



INFORME DEL SERVICIO DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

N- 07004 PROMOCIONES HABITAT/FERROVIAL INMOBILIARIA

Con fecha 12 de enero de 2007 ha tenido entrada en este Servicio de Defensa de la Competencia notificación relativa a la toma de control de FERROVIAL INMOBILIARIA S.A. (en adelante FINMO) por parte de PROMOCIONES HABITAT, S.A. (en adelante HABITAT), mediante la adquisición del 100% de su capital.

Dicha notificación ha sido realizada por PROMOCIONES HABITAT, S.A. según lo establecido en el artículo 15.1 de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia por superar el umbral establecido en el artículo 14.1 b). A esta operación le es de aplicación lo previsto en el Real Decreto 1443/2001, de 21 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 16/1989, en lo referente al control de las concentraciones económicas.

El artículo 15 bis de la Ley 16/1989 establece que: "El Ministro de Economía, a propuesta del Servicio de Defensa de la Competencia, remitirá al Tribunal de Defensa de la Competencia los expedientes de aquellos proyectos u operaciones de concentración notificados por los interesados que considere pueden obstaculizar el mantenimiento de una competencia efectiva en el mercado, para que aquél, previa audiencia, en su caso, de los interesados dictamine al respecto".

Asimismo, se añade: "Se entenderá que la Administración no se opone a la operación si transcurrido un mes desde la notificación al Servicio, no se hubiera remitido la misma al Tribunal".

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 15.2 de la Ley 16/1989, la notificante solicita que, en el caso de que el Ministro de Economía resuelva remitir el expediente al Tribunal de Defensa de la Competencia, se levante la suspensión de la ejecución de la operación.

En ejercicio de lo dispuesto en el artículo 6 del Real Decreto 1443/2001, el Servicio de Defensa de la Competencia requirió del notificante con fecha 22 de enero de 2007 información de carácter necesario para la resolución del expediente. La información requerida fue cumplimentada con fecha 30 de enero de 2007.

Según lo anterior, la fecha límite para remitir el expediente al Tribunal de Defensa de la Competencia es el **20 de febrero de 2007**, inclusive. Transcurrida dicha fecha, la operación notificada se considerará tácitamente autorizada.

I. NATURALEZA DE LA OPERACIÓN

La operación notificada consiste en la toma de control de FERROVIAL INMOBILIARIA S.A. por parte de PROMOCIONES HABITAT, S.A., mediante la

adquisición del 100% de su capital, en base al Contrato de Compraventa de Acciones firmado por las partes con fecha 28 de diciembre de 2006.

[...]

Finalmente, la operación no requiere ser notificada en ningún otro Estado miembro a excepción de España.

II. APLICABILIDAD DE LA LEY 16/1989 DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

De acuerdo con la notificante, la operación no entra en el ámbito de aplicación del Reglamento (CE) nº 139/2004 del Consejo, de 20 de enero, sobre el control de las concentraciones entre empresas, por no alcanzar los umbrales establecidos en el Artículo 1 del mismo.

La operación notificada cumple, sin embargo, los requisitos previstos por la Ley 16/1989 para su notificación, al superarse el umbral establecido en el artículo 14.1. b) de la misma.

III. EMPRESAS PARTICÍPES

III.1. PROMOCIONES HABITAT, S.A. ("HABITAT")

PROMOCIONES HABITAT es la cabecera de un grupo inmobiliario español, activo en la promoción y venta de viviendas, oficinas y locales comerciales, alquiler de los mismos, promoción, construcción y explotación de hoteles y campos de golf. Está activa en España (Madrid y Cataluña), Argentina, Ecuador e Hungría.

Las sociedades que controla HABITAT en España son: [...], activas en la promoción residencial y no residencial. Asimismo controla las sociedades: [...], activas en la promoción, creación y explotación de instalaciones y complejos deportivos y recreativos y, en particular, en la promoción de apartamentos y la explotación del [...].

HABITAT está controlada por la sociedad DIAMERISMA y por una persona física. Estos dos accionistas controlan a su vez las siguientes sociedades: [...], activas todas ellas en la promoción inmobiliaria¹.

La facturación de HABITAT en los tres últimos ejercicios económicos, conforme al Art. 3 del R.D.1443/2001, es la siguiente:

Volumen de ventas HABITAT (Millones euros)			
	2003	2004	2005
Mundial	<5000	<5000	<5000
Unión Europea	<250	<250	<250
España	>60	<60	>60

Fuente: Notificación

III.2 FERROVIAL INMOBILIARIA, S.A. ("FINMO")

La sociedad española FINMO es la cabecera del negocio inmobiliario de GRUPO FERROVIAL, desarrollando su actividad en el ámbito de la promoción

¹ [...]

de viviendas, la gestión de activos inmobiliarios (adquisición de suelo e inmuebles para la promoción de edificios de oficinas), la gestión urbanística y la intermediación inmobiliaria, actividad esta última que ejerce a través de la marca “Don Piso”.

En España, FINMO desarrolla su actividad inmobiliaria a través de 7 delegaciones, con presencia en Madrid, Barcelona, Valencia, Murcia, Alicante, Zaragoza, Canarias, Álava, Cáceres, Málaga y Sevilla. Las filiales españolas de FINMO, activas todas ellas en la promoción inmobiliaria, son las siguientes: Ferrovial Inmobiliaria Canarias, Fuenteberri, Inmofema, Inmoherria, Mairena Desarrollo Inmobiliario, MSF Recoletos 5, Bislar, Lar 2000, Promociones Bislar, Probarna, Ferrovial Servicios Inmobiliarios, Atridaria, Nueva Marymontaña, Malilla 2000, Ferrovial 2000, Habitaria, Inmobiliaria Barrio Verde, Inmobiliaria Urbecentro Dos, Jardín de Ursulinas, así como la constructora Domovial, que actúa para las empresas inmobiliarias del grupo.

FINMO está controlada por la sociedad inversora GRIMALDI INVESTMENT B.V. y por GRUPO FERROVIAL, S.A.

La facturación de FINMO en los tres últimos ejercicios económicos, conforme al Art. 3 del R.D.1443/2001, es la siguiente:

Volumen de ventas FINMO (Millones euros)			
	2003	2004	2005
Mundial	<5000	<5000	<5000
Unión Europea	>250	>250	>250
España	>60	>60	>60

Fuente: Notificación

IV. MERCADOS RELEVANTES

IV.1. Mercados de producto

Las actividades desarrolladas por las partes se centran en el sector inmobiliario. Este comprende la actividad económica de los agentes que operan con bienes inmuebles y derechos de naturaleza urbana diferenciando, de un lado, la actividad de promoción y explotación y, de otro, la mera intermediación inmobiliaria.

La promoción y explotación inmobiliaria comprende el conjunto de actividades y servicios desarrollados por los operadores que financian y gestionan la construcción de edificios con el fin de venderlos a terceros o bien de explotar y gestionar el bien inmueble de que se trate, directamente en régimen de arrendamiento o bajo cualquier otro admitido por el ordenamiento jurídico.

Por su parte, la intermediación inmobiliaria consiste en la prestación a terceros de determinados servicios relativos a la venta o alquiler de inmuebles. Estos servicios, en el caso español, pueden prestarse por promotoras integradas verticalmente o por un amplio colectivo de operadores como Agentes colegiados de la Propiedad Inmobiliaria (APIS), Gestores

Intermediarios en Promociones y Edificaciones, Expertos Inmobiliarios, Consultores inmobiliarios, etc.

De acuerdo con los distintos precedentes nacionales y comunitarios², dentro de la promoción y explotación inmobiliaria cabe distinguir cuatro mercados diferentes de producto en función de la demanda:

- promoción y venta de inmuebles al sector residencial, es decir, para su uso como vivienda (promoción residencial destinada a venta);
- promoción y venta de inmuebles al sector profesional y empresarial, esto es, de oficinas, centros comerciales y de ocio, aparcamientos, naves industriales, hoteles, residencias para la tercera edad, etc. (promoción no residencial destinada a venta);
- alquiler de inmuebles al sector residencial (gestión de patrimonio residencial);
- alquiler de inmuebles al sector no residencial (gestión de patrimonio no residencial).

Existen asimismo una serie de actividades relacionadas con las anteriormente citadas, como: gestión del suelo, construcción y rehabilitación de edificios y prestación de servicios auxiliares a la actividad promotora (servicios de consultoría y de asistencia técnica postventa, como seguridad y mantenimiento).

Tanto HABITAT como FINMO están activas fundamentalmente en la promoción residencial destinada a la venta y, en menor medida, en la promoción no residencial destinada a la venta y la gestión de patrimonio residencial.

HABITAT se encuentra activa además en el mercado de la gestión de patrimonio no residencial, con la gestión y explotación de 3 hoteles y un complejo hotelero y de ocio con campo de golf. No obstante, dado que la adquirida no está activa en este mercado y que las cuotas alcanzadas por HABITAT en el segmento de hoteles de 4 y 5 estrellas a nivel local (Barcelona y Madrid) son muy inferiores al 10%, no se considerará como mercado relevante a los efectos de análisis de la presente operación.

Por cuanto se refiere a la actividad de intermediación inmobiliaria, únicamente FINMO está presente en este mercado, a través de su filial Don Piso, con la venta de viviendas que no son propiedad de la agencia, la compra de viviendas de renta antigua para su posterior venta, la concesión de franquicias de agencias inmobiliarias y el cobro de comisiones a entidades por la colocación de hipotecas a particulares.

² Expedientes: N-06025 CRESA/METROVACESA, N-06061 INMOCARRAL/INMOBILIARIA COLONIAL, N-06104 FEMARAL/FADESA, N-06108 ASTROC MEDITERRÁNEO/RAYET PROMOCIÓN y N-06122 ASTROC MEDITERRÁNEO/LANDSCAPE del SDC.

Casos comunitarios: IV/M.929 DIA/VEBA IMMOBILIEN DEUTSCHBAU; IV/M.1242 PARIBAS /ECYREYUK-VE ICD; IV/M.1289 HERBERT MANAGEMENT /DB /BANKERS TRUST SPP/ÖHMAN; COMP/M.1637 DB INVESTMENTS/SPP/ÖHMAN; COMP/M.2110 DEUTSCHE BANK/SEI/JV.

Según un estudio citado por el notificante³, existen en España entre 12.000 y 15.000 agencias inmobiliarias -cifra que excluiría a los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, APIs-. Dentro de este mercado, FINMO cuenta a través de Don Piso con 139 agencias en propiedad y 210 franquiciadas. A nivel nacional, FINMO se enfrenta a la competencia de operadores importantes como: Tecnocasa (1.008 agencias), F. Corral (329), Expofincas (253), Look&Find (200), Remax (160), Century 21 (86) y Era (56). A nivel autonómico existen asimismo un buen número de agencias inmobiliarias que operan en los mismos ámbitos geográficos que Don Piso.

Dado que la adquirente no se encuentra activa en el mercado de intermediación inmobiliaria y que la cuota de la adquirida no alcanza el 10% en el mercado nacional ni en ningún mercado local, no se procederá al análisis en profundidad de este mercado.

Teniendo en cuenta las actividades de las partes, se consideran relevantes a los efectos de la operación de concentración notificada los siguientes mercados de producto: promoción residencial destinada a la venta; promoción no residencial destinada a la venta y gestión de patrimonio residencial.

IV. 2. Mercado geográfico

Las autoridades de competencia han considerado en casos precedentes que hay razones para considerar que los mercados de la propiedad, mantenimiento, gestión y alquiler de propiedades inmobiliarias, el ámbito nacional puede ser reducido a áreas de menor extensión, como regiones, provincias o municipios, en consideración a las diversas condiciones de demanda y oferta que pueden existir en las diferentes áreas⁴.

V. ANÁLISIS DE LOS MERCADOS

V.1.- Estructura de la oferta

El sector inmobiliario en España se caracteriza por estar muy fragmentado, pues existen más de 100.000 empresas con actividades de promoción y arrendamiento de inmuebles, si bien parte están inactivas, registrándose en los últimos cuatro años un incremento medio anual de operadores superior al 16%.

En este mercado se encuentran presentes empresas de gran tamaño, junto con otras de muy pequeño tamaño, sin olvidar, sobre todo en gestión de patrimonio, la presencia de particulares. Del total de empresas inmobiliarias sólo un 0,2% cuenta con más de 50 empleados⁵.

³ Estudio de la Unión de Créditos Inmobiliarios (UCI), una de las entidades líder en financiación de hipotecas y uno de los emisores de titulización hipotecaria más activos en España. Está participado al 50% por SCH y BNP Paribas.

⁴ Expediente N°06061 INMOCARAL/INMOBILIARIA COLONIAL del SDC.

Casos COMP/M.2086 DB/Hamburgische Immobilien Handlung/DLI y COMP/M.1289 Harbert Management/ DB/ BT/ SOPPO /Ohman.

⁵ Estas empresas se situarían preferentemente en las CC.AA. de Madrid, Andalucía, Cataluña y Comunidad Valenciana.

Junto a un amplio colectivo de empresas pequeñas que actúan, por lo general, a escala regional o local, también se encuentra presente un reducido número de operadores con un significativo poder financiero y presencia nacional, entre los que destacan SACYR-VALLEHERMOSO, FERROVIAL, REALIA, METROVACESA y FADESA.

El siguiente cuadro recoge una relación de los principales grupos inmobiliarios españoles por facturación en el ejercicio 2004.

PRINCIPALES GRUPOS INMOBILIARIOS EN ESPAÑA 2004 (Millones de euros)		
Operador	Facturación	
	Sector inmobiliario	Total
SACYR-VALLEHERMOSO	1.257,3	3.703,4
METROVACESA	790,8	794,8
INMOBILIARIA URBIS	735,6	736,1
FINMO	682,4	7.268,2
FADESA INMOBILIARIA	634,1	686,5
REALIA	563,7	574,7
PRASA	531,5	535
POLARIS WORLD	529	602
INMOBILIARIA COLONIAL	493,4	493,4
IBERDROLA INMOBILIARIA	401,1	401,1
ACCIONA	320,3	4.045,7
PRYCONSA	291,8	291,8

Fuente: SDC (Informe N-06104 Femaral/Fadesa).

V.1.1.- Promoción residencial destinada a la venta

Los principales operadores en el mercado español de promoción y venta de inmuebles al sector residencial son SACYR-VALLEHERMOSO, FINMO, REALIA, METROVACESA y FADESA.

En el año 2005, el valor total del mercado nacional de promoción residencial para la venta se estima en 41.786 millones de euros⁶. Según el notificante, las cuotas de mercado de las partes en el ámbito nacional no superan en ningún caso el 1%, ni individual ni conjuntamente.

En este mercado, FINMO desarrolla actividades en gran parte del territorio nacional, con una mayor presencia en el centro y cuenca mediterránea, mientras que la actividad de HABITAT está concentrada fundamentalmente en Cataluña.

La actividad de las partes en 2005 coincide en Barcelona, donde la cuota conjunta en valor sería del [0-10]% del mercado de la promoción residencial destinada a la venta.

Tomando en consideración el número de viviendas vendidas en 2005, la cuota conjunta de las partes en el mercado de promoción residencial en la

⁶ Cifra obtenida mediante multiplicación del precio medio por unidad de vivienda a nivel nacional (275.100 euros) por el número total de viviendas promocionadas (151.896), datos publicados por el Ministerio de la Vivienda y aportados por el notificante en el expediente N-06104.

comunidad de Cataluña es del [0-10]% ([0-10]% HABITAT y [0-10]% FINMO). En el ámbito nacional, la cuota alcanzada conjuntamente es ligeramente inferior ([0-10]%).

V.1.2.- Promoción no residencial destinada a la venta

Tanto HABITAT como FINMO promueven y construyen edificios de oficinas y locales comerciales destinados a la venta, estando presentes en este mercado en localidades distintas, concretamente FINMO en Madrid (con una cuota del [0-10]% en este mercado local) y HABITAT en Barcelona ([0-10]%), con una cuota conjunta inferior al [0-10]% en el mercado nacional.

V.1.3.- Gestión de patrimonio residencial

La actividad de las partes en este mercado coincide únicamente en la gestión de inmuebles en régimen de alquiler en Madrid. La posición de las partes en el mercado, tanto a nivel nacional como autonómico, no es muy significativa, ya que la facturación conjunta en 2005 alcanza los [...] millones de euros a nivel nacional, de los que [...] millones de euros se obtienen en Madrid.

V.2.- Estructura de la demanda

La demanda inmobiliaria se encuentra muy atomizada tanto en el ámbito residencial como en el no residencial. Según el Ministerio de la Vivienda, el mercado de la vivienda alcanzó en 2005 una facturación de 132.000 millones de euros, del que el 60% corresponde a cuatro comunidades autónomas: Andalucía, Cataluña, Madrid y la Comunidad Valenciana. El número de viviendas vendidas en el pasado ejercicio ascendió a 901.574, de las que el 60% correspondió a viviendas de segunda mano y el 40% a viviendas nuevas. Un 5% de las ventas correspondió a viviendas de protección oficial.

La demanda de inmuebles en el segmento residencial se compone esencialmente de particulares que, por lo general, adquieren viviendas para uso propio, como primera o segunda vivienda.

Durante los últimos años se ha observado un fuerte crecimiento de la demanda de viviendas para uso propio por la evolución de los tipos de interés y del mercado hipotecario, la formación de hogares (incremento de la población y descenso del tamaño medio de los hogares) y el empleo. La demanda de segundas residencias es especialmente relevante en la costa mediterránea, Baleares y Canarias. España es el país europeo con mayor número de viviendas por habitante, debido fundamentalmente a la demanda de segundas residencias en estos lugares.

Además, en los últimos años se ha observado un fuerte dinamismo de la demanda de viviendas con fines de inversión impulsado, entre otros factores, por las expectativas de revalorización albergadas en periodos recientes.

Por su parte, en el mercado no residencial, la demanda de oficinas constituye el principal segmento, aunque existen otros segmentos de demanda derivados de la explotación de centros comerciales, hoteles y residencias de la tercera edad.

V.3.- Estructura de la distribución y fijación de precios

El precio de la vivienda varía considerablemente en función de la ubicación del inmueble y de sus características. En junio de 2006 el precio medio de la vivienda se sitúa en 2.675 euros por metro cuadrado construido.

El aumento de los precios de las viviendas registró una desaceleración moderada en 2005, tras el considerable crecimiento registrado desde 1997. De acuerdo con el Ministerio de la Vivienda en 2005 el incremento del índice general de precios de la vivienda fue del 12,6%, la menor subida en los últimos cuatro años. La vivienda libre registró una variación interanual del 12,8% y la protegida de un 5,5%.

En el mercado de gestión de patrimonio no residencial, los precios se suelen fijar tomando como referencia los estudios de mercado que publican trimestralmente consultores independientes especializados como CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle o Aguirre Newman. Las rentas de alquiler no parecen ser homogéneas y dependen de factores como: la ubicación del edificio, el mantenimiento y el estado de conservación del inmueble, o la distribución de plantas y el tamaño de la superficie disponible.

En cuanto a la distribución de los productos, en el mercado residencial predomina la comercialización directa de las promociones por parte de las sociedades inmobiliarias, mientras que en los no residenciales es más habitual la intervención de intermediarios como las agencias y consultoras inmobiliarias.

Estas empresas comercializadoras se encargan de hacer llegar el producto a los potenciales clientes utilizando su propia cartera y dando a conocer los distintos productos inmobiliarios en los diversos medios de comunicación.

La competencia en el mercado residencial ha propiciado un notable incremento del esfuerzo comercial y de marketing por parte de las promotoras. Buen número de sociedades inmobiliarias han reforzado sus redes de comercialización con nuevas oficinas comerciales. Otras, a su vez, han desarrollado además oficinas comerciales que actúan también como agencias inmobiliarias, intermediando operaciones de compra-venta de inmuebles usados por parte de particulares.

FINMO distribuye en el mercado a través de sus delegaciones propias en el territorio nacional, así como a través de su filial de agencias inmobiliarias "Don Piso". Por su parte, HABITAT distribuye sus productos en el mercado a través de su red comercial propia.

V.4.- Competencia potencial - Barreras a la entrada

La disponibilidad de suelo para promoción inmobiliaria está ligada a la legislación y el planeamiento urbanístico, cuyas competencias corresponden fundamentalmente a Comunidades Autónomas y Corporaciones Locales.

La empresa resultante de la operación notificada contará con unas reservas de suelo que la situarán en el octavo lugar en el ranking de inmobiliarias a nivel nacional en términos de reservas de suelo, tal y como muestra el siguiente cuadro.

RESERVAS DE SUELO 2005	
Inmobiliarias	Suelo (Millones m ²)
FADESA	-
REALIA	-
VALLEHERMOSO	-
URBIS	-
COLONIA+INMOCARAL	-
METROVACESA	-
IBERDROLA IMOBILIARIA	-
FINMO	-
HABITAT	-
HABITAT+FINMO	-

Fuente: Notificante.

Ambas partes disponen de reservas de suelo distribuidas en las comunidades de: Madrid, Cataluña, Andalucía, Valencia, Aragón, Canarias y País Vasco, coincidiendo a nivel local en Madrid y Cataluña.

RESERVAS DE SUELO 2006			
CC.AA.	FINMO (m ²)	HABITAT (m ²)	FINMO+HABITAT
Madrid	-	-	-
Cataluña	-	-	-
Andalucía	-	-	-
Com. Valenciana	-	-	-
Aragón	-	-	-
Canarias	-	-	-
País Vasco	-	-	-
TOTAL	-	-	-

Fuente: Notificante.

En cualquier caso, según los datos aportados por la notificante, el porcentaje de suelo disponible conjuntamente tras la operación no alcanzará el 10% a nivel nacional ni en ninguna Comunidad Autónoma o localidad de España.

De esta forma, como consecuencia de la operación notificada, no se refuerzan de manera apreciable las barreras que la disponibilidad de suelo pudiese entrañar para terceros competidores potenciales en el ámbito de la promoción inmobiliaria.

Por otra parte, las Corporaciones Locales obligan a la obtención de diversas licencias (tanto para iniciar la construcción como para declarar la obra nueva una vez finalizada la misma) que se constituyen en barreras legales de la actividad constructora y que encarecen, asimismo, el producto final.

En los últimos años el número de operadores en el sector inmobiliario se ha ampliado considerablemente, registrando un crecimiento medio anual superior al 16%.

VI. VALORACIÓN DE LA OPERACIÓN

La operación notificada consiste en la toma de control de FERROVIAL INMOBILIARIA S.A. por parte de PROMOCIONES HABITAT, S.A.

La oferta en el mercado inmobiliario está relativamente fragmentada. Ambas partes operan fundamentalmente en el mercado de la promoción residencial destinada a la venta y, en menor medida, en la promoción no residencial destinada a la venta y la gestión de patrimonio residencial. Además, HABITAT opera en el mercado de la gestión de patrimonio no residencial y FINMO en el mercado de la intermediación inmobiliaria.

Sin embargo, la adición de cuotas resultante es mínima y las cuotas conjuntas no alcanzan el 10% en ninguno de los mercados de producto en el ámbito nacional, regional o local. Las partes tampoco acumulan conjuntamente reservas de suelo que supongan más del 10% de las disponibles en el ámbito nacional, regional o local.

A la luz de las consideraciones anteriores y, en particular, de la estructura del sector, no cabe prever que como consecuencia de la operación notificada desaparezca una presión competitiva significativa o que aumenten las posibilidades de coordinación entre los operadores restantes.

En consecuencia, no es previsible que la operación notificada resulte en una obstaculización de la competencia efectiva en los mercados considerados.

VII. **PROPUESTA**

En atención a todo lo anterior, se propone **no remitir** el expediente de referencia al Tribunal de Defensa de la Competencia para su informe en aplicación del apartado 1 del artículo 15 bis de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia, por lo que la operación de concentración notificada quedaría tácitamente autorizada conforme al apartado 2 del mencionado artículo.