

## MERCADO INMOBILIARIO Y HOTELERO

TRAS REGISTRAR UNOS NÚMEROS ROJOS DE 4.340 MILLONES EN 2008, LAS GRANDES COMPAÑÍAS REDUJERON SUS INVERSIONES Y LOGRARON RECORTAR PÉRDIDAS DURANTE EL PASADO EJERCICIO.

# Las inmobiliarias cotizadas perdieron 629 millones

Marisa Anglés, Barcelona

Las inmobiliarias catalanas han logrado reducir sus pérdidas en el que ha sido su segundo año consecutivo en números rojos. Tras la gran caída de 2008, ejercicio en el que registraron unas pérdidas conjuntas de 4.340 millones de euros, el año pasado redujeron su resultado negativo hasta 629 millones. La principal protagonista en la disminución de pérdidas fue Colonial. También lograron mejoras en sus resultados Fergo Aisa y Renta Corporación, que realizaron importantes desinversiones y se adaptaron al cambio de ciclo económico.

Las pérdidas del negocio no son la mayor preocupación de estas compañías, que han centrado toda su atención en elevado grado de endeudamiento. Algunas, como Colonial y Fergo Aisa, ya han logrado cerrar su refinanciación. Por otro lado, las ventas de las cinco cotizadas catalanas cayeron un 11,09% durante el año pasado, hasta los 925,3 millones.

Colonial, la mayor inmobiliaria catalana, ha logrado reducir sus pérdidas un 88%, hasta los 474 millones. Su consejero delegado, Pere Viñolas, justificó este resultado

**Colonial, Fergo Aisa y Renta Corporación lograron reducir sus pérdidas en 2009**

### RESULTADOS DE LAS INMOBILIARIAS CATALANAS COTIZADAS EN 2009

En millones de euros

Empresa	Beneficio neto 2009	Beneficio neto 2008	Variación (%)	Ventas 2009	Ventas 2008	Variación (%)	Acciones (Número)	Cierre (14/04/10)	Capitalización (14/04/10)
Cevasa	3,93	1,16	237,71	16,05	15,1	6,28	1.242.190	155	192,53
Renta Corporación	-54,4	-111,53	-	360,17	244,13	47,53	272.765,75	3.545	96,69
Fergo Aisa	-71,31	-241,65	-	129,81	89,3	45,3	29.646,197	1,46	43,28
Inmobiliaria Colonial	-474,01	-3.980,61	-	413	690,84	-40,22	1.757.079,995	0,139	244,23
Amci	-34,09	-7,47	-	6,27	1,35	364	5.991.148	5	27,95
<b>Total</b>	<b>-629,88</b>	<b>-4.340,1</b>	<b>-</b>	<b>925,3</b>	<b>1.040,72</b>				

Fuente: CNMV y elaboración propia. Datos de cierre en euros



Sede de Renta Corporación en Barcelona.

por la provisión realizada por la caída del valor de sus inversiones inmobiliarias. Tras la firma del acuerdo de refinanciación -su deuda se eleva a 4.545 millones-, el valor total de la cartera de activos financieros de Colonial se sitúa en 7.038 millones de euros, un 21,2% menos.

Renta Corporación también logró reducir sus núme-

ros rojos el año pasado. La compañía de compra, rehabilitación y venta de inmuebles pasó de unas pérdidas de 111,5 millones en 2008, a 54,5 millones en 2009. A cierre del pasado ejercicio, la deuda de Renta Corporación era de 277,6 millones, frente a los 641,6 millones del año anterior. Renta ha realizado provisiones por importe de 45,5

millones de euros. El año pasado, el grupo frenó en seco sus inversiones inmobiliarias y adquirió activos por valor de 17,8 millones. El año anterior sus adquisiciones habían sido de 130 millones. En mayo del año pasado firmó un nuevo crédito sindicado de 254 millones.

Por su parte, Fergo Aisa ha anunciado recientemente que ha logrado refinanciar su deuda, que actualmente es de 330 millones de euros. Cuando Carlos Fernández asumió el control de la compañía el pasado julio, el pasivo era de 440 millones.

La inmobiliaria Amci Habitat, filial de Agrupació Mútua, multiplicó en 2009 sus pérdidas hasta 34 millones, mientras que Cevasa fue la única cotizada catalana que cerró el año con beneficios, con unas ganancias de 3,93 millones.

**Amci Habitat multiplicó por tres sus pérdidas y Cevasa fue la única que obtuvo beneficio**



Albert Grau, socio de la consultora Magma Turismo.

## “El inversor aún no tienen una visión clara del mercado”

### ENTREVISTA A ALBERT GRAU (MAGMA)

M.A. Barcelona

Albert Grau (Seu d'Urgell, 1970) es socio, junto con Bruno Hallé, de la consultora Magma Turismo, especializada en la gestión y la inversión hotelera. Entre sus clientes se encuentran tanto compañías del sector turístico, como Barceló, Sol Melià o Accor, como también del inmobiliario, como Metrovacesa, Hines o Teyco.

**El sector está muy tranquilo. ¿Cuándo se empezará a notar movimiento de nuevo?**

Las operaciones no se cierran. Los proyectos son más lentos que nunca y muchos se encallan en el último minuto.

**¿Por qué?**

Las rentabilidades están garantizadas, hay avales, hay financiación, pero los inversores aún no tienen una visión clara de cómo evolucionará el mercado.

**A consecuencia de la apatía del mercado, ¿los consultores también están parados?**

Estamos trabajando más que nunca en gestión empresarial. Ayudamos a los hoteleros a adaptar sus compañías a la nueva coyuntura económica y turística, como la adaptación de las rentas de los activos.

**¿Todos los hoteleros han renunciado al alquiler con los propietarios?**

Muchos, por supuesto. Creo que no conozco a ninguno que no lo haya hecho. No sólo se bajan las rentas; se está pasando de contratos fijos a variables, donde el propietario participa en el riesgo.

**¿Cómo afectará el incre-**

**“Los nuevos contratos favorecerán la llegada de cadenas extranjeras”**

**“No conozco a ningún hotelero que no haya renunciado su alquiler con el propietario”**

**mento del IVA al sector?**

Supondrá una caída de la rentabilidad para el hotelero, ya que no lo va a poder repercutir. Por un lado, hemos vivido un año de guerra de precios. Por otro, muchos contratos con touroperadores y compañías que contratan convenciones están cerrados a un año vista y no se pueden modificar, de modo que el hotelero tendrá que asumir el IVA.

**Desde el punto de vista del inversor, ¿es ya un buen momento para comprar o construir un hotel en Barcelona?**

Es complicado abrir un nuevo hotel en Barcelona. Sólo recomendamos algo pequeño y muy bien situado. Actualmente no hay demanda para más hoteles. Desde el punto de vista de inversión, podría empezar a ser un buen momento.

**El descenso de la inversión inmobiliaria ha sido general, pero el sector hotelero protagoniza la mayor caída. ¿Se recuperará?**

Se recuperará, pero costará más que el resto. La valoración de estos activos es muy distinta. Hasta ahora sólo se tenía en cuenta su valor inmobiliario y no su cuenta de resultados, pero esto también ha cambiado.

**¿Las cadenas hoteleras internacionales llegarán por fin?**

Están analizando productos. Sabemos que lo están estudiando. Los nuevos contratos variables con los propietarios favorecerán su llegada.

## Forcadell aplaza la reactivación a 2011

### INFORME DE LA CONSULTORA SOBRE EL MERCADO DE OFICINAS EN BARCELONA

Expansión, Barcelona

La contratación de oficinas en Barcelona cayó un 34% en el año 2009, según la consultora Forcadell, que prevé que la recuperación del mercado de oficinas no se producirá hasta bien entrado el año 2011 y que el 2010 seguirá siendo un año de ajustes en los precios.

La contratación remontó en el segundo semestre de 2009 debido a un incremento de las operaciones de alquiler. Éstas representaron el 80% del total de la demanda.

El alquiler medio se situó en 15,36 euros por metro cuadrado al mes en el segundo semestre, un 16,3% menos que en los seis primeros meses del año. Según la consultora, el mercado de oficinas cerró el año 2009 con un balance negativo, con descensos constantes de los precios y de la contratación, informa Efe.

El parque de oficinas se incrementó en 2009 en 249.200 metros cuadrados y en 2010 se prevén otros 230.000 nuevos metros cuadrados.



WTC Alameda Park alquiló 9.000 metros cuadrados a AXA en 2009.