

## Un nuevo punto de vista sobre el sector inmobiliario

**D**urante los últimos nueve años el sector inmobiliario ha desarrollado su actividad empresarial bajo una serie de condiciones que lo han convertido en punta de lanza del crecimiento de la economía española. Por activa y por pasiva hemos venido describiendo el fuerte aumento de la demanda, la limitada capacidad de reacción de la oferta y unas condiciones de financiación tan favorables que no tenían precedente en nuestro país. En paralelo, la mejora económica evidenciada por el empleo y la renta permitieron un aumento del poder adquisitivo de los hogares que, además, estaban cambiando su morfología. Estos fueron los argumentos que Asprima utilizó para explicar a la opinión pública que ni estábamos ante una situación de "burbuja" ficticia, ni había razones para la preocupación económica.

Pues bien, hasta el momento, esas claves de análisis han sido válidas para definir el sector y proyectarlo hacia el futuro, pero si somos realistas, el cambio de las mismas parece evidente. Al menos esa es la percepción que subyace cuando concluimos que estamos ante el final de un ciclo y el inicio de otro.


Desde instituciones como Asprima, uno de cuyos objetivos esenciales es proporcionar al sector parámetros ciertos y probables para que las empresas puedan desarrollar su actividad con garantías, emprendemos el regreso del verano con el objetivo de conocer cuáles serán las nuevas reglas del juego. Ya no se trata de revisar y actualizar cifras. Estamos en un momento de punto de inflexión de la tendencia precedente y es necesario dibujar lo más certeramente posible el escenario en el que tendremos que trabajar.

Los últimos meses, como se puede comprobar en el repor-

taje que ocupa la portada de esta revista, nos demuestran que está naciendo un nuevo

tipo de "empresa inmobiliaria". La fuerte eclosión en Bolsa del sector y los firmes pasos hacia la internacionalización ya auguran que los empresarios se están preparando para afrontar ese futuro cambiante. Cambia la cartera de productos, cambian los mercados objetivos, cambia el ritmo de actividad y cambian las políticas de vivienda y suelo de comunidades autónomas, Gobierno Central y ayuntamientos. Y es más que probable que, tanto las novedades normativas en materia de suelo como el cambio de tendencia de los tipos de interés provoquen modificaciones en la financiación de las empresas y sus proyectos. Demasiados cambios para quien no se haya posicionado correctamente en la línea de salida.

Estamos además ante un nuevo modelo de empresa que, porque cotizar en el parqué así lo exige, se verá obligada a ser más transparente y que sin duda ejercerá un efecto contagio sobre el resto de promotoras en lo que se refiera a la búsqueda de la profesionalización y de la rentabilidad sostenida en el tiempo.

Esta nueva situación aporta razones suficientes para que nuestra asociación haga un nuevo esfuerzo y lidere una vez más la opinión y análisis sobre el mercado y la empresa inmobiliaria para los próximos años. Para ello debemos elaborar proyecciones que incorporen los nuevos argumentos y que se anticipen con inteligencia y acierto a los desarrollos que caracterizarán el mercado inmobiliario español en el quinquenio venidero. Sin duda, observar de cerca la actividad promotora en los próximos años va a ser, cuanto menos apasionante. 



### Junta Rectora de Asprima

**PRESIDENTE:** Rafael Santamaría Trigo (REYAL GRUPO)  
**VICEPRESIDENTE PRIMERO:** Fernando Rodríguez-Avial Llardent (VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A.U.)  
**VICEPRESIDENTE SEGUNDO:** José Antonio Moreno Sainz-Pardo (DETINSA)  
**TESORERO:** José A. García-Luengo Calafell (CHAMARTIN, P.I.S.A.)  
**VOCALES:** D. Juan José Cercadillo Calvo (HERCESA INMOBILIARIA) • Juan Domínguez Hocking (ARROYO DE LA VEGA, S.A.) • D. Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia (AGOFER, S.A.) • Rafael Joga Hernando (INMOBILIARIA URBIS, S.A.) • D. José Luis Marcos Muñoz (ROAN, S.A.) • Javier Martín Sanz (GRUPO EUROGES) • D. Antonio Moyano Paredes (REALIA BUSINESS, S.A.) • D<sup>a</sup> Carolina Roca Castillo (PROMOCIONES LEVANTINO ARAGONESAS, S.A.)  
**SECRETARIO GENERAL:** José Manuel Galindo Cueva (ASPRIMA) •  
**PRESIDENTE DE HONOR:** Javier García-Valcárcel Sáiz • **MIEMBROS DE HONOR:** Ramón Arregui Monreal, José María Pérez Herrero

**DIRECTOR:** José Manuel Galindo Cueva  
**COORDINACIÓN EDITORIAL:** María José Gracia  
**AREA DE ESTUDIOS:** Yolanda Fernández, Juan Ignacio Sánchez • **DISEÑO Y MAQUETACIÓN:** Ricardo Alarcón Cobos

Depósito Legal: M-11.300-1998



**Edita ASPRIMA**  
(Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid).

c/ Suero de Quiñones 34-36  
3<sup>a</sup> Planta, Madrid 28002.

Tel.: 91 522 90 11  
Fax.: 91 522 47 06  
e-mail: [asprima@tsai.es](mailto:asprima@tsai.es)  
[www.asprima.es](http://www.asprima.es)