

Inmuebles & construcción

el Boletín

Trencadis



LADRILLAZO
«No volverá a repetirse la burbuja inmobiliaria de la última década porque los implicados en el sector han aprendido la lección»
BEATRIZ CORREDOR
MINISTRA DE VIVIENDA

MERCADO INTERNACIONAL

Nubes y claros en el mercado internacional. Al menos en las zonas hacia las que las promotoras valencianas han decidido abrir mercado. La mayoría de estas empresas están volcándose en las inversiones en el extranjero para compensar la pérdida de ventas en el mercado nacional. Sin embargo, algunas como Lubasa y Blauverd, estudian la posibilidad de desinvertir o mantener paralizados los proyectos hasta que lleguen tiempos mejores

EVA PALOMARES VALENCIA

Los promotores valencianos están de viaje. Estudian las posibilidades de sus últimas inversiones en el extranjero motivados por la caída de la demanda en el mercado nacional. Los presidentes y sus ejecutivos se desplazan a los países en los que entraron hace cerca de dos años para controlar las inversiones y tomar nuevas decisiones sobre los solares adquiridos en estos países. Y simultáneamente se reúnen con las entidades financieras, las de aquí y las de allí, para renegociar las condiciones de sus créditos y acordar cómo refinanciarlos.

Los cambios en el panorama financiero mundial han obligado a una revisión de estas inversiones. Algunas están en fase de estudio o paradas hasta que despeje el temporal y otras siguen a buen ritmo. Ahora los promotores se están encontrando en los países en los que entraron con cambios en la demanda de vivienda por la falta de crédito a la compra. Sobre todo, en algunos de los países del Este de Europa, tan atractivos hace apenas un año.

Sin embargo, depende del tipo de producto que estuvieron promoviendo, la estructura de la empresa y su trayectoria en el país. Bulgaria, Eslovaquia, República Checa, Singapur, China y Rusia son los territorios que mayor seguridad y estabilidad están ofreciendo al promotor que invierte allí. Aunque pocos promotores valencianos han elegido uno de estos destinos para sus inversiones, las inversiones exteriores siguen con sus plazos y son pocos los que han paralizado proyectos.

La inversión extranjera de los valencianos se ha centrado, por volumen, principalmente en México, Polonia y República Dominicana. Los productos de obra civil, sobre todo en los países del Este, así como las inversiones en activos inmobiliarios del sector terciario, como oficinas y hoteles, son los que mejor están manteniendo el tipo. Ecisa y Sedesa son las firmas más destacadas en cuanto a proyectos de obra civil en el extranjero.

Sedesa ya es veterana en los proyectos exteriores. Tanto es así, que prácticamente licita en solitario. Es adjudicataria de cuatro obras, la mayoría cofinanciadas con fondos europeos y en diferentes fases de ejecución, en Rumania y Hungría. Y únicamente en dos de ellas va con socios locales. En una de ellas, en Rumania, Sedesa desarrollará con un socio local el área industrial de Priboiu-Branesti.

Esta actuación contempla una



Rehabilitación del centro histórico de Bucarest realizada por la constructora que preside Vicente Cotino.

EL BOLETÍN

En el extranjero se invierte mejor

La mayoría de las promociones y obras de promotores valencianos en el exterior cumplen sus plazos

Sedesa es una de las más veteranas en el negocio de obra civil en el extranjero

infraestructura de negocios y la recuperación de aquellos edificios reutilizables preexistentes pertenecientes a antiguas instalaciones del Ejército y la creación de nuevos viales de comunicación. Ecisa, sin embargo, es nue-

va en el mercado exterior y ha preferido ir de la mano de socios.

La estrategia de internacionalización iniciada por la constructora alicantina en 2007 comenzó a dar sus frutos el verano pasado con la contratación de tres obras en el Reino de Qatar.

Las obras consisten en la construcción del Edificio Residencial de Lujo denominado 'Bilal Plaza' en Doha, por importe de 4,6 millones de euros y dos contratos

con la Private Engineering Office del Reino de Qatar, por los que se han iniciado las obras de construcción de la nueva Academia Militar de Qatar por 28,5 millones y la zona deportiva anexa por un importe de 8 millones.

Baja California y Cancún

Las inversiones en el extranjero de Hansa Urbana y de Marina D'Or también están bajo control, según sus responsables de inter-

nacional. Ambas compañías iniciaron esta estrategia hace unos años y empiezan a consolidar operaciones. La alicantina ha dirigido sus esfuerzos hacia México, con proyectos en Cancún y Baja California Sur.

Ambos presentan una clara vocación de atender a la demanda estadounidense. "A pesar de la situación financiera de este mercado, la demanda sigue activa por el excelente posicionamiento

Sólo ocho países suben los precios de sus viviendas

RUSIA, BULGARIA, ESLOVAQUIA, HONG KONG, CHIPRE, REPÚBLICA CHECA, SINGAPUR Y COLOMBIA SIGUEN ENCARECIENDO SUS CASAS

La vivienda se devalúa en gran parte del mundo. La crisis financiera ha llevado consigo la desaceleración de la inflación mundial del precio de la vivienda hasta alcanzar un crecimiento del 4,8% en el segundo trimestre de 2008, según el último informe de Knight Frank. Los precios bajan en prácticamente la mitad de los mercados incluidos en el índice de esta consultora.

Sin embargo, todavía hay países que siguen experimentando creci-

Marina D'Or, Bancaja Habitat y Onofre Miguel tienen inversiones en algunos de estos países

mientos de dos dígitos.

Se trata de Bulgaria, Eslovaquia, Rusia, República Checa, China, Singapur, Chipre y Colombia, algunos de los países en los que han invertido los valencianos Marina D'Or, Bancaja Habitat y Onofre Miguel, entre otros. En estos casos,

a pesar de que siguen creciendo a buen ritmo se aprecia una diferencia considerable con respecto al año anterior, cuando se registró una inflación del precio de la vivienda de dos dígitos en más de la tercera parte de los mercados.

Fuertes y débiles

Las economías del centro y del sudeste de Europa muestran una mayor fortaleza, mientras que las del norte, incluidos los países bálticos, junto con la de Estados Unidos, son

las más afectadas. Este estudio también señala que se han sumado nuevos países al grupo de los que mayores bajadas de precios están experimentando. En este segundo trimestre de 2008 Lituania, Dinamarca y Nueva Zelanda se han sumado a este grupo.

En Letonia, se sigue apreciando una caída vertiginosa de los precios, con un 24,1%, inferiores a los alcanzados el anterior por las mismas fechas y convirtiéndose en la caída más acusada del índice.

ESPAÑA
La constructora Nozar ha optado por canjear su deuda por pisos



La constructora Nozar ha optado por canjear la deuda que mantiene con algunos de sus proveedores por pisos, ante la imposibilidad de saldar en efectivo la deuda contraída. El grupo que preside Luis Nozalea ha tomado esta decisión con proveedores como el grupo de montajes eléctricos Mersa

ESPAÑA
Iberdrola Inmobiliaria reduce un 40,6% su aportación de Ebitda al grupo



Iberdrola Inmobiliaria obtuvo un beneficio neto de 40 millones y registró un beneficio bruto de explotación (Ebitda) de 77,9 millones de euros hasta septiembre, lo que supone un descenso del 40,6% con respecto al mismo período de 2007, anunció la compañía.

ESPAÑA
La creación de empresas inmobiliarias cae un 46% hasta septiembre, según Axesor



La creación de empresas dedicadas a actividades inmobiliarias cayó un 46% durante los tres primeros trimestres de este año 2008, con 11.251 entidades menos que en el mismo período estudiado en 2007, según el último informe 'Estudio radar sectorial'.

Para Marina D'Or el mercado internacional tendrá un peso superior al nacional en su facturación

to del producto final (especialmente para Novo Cancún), y la positiva evolución en la industria bancaria de México que reforzará la accesibilidad al crédito hipotecario por parte de clientes finales e inversores", explican fuentes de la empresa.

Para Marina D'Or, el mercado internacional tendrá un peso superior al nacional en su facturación de los próximos años. Y es que la compañía cuenta actualmente con 32 proyectos en marcha en ocho de los 22 países en los que tiene presencia. Entre ellos, las promociones que están más avanzadas se encuentran en Marruecos, primer destino evaluado por la firma para actuar en el campo internacional, y en el que se ha realizado una inversión de 540 millones de euros.

Como Ecisa, Onofre Miguel, Primer Grupo o Murcia Puchades, son las últimas promotoras valencianas que han decidido ahora, en plena crisis, emprender proyectos en el extranjero. Sus destinos son Qatar, Polonia, Rusia, Alemania, Turquía y Arabia Saudí. En estos últimos casos, ninguna de ellas ha osado ir en solitario. No han encontrado problemas en la financiación de sus proyectos basados principalmente en las viviendas de lujo, edificios de oficinas o los hoteles. Aunque todavía están en una fase inicial.

Blauverd y Lubasa, por otra parte, están estudiando qué hacer con sus inversiones en Polonia. En el caso de Blauverd, la firma estudia con su socio Bancaja Habitat la posibilidad de vender el solar que adquirieron hace unos años porque, a pesar de que no hay excedente de vivienda en este país, las condiciones de los bancos polacos se han endurecido. Para Lubasa la situación es similar, según comentan fuentes del sector. Aunque la promotora prefiere no pronunciarse sobre qué futuro le espera a sus inversiones en Varsovia.

Proyectos inmobiliarios en el exterior de las principales promotoras valencianas

MÉXICO, POLONIA Y REPÚBLICA DOMINICANA LOS PAÍSES EN LOS QUE MÁS INVIERTEN

EMPRESA	PAÍSES
 HANSA URBANA (Alicante)	MÉXICO. CANCÚN: -Estado del proyecto: Urbanización y edificación de la primera torre de condominios y el complejo de Villas con amarras para los yates. Entrega de la primera fase el primer trimestre de 2009 y comercialización de la segunda torre de condominios, que empezarán a edificarse durante el primer trimestre de 2009. -Inversión total: 350 millones de dólares.
 ECISA (Alicante)	MÉXICO. BAJA CALIFORNIA SUR: -Estado del proyecto: aprobación del Manifiesto de Impacto Ambiental que autoriza las obras contempladas en el proyecto: 2.800 unidades hoteleras, 9.000 viviendas, 3 campos de golf, marina náutica con 490 amarras, aeropuerto privado de 2 kilómetros de pista. Comercialización de las parcelas urbanizadas de la primera fase de Cabo Cortá. Las obras de urbanización correspondiente a la fase I tienen previsto comenzar durante el primer semestre de 2009.
 BLAUVERD (Valencia)	QATAR. DOHA -Estado del proyecto: empezará a construir en breve un edificio residencial de lujo denominado Bilal Plaza. -Inversión: 4,6 millones de euros Contratos con la Private Engineering Office de Qatar -Estado del proyecto: se han iniciado las obras de construcción de la nueva Academia Militar de Qatar y una zona deportiva -Inversión: 28,5 millones de euros y 8 millones, la zona deportiva.
 LUBASA INMOB. (Alicante)	POLONIA -Estado del proyecto: los solares están adquiridos y están hechos los estudios de prospección urbanística, pero ahora Blauverd y el otro socio, Bancaja Habitat (30%) estudian si seguir adelante con la construcción de viviendas o vender el solar.
 BANCAJA HABITAT (Valencia)	POLONIA -Estado del proyecto Tiene dos proyectos en Varsovia. Los dos solares se adquirieron al ayuntamiento de la ciudad en pública subasta. Uno de los edificios irá destinado a viviendas de lujo. Pero no se confirma si los proyectos seguirán adelante. -Inversión: 104,8 millones. El resto de la inversión prevista no se ha confirmado.
 PRIMER GRUPO (Valencia)	SINGAPUR. -Estado de los proyectos: inversión en activos inmobiliarios a través de la sociedad Orchid Investments, junto con Edificaciones Calpe y Natra.
 SEDESA (Valencia)	MÉXICO. -Estado de los proyectos: participación en el Grupo Gan Coral, que prevé la construcción del complejo Grand Coral Riviera Maya, que ocupará un total de 232 hectáreas, dispondrá de una playa de 1.200 metros cuadrados, y donde se construirá 6.900 viviendas, un campo de golf y amplias zonas verdes.
 ONOFRE MIGUEL (Valencia)	MÉXICO -Otros proyectos: La caja valenciana continúa el desarrollo del proyecto Playa Hoteles, en el que participa junto con el Grupo Barceló y otros inversores internacionales. Esta sociedad cuenta con unos 800 millones de euros para la compra de complejos hoteleros en México, Riviera Maya, Costa del Pacífico y República Dominicana, que posteriormente cederá en explotación al Grupo Barceló.
 MURCIA PUCHADES (Alicante)	REPÚBLICA DOMINICANA -Estado de los proyectos: construye un resort en Punta Cana, un hotel de 5 estrellas con más de 500 habitaciones, zonas deportivas, centro comercial, restaurantes, tiendas, un parque de ocio y un spa.
 SEDESA (Valencia)	POLONIA -Estado del proyecto: proyecta un residencial de 800 viviendas en Cracovia sobre suelo urbano ya adquirido y con licencia. La empresa va con otros socios, dos promotoras y una entidad financiera. El proyecto empezará a ejecutarse en breve.
 Sedesas	MARRUECOS. -Los Jardines de Tamesna. Estado del proyecto: a la venta. Cuenta con 1.700 reservas en la fase de preventa. Les Villas de Tamesna, el residencial Atlas en Marrakech y La Perla de Tánger, en Tánger, donde además la empresa construye dos edificios de oficinas de alto standing, un hotel de 5 estrellas con 250 habitaciones y un centro comercial. -Inversión en Marruecos: 540 millones de euros
 SEDESA (Valencia)	EGIPTO. -Construir en El Cairo dos edificios singulares, un hotel de 5 estrellas, centro comercial, oficinas y viviendas. Actualmente, está desarrollando un proyecto residencial de playa en Hurghada, costa del Mar Rojo, que comprende más de 750 viviendas, locales comerciales y de ocio. -Inversión en Egipto: 225 millones de euros.
 SEDESA (Valencia)	BULGARIA. -Estado de los proyectos: construye y comercializa la Ciudad Balneario Old Ribaritz y 883 viviendas al pie de la montaña Stara Planina. En Varna, proyecta construir edificios con viviendas y diferentes servicios.
 SEDESA (Valencia)	ECUADOR. -Estado de los proyectos: construye en la ciudad de Guayaquil, una urbanización privada emplazada.
 SEDESA (Valencia)	REPÚBLICA DOMINICANA. -Estado de los proyectos: construye un resort en Punta Cana, un hotel de 5 estrellas con más de 500 habitaciones, zonas deportivas, centro comercial, restaurantes, tiendas, un parque de ocio y un spa.
 SEDESA (Valencia)	BRASIL. -Estado de los proyectos: construye en la ciudad de Natal cuatro torres independientes.
 SEDESA (Valencia)	RUSIA. -Estado del proyecto: en proyección de viviendas de lujo, edificios de oficina, hoteles, naves nido, edificios de asistencia sanitaria y estaciones de servicio.
 SEDESA (Valencia)	ALEMANIA
 SEDESA (Valencia)	TURQUÍA
 SEDESA (Valencia)	ARABIA SAUDÍ.
 SEDESA (Valencia)	PANAMÁ -Estado del proyecto: los solares están adquiridos para construir viviendas de lujo en tres torres. El primer edificio empezará sus obras en seis meses
 SEDESA (Valencia)	RUMANIA. -Estado del proyecto: Está llevando a cabo cuatro obras en diferentes fases de ejecución. La mayoría de las obras están cofinanciadas por los fondos europeos y finalizarán entre este año y 2008. -Inversión: 48,1 millones de euros
 SEDESA (Valencia)	HUNGRÍA. -Estado del proyecto: La empresa es adjudicataria de un tramo de autopista y construirá un circuito de motociclismo. -Inversión: 212 millones de euros
 SEDESA (Valencia)	POLONIA -Estado del proyecto: suelo adquirido con licencia y en propiedad de la sociedad que Primer Grupo ha creado para este fin, Apia.



CONFERENCIA
"CÓMO VENDER EN 59 SEGUNDOS"

Jueves, 30 de octubre • Salón de actos de la Fundación Ruralcaja • 19:30 horas
(Paseo de la Alameda 34. Frente al Palau de la Música)

Ponentes: LAURA CANTIZANO, Directora de EDE (Escuela de Directivos y Ejecutivos)