

NOTA SUCINTA

EXPEDIENTE C/1262/22 ALGECO BALAT

1. ANTECEDENTES

Con fecha 11 de enero de 2022 tuvo entrada en la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (en adelante, CNMC) notificación de la concentración consistente en la adquisición por parte de ALGECO CONSTRUCCIONES MODULARES, S.L.U. (en adelante, ALGECO o la Notificante) del 100% del capital de ALQUIBALAT, S.L. (en adelante, BALAT), obteniendo el control exclusivo de BALAT y de sus filiales.

Conforme al artículo 57.1 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (LDC), la Dirección de Competencia formó expediente y elaboró el correspondiente informe de la operación junto con una propuesta de resolución. El Consejo de la CNMC ha adoptado con fecha 11 de mayo de 2022 resolución en primera fase¹, en la que **acuerda iniciar la segunda fase del procedimiento conforme al artículo 57.2 c) de la LDC, por considerar que la citada operación de concentración puede obstaculizar el mantenimiento de la competencia efectiva en todos o alguno de los mercados considerados.**

El presente escrito se remite en aplicación del artículo 58 de la Ley 15/2007, que establece que la Dirección de Competencia elaborará una nota sucinta sobre la concentración que, una vez resueltos los aspectos confidenciales de la misma, será hecha pública y puesta en conocimiento de las personas físicas o jurídicas que puedan resultar afectadas y del Consejo de Consumidores y Usuarios, para que **presenten sus alegaciones en el plazo de diez (10) días a partir de la recepción de la mencionada nota sucinta.**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 66.2 del Reglamento de Defensa de la Competencia, aprobado por el Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero, las personas físicas o jurídicas que puedan resultar afectadas por la operación de concentración tienen un **plazo de diez (10) días para solicitar de forma motivada**, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 4 de la Ley 39/2015 de,1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas la condición de **interesado** en este procedimiento de control de concentraciones.

Por otro lado, se recuerda que, de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 15/2007, la CNMC podrá requerir en el futuro la información que estime necesaria de cualquier persona física o jurídica a fin de determinar si la operación notificada

¹ Véase el expediente C/1262/22 ALGECO / BALAT en la web de la CNMC: <https://www.cnmc.es/expedientes/c126222>

obstaculiza el mantenimiento de la competencia efectiva en los mercados afectados.

Conforme al artículo 36 de la LDC, el plazo máximo para dictar y notificar resolución del Consejo de la CNMC es de dos meses en la segunda fase, según lo previsto en el artículo 58 de la LDC, a contar desde la fecha en que el Consejo de la CNMC acuerda la apertura de la segunda fase.

2. EMPRESAS PARTICIPES

2.1. ALGECO CONSTRUCCIONES MODULARES, S.L.U. (ALGECO)

ALGECO es una empresa con domicilio social en Fuente el Saz de Jarama (Madrid), dedicada a la venta y alquiler de construcciones modulares y a la prestación de servicios complementarios de valor añadido, así como a la prestación de soluciones de almacenamiento. ALGECO forma parte de un grupo de empresas controlado por MODULAIRE HOLDING S.À.R.L., que es propiedad de fondos gestionados por TDR CAPITAL LLP.

ALGECO proporciona un amplio abanico de módulos para oficinas, salas de reuniones, aseos portátiles, instalaciones médicas, viviendas o almacenes, entre otros. Asimismo, ALGECO ha desarrollado una gama amplia de servicios de valor añadido, que incluyen, entre otros, desde aire acondicionado hasta mobiliario. ALGECO también presta servicios de transporte, entrega e instalación.

2.2. ALQUIBALAT S.L. (BALAT)

BALAT es una empresa con domicilio social en Pamplona (Navarra), propiedad de BAPI GRUPO EMPRESARIAL, S.L. y de 4 personas físicas. BALAT fabrica, vende y alquila sistemas modulares y proporciona productos y servicios complementarios. Su cartera de productos incluye módulos portátiles, edificaciones modulares, oficinas, aulas y viviendas prefabricadas, casetas desmontables o sanitarios portátiles, además de productos y servicios de valor añadido, como, servicios de transporte e instalación.

BALAT controla también las sociedades ALQUIBALAT LOCAÇÃO MODULOS PRE-FABRICADOS, UNIPESSOAL, L.D.A. (BALAT PORTUGAL) y BALAT FRANCE, S.A.R.L. (BALAT FRANCIA), ambas activas en la venta y alquiler de construcciones modulares en Portugal y Francia, respectivamente, si bien ninguna de ellas opera en España.

3. MERCADOS RELEVANTES

La operación de concentración notificada afecta al **mercado de fabricación, venta y alquiler de construcciones modulares**.

Las construcciones modulares consisten en estructuras basadas en unidades modulares de construcción (“módulos”), que se pueden utilizar individualmente

o en combinación con otras unidades temporales o permanentes y que ofrecen al usuario una mayor flexibilidad que las construcciones tradicionales, en un menor plazo de instalación, junto con la posibilidad de reutilización en otros lugares y/o para otros fines.

Los precedentes nacionales y comunitarios han considerado la existencia de un mercado de suministro de construcciones modulares (que incluiría fabricación, alquiler y venta), aunque dejando abierta la delimitación exacta del mismo. Asimismo, los precedentes han apuntado a posibles delimitaciones más estrechas, como construcciones modulares (con capacidad de carga) y módulos de sistemas de interior o contenedores, si bien, solo se ha analizado de manera separada el mercado estrecho de alquiler y venta de cabinas sanitarias móviles.

La notificante sostiene que el mercado de fabricación, venta y alquiler de construcciones modulares constituye un único mercado de producto relevante en la presente operación, no susceptible de ulteriores segmentaciones, por tipo de actividad (fabricación, venta y/o alquiler) o tipo de módulo.

Asimismo, según informa la notificante, los productos vendidos y alquilados por las partes en España podrían clasificarse en función de sus usos (módulos portátiles, oficinas, aulas, comedores modulares, aseos, vestuarios, entre otros), si bien reconoce que, a excepción de los sanitarios portátiles, todos ellos se basan en un mismo módulo básico con acabados e instalaciones diferentes.

Por otro lado, la notificante considera que cabría cierta especialización en el mercado de las construcciones modulares, atendiendo a su **demanda**: i) **sector construcción**, ii) **sector servicios** (centros educativos, empresas inmobiliarias, conciertos, puntos de venta, etc.), iii) **sector industria**, y iv) **Administraciones Públicas**, si bien en muchos de ellos se incluyen a un gran número de clientes y usos finales diferentes, resultando difícil generalizar el tipo de módulo solicitado, calidad, y duración del contrato (en el caso del alquiler).

La investigación de mercado realizada por esta Dirección de Competencia revela una serie de características de los mercados de producto que difieren, en parte, de las establecidas por las Partes de la presente operación.

En primer lugar, la investigación de mercado revela que existen **dos mercados de producto** claramente diferenciados **según el tipo de actividad** considerada: i) **venta de construcciones modulares**; y ii) **alquiler de construcciones modulares**.

Estos mercados satisfacen necesidades diferentes desde el punto de vista del cliente, que recurre al mercado de venta cuando necesita un módulo de forma permanente y, por ello, tiende a demandar un grado de personalización avanzado del producto. Mientras que el mercado del alquiler de construcciones

modulares estaría destinado a soluciones de carácter temporal, siendo en estos casos, un módulo de carácter más estandarizado.²

En segundo lugar, en relación con una posible segmentación por **tipo de módulos**, la investigación de mercado ha confirmado las conclusiones de precedentes citados sobre la segmentación de las construcciones modulares en dos tipos. Por un lado, las construcciones modulares de carácter sanitario (aseos portátiles); y, por otro lado, el resto de las construcciones modulares (módulos portátiles, oficinas, aulas, comedores modulares, vestuarios, etc.).

Dicha clasificación se basa en el empleo de una misma estructura con acabados diferentes para todas las soluciones modulares excepto para las sanitarias, que requieren de unas instalaciones y una gestión de residuos específicas. La cuestión sobre si los contenedores marítimos se consideran producto sustitutivo de los módulos y, por tanto, parte del mismo mercado de producto, como defienden las partes de la operación, queda pendiente de determinar en una segunda fase del presente procedimiento.

Asimismo, dentro del mercado específico de alquiler de construcciones modulares, la investigación de mercado apunta a la posible existencia de dos segmentaciones adicionales.

En este sentido, la investigación de mercado refleja, en tercer lugar, la posible existencia de una segmentación de los módulos en función de la **calidad** del mismo, que puede estar relacionada con el uso final (almacenamiento, aula, laboratorio, oficinas...etc.). En este sentido, la investigación de mercado apunta a que ALGECO es la única empresa del mercado que cuenta con módulos de alta gama dentro de su catálogo de módulos para alquiler con ciertos extras de calidad ya incorporados de serie. La mayor parte de operadores tienen en su flota de alquiler módulos de gama básica, a los que pueden realizarse ciertas adaptaciones y mejoras de calidad “ad-hoc” según las necesidades del cliente. No obstante, dichas mejoras suponen unos costes y tiempos de respuesta más elevados que cuando el operador dispone de módulos de mayor calidad en su flota de alquiler, sin necesidad de modificaciones “ad-hoc”.

Por último, la investigación de mercado también señala la existencia de dos segmentos diferenciados según el **volumen de demanda de los clientes** de módulos en alquiler. Así, por un lado, nos encontraríamos con el segmento de “grandes cuentas”, en las que se englobarían grandes empresas industriales y del sector de la construcción junto con Administraciones Públicas, quienes

² No obstante, en el mercado de alquiler de construcciones modulares, la investigación de mercado ha corroborado que existe la posibilidad de adaptar los módulos estándar disponibles a las calidades específicas demandadas por el cliente en función de su uso previsto (oficinas, aulas, comedores, etc.) a un coste determinado, si bien el carácter temporal del alquiler determina el volumen y coste de las mejoras o adaptaciones que el cliente esté dispuesto a asumir, siendo estos mayores a mayor duración del contrato.

realizan pedidos de grandes volúmenes y de larga duración con un enfoque regional y/o nacional. A dichos contratos públicos y privados solo tendrían acceso operadores con cierta entidad en términos de flota de alquiler disponible y, en algunos casos, en número de delegaciones regionales para poder servir a clientes de ámbito nacional que demandan módulos en diferentes puntos de la geografía nacional.

Por otro lado, se encuentran las “*pequeñas cuentas*” que son aquellos clientes de carácter local que demandan un reducido volumen de módulos para servicios, generalmente, de corta duración. Según han apuntado diferentes operadores (competidores y clientes), a este tipo de contratos concurren empresas de mediana y pequeña entidad de alcance local, que no tienen capacidad de acceder al mercado de grandes contratos.

Desde el punto de vista geográfico el mercado no ha sido cerrado en precedentes anteriores, dejándose abierta la posibilidad de una dimensión nacional o regional. Según la notificante, existen motivos para considerar el mercado geográfico relevante como nacional. No obstante, la investigación de mercado ha confirmado que el mercado geográfico para el mercado de alquiler de construcciones modulares es en todo caso, inferior al nacional, de ámbito autonómico pudiendo incluir CCAA limítrofes; Por contra, el ámbito geográfico para el mercado de venta de construcciones modulares sería, como mínimo, de ámbito nacional, pudiéndose dejar este último abierto.

En base a lo anterior y al análisis preliminar realizado por la Dirección de Competencia, si bien en el mercado de venta de construcciones modulares no se identifican, a priori, riesgos a la competencia, se considera que el mercado de alquiler requiere de un análisis en mayor profundidad con objeto de determinar correctamente tanto la **definición de mercado de producto** como sus posibles **segmentaciones**; para así poder valorar adecuadamente si la presente operación genera riesgos a la competencia en dicho mercado o en alguno de los posibles segmentos dentro del mismo.

4. EFECTOS POTENCIALES DE LA OPERACIÓN.

El análisis en primera fase de la CNMC permite concluir que la operación de concentración notificada es susceptible de tener efectos sobre la competencia en el **mercado de alquiler de construcciones modulares**.

La concentración puede generar **efectos horizontales unilaterales**, al dar lugar a la fusión de los dos principales operadores en el mercado de alquiler de módulos (tanto en términos de flota como en términos de número de delegaciones y dispersión geográfica de las mismas), lo que supone la desaparición de la competencia entre dichos operadores y refuerza considerablemente la posición de liderazgo de ALGECO en el mercado, ya que la entidad resultante tendría una capacidad instalada en términos de flota del [40-50]%, similar a la suma del resto de competidores.

Teniendo en cuenta además, que el mercado geográfico relevante del mercado de alquiler de construcciones modulares es de ámbito autonómico pudiendo incluir CCAA limítrofes, y que prácticamente la totalidad de los competidores de las partes tienen una marcada especialización geográfica sin capacidad de competir en todo el territorio nacional, existen dudas razonables de que a nivel regional disminuya considerablemente el número de alternativas con capacidad de ejercer suficiente presión competitiva para disciplinar a la entidad resultante.

En relación con el poder negociador de la demanda, la fragmentación de la demanda, especialmente en contratos privados, y la escasez de alternativas de suministro con capacidad de competir en contratos de ciertos volúmenes, tal y como ha manifestado investigación de mercado, determinaban ya un escaso poder compensatorio de la demanda y en especial en el caso de ciertos segmentos del mercado (grandes contratos). En este sentido, es de esperar que la presente operación, al reducir aún más el número de alternativas, reduzca aún más el poder negociador de la demanda.

Además, según la investigación de mercado, en el mercado del alquiler de construcciones modulares existen ciertas **barreras a la entrada**, derivadas de la importancia de la inversión inicial para alcanzar un volumen de módulos suficiente que permita competir en igualdad de condiciones con la entidad resultante en ciertos contratos de gran volumen. Lo que, unido a los reducidos precios del producto, desincentiva dicha inversión inicial si la misma no va aparejada a un retorno en términos de la obtención de contratos de mayor volumen e importe. En este sentido, la dificultad de acceder a dichos contratos, especialmente en el caso de licitaciones públicas, que exigen el cumplimiento previo de ciertos requisitos de solvencia económica y técnica, puede suponer un desincentivo a la inversión en mayores capacidades, dificultando la entrada y expansión de competidores en el corto y medio plazo, para poder competir de forma efectiva con la entidad resultante.

En este contexto, la presente operación refuerza a la entidad resultante tanto a nivel nacional como en muchas regiones, fortaleciendo su poder negociador frente a clientes, lo cual podría comportar un riesgo de imposición de condiciones comerciales más perjudiciales a los clientes por parte de dicha entidad.

Por último, resulta necesario contrastar y verificar durante la segunda fase de la investigación, si la operación pudiera tener efectos sobre las condiciones de suministro de ciertos inputs para la construcción de módulos, así como la posible existencia de efectos cartera.

En definitiva, en el marco de la segunda fase del expediente de referencia, conforme al artículo 10 de la LDC, la CNMC valorará en profundidad la concentración económica notificada atendiendo a la posible obstaculización del mantenimiento de la competencia efectiva en el mercado considerado y sus posibles segmentos, en todo o parte del territorio nacional.

Para ello, durante la segunda fase de la investigación, será de utilidad la información que se considere conveniente remitir, que permita profundizar, entre otros, en aspectos competitivos como la delimitación de los mercados relevantes de producto y geográfico, la competencia real y potencial que plantean otros operadores dentro y fuera de España, los efectos que la operación pueda tener sobre la competencia efectiva en los mercados, la existencia de barreras para el acceso a dichos mercados y las eficiencias económicas derivadas de la operación.

De acuerdo con los artículos 42 de la LDC y el artículo 20 del Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Defensa de la Competencia, podrán solicitar de forma motivada la confidencialidad para terceros de datos o documentos que consideren confidenciales para que, cautelarmente, se constituya con ellos pieza separada, debiendo presentar, en su caso una versión censurada de los mismos que será incorporada al expediente principal.

En caso de no remitir una versión no confidencial, se entenderá que considera que toda la información es no confidencial.