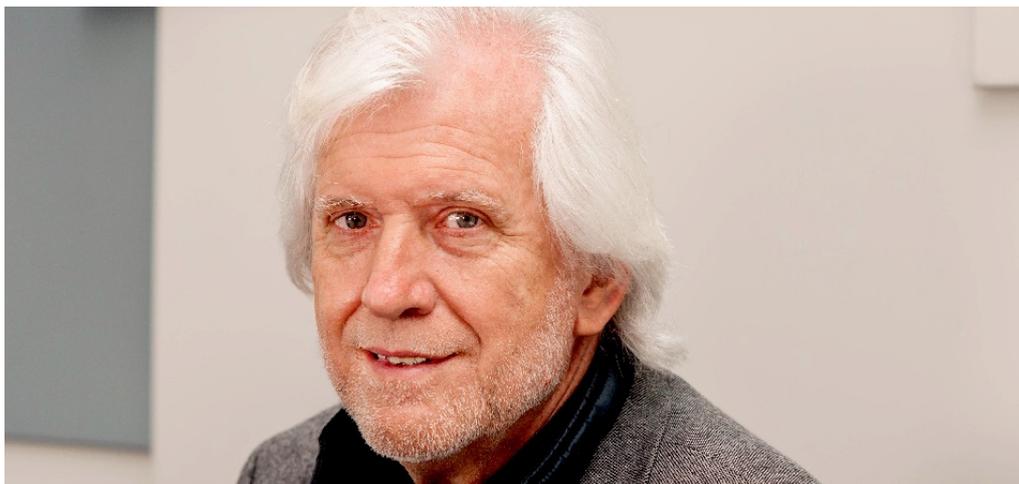

Empresa

Eduardo Simarro (L35): “El promotor de pueblo ya no existe”

Eduardo Simarro es socio director de L35, un estudio de arquitectura español con medio siglo de vida, 150 profesionales en plantilla y una clara vocación internacional.

Jabier Izquierdo
7 dic 2017 - 04:57



Eduardo Simarro es socio director de L35, un estudio de arquitectura español con medio siglo de vida, 150 profesionales en plantilla y una clara vocación internacional. Su expansión lejos de las fronteras españolas a comienzos de siglo, con aperturas de oficina en París y Sao Paulo, permitió a la empresa no caer a los infiernos con la crisis de 2006. Actualmente, tras sobrevivir al estallido de una burbuja que el arquitecto ve “muy improbable” que vuelva a generarse, la compañía vuelve a facturar a ritmo de 2008, cuando sus ingresos se situaban alrededor de los 17 millones de euros.

Pregunta: L35 cumple 50 años. En este medio siglo, ¿cómo ha cambiado el estudio?

Respuesta: La evolución de la profesión y de L35 ha sido bastante notable. Nacimos como un estudio grande, en el contexto español de los 60, con un equipo de más de

25 profesionales. Este número de arquitectos no es común en los estudios de países del sur de Europa, donde la gran mayoría no supera la decena de personas, y se parece más a las firmas londinenses, donde puede haber más de treinta estudios con un equipo de entre cien y mil personas.

Después, durante los primeros años del nuevo siglo se produjo un crecimiento notable dentro del estudio, tras una multiplicación de nuestra capacidad de producción gracias a la fusión con otro estudio de Madrid y a la internacionalización de la firma. En poco tiempo pasamos de 80 a 180 profesionales, pero la crisis redujo a la mitad este número. Ahora mismo, estamos en recuperación: ya somos 150.

P.: ¿Es el sector de la arquitectura un termómetro del negocio inmobiliario?

R.: Evidentemente. Nuestros proyectos tienen un periodo bastante largo de incubación, de entre ocho y diez años hasta que se entregan, y en ese espacio de tiempo ya se ven ciertas tendencias. Si hay tres proyectos grandes sobre la mesa, es un indicio de que en los próximos cinco años habrá otros tantos proyectos grandes en obras. O al revés. Esto se vio de manera muy clara durante los años de crisis. Si no hay proyectos sobre la mesa hoy, difícilmente habrá obras de aquí a un año; si no se visan proyectos es porque el sector inmobiliario está parado.

P.: ¿En qué punto se encuentra el sector? ¿Ha superado los coletazos de la crisis?

R.: Creo que la crisis se ha superado parcialmente, pero aún está muy fluctuante. Depende de muchos parámetros, políticos, de estabilidades... En estos momentos, los inversores están muy expectantes. El periodo agudo quedó atrás, aunque particularmente en Cataluña hay un cierto *impasse* de ver qué pasa, sobre todo, en el sector viviendas.

Además, luego hay otros factores. En nuestro caso, el proyecto de La Maquinista está en *stand by* no por el tema político de Cataluña, sino por políticas municipales. Igual que el nuevo Bernabéu estuvo tres años parado también por lo mismo, porque hubo que replantear toda la operación urbanística.

P.: ¿Cuánto perdieron los estudios de arquitectura con la crisis?

R.: No lo sé. Nosotros bajamos la facturación de 2008 a 2009 a un 50%. Después estuvimos fluctuando en esa cifra, remontando en 2011, y ahora estamos en niveles de facturación de 2008. Perdimos posibilidades de trabajar, perdimos gente, pero sobrevivimos.

"Es muy improbable que se vuelva a crear una burbuja inmobiliaria en España como la de 2006"

P.: ¿Cómo sobrevivieron ustedes?

R.: El hecho de internacionalizarnos antes de la crisis nos sirvió para salvar los muebles, dicho de manera algo vulgar. En plena crisis nunca fuimos menos de 80 profesionales en plantilla.

P.: ¿Cómo ha impactado en un despacho como el suyo la profesionalización del sector inmobiliario?

R.: Bueno, nosotros ya hace 25 años que trabajamos con un sector muy profesionalizado, al tratar con promotores de centros comerciales y de edificios mixtos, hoteleros, oficinas...

En el caso del residencial, el cambio sí que ha sido evidente en los últimos tiempos. El promotor de pueblo o de pequeña ciudad que proliferaba en esa época ya no existe. El residencial está dominado por los fondos de inversión y manejado por estructuras altamente profesionalizadas.

P.: ¿Esto cree que garantiza que, a medio plazo, no se volverá a ver explotar otra burbuja?

R.: Según lo que dicen los profesionales, es muy improbable que vuelva a generarse otra igual porque los sistemas de crédito y financiación, tanto para las promotoras como para el comprador final, han mejorado mucho. Creo que sería muy difícil que se vuelva a caer en el mismo error porque el sector bancario ha cambiado radicalmente en la última década y ahora, además, está todo fiscalizado.

P.: Tienen sedes y proyectos en marcha alrededor del mundo. ¿Qué mercados apuntaría como los más emergentes a la vista de los proyectos que salen?

R.: Los grandes proyectos hoy están en India, China, países del Golfo Pérsico o Corea del Sur. Por una serie de motivos, nosotros no nos hemos lanzado a todos estos mercados. Allí trabajamos en un proyecto en India, de la mano de un promotor local, otro en Catar y un tercero en Egipto, con una de las mayores empresas inmobiliarias del mundo, Emaar Properties, de Dubai.

"Hoy, los grandes proyectos arquitectónicos se concentran en el Golfo Pérsico, India, China o Corea del Sur"

P.: En España se han visto construirse museos del vino en la Rioja Alavesa bajo la firma de Frank Gehry o el Centro Niemeyer en Avilés. ¿Se volverán a ver pronto proyectos de este tipo en el país?

R.: Eso sí que no está tan claro. Yo creo que en el ámbito público se van a cuidar un poco más estas inversiones, porque en el caso de Valencia, por ejemplo, es bastante evidente el despilfarro que se ha realizado durante esos años. Además, son proyectos faraónicos que no están vistos bien por la sociedad. Además, en la administración pública creo que hay un cambio de chip. El efecto de *obra para la foto* aún existe, pero ya van prevaleciendo otros parámetros y otros condicionantes en los proyectos, transmitiéndose una cierta austeridad y un cierto compromiso con el medio ambiente.

P.: La digitalización y la sostenibilidad de los edificios son pilares fundamentales en la construcción en los últimos años. ¿Estos puntos encarecen los proyectos?

R.: Sí, sin duda que han encarecido los proyectos. Pero también habría que medir este incremento en todo el desarrollo de vida de un edificio, porque, en el medio plazo, gracias, por ejemplo, al ahorro de energía y de calefacción en el aislamiento claramente lo compensa. Lo que ocurre que, muchas veces, el que hace un edificio lo hace para vender. Muchos hacen lo mínimo que te pide la obra en este aspecto; otros, por principios, apuestan más por el medio ambiente.