



La empresa inmobiliaria multiplica su presencia en el Parqué

De las ocho salidas a Bolsa que se han producido en 2006, cuatro han sido protagonizadas por empresas inmobiliarias y en este momento están en marcha cinco opas sobre promotoras que cotizan en el parqué. Los movimientos corporativos que se están produciendo han llenado páginas de periódicos y han jugado un papel significativo en que la Bolsa española haya llegado a superar la barrera de los 13.000 puntos. Se abre sin duda una nueva etapa de concentración, que ya anticipaba el Estudio Planner Asprima, y que dará lugar a un nuevo modelo de empresa. El siguiente reportaje resume los principales hitos a los que estamos asistiendo.

El Estudio Planner Asprima que ilustró las sesiones de trabajo del último Salón Inmobiliario llevaba por título "Posicionamiento estratégico de las empresas inmobiliarias españolas". La razón que en su momento inspiró la elección del tema era clara: analizar las estrategias, ya sean de adaptación o de cambio, que el sector adoptaría en un contexto de ralentización de la actividad y precios en el segmento residencial, cuyo extraordinario vigor en los últimos años había hecho innecesarios planteamientos estratégicos alternativos.

El Estudio, en el capítulo dedicado a estrategias financieras, ya anunciaba la perspectiva de que en los próximos años asistamos a un proceso de concentración en el sector, tanto mediante adquisiciones de empresas como con alianzas, ante la probable limitación de la capacidad de crecimiento interno u orgánico. El esperado ajuste se iba a producir de un momento a otro - los datos del

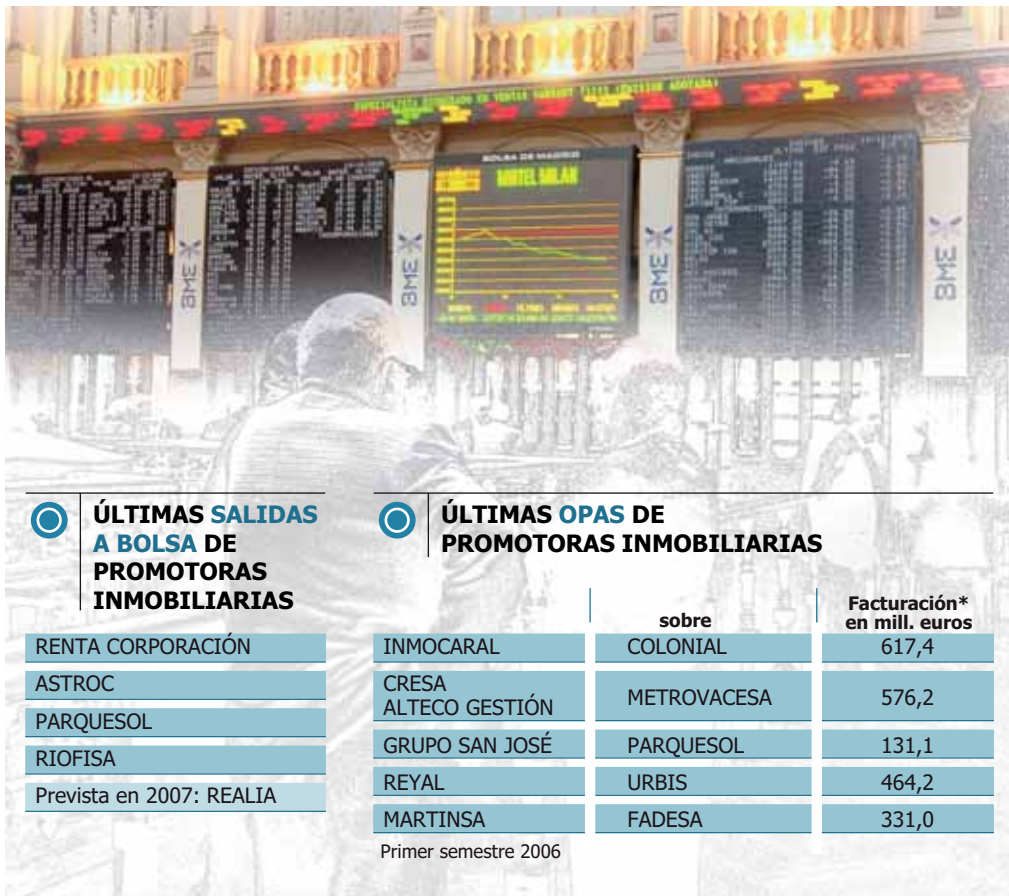
tercer trimestre de 2006 no hacen sino confirmar la anunciada ralentización de precios (por primera vez en los últimos cinco años por debajo de dos dígitos) y actividad-, por lo que antes o después arrancarían un ordenamiento de las empresas en mercados, productos y movimientos corporativos. Y es precisamente este último punto, el que responde a la necesidad de revisar las estrategias de las inmobiliarias ante su política financiera, el que más titulares de prensa ha acaparado en los últimos meses.

En efecto, nada menos que cuatro empresas han salido a bolsa durante el año 2006: Renta Corporación, Astroc, Parquesol y Riofisa, mientras Realía calienta motores para estrenar cotización en 2007. Y en este momento hay cinco opas de empresas inmobiliarias sobre otras tantas competidoras cotizadas, que no han dejado de sorprender a los observadores del sector y de cuya culminación con éxito depen-

derá el nacimiento de cuatro grupos inmobiliarios y un grupo promotor-constructor, cuyos tamaños alcanzarán dimensiones similares a algunas empresas del Ibex 35. Por orden cronológico son: Inmocaral sobre Colonial, Cresa sobre Metrovacesa, Grupo San José sobre Parquesol, Reyal sobre Urbis y Martinsa sobre Fadesa.

Los datos con que cuenta el Departamento de Estudios de Asprima destacan que Colonial ha tenido durante el primer semestre del año 2006 una facturación de 617, 4 millones de euros, lo que demuestra que, cuando culmine el proceso de compra lanzado por Inmocaral, la empresa resultante puede convertirse en una de las más relevantes del sector y en un fenómeno a tener en cuenta, sobre todo si recordamos el tiempo récord en el que Luis Portillo va camino de lograr que Inmocaral sea uno de los principales valores del parqué.

En el caso de la opa de Cresa sobre Metrovacesa, la



**ÚLTIMAS SALIDAS
A BOLSA DE
PROMOTORAS
INMOBILIARIAS**

RENTA CORPORACIÓN
ASTROC
PARQUESOL
RIOFISA
Prevista en 2007: REALIA

**ÚLTIMAS OPAS DE
PROMOTORAS INMOBILIARIAS**

	sobre	Facturación* en mill. euros
INMOCARAL	COLONIAL	617,4
CRESA ALTECO GESTIÓN	METROVACESA	576,2
GRUPO SAN JOSÉ	PARQUESOL	131,1
REYAL	URBIS	464,2
MARTINSA	FADESA	331,0

Primer semestre 2006

facturación de la empresa resultante la consolidará como uno de los grupos inmobiliarios más fuerte de la zona euro, todo ello si finalmente triunfa un movimiento corporativo que está siendo, cuanto menos, agitado y que la CNMV sigue muy de cerca, ante la posibilidad de que Metrovacesa deba salir del Ibex por la falta de liquidez y las dificultades que ello generaría a la hora de formar precios.

En cuanto a la oferta que Rafael Santamaría, presidente de Grupo Reyál, hizo a Banesto para adquirir algo más del 50% de Urbis y la posterior opa sobre el 100% de la compañía a un precio fijado de 26 euros por acción, fue uno de los movimientos de concentración más sorprendentes que se han producido hasta el momento por la au-

sencia de rumores previos. Son 464.2 millones de euros la cantidad que Urbis ha facturado en el primer semestre de 2006 y cuando ambas empresas unan sus fuerzas se convertirán en el segundo grupo inmobiliario español por volumen de facturación. Supone además la salida de Banesto del negocio promotor, que sigue los pasos de La Caixa, entidad que vendió su 39% en Colonial a Inmocaral.

Sorprende también en la opa de San José sobre Parquesol cuando esta última apenas llevaba unos meses cotizando, tras un acuerdo de compra que permitirá a San José diversificar su negocio y ganar tamaño de forma significativa, alcanzando juntas una facturación prevista de 1.500 millones de euros cuando el acuerdo culmine con éxito y ocupando

Nada menos que cuatro empresas han salido a bolsa durante el año 2006: Renta Corporación, Astroc, Parquesol y Riofisa, mientras Realia calienta motores para estrenar cotización en 2007.

un puesto relevante en la primera división inmobiliaria.

En cuanto al último movimiento inesperado, la oferta de adquisición de Martinsa sobre Fadesa se produjo durante los últimos días del mes de septiembre a través de una oferta de compra en la que la familia Jové, principal accionista de la inmobiliaria gallega, se comprometía a vender su participación del 54,6% aunque existiera otra oferta. Fadesa, en Bolsa desde el año 2004, disparó su cotización en vísperas del anuncio, lo que le ha permitido situarse en la tercera inmobiliaria por capitalización, tras Colonial y Metrovacesa.

Es evidente, por tanto, que el panorama inmobiliario español se está reorganizando. Una nueva etapa de concentración empresarial se ha instalado en un sector que lleva años siendo uno de los motores de la economía española. Las consecuencias serán evidentes, ya que estamos asistiendo al nacimiento de un nuevo modelo de empresa, de mayor tamaño, que deberá ser más transparente, obligada como está a informar a sus accionistas, con el consiguiente efecto positivo sobre el resto del sector. Otra de las conclusiones es que se está produciendo una progresiva retirada del negocio de entidades financieras, así como una creciente influencia del sector en el mercado bursátil español.

El capítulo del estudio Planner Asprima que reproducimos en las siguientes páginas, analiza los principales motivos de un proceso que, según muchos observadores, no ha hecho sino empezar. 