

## JESÚS MARTÍN DE PRADO

Presidente del Grupo Larcovi

# «En estos últimos veinticinco años se ha profesionalizado mucho el sector inmobiliario»

El Grupo Larcovi ha cumplido veinticinco años dedicados a la gestión inmobiliaria y a la promoción de servicios globales de vivienda. Un periodo en el que el sector inmobiliario ha cambiado mucho en nuestro país. Su actual presidente, Jesús Martín de Prado, realiza un balance del grupo y de la actual situación del mercado de la vivienda.

—En estos nueve meses que llevamos de 2005, ¿Qué diferencias ha encontrado el Grupo Larcovi en el mercado inmobiliario respecto al mismo periodo del año anterior?

—En Larcovi tenemos tres mercados, uno es el de vivienda libre, que se ha comportado de una forma muy continuista respecto a 2004, aunque con un ritmo menor. En él se ha notado cómo los precios han subido con menor rapidez en las zonas donde ya eran altos y muy rápidamente donde aún eran bajos. En cuanto al ritmo de venta, se ha mantenido, aunque se trata de un ritmo muy temporal: hay meses en los que se vende menos y luego otros en los que se recupera. El año pasado, septiembre fue un mes de recuperación de ventas y este año la situación está siendo parecida. Por lo que respecta a la vivienda turística, en el ámbito nacional también se está comportando muy bien, sin diferencias. Y por último, en el sector de la vivienda protegida, éste ha sido un año de parón como lo fue el 2004. La nueva legislación no está todavía operativa y cuando lo haga las comunidades tendrán que adaptar su legislación a la nacional. Esperemos que terminen pronto todos los aspectos legislativos y que haya más suelo en el mercado para poder hacer vivienda protegida.

—Precisamente, una seña de identidad de su grupo es el desarrollo de viviendas protegidas. ¿Qué porcentaje dedica a la promoción de este tipo de viviendas respecto a la vivienda libre?

—Estamos en una situación del 50 por ciento. De las 12600 viviendas que tenemos en este momento en desarrollo, 6.000 pertenecen a vivienda protegida. Un porcentaje muy alto si tenemos en cuenta la poca producción de viviendas del país. Estamos teniendo una cuota de mercado muy fuerte.

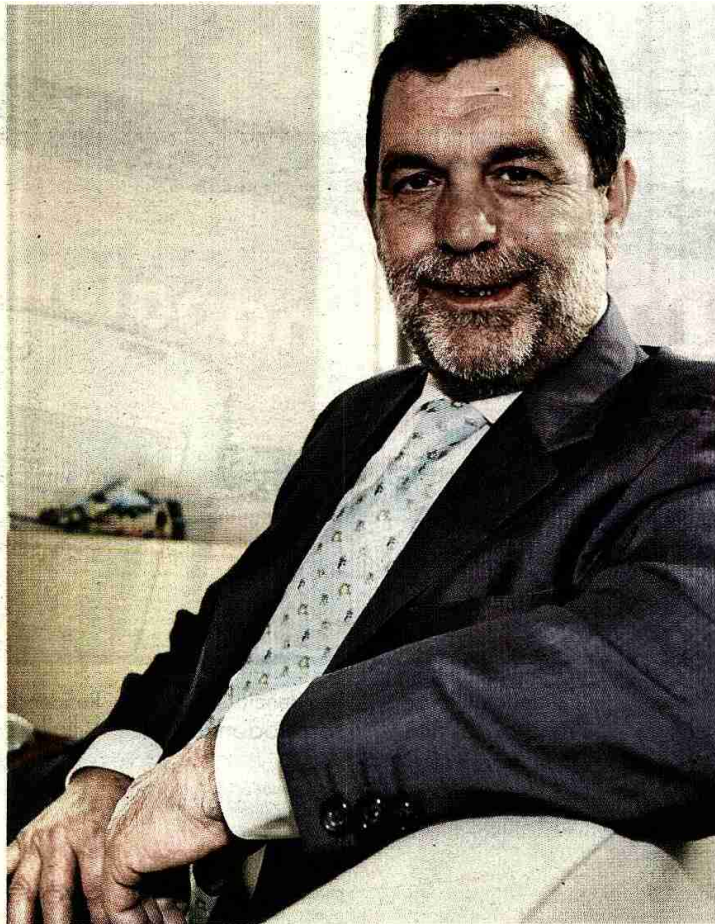
—¿Qué características tiene la vivienda protegida que ofrece Larcovi?

—Larcovi suele tener viviendas pequeñas, en torno a los 125 metros cuadrados —de dos y tres dormitorios—. Hacemos viviendas a través de Lázara, una sociedad que desarrollamos junto a las cajas de ahorro para las viviendas en alquiler y de alquiler con opción a compra.

—El año pasado Asprima y el Salón Inmobiliario de Madrid les premiaron

Jesús Martín considera que los grupos inmobiliarios tienen una fuerte dependencia del suelo, que según el presidente, sigue siendo un mercado oscuro y con poca transparencia

TEXTO: HENAR DÍAZ FOTO: SIGEFREDO



## «La vivienda medioambiental consigue para el que la usa un mayor confort»

—¿Cómo definiría Larcovi una vivienda «sostenible»?

—Hemos creado un sistema propio en el que tenemos analizados todos los elementos que componen la vivienda y en cuales se pueden establecer situaciones ecológicas. La vivienda medioambiental es una vivienda que consigue para el que la usa disponer de un mayor confort con un menor consumo de energía

y en consecuencia, un menor consumo económico. En los análisis que hemos hecho estamos teniendo unas rebajas en el consumo de energía en torno al 60 por ciento.

—¿Qué características tienen estas viviendas con calidades medioambientales?

—Nosotros aplicamos a las viviendas medidas activas y pasivas. Las medidas pasivas

hacen referencia al entorno de la vivienda. Aprovechar lo mejor posible el soleamiento o cuidar mejor el aislamiento son algunas de las soluciones adoptadas en este sentido. Las medidas activas suponen la incorporación de elementos para, por ejemplo, aprovechar mejor la energía solar. Para ello se recurre en ocasiones a los captadores de sol a través de galerías.

por la Remodelación Integral del Barrio de Beurko, en Baracaldo. ¿En qué consistió? ¿Tienen cabida estas actuaciones en Madrid?

—En Baracaldo conseguimos un acuerdo con los 750 propietarios de las viviendas de Beurko para derribar los inmuebles y hacerlos nuevos. Ampliamos el número de viviendas y con lo que cobramos por su venta, apenas les costó la rehabilitación a los ya propietarios. Los vecinos pasaron de una vivienda vieja a tener una vivienda y un barrio nuevo. En Madrid hay muchas colonias que se hicieron en los años cincuenta y sesenta que se han quedado obsoletas donde se podría aplicar. De hecho, en el barrio de Tetuán se está estudiando hacer una cosa similar a lo que hicimos en Baracaldo.

—¿Qué proyectos tiene a corto plazo Larcovi?

—Estamos incidiendo mucho en tres áreas: vivienda protegida de alquiler, vivienda protegida en venta y temas de rehabilitación. El centro de las ciudades se ha quedado obsoleto y ahora que hay menos terrenos, se comienza a mirar dentro de la ciudad. Nosotros actualmente estamos gestionando la rehabilitación del centro histórico de Alcalá de Henares y preparando unos estudios en esa misma línea con el Ayuntamiento de Alcobendas. Fuera de la Comunidad de Madrid estamos realizando la rehabilitación de una manzana de edificios de la calle Mercaderes de Logroño donde van a ir viviendas libres, protegidas y un pequeño hotel.

—Veinticinco años en el sector inmobiliario: ¿Han cambiado mucho las cosas en estas más de dos décadas? ¿Y en el Grupo?

—Ha cambiado mucho y en general, a mejor. Se ha profesionalizado mucho el sector y tiene más técnica empresarial y de gestión. Además, la mayor parte de las empresas tenemos ya certificación de calidad. Aunque hay muchas empresas, sigue siendo un sector muy atomizado. Por otra parte, en los últimos años estamos en una situación en la que la demanda es muy fuerte, pero seguimos teniendo una cosa negativa: la fuerte dependencia del suelo, que sigue siendo un mercado oscuro y con poca transparencia. La carencia de suelo ha hecho que muchos promotores nos hallásemos tenidos que meter también a desarrollar suelos. También Larcovi como grupo inmobiliario ha cambiado mucho. Cuando empezamos en 1980 lo hicimos con muy poca propiedad y muy pocas personas. Ahora mismo tenemos un fondo en la sociedad en torno a 5.000 millones de pesetas y somos muchas más personas trabajando en áreas distintas. Antes éramos un proyecto de empresa que hoy ya se ha hecho realidad.