

# economía negocios

La aplicación de la tecnología sobre un sector como el residencial podría llevar al extremo de que nos encontremos ante el hecho de que, en el momento de adquirir una vivienda, asumamos que puede quedarse obsoleta en un periodo corto de años, replanteándonos incluso la compra

**C**uando compramos un teléfono móvil somos plenamente conscientes de que en unos pocos años se habrá quedado obsoleto y que, con total seguridad, encontraremos otro más económico y con muchas más prestaciones. Lo mismo nos puede ocurrir al realizar la compra de un televisor, pudiendo estar realizando la adquisición de nuestro último televisor ya que, en la próxima compra, el concepto de televisor, tal y como lo entendemos actualmente, ya no existirá.

Si seguimos avanzando en sectores económicos con una mayor importancia económica en nuestra decisión de compra llegamos al automóvil, un sector especialmente afectado por la intensa innovación, pudiendo plantear la duda de optar por un motor eléctrico, híbrido, diésel, gasolina, glp... Mientras hasta hace no mucho asumíamos para este bien una vida útil relativamente larga, en la actualidad también podemos considerar que en poco tiempo tendremos automóviles mejores y a un precio más competitivo. De hecho, la innovación del sector llevará a aportar importantes grados de obsolescencia a los automóviles ya existentes (prestaciones, consumos, eficiencia, seguridad, comunicaciones...).

Constatamos cómo los distintos sectores económicos de bienes que adquirimos progresivamente se van caracterizando por intensos procesos de innovación que hacen que dichos productos se conviertan en obsoletos en espacios de tiempo cada vez más breves, debiendo optar por su relativamente rápida sustitución, condicionando incluso el propio formato de adquisición (compra, renting...).

¿Puede ocurrir esto en el sector inmobiliario? ¿Está de hecho ocurriendo en la actualidad? Personalmente creo que, centrándonos en el ámbito residencial (vivienda), esta realidad ha venido ocurriendo, como en la práctica totalidad de sectores económicos, aunque de un modo mucho más lento, aumentando la intensidad durante

## El análisis del experto por Luis Alberto Fabra Garcés



Dos protagonistas de la serie 'Black mirror', en la que se analiza el impacto de la tecnología. EFE/NETFLIX

## 'Black mirror' inmobiliario

los últimos años, aunque muy por debajo de lo que vamos a ver próximamente, que creo que nos llevará incluso a un cambio en la concepción tradicional que tiene la sociedad sobre la vivienda.

Desde hace cinco o seis años, cuando redacto la parte introductoria del Anuario de la Estadística Registral Inmobiliaria, siempre dedico un párrafo a la innovación inmobiliaria, como factor de análisis desde el lado de la oferta. En la época en la que se iniciaba un menor número de viviendas de obra nueva, insistía en una idea que luego he visto replicada: «Par-

te de la solución al problema de la promoción de vivienda de obra nueva pasa por convertir al mercado inmobiliario existente en obsoleto». Puede concebirse como algo relativamente radical, pero simplemente intentaba trasladar la idea de que el sector inmobiliario estaba acostumbrado a asumir bajos niveles de innovación.

Durante los últimos años se han ido produciendo ligeros cambios, contando las nuevas promociones inmobiliarias con estándares de calidad media superiores a las tradicionales. Se ha ido avanzando en aspectos climáticos, eficiencia

energética, costes de la propiedad a lo largo de la vida útil, diseño, servicios comunes, cierta tecnología, estandarización de procesos productivos... pero, a pesar de ello, el recorrido pendiente puede ser notable. Todavía queda mucho que innovar en el sector, y parte de dicha innovación está ahí, solo hay que cogerla.

El sector inmobiliario residencial ya ha presentado históricamente etapas de obsolescencia: viviendas sin parking, sin ascensor, sin calefacción, sin fibra óptica... Todos estos aspectos han ido aportando un menor valor a viviendas sin estas características, y lo mismo ocurrirá con aspectos recientes (etiquetado energético, diseños...). Pero, podemos ir mucho más allá, qué ocurrirá con viviendas que no tengan sistemas de carga eléctrica en los aparcamientos si se generaliza el coche eléctrico, o viviendas que no presenten espacios abiertos geolocalizables si aumenta exponencialmente la compra 'online' con entrega por drones, o aquellas que no cuenten con las características propias de las 'smart home' en la medida que se vaya expandiendo esta realidad tecnológica.

Tal y como ocurre con la famosa serie británica 'Black Mirror', que analiza los efectos de los avances tecnológicos en un futuro cercano, su aplicación sobre un sector como el inmobiliario residencial, en el que estimamos que la intensidad en la innovación va a contar con un recorrido exponencial con respecto al pasado en los próximos años, podría llevarnos al extremo en el que, al igual que con un teléfono móvil, un televisor o un automóvil, nos encontremos ante el hecho de que, en el momento de la compra, asumamos que nuestra vivienda pueda quedarse obsoleta en un periodo relativamente corto de años, replanteándonos incluso el sentido económico de la propia compra.

*Profesor titular de la Universidad de Zaragoza y director de Gamerin.*

**¿Qué ocurrirá con viviendas que no tengan sistemas de carga eléctrica en los aparcamientos si se generaliza el coche eléctrico?**