart city* no la hacen los coches eléctricos. Se trata de trabajar con lo existente, pero de manera más eficiente: reconvertir infraestructuras en lugar de construir nuevas, volverlas más eficientes, etc. Además, debería abarcar no sólo la ciudad, sino todo el territorio. Un barrio *smart* está bien, pero es una zona aislada: hay que pensar en sentido global, en *smart territories*.

P.: ¿Qué puede hacer el sector inmobiliario?
R.: Los planteamientos de toda empresa que se dedique a la construcción de vivienda, de infraestructuras o de equipamientos han de introducir variables de valoración de los proyectos en clave de sostenibilidad. Y no sólo del tipo económico, sino también social y ambiental.

“Los proyectos inmobiliarios deben valorarse en clave de sostenibilidad económica, social y ambiental”

P.: ¿Es la sociedad la que está motivando este cambio?
R.: La sociedad todavía está muy poco informada. Pero cada vez más se valoran factores como el confort medioambiental o la conciencia ecológica como valores añadidos. En la medida en que tengamos una sociedad más informada se podrán

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.

escoger alternativas más interesantes.

P.: Con el aumento de los precios del alquiler, ¿volverá a crecer la propiedad?
R.: De nuevo, se trata de la desigualdad socioespacial y el desequilibrio ambiental. Si la vivienda se considera un lujo, es un gran problema.

P.: ¿Qué puede hacer la empresa privada?
R.: El futuro pasa por entender que la vivienda es también un servicio, más que una propiedad. Llevábamos mucho tiempo con una idea instalada, sobre todo en el mercado español, de que había que comprar. Los proyectos de vivienda no deben pensarse como pisos dentro de un edificio que luego se venderán, sino un servicio, un derecho de los ciudadanos. Si se hace bien, es un buen negocio para todos.

"Hacen falta leyes que protejan a los arrendatarios y pongan tope a las subidas de las rentas"

P.: Entonces, ¿desaparecerá la propiedad?
R.: No. Ocurre lo mismo que con los coches. Ahora se valora más el servicio que la propiedad, pero eso no quiere decir que no haya gente a la que le interese comprarse un coche y que tenga ese sentimiento de pertenencia e identidad.

P.: Para frenar la escalada de precios, ¿regular es la solución?
R.: Este cambio de paradigma implica un cambio político y una nueva regulación. El coste del alquiler sube por muchos motivos: por un lado, los locales, pero también por lógicas globales como la gentrificación, y eso necesita regulación. Encontrar el equilibrio pasa por generar conciencia social, tomar decisiones políticas y establecer unas normas.

P.: ¿Qué tipo de normas?
R.: España lleva mucho tiempo apostando por el turismo. Si eso se vuelve turistificación tiene efecto sobre la ciudad y genera conflictos. Hay una competencia desleal por un espacio en la ciudad, y lo que genera es una especie de gente nómada que va esquivando las subidas. Hacen falta leyes que protejan a los arrendatarios y que pongan tope a los incrementos en los alquileres. Se están presentando alzas de hasta el 30% entre un contrato y otro, es exagerado.

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.

P.: ¿Debe intervenir la Administración?
R.: Es lo mismo que ocurrió con las plataformas digitales, que van todavía muy por delante de los criterios con los que está regulada su actividad. No se trata de si es mejor taxi o Cabify; Amazon o el comercio de proximidad, sino que hay que regularlo. Las administraciones deben anticiparse a su impacto y poner reglas de juego.

https://www.ejeprime.com/mercado/miguel-mayorca-uoc-no-hay-que-pensar-en-vender-pisos-sino-en-ofrecer-un-servicio

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.