

>> ACTUALIDAD

«Ya es hora de construir en zonas concretas»

Leopoldo Moreno, consejero delegado de Ibosa, una de las promotoras más activas de Madrid, analiza los retos a los que se enfrenta el sector. Por L.M.C.

Grupo Ibosa es una joven empresa inmobiliaria que en sus 13 años de existencia ha conseguido posicionarse como uno de los principales operadores de la Comunidad de Madrid y como uno de los referentes del nuevo modelo de negocio que quedará tras la crisis económica. La suya es una historia de éxito empresarial capaz de superar los años más duros para el mercado residencial, centrándose en la gestión de cooperativas, la definición de proyectos muy adaptados a las necesidades de la demanda, en ubicaciones muy seleccionadas y con una apuesta firme por el diseño y la calidad.

El consejero delegado de la compañía, Leopoldo Moreno, charla con

—a la que se suma una ya entregada— y acaba de constituir sendas cooperativas para optar a dos de los solares más codiciados de la capital en los que se desarrollarán los proyectos residenciales más ambiciosos del momento. El primero de ellos es el suelo que a primeros de julio subastará el Ministerio de Defensa en Raimundo Fernández de Villaverde y el segundo, el que sacará a concurso Metro de Madrid, en pleno distrito de Chamberí.

Dos proyectos (Prometeus y Metropolitan) de 350 y 400 viviendas cada uno, que Ibosa impulsa con el convencimiento de que «ha llegado la hora de volver a construir viviendas en zonas muy concretas». «Los

precios competitivos y las localizaciones únicas están volviendo a reactivar a una parte de la demanda que se encontraba estancada», asegura Moreno.

La empresa ha optado por la estrategia de definir perfectamente ambas promociones y

«LA RECUPERACIÓN SE HA INICIADO POR LA OBRA NUEVA DE CALIDAD EN MADRID»

Su Vivienda sobre los retos a los que se enfrenta su compañía y el propio sector inmobiliario en los albores de un nuevo ciclo. Achaca el éxito de su modelo empresarial «a la solvencia profesional de su equipo», a la «vocación» por ofrecer a sus clientes «un producto inmobiliario único en el mercado» y a la selección de las mejores ubicaciones, «en entornos que conozcamos perfectamente y sin demasiada competencia».

Bajo esas premisas, la compañía gestiona actualmente, entre otras, ocho promociones en Valdebebas

presentárselas a los interesados en formar parte de las cooperativas antes de saber si conseguirá hacerse con los suelos. «Estamos preparando las condiciones para conseguir que ambos colectivos presenten la oferta más competitiva para poder adquirir los dos solares», dice.

Pero la competencia se prevé dura, incluso con la concurrencia de algún fondo de inversión que ya ha mostrado su interés por entrar en este tipo de proyectos. No obstante, Moreno confía en ser «uno de los principales candidatos» a ad-



Leopoldo Moreno, consejero delegado de Grupo Ibosa. / S. ENRÍQUEZ

judicarse los solares porque, asegura, «las dos cooperativas recogen una demanda solvente con gran capacidad de recursos propios» y por «la estudiada planificación financiera» que han llevado a cabo.

¿Y si no consiguieran hacerse con los suelos? «La estrategia de la compañía seguirá pasando por estudiar desarrollos en ubicaciones de alta demanda, concentrados sobre todo en el centro de Madrid y en nuevos ámbitos residenciales de calidad», asegura Moreno. «Estaremos en Arroyo del Fresno», anuncia.

Respecto a la llegada de un nuevo ciclo económico y cómo éste influirá en la recuperación del sector inmobiliario, Moreno habla de «indicios claros de mejora». «Incluso en el castigado sector inmobiliario», añade. Pero no se atreve a predecir «el tiempo que transcurrirá entre la mejora del comportamiento de las grandes magnitudes económicas y la recuperación de las economías domésticas».

Además, advierte de que «es preciso gestionar los mensajes de recuperación con cautela». «El sector

sigue muy tocado en España. La cantidad de vivienda vacía y la sobreoferta de producto de difícil colocación en el mercado no invitan a lanzar ninguna campana al aire», asegura. «Ahora bien», puntualiza, «existen nichos donde la tendencia es claramente al alza e invita a un moderado optimismo». «En concreto», explica, «es visible en la vivienda de alta calidad y, sobre todo, en la reactivación de la obra nueva en el centro de determinadas ciudades de España —especialmente Madrid—. Sobre este producto, Moreno cree que es lógico que sea lo que primero se recupere, «porque es donde se concentra más valor añadido».

REGENERACIÓN DEL SECTOR. Para este empresario, las claves para que el sector vaya recuperando su sitio pasarán por «la capacidad de gestión, el conocimiento del negocio y del mercado y la experiencia técnica de las empresas que han sobrevivido y que han demostrado ser las mejores». «Sin duda, otro punto clave», añade, «será la variable del precio». En este sentido, recuerda que, «actualmente, el metro cuadrado en el centro de nuestras zonas urbanas vuelve a ser de los más competitivos de Europa».

Pero además de la propia recuperación, Moreno piensa que el sector debe afrontar unos «nuevos e ineludibles» niveles de exigencia «para recuperar su credibilidad». En esta línea, apuesta por que la vivienda que se produzca a partir de ahora «sea capaz de adaptarse totalmente a las necesidades del comprador». «Lo que durante décadas ha ido perfeccionando el mercado del automóvil en términos de personalización de producto es lo que las empresas inmobiliarias debemos asumir si pretendemos recuperar el peso específico que le corresponde a este sector en cualquier economía desarrollada y sobre el que radica el eje básico de la recuperación», afirma.

Una presencia en la economía que, más allá de porcentajes del PIB, Moreno cifra en la que resulte «de que el número de viviendas que salgan al mercado sea coherente con las exigencias reales del entorno en términos de demanda, de financiación, de urbanismo sostenible, etc.».

26 EXCLUSIVAS VIVIENDAS DE 3 Y 4 DORMITORIOS EN URBANIZACIÓN CERRADA LISTAS PARA VIVIR.

ZONAS COMUNES: PADEL
PISCINA LOCAL MULTIUSOS
JARDÍN GARAGE Y TRASTERO



679 223 893



VISITE PISO PILOTO

C/ María Moliner, 1 SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

