

Esta situación generó subidas de precios de los solares y de las construcciones, e incluso dificultades de ejecución de obras, por falta de materiales y mano de obra.

La consecuencia final fue el aumento de las ventas y alquileres y de sus precios, aunque los márgenes se mantuvieron estables.

Las perspectivas para el año 2001, en el que la oferta y demanda ha comenzado a reducirse, presentan, en el resto, características semejantes al ejercicio anterior, ya que la caída observada no ha sido suficiente para detener las subidas de precios.

2. Las nuevas infraestructuras en comunicaciones, reduciendo el tiempo de los desplazamientos, crearán aumentos de demanda de inmuebles vacacionales y ayudarán a la movilidad geográfica y, por tanto, a la vivienda en alquiler.

El suelo bien comunicado a los grandes núcleos de población, competirá con el hoy más cercano a los mismos.

3 y 4. El aumento de los precios de los módulos no podía, por muchas razones, ser proporcional a los aumentos de los costes fundamentales que influyen en la vivienda (suelo y construcción) y esto ha hecho casi imposible que el promotor privado haya podido o pueda desarrollar promociones de protección oficial.

Sólo las entidades públicas, que hayan destinado a protección oficial suelo propio, o cooperativas, que en un alto porcentaje eluden la aplicación del módulo en el precio de venta, o que han recibido suelo público, han realizado a duras penas el 50 por 100 de la previsiones estatales.

El sistema parece caduco, y quizás las actuaciones de algunas comunidades autónomas (País Vasco, Comunidad Valenciana, ...) sacando a concurso público, para su realización por promotores, actuaciones protegidas con suelo de su propiedad, podría ser el camino para darle estabilidad y contenido.

Si no fuera así, sólo cabría esperar que bien por aumento de los precios oficiales, bien por baja de costos, pudiera establecerse de nuevo un margen de beneficio suficiente.

5. Como decía antes, la situación del mer-

cado en nuestro sector es de una demanda muy fuerte de todo tipo de inmuebles, sin excepción. La respuesta de los inmobiliarios a esta demanda se ha producido, y se espera que, en el plazo de dos años, la oferta la supere, paralizándose así los aumentos de precios, y disminuyendo el volumen de ejecución de oficinas y edificios industriales.

6. En cuanto a la promoción de viviendas no espero grandes cambios, y la atomización de promotores seguirá existiendo.

Para las grandes empresas del sector, entiendo que la estrategia está pasando de actuar como promotor de viviendas, y en contadísimas ocasiones con inversiones en alquileres de oficinas y viviendas, a inmobiliaria global con inversiones de todo tipo de inmuebles (viviendas, oficinas, industriales, comerciales, turísticos, tecnológicos, 3ª edad, estudiantes, etc...) con un fortísimo peso en la explotación mediante alquiler de los mismos.

Ello llevará a las grandes empresas a aumentar continuamente su capitalización, siendo las fusiones y adquisiciones, vías rápidas que facilitan en parte este camino.

7. La población española no aumenta hace tiempo, y en algún momento se notará una baja de actividad en la promoción de viviendas y, por tanto, en una de las actividades inmobiliarias que más factura en relación a los fondos propios que emplea.

Cómo suplir las disminuciones de ingresos por ese concepto, y cómo capitalizarse para entrar en las actividades restantes son los retos principales.

La solución, desde mi punto de vista, es ganar el tamaño suficiente para tener una alta liquidez en los mercados de valores, y con ello poder apelar a los mismos para cubrir las grandes inversiones de una inmobiliaria global.

JESÚS ROA BALTAR

Presidente de CONSTRUCCIONES BRUES, S.A.

1. El año 2000, en general, ha sido bueno, si bien con grandes tensiones en mano de obra y suministros. El 2000 acusa una cierta desaceleración que se traduce en una mayor competencia.

2. a) Necesariamente, tendrán efectos beneficiosos, si efectivamente se cumplen.

b) Con la modificación de las leyes hay que andar con mucho cuidado. Todos los extremismos son peligrosos. La financiación privada ayuda a la actividad del sector.

3. En el desarrollo de la vivienda influyen siempre dos factores: la demografía y el desarrollo económico. Esperamos que el segundo compense al primero.

4. La vivienda de protección oficial tiene que dejar de ser una utopía y poder venderse a precios reales.

5. Estará en función de la situación económica.

6. Las fusiones siempre son posibles, aunque en España ya se ha constituido una cabeza que recuerda a los oligopolios y después queda un enorme desierto hasta llegar a las medianas empresas, a las que más bien llamaremos pequeñas. En el campo de la construcción yo abogo por empresas que sean sólo constructoras.

7. El principal reto que hay en el sector es que los proyectos sean lo más completos posible, de modo que cuando se inicie una obra se sepa lo que se quiere hacer sin tener que estar pensando en los reformados. Lo que no puede ser es pretender suprimir los reformados sin buenos proyectos.

PEDRO M^a MAQUEDA Presidente de COPCISA

1. Creo que en términos generales se puede afirmar que para el sector de la construcción, el año 2000 ha sido una confirmación de la recuperación de la actividad. Se ha pasado de una época con unas inversiones muy contenidas, una gran competencia y enormes incertidumbres en cuanto a resultados económicos a otra época quizás de mayor estabilidad en todos los sentidos. No ha habido mucha oferta de obra civil licitada tradicionalmente por los ministerios, pero se ha compensado la edificación privada, tanto residencial como de otro tipo.

Las perspectivas para este año 2001 van a

ser buenas, siendo una prolongación de lo que ha sucedido en el 2000. En mi opinión, uno de los problemas más graves del sector son los vaivenes de las grandes inversiones y los subsiguientes parones de la actividad. Esto no ha sido el caso para el 2000 y 2001 en que las empresas han trabajado con una gran estabilidad.

2. Los efectos de los planes inversores en el sector de la construcción son positivos siempre que se sepan laminar correctamente en el tiempo, facilitando que nuestro sector se adapte a ellos y siempre que al terminar un plan se suceda otro, evitando que se detenga esa continuada actividad. Detrás de una empresa constructora hay una gran cantidad de medios humanos, de maquinaria, logísticos y organizativos que no se hinchan o encogen como una esponja.

Respecto al nuevo plan de infraestructuras pienso que se trata de una nueva mejora de las comunicaciones en España, elevando nuevamente el nivel de las carreteras y ferrocarriles. Todo esto comporta una gran cantidad de trabajo para el sector. El Plan Hidrológico Nacional representa para nosotros una incógnita mayor pues aún siendo muy positivo para el sector y para España en general, tenemos que estar atentos a su desarrollo, pues la oposición frontal de ciertos colectivos puede descafeinar muchas actuaciones.

La nueva Ley de Contratos de la Administración representa un paso más en la armonización de nuestra realidad europea y una modernización necesaria para adaptarnos a las realidades actuales del sector. Quizás sería interesante que ese esperado reglamento aparezca finalmente para así complementar aquellos aspectos que la ley deja abiertos.

Los proyectos de financiación privada de infraestructuras tendrán también una importante incidencia privada en el sector por su volumen y tipología, obligando a las empresas a realizar un producto algo distinto del tradicional. Sería muy importante que se pudiera dar entrada también a las medianas empresas, evitando que este tipo de proyectos se quede en pocas manos. A la larga será mucho más productivo para el país.

3. No disponemos de más datos que los que aparecen en los medios de comunicación, sin embargo pienso que España es un país todavía