

# César Barrasa Elizagárate

**Licenciado en Derecho y Ciencias Empresariales por ICADE E-3, Universidad Pontificia de Comillas, y Master en Dirección de Empresas Inmobiliarias y Constructoras por la Universidad Politécnica de Madrid. Actualmente dirige el Departamento de Investigación y Análisis de Mercados del grupo Aguirre Newman. Es también profesor de "Investigación y Análisis de Mercados y Plan de comercialización" en el Programa Superior de Dirección de Empresas Inmobiliarias del Instituto de Empresa. Con anterioridad a su incorporación al grupo consultor, César Barrasa ha desarrollado su trayectoria profesional en empresas promotoras como Proargos como analista de inversiones o Foro, Sociedad de Estudios Inmobiliarios como analista de mercados.**



**¿Cuál es el papel de Aguirre Newman dentro del sector Inmobiliario / Construcción nacional?**

El grupo consultor Aguirre Newman, que cuenta con sedes en Madrid, Barcelona, Costa del Sol y Lisboa posee la más amplia oferta de servicios inmobiliarios, siendo capaz de atender cualquier necesidad que pueda surgir en cualquier fase del ciclo. Aguirre Newman sustenta su actividad en tres líneas básicas, la consultoría inmobiliaria, el asesoramiento a propietarios y usuarios de espacios y los servicios de arquitectura que, a su vez, se apoyan en más de veinte departamentos y empresas que le permiten asumir el desarrollo y comercialización de cualquier proyecto, por complejo que sea.

**¿Cuáles son las principales fuentes de información que permiten medir la situación del sector?**

Fuentes públicas de información como el INE, Ministerio de Economía, Comunidades Autónomas, Ayuntamientos.



Fuentes privadas como boletines de entidades financieras.

Pero, sobre todo, el trabajo de campo, es decir, extracción mediante el método de simulación de compra de información relativa a venta y alquiler en los distintos segmentos inmobiliarios.

**¿Cuáles son los principales indicadores que nos permiten prever su futura evolución?**

Ratios como la evolución del volumen de superficie iniciada en los distintos segmentos, evolución de precios (tanto unitarios como por unidad de producto) y sobre todo los ritmos de comercialización que nos señalarán la adecuación de la oferta a la demanda.

**¿Cómo ve la situación actual?**

El ejercicio 2003 ha sido, sobre todo desde el punto de vista de la demanda, un ejercicio mejor de lo esperado a principios de año. ➡

Como contrapunto, la situación de exceso de oferta en algunos segmentos como el de oficinas (sobre todo en Madrid) e incluso en algunas localizaciones de industrial nos ha llevado a correcciones básicamente en los precios de alquiler. Sin embargo la abundante liquidez existente en el mercado ha dado lugar a que, a pesar de estos ajustes en las rentas, los precios de venta en inversión se hayan mantenido inalterables con respecto a ejercicios anteriores.

Desde el punto de vista del segmento residencial, la demanda sigue siendo eminentemente superior a la oferta (a pesar de situarse ésta en parámetros de casi el doble de producción de la registrada hasta 1998), lo que sigue tensionando sensiblemente los precios al alza.

**La evolución del mercado de oficinas, locales y naves industriales, ¿va en paralelo con los inmuebles residenciales? ¿Existen distintas tendencias para cada uno de estos subsectores?**

No va en paralelo. Cada segmento se encuentra en distintos puntos del ciclo inmobiliario, lo que hace que su evolución sea distinta, más estable en el caso de los locales e industrial y más volátil para las oficinas.

**La ya tan famosa burbuja inmobiliaria, ¿es tal? ¿Afecta por igual a todos los subsectores anteriores?**

Una burbuja existe cuando existe una disociación entre el precio de un bien y el valor que percibe el cliente que tiene ese bien. Afecta cuando se dan desequilibrios de oferta y demanda en cada segmento aunque no en todos tiene el mismo peso.

**¿Cuál es la situación en Madrid (capital y provincia) respecto al resto del país?**

Madrid es uno de los principales motores de la economía a nivel nacional y eso queda patente en que es el principal mercado nacional en oficinas, uno de los más importantes junto con Cataluña y Valencia en industrial, la región con una mayor infraestructura comercial en Centros Comerciales y una de las principales productoras de viviendas de nueva construcción.

**¿Cuáles son los principales polos en la provincia para la instalación de nueva industria?**

La zona Sur, en el arco comprendido entre la N-IV (Andalucía) y la N-V (Extremadura) y el Corredor del Henares (N-II), éste último sobre todo en materia logística.

**La continua creación de parques empresariales en el extrarradio de Madrid, ¿cómo afecta al mercado de oficinas en la capital?**

En una situación como la actual, de exceso de oferta, suponen un incremento de la competencia desde el punto de vista de la oferta así como un aumento de las alternativas para los usuarios finales, aunque cada tipo de compañía presenta sus requerimientos y para determinadas empresas no alteran sustancialmente su abanico de elección. ❖

**LA ABUNDANTE LIQUIDEZ EXISTENTE EN EL MERCADO HA DADO LUGAR A QUE LOS PRECIOS DE VENTA EN INVERSIÓN SE HAYAN MANTENIDO INALTERABLES CON RESPECTO A EJERCICIOS ANTERIORES.**