



## INFORME DEL SERVICIO DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

**N- 258      BAMI / METROVACESA**

Con fecha 7 de junio de 2002, ha tenido entrada en este Servicio de Defensa de la Competencia notificación relativa al proyecto de operación de concentración económica consistente en la adquisición por BAMI, S.A. del 23,90% de METROVACESA, S.A.

Dicha notificación ha sido realizada por BAMI, 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".

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 13 de junio de 2002 información de carácter necesario para la resolución del expediente. La información requerida fue cumplimentada con fecha 19 de junio de 2002.

Según lo anterior, computados los plazos, si el expediente no es trasladado al Tribunal de Defensa de la Competencia antes del **15 de julio de 2002**, inclusive, la operación notificada se considerará tácitamente autorizada.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 15.2 de la Ley 16/1989, el 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.

### **I. NATURALEZA DE LA OPERACIÓN**

La operación notificada se corresponde con la adquisición por BAMI, S.A. al BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. y BBVA ÁREA INMOBILIARIA, S.L. de 7.599.883 y 7.321.433 acciones, respectivamente, de METROVACESA, S.A.



Dicha separación supone la adquisición de un 23,90% del capital social de METROVACESA, S.A., paquete accionario que otorga a BAMI, S.A. la posibilidad de ejercer una influencia decisiva sobre las actividades de dicha compañía y, por tanto, su control.

Está previsto que, una vez realizada la operación, BBVA, S.A. participe con un 1,13% en el capital social de METROVACESA, S.A.

Los pormenores de la operación descrita se prevén en un Contrato de Compraventa de Acciones suscrito el 4 de junio por las vendedoras y BAMI, S.A., en cuyo texto consta cláusula suspensiva del mismo hasta la obtención por parte de esta compañía de la autorización administrativa de las autoridades nacionales de Defensa de la Competencia, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 16/1989, de 17 de julio. En el caso de no obtenerse dicha autorización la compraventa se dará por resuelta.

La operación no ha sido ni está previsto que sea notificada a otras autoridades nacionales.

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

De acuerdo con la notificación, la operación BAMI/METROVACESA no entra en el ámbito de aplicación del Reglamento (CEE) nº 4064/89, sobre el control de las operaciones de concentración entre empresas, modificado por el Reglamento (CEE) nº 1310/97, dado que no se alcanzan los umbrales previstos en su artículo 1.

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 PARTÍCIDES**

### **III.1. BAMI, S.A.**

La adquirente, BAMI, S.A., INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS (BAMI), es una compañía española constituida en 1946, cuya actividad consiste en la adquisición de terrenos (o solares) para proceder a su urbanización y posterior promoción para la construcción y venta de toda clase de inmuebles (viviendas, locales de negocio o naves industriales), así como la explotación en forma de arriendo de tales inmuebles de naturaleza urbana o industrial, los cuales pueden haber sido construidos a sus expensas.

Sus líneas de negocio más significativas son la promoción residencial y la promoción para alquiler de oficinas, centros comerciales, hoteles y residencias para la tercera edad y estudiantes.

BAMI está admitida a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

Detentan participaciones significativas en su capital social: D. Joaquín Rivero Valcarce (18%); BANCAJA (11,2%); CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO (10%); BANCO



POPULAR ESPAÑOL (7,3%); CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA (4,6%); y, CAJA DE CASTILLA LA MANCHA (5,3%).

Pertenece al Grupo BAMI las siguientes sociedades: JUPITER 21, S.L., AUSTURCONTINENTAL DE EDIFICACIONES, S.L., VALNIM EDIFICACIONES, S.L., CAMPUS PATRIMONIAL, S.A., PARQUE VALLADOLID, S.L., PLANIGER, S.A., RESITER INTEGRAL, S.A. (Hotel Aldeamayor); INMOBILIARIA ZABÁLBURU GESTORA DE COMUNIDADES, S.A., COTO DE LOS FERRANES, S.L. y JAUREGUIZHAR, S.A., así como las alemanas, BAMI BERLIN GRUDSTÜCK GmbH y BAMI BERLIN VERWALTUGS GmbH.

BAMI cuenta con oficinas y/o delegaciones en Algeciras, Asturias, Barcelona, Jerez, Madrid, Málaga, Sevilla, Valencia y Valladolid.

La facturación del grupo en los tres últimos ejercicios económicos, conforme a los criterios previstos en el artículo 3 del Real Decreto 1443/2001, es la siguiente:

Volumen de ventas del GRUPO BAMI (Millones euros)			
	1999	2000	2001
Mundial	41,47	62,99	172,45
Unión Europea	41,47	62,99	172,45
España	41,47	62,99	172,45

Fuente: Notificación

Atendiendo a las cifras expresadas en el "Informe anual 2001" de BAMI, sobre el volumen total de facturación, la División de promoción (promociones y ventas de existencias) en dicho ejercicio supuso un 85% del mismo, representando sus actividades de Patrimonio el 15% restante.

### III.2. METROVACESA, S.A.

Compañía española constituida en 1935, aunque denominada METROVACESA, S.A. desde 1998, cuya actividad se centra en la adquisición o construcción de toda clase de fincas para su explotación en régimen de arrendamiento o en cualquier otro que permita el ordenamiento jurídico; la promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general; el desarrollo, directamente o a través de sus sociedades filiales de actuaciones de: gestión inmobiliaria en beneficio propio o a favor de terceros, promoción y gestión de comunidades inmobiliarias, explotación de instalaciones hoteleras, turísticas, centros comerciales y aparcamientos de vehículos.

En particular, el Grupo METROVACESA estructura tales actividades en cinco áreas de negocio:

- *Gestión patrimonial*, cuya función principal consiste en administrar el patrimonio integrado por oficinas y viviendas en alquiler, centros comerciales y hoteles. Se incluye entre las anteriores actividades la recomercialización de estos inmuebles y superficies comerciales, así como el mantenimiento de los productos en arrendamiento.
- *Promoción*, dedicada a la promoción de vivienda residencial.



- *Diversificación*, orientada a la promoción de hoteles, aparcamientos en rotación, residencias de la tercera edad y negocio industrial.
- *Servicios inmobiliarios*, presente en la prestación de servicios o actuaciones propias del sector tales como: Tasaciones, Promociones, Centros inmobiliarios, Subastas y adjudicaciones de inmuebles, Inversión y gestión patrimonial y Suelo.
- *Negocio Terciario*, integrado por dos unidades de actividad: Centros comerciales y Oficinas y parques empresariales, en su doble vertiente de inversión y desinversión.

METROVACESA está admitida a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

En la actualidad, detentan participaciones significativas en su capital social el Grupo BBVA (25,04%); PENSIOFONDOS PGGM (10,5%); ABU DHABI e INVESTMENT (CONTROLVIEW, B.V.) (8%).

Todas las empresas que constituyen el Grupo METROVACESA tienen su objeto social relacionado bien con la promoción de inmuebles (a cuya cabeza se encontraría su filial METROVACESA VIVIENDAS, S.L.), o con su tenencia para percibir rentabilidad mediante alquiler (a cuya cabeza se encontraría su filial PROPIEDAD DE INMUEBLES COMERCIALES, S.L.). El resto de empresas del grupo se encuentran presentes en la explotación de aparcamientos (METROPARK APARCAMIENTOS), en la promoción y explotación de parques empresariales (PARQUES EMPRESARIALES GRAN EUROPA), en tasaciones de inmuebles (TASACIONES HIPOTECARIAS), y servicios inmobiliarios integrales (RESINAR SERVICIOS INMOBILIARIOS).

Por lo que respecta a sus actividades de Promoción para la venta (viviendas, suelos y otros productos), el grupo cuenta con delegaciones en Andalucía, Castilla y León, Cataluña, Centro, Galicia, Levante, Norte y Portugal.

La facturación del Grupo METROVACESA, siguiendo los criterios establecidos en el artículo 3 del Real Decreto 1443/2001, en los tres últimos ejercicios económicos es la siguiente:

<b>Volumen de ventas METROVACESA (Millones euros)</b>			
	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
Mundial	182,20	305,85	436,37
Unión Europea	182,20	305,85	436,37
España	182,20	305,85	436,37

Fuente: Notificación.

Atendiendo a las cifras expresadas en el "Informe anual 2001" de METROVACESA, sobre el resultado operativo de dicho ejercicio, el margen de contribución sobre resultados de sus actividades de Patrimonio sería de un 63%, Promoción de un 33%, y Servicios el 4% restante.



## **IV. MERCADOS RELEVANTES**

### **IV.1. Mercado de producto**

En atención a las actividades desarrolladas por BAMI y METROVACESA, la notificante considera relevante en el caso que nos ocupa el sector inmobiliario de promoción y venta de inmuebles (Promoción) así como de explotación de los mismos en régimen de alquiler (Patrimonio).

Con carácter general, el sector inmobiliario se define como aquella actividad económica cuyos agentes 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.

- a) Por lo que respecta a la Promoción y explotación, se trata de actividades de servicios que son desarrolladas por operadores que financian y gestionan la construcción de edificios con el fin bien de venderlos a terceros o de explotar el bien inmueble de que se trate bajo régimen de arrendamiento o cualquier que contemple el ordenamiento jurídico.

Dentro de este ámbito cabe diferenciar por tanto, dos grandes líneas de actividad:

- La promoción-construcción de bienes inmuebles, es decir, la gestión de la cadena completa que transforma unas materias primas (suelo y materiales de edificación) en bienes inmuebles con destino a su comercialización en los mercados primarios.
- La explotación mediante el arrendamiento u otras figuras de bienes inmuebles, tanto promovidos por la propia explotadora como adquiridos de terceros. Dentro de esta línea de actividad se incluiría el mantenimiento necesario a fin de que el inmueble de que se trate esté en condiciones aptas para su explotación y uso. El sector, por lo general, denominará estas actividades como de gestión de patrimonio.

- b) En cuanto a la Intermediación inmobiliaria, ésta consiste en la prestación a terceros de determinados servicios relativos a la venta o alquiler de inmuebles. Dentro de estos operadores, en el caso español, cabe señalar: Agentes colegiados de la Propiedad Inmobiliaria (APIS), Gestores Intermediarios en Promociones y Edificaciones, y Expertos Inmobiliarios, aunque las propias promotoras pueden estar integradas verticalmente y realizar directamente estas funciones dentro de su grupo.

Tanto BAMI como METROVACESA desarrollan actividades propias del sector inmobiliario de promoción y explotación, tanto en la vertiente de promoción-construcción como en la de gestión de patrimonio. A este respecto, las autoridades nacionales de la competencia y la Comisión Europea en varias decisiones<sup>1</sup> al efecto, han planteado la posibilidad de distinguir cuatro mercados de producto distintos en función del demandante del inmueble:

- promoción y venta de inmuebles al sector residencial (Promoción residencial: viviendas)
- promoción y venta de inmuebles al sector profesional y empresarial (Promoción no residencial: parques de ocio, oficinas y demás locales de negocio)

---

<sup>1</sup> Expediente N-145 URBIS/DRAGADOS del SDC, autorizada tácitamente, así como los casos de dimensión comunitaria: IV/M.929 DIA/VEBA IMMOBILIEN DEUTSCHBAU; IV/M.1242 PARIBAS/ECYREYUK-VE/ICD; IV/M.1289 HARBERT MANAGEMENT/DB/BANKERS TRUST/SPP/ÖHMAN; COMP/M.1637 DB INVESTMENTS/SPP/ÖHMAN; COMP/M.2110 DEUTSCHE BANK/SEI/JV, etc.



- alquiler de inmuebles al sector residencial (Gestión de patrimonio residencial)
- alquiler de inmuebles al sector profesional y empresarial (Gestión de patrimonio no residencial)

BAMI y METROVACESA realizan, en mayor o menor medida, los cuatro tipos de actividad, por lo que como consecuencia de la operación notificada se verían afectados los siguientes mercados: Promoción residencial, Promoción no residencial, Gestión de patrimonio residencial y Gestión de patrimonio no residencial.

Adicionalmente, METROVACESA tiene un departamento dedicado a la prestación de servicios de intermediación inmobiliaria y otros servicios inmobiliarios a terceros tales como, tasaciones de inmuebles, subastas inmobiliarias y gestión patrimonial. Dichas actividades podrían constituir mercados diferentes. No obstante, esta cuestión se deja abierta habida cuenta del insignificante impacto competitivo de la operación de referencia sobre ellos.

## **IV. 2. Mercado geográfico**

Las empresas partícipes desarrollan sus actividades prioritariamente en el mercado inmobiliario a nivel nacional aunque están poniendo en marcha algunos proyectos en otros países.

Nuestro mercado no es ajeno al proceso de globalización, lo cual podría llevar a considerar una dimensión geográfica de carácter superior al nacional. Por otro lado, existen circunstancias como las diferencias de precio entre localidades o poblaciones así como la ausencia de sustituibilidad desde el punto de vista de la demanda que conducirían a pensar en mercados de ámbito tan reducido como el local. De igual forma, coexisten empresas de ámbito nacional con otras de pequeño tamaño que operan en el local.

Teniendo en cuenta que, aún considerando la dimensión geográfica más estrecha posible, la operación no presenta problemas de competencia, se deja abierta la definición del mercado geográfico.

## **V. ANÁLISIS DEL MERCADO**

### **V.1. Características y evolución**

El mercado inmobiliario, en general, es un mercado muy atomizado en el que se encuentran presentes, desde el lado de la oferta, un elevado número de empresas de tamaño pequeño que actúan, por lo general, a nivel local o provincial, junto con un número más reducido de empresas de gran tamaño que actúan, a su vez, a nivel nacional mediante oficinas o delegaciones. Por lo que respecta a gestión de patrimonio, no puede olvidarse la relevante presencia de particulares.

Por su parte, la demanda, asimismo, se encuentra extraordinariamente atomizada. El sector inmobiliario no deja de responder a una necesidad esencial por parte de todo individuo o empresa: adquirir una vivienda, alquilar una oficina o proceder a la gestión de un inmueble. Es un negocio, por tanto, estrechamente ligado al crecimiento económico general y a otras actividades económicas tales como las de los sectores de la construcción y financiero.



Es especialmente complicado acceder a fuentes que identifiquen a la totalidad o mayor parte de los operadores, así como a cifras que cuantifiquen el tamaño de los mercados con fidelidad.

Por ejemplo, en cuanto al mercado residencial (promoción y gestión patrimonial), ello supondría analizar un parque de viviendas para cuya cuantificación hay que acceder a estudios oficiales en muchos casos muy atrasados<sup>2</sup> basados en parámetros tan diversos como número de viviendas y promociones en oferta, tamaño medio por promoción, stock sin vender, porcentaje vendido, etc. Es más, los datos oficiales no se corresponden exactamente con la realidad nada más que en el caso de la promoción de viviendas de protección oficial, puesto que en cuanto a la promoción y gestión patrimonial de renta libre el control es muy difícil.

También, la falta de información es igualmente notable por lo que respecta a los mercados de promoción y gestión patrimonial de edificios no residenciales.

No obstante, en cuanto al número de operadores presentes en los mercados de referencia, de acuerdo con información obrante en este Servicio de Defensa de la Competencia, en 1999 eran aproximadamente 4.600 las empresas activas en el sector, empresas que generaron un volumen de ventas superior a 10.400 millones de euros. La empresa mayor tendría, según las mismas fuentes, una cuota del 2% del total nacional en valor, representando el 8% del mercado las diez empresas mayores, y un 27% las cien primeras en su conjunto.

Según datos facilitados por la notificante, ninguna sociedad inmobiliaria cotizada superaría, ni en promoción inmobiliaria ni en gestión de patrimonio, el 1,5% de la cuota del mercado nacional en valor.

## V.2. Estructura de la oferta

Como se ha indicado, la oferta de los cuatro mercados afectados se encuentra constituida por un elevado número de empresas. Se adjunta la siguiente relación de principales empresas inmobiliarias españolas en el ejercicio 2001, con mención expresa a sus ingresos por actividad.

<b>LAS GRANDES INMOBILIARIAS ESPAÑOLAS</b> (en millones de euros)				
<b>Operadores</b>	<b>Promoción</b>	<b>Alquiler</b>	<b>Servicios</b>	<b>Total ingresos</b>
VALLEHERMOSO	731	130	32	893
URBIS	454	32	-	486
<b>METROVACESA</b>	<b>266</b>	<b>126</b>	<b>29</b>	<b>417</b>
COLONIAL	208	81	-	289
<b>BAMI</b>	<b>156</b>	<b>16</b>	-	<b>172</b>
FADESA	-	-	-	372
FERROVIAL INM.	-	-	-	325
REALIA	240,2	57,5	8,2	310
APEX 2000	-	-	-	276

Fuente: "Expansión" (5/6/2002), página 4.

<sup>2</sup> A título de ejemplo, aún no se ha publicado el Censo de Población y el Censo de Vivienda para del año 2001 del INE, por lo que hay que acceder a los datos del Censo del año 1991.



El cuadro siguiente recoge la facturación en el año 2001 de cada uno de los dos grupos partícipes en los cuatro mercados afectados.

<b>FACTURACIÓN DE LAS PARTES EN CADA MERCADO</b> (en miles de euros)				
<b>Grupos</b>	<b>Promoción Residencial</b>	<b>Promoción no Residencial</b>	<b>Gestión de Patrimonio Residencial</b>	<b>Gestión de Patrimonio no Residencial</b>
BAMI	133.263	2.665	168	25.293
METROVACESA	247.160	10.770	21.849	168.067

Fuente: Datos notificante

Por lo que respecta a las participaciones en el mercado en Promoción Residencial, que supone un porcentaje superior al 95% de los ingresos por promoción de ambas sociedades, en los dos últimos ejercicios, se han iniciado una media de 500.000 viviendas cada año, constando en el cuadro que se incorpora la evolución del mercado español de la vivienda en los ejercicios 1999 a 2000:

<b>VIVIENDAS INICIADAS POR CATEGORÍAS</b> (en unidades)						
<b>Ejercicio</b>	<b>Promoción privada</b>			<b>Promoción pública</b>	<b>Total iniciadas</b>	<b>Total finalizadas</b>
	<b>Protegida</b>	<b>Libre</b>	<b>Total</b>			
1998	40.175	351.377	391.552	15.828	407.380	297.928
1999	45.767	453.114	498.881	11.795	510.637	356.132
2000	36.779	487.810	524.589	8.990	533.579	415.793

Fuente: "Construcción. Informe Anual 2000" SEOPAN-ANCOP, citando datos de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo (Ministerio de Fomento) y del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos (COATT).

Tomando como referencia el ejercicio 2000, teniendo en cuenta que BAMI en ese mismo año vendió 585 viviendas (1.150 en el 2001) y METROVACESA 894 (1.079 en el 2001), la participación conjunta de las empresas partícipes en la operación notificada sobre el total del mercado nacional en unidades finalizadas sería, en todo caso, irrelevante.

De igual forma, si optamos por un criterio geográfico más reducido, como pudieran ser aquellas Comunidades Autónomas donde actúan BAMI y METROVACESA, la participación de las dos compañías sobre el total de viviendas vendidas sería la siguiente:

<b>MERCADO PROMOCIÓN RESIDENCIAL POR CC.AA.</b> <b>EJERCICIO 2001</b> (en nº viviendas vendidas)				
<b>CC.AA.</b>	<b>TOTAL (*)</b>	<b>BAMI (**)</b>	<b>METROVAC. (**)</b>	<b>Cuota Conjunta</b>
Andalucía	74.347	526	108	0,85%
Castilla y León	14.621	67	113	1,23%
Cataluña	48.838	79	253	0,68%
Comunidad Valenciana	61.499	319	0	0,52%
Madrid	45.295	91	457	1,21%
Otras CC.AA. no coincidentes	-	68	148	-

Fuente: Estimaciones de la Notificante. (\*) Datos Ministerio de Fomento; (\*\*) Memorias de las empresas partícipes.

Por lo que respecta al mercado de Gestión de Patrimonio Residencial, éste está muy poco desarrollado en comparación con la media europea. Así, según recientes estudios, en España el 86% del parque de viviendas es en propiedad, mientras que en el resto de Europa sería del 61%. La participación de las empresas participantes es muy limitada, puesto que vienen a centrar su actividad en Gestión de Patrimonio no Residencial, especialmente oficinas y locales comerciales.





En todo caso, cabe diferenciar dos tipos de demandantes: pequeñas y medianas empresas locales, y grandes empresas o superficies comerciales. En este último caso, la oferta viene constituida por grandes inmobiliarias hasta ahora generalmente adscritas a grupos bancarios y constructores, tanto de ámbito nacional como internacional, estando la intermediación en manos de consultores multinacionales.

Constan en el siguiente cuadro las cuotas de las empresas participantes en Madrid y Barcelona en gestión de Patrimonio no Residencial, localidades en las que centran su actuación. En este caso el mercado es medido en metros cuadrados en "stock" de oficinas y locales comerciales.

<b>MERCADO ARRENDAMIENTO OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES EJERCICIO 2001 (en m<sup>2</sup>)</b>				
<b>Localidades</b>	<b>TOTAL</b>	<b>BAMI</b>	<b>METROVAC.</b>	<b>Cuota conjunta</b>
Madrid	11.785.000	73.618	257.486	2,81%
Barcelona	7.785.000	5.258	37.540	0,55%

Fuente: Estimaciones de la Notificante basados en las Memorias de las compañías e Informes del Sector.

### V.3. Fijación de precios

Dada la variedad y complejidad del mercado inmobiliario en general, los precios dependen notablemente de la situación de los inmuebles y las características de los mismos. Por tanto, las comparaciones que se puedan realizar al respecto entre empresas del sector, en cuanto a precio de venta o alquiler, sería irrelevantes.

Habitualmente, los precios se establecen en función de las características estacionales de la oferta y sobre todo de la demanda, así como de la localización geográfica y características propias del inmueble.

Se facilita, no obstante, una estimación del precio medio de venta de inmuebles en promoción, comparando la facturación en este apartado de cada una de las empresas partícipes con el número de unidades vendidas en los dos últimos ejercicios.

<b>PRECIO MEDIO PROMOCIÓN BAMI Unidades en miles de euros</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
Unidades vendidas	585	1.150
Facturación (viviendas+trasteros+garajes)	42.156	133.263
Precio medio	72	116

<b>PRECIO MEDIO PROMOCIÓN METROVACESA Unidades en miles de euros</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
Unidades vendidas	894	1.079
Facturación (viviendas+trasteros+garajes)	138.935	174.070
Precio medio	155	161

### V.3. Distribución de los productos

La distribución de los productos y servicios de los dos grupos de empresas participantes se realiza a través de empresas especializadas en la venta de inmuebles.



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.

En el caso de BAMI, las empresas que subcontrata no están controladas por ella ni pertenecen a su grupo. METROVACESA, no obstante, sí que cuenta con una división dedicada a la prestación de servicios inmobiliarios integrales con lo cual en ocasiones se aprovecha de este departamento para la comercialización de sus existencias.

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

Para valorar la existencia de barreras a la entrada es preciso tener en cuenta previamente la necesidad de dos elementos básicos para el ejercicio de actividades en el mercado inmobiliario: el suelo y la construcción. Desde el punto de vista del suelo, existe un problema de escasez en algunas regiones del territorio español, tanto de suelo urbano como de suelo urbanizable, derivada básicamente de la legislación y el planeamiento urbanístico, cuyas competencias corresponden fundamentalmente a Comunidades Autónomas y Corporaciones Locales. Tales impedimentos pueden considerarse barreras a la entrada en estos mercados.

Desde el punto de vista de la construcción, las Corporaciones Locales obligan a la obtención de diversas licencias (para iniciar la construcción y para declarar la obra nueva una vez finalizada la misma), que se constituyen también en barreras legales a la entrada en estos mercados.

Estos problemas no impiden, sin embargo, la presencia de múltiples operadores en el mercado y la ausencia de empresas con una posición de preeminencia, lo que indica que la penetración en el mercado es relativamente fácil. En los últimos años se ha observado la entrada de operadores inmobiliarios tanto alemanes como holandeses.

## **VI. VALORACIÓN DE LA OPERACIÓN**

### **VI.1. Posición en el mercado**

La operación notificada supondría la desaparición, dentro del sector inmobiliario español, de un competidor independiente en los mercados de Promoción y Gestión de Patrimonio Residencial y no Residencial. Por volumen de ingresos, BAMI pasaría a ser la segunda del ranking de principales empresas inmobiliarias tras VALLEHERMOSO y por delante de URBIS.

No obstante, se produce una modificación poco relevante de las distintas estructuras de los mercados dado que las cuotas conjuntas de BAMI y METROVACESA en los mismos serían inferiores, en todo caso, al 1,5% a nivel nacional.

La realización de conductas anticompetitivas en los mercados inmobiliarios afectados se ve dificultada, asimismo, por el elevado grado de atomización del mercado y la fuerte competencia entre los operadores presentes.

La operación se enmarca en un proceso de búsqueda de mayor tamaño por parte de las empresas españolas del sector para competir con los operadores europeos, con mayor capacidad financiera y una proyección cada vez más transnacional.



## **VI.2. Conclusión**

Teniendo en cuenta estas consideraciones, puede concluirse que la operación de referencia difícilmente podrá obstaculizar el mantenimiento de una competencia efectiva en los mercados señalados.

## **VII. PROPUESTA**

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