

ha mantenido siempre una poderosa inercia del negocio constructor, como medio para financiar otros negocios sinérgicos a la actividad principal y obtener, así, un equilibrio adecuado en los resultados, pese a los ciclos. En este sentido, nuestra estrategia de diversificación ha ido orientada a los sectores de concesiones –promoción privada de infraestructuras de transporte: autopistas, aeropuertos y aparcamientos–, promoción inmobiliaria, servicios y telecomunicaciones.

En nuestro caso, se produce una situación singular al haber conseguido el liderazgo nacional en el negocio residencial y el mundial en el mercado de las concesiones (autopistas, aeropuertos y aparcamientos), con una inversión comprometida superior a los 1.400 millones de euros. En 2000, el 66 por 100 del resultado de explotación del Grupo lo aportaron las actividades distintas a la construcción.

### EMILIO NOVELA BERLÍN

Consejero Delegado y Vicepresidente Primero del GRUPO VALLEHERMOSO(\*)

1. El sector inmobiliario ha tenido un comportamiento extraordinario. La demanda se ha mostrado robusta y sostenida, y las fuertes tensiones en los precios y, sobre todo, en la mano de obra han comenzado a ceder. En los seis primeros meses del presente ejercicio, las ventas han continuado incrementándose. Sin embargo, el número de viviendas iniciadas en el sector ha comenzado a descender, situándose en niveles mucho más razonables que los que se produjeron en 1999. Así, la demanda estructural de viviendas se situará entre las 350.000 y las 400.000 unidades iniciadas al año. En cuanto al precio de la vivienda, tenderá a estabilizarse como consecuencia de la posible y deseable desaceleración del coste del suelo y de la construcción, los dos principales factores que influyen en la formación del precio de la vivienda.

2. Es difícil generalizar en un sector tan atomizado como el inmobiliario. No hay que olvidar que el conjunto de las empresas del sector que cotizamos en Bolsa, tenemos una cuota de mercado de entre un 5 por 100 y un 6 por 100.

Posiblemente, las promotoras pequeñas y de relativamente nueva creación se enfrenten a

un futuro menos cómodo que el vivido en el pasado inmediato y que el presente. Por el contrario, las principales inmobiliarias que hayan hecho bien los deberes y que estén bien gestionadas tendrán garantizado su desarrollo futuro.

3. Tanto el envejecimiento de la población como el resto de los cambios demográficos tendrán una incidencia directa en el desarrollo del sector. De hecho, desde el Grupo Vallehermoso hemos tomado posiciones en la promoción de centros integrales para el mayor. La masiva entrada de inmigrantes y de jubilados europeos que establecerán su primera residencia en España tendrá una clara repercusión en el sector que actuarán como revulsivo y, cómo no, las nuevas formas de trabajo, como es el teletrabajo.

4. Actualmente, la mayoría de las viviendas de protección oficial que se están promoviendo las están desarrollando cooperativas. Aunque el precio de la VPO se ha incrementado un 10 por 100, en Vallehermoso sigue sin cuadrarnos con el coste de la construcción.

5. Es indudable que el área de patrimonio es menos cíclica que la residencial. El mercado de alquiler de oficinas continúa creciendo a buen ritmo. No preveo un gran futuro a las naves industriales tradicionales, mientras que las naves automatizadas de última generación experimentarán un gran crecimiento en España. Asimismo, las nuevas fórmulas comerciales que incorporan una completa oferta de ocio tienen un enorme potencial de desarrollo.

6. Creo que en el apartado residencial el aumento de actividad se determinará por un mayor crecimiento de las empresas, que serán ajenas a los movimientos corporativos. Es decir, que las compañías comprarán más suelo y desarrollarán un mayor número de promociones. Mi opinión personal es que las empresas inmobiliarias tenderán a equilibrar su negocio entre la promoción y el patrimonio. Particularmente, creo que en el futuro se llevarán a cabo operaciones para conseguir esta estructura equilibrada en compañías que están descompensadas en residencial o en patrimonio. Evidentemente, la diversificación en el sector inmobiliario, como ya ha ocurrido en otros muchos sectores, tenderá a extenderse.

7. Como decía, al sector le queda pendiente ordenarse. También sería conveniente que au-

mentara el grado de profesionalización de los agentes que operan, lo que contribuiría a una mejora de la calidad de los productos que se comercializan. La fidelización de los clientes es otra de las asignaturas pendientes. Y, desde luego, tienen que aprobarse algunas medidas beneficiosas para el sector como es la mejora del alquiler de viviendas.

(\*) Las respuestas se refieren exclusivamente al sector inmobiliario.

## JUAN C. ENTRECANALES AZCÁRATE

Presidente de NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS, S.A.

1. El sector de la construcción, un año más, ha sido de los más dinámicos en la economía nacional, manteniéndose con la tónica expansiva que viene siendo habitual para el sector desde hace varios años.

El efecto arrastre sobre otros sectores y la capacidad de generación de empleo, serían las principales características a destacar.

La producción de 14,6 billones de ptas. con un valor añadido bruto que representa el 8 por 100 del PIB y la ocupación del 11 por 100 de la población total, empleada en ámbito nacional, que viene representando un 10 por 100 de empleos directos y otro 6 por 100 de indirectos, da una idea del comportamiento del sector constructor español, y que, durante el año 2000, nos ha situado en el quinto puesto en importancia en la Unión Europea, detrás de Alemania, Francia, Italia y Reino Unido.

Hay un dato que a mi juicio merece la pena destacarlo, la Licitación Pública durante el año 2000, en pesetas constantes, ha superado a la del año 1990, año en que se alcanzó el récord histórico.

Durante el presente ejercicio 2001, el sector constructor continuará creciendo, aunque con unas cifras ligeramente por debajo de las del año 2000, estimándose un crecimiento del orden del 6 por 100. Este dato, en comparación con los similares de otros sectores de la economía nacional, nos permite ser optimistas.

El sector de la construcción, en los próximos años, es previsible que tenga un crecimiento en

el sector privado similar al del PIB, y en el sector público, teniendo en cuenta las fuertes inversiones anunciadas hasta el año 2004, podrá mantener tasas anuales del orden del 8 por 100.

Finalmente, el sector constructor continuará el proceso de internacionalización que en estos últimos años se ha venido observando, no tanto como compensador de los ciclos depresivos, históricamente presentes en la construcción, sino como realidad de su vocación de presencia en mercados exteriores.

2. El *Plan de Infraestructuras* representa un importante esfuerzo inversor dándole prioridad en el gasto público, así como, marcando unos objetivos políticos que promuevan el equilibrio regional y la cohesión territorial, tienen una gran trascendencia para dinamizar la economía y aumentar la productividad media de las regiones menos desarrolladas.

La actuación en tramos de elevada intensidad de tráfico, el cierre de la red de autovías y de autopistas existentes y el proyecto de una estructura menos radial y más transversal, permitirán de hecho, una mejor unión con las carreteras transeuropeas. Ni que decir tiene que todo este programa supone un importante incremento de trabajo para nuestro sector. Lo mismo puede decirse de la modernización de las comunicaciones ferroviarias con proyectos tan importantes como los nuevos AVE, la realización de nuevas infraestructuras aeroportuarias y el aumento y modernización de instalaciones de los Puertos del Estado.

El *Plan Hidrológico Nacional (PHN)*, con ocho años por delante para su concreción y realización, potenciará al sector constructor en todo el área de Levante y regiones insulares. Según decía un reciente titular "Un trasvase, 112 embalses y 36 desaladoras", llevarán las aguas del Ebro, al Júcar y al Segura, a Almería, y serán necesarias obras para la regulación, conducción, y adecuación subsiguiente en las áreas afectadas. La depuración de las aguas, la desalinización en las islas, y el resto de obras subsiguientes (restauración hidrológico forestal, acondicionamiento de cauces y modernización de regadíos), presentan un panorama muy halagüeño en cuanto se refiere a la generación de empleo y a la actividad de las empresas constructoras.

Todo lo anterior justifica, sin duda, un perfec-