



INFORME DEL SERVICIO DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

N-06104

FEMARAL / FADESA

Con fecha 2 de noviembre de 2006 ha tenido entrada en este Servicio de Defensa de la Competencia notificación relativa a la toma de control exclusivo de FADESA INMOBILIARIA, S.A. (en adelante FADESA) por parte de FEMARAL S.L. mediante la formulación de una OPA amistosa.

Dicha notificación ha sido realizada por FEMARAL S.L. 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.

Según lo anterior, la fecha límite para remitir el expediente al Tribunal de Defensa de la Competencia es el **2 de diciembre de 2006**, 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 exclusivo de FADESA por parte de FEMARAL a través de su participada al 99,98% MARTINSA.

La operación se llevará a cabo mediante una OPA amistosa por un máximo del 100% del capital de FADESA y por un mínimo del 54,614%. Dicha oferta se formulará por las sociedades MARTINSA y HUSON BIG, S.L.¹, que actúan mancomunadamente y han llegado a un acuerdo según el cuál la primera asumirá una amplia mayoría del total de aceptaciones².

¹ HUSON BIG es una sociedad de reciente creación que tiene como objeto social la "promoción, construcción, parcelación, urbanización, arrendamiento y compraventa de toda clase de fincas, cualesquiera que sea su clase". [...]

² [...]



Adicionalmente, las partes han suscrito un “Contrato de Accionistas entre FEMARAL, MARTINSA y HUSON BIG, S.L.”, de fecha 2.11.2006, en base al cual [...] FEMARAL (a través de MARTINSA) estará en posición de imponer su voluntad en el proceso de toma de decisiones estratégicas clave para el futuro de FADESA. Por tanto, FEMARAL controlará FADESA en exclusiva.

Cabe resaltar que la ejecución de la operación está condicionada a la autorización por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, ante la cual se ha presentado “Folleto explicativo de la Oferta Pública de Acciones de FADESA” con fecha 2 de noviembre de 2006,

Finalmente, la operación no requiere ser notificada en ningún otro Estado miembro a excepción de España. [...]³

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 PARTÍCIPES

III.1. Adquirente: FEMARAL S.L. (FEMARAL)

FEMARAL es la matriz de un grupo de sociedades activas fundamentalmente en el sector inmobiliario (GRUPO MARTINSA) y estructurado como un holding. Está controlada por [...], que es titular del [...] de su capital.

A través de MARTINSA y sus filiales, FEMARAL opera en el ámbito de la promoción inmobiliaria residencial destinada a la venta ([...] % de la facturación del grupo), predominantemente en la Comunidad de Madrid y, en menor medida, en la promoción no residencial: venta de locales comerciales y plazas de aparcamiento asociadas a promociones de vivienda. Además, tiene proyectos en curso en el sector de gestión de patrimonio residencial (alquiler de viviendas) y no residencial (centros y locales comerciales).

Dispone asimismo de reservas de suelo en [...].

Mediante sociedades participadas al 50% por MARTINSA y el GRUPO NORTE, FEMARAL está presente en el ámbito de la promoción y gestión de dos parques eólicos [...], en el sector de los supermercados (GRUPO EL ÁRBOL, a través de DESARROLLO DE PROYECTOS MARTINSA GRUPO NORTE⁴ y en la propiedad y explotación de un centro comercial en [...].

Al margen de su participación en MARTINSA y sus filiales, FEMARAL presta a través de distintas sociedades servicios relacionados con la promoción inmobiliaria (gestión de comunidades y cooperativas, proyectos de arquitectura, comercialización y servicio postventa de productos inmobiliarios), [...].

³ [...]

⁴ Expediente N-06062 MADRIGAL/CASTELLANA DE CAPITAL/EMPRESARIOS INTEGRADOS/GRUPO EL ÁRBOL.



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

Volumen de ventas GRUPO MARTINSA (Miles euros)			
	2003	2004	2005
Mundial	<5.000.000	<5.000.000	<5.000.000
Unión Europea	<250.000	<250.000	<250.000
España	<60.000	<60.000	<60.000

Fuente: Notificación

III.2 Adquirida: FADESA INMOBILIARIA, S.A. (FADESA)

FADESA es la matriz de un grupo empresarial dedicado a la promoción residencial y gestión de patrimonio inmobiliario no residencial en España y en el extranjero, que centra su actividad en el ámbito de la promoción residencial para la venta en las principales comunidades autónomas de España.

FADESA desarrolla la gestión integral del proceso que abarca desde la búsqueda y adquisición de suelo hasta la entrega de la vivienda adquirida por el cliente, pasando por la gestión urbanística del suelo, elaboración de los proyectos técnicos, construcción y comercialización. Su especialidad son los grandes desarrollos residenciales, caracterizados por un elevado número de viviendas de distintas tipologías constructivas, ubicadas en entornos con zonas comerciales, espacios verdes y zonas deportivas, obteniendo de esta actividad el [...] % de sus ingresos.

En el ámbito de la promoción no residencial su presencia es mínima y se limita a la venta de locales comerciales y plazas de aparcamiento asociadas a sus promociones de viviendas. Ha desarrollado también un centro logístico de transporte en Culleredo (La Coruña)[...]. En este mismo mercado, su principal actividad consiste en la construcción y promoción de proyectos hoteleros y campos de golf, cuyo destino es su explotación a través de gestores expertos, manteniendo la propiedad de los establecimientos. También gestiona plazas de aparcamiento y locales comerciales.

Como actividad auxiliar, FADESA presta servicios de cuidado y mantenimiento de viviendas, jardines o piscinas, servicios de seguridad, etc.

En España, FADESA está presente y cuenta con delegaciones en la zona norte, centro, Castilla-León, Noroeste, Levante y Baleares, Andalucía y Canarias. Fuera de España tiene proyectos en Marruecos, Polonia, Portugal, Hungría y Francia, y cuenta con delegación en Marruecos y Portugal y oficinas comerciales desde las que comercializa sus promociones orientadas a segunda residencia en Londres, Polonia y Frankfurt.

Los accionistas mayoritarios de FADESA son tres sociedades controladas por D. Manuel Jové Capellán (que actúa como vendedor en la OPA), cuyas respectivas participaciones en FADESA son: INVERSIONES FRIEIRA, S.L. (23,36%), IAGA GESTIÓN DE INVERSIONES, S.L. (21,16%) y FRIEIRA GESTIÓN DE INVERSIONES, S.L. (10,09%).



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

Volumen de ventas de FADESA (Miles euros)			
	2003	2004	2005
Mundial	<5.000.000	<5.000.000	<5.000.000
Unión Europea	>250.000	>250.000	>250.000
España	>60.000	>60.000	>60.000

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 comunitarios⁵, 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);

⁵ Expedientes: N-145 URBIS/DRAGADOS, N-245 ACS/DRAGADOS, N-258 BAMI/ METROVACESA, N-269 SACYR/VALLEHERMOSO, N-04087 ISOLUX WAT/CORSAN-CORVIAN, N-06025 CRESA/METROVACESA y N-06061 INMOCARRAL/INMOBILIARIA COLONIAL, del SDC.

Casos comunitarios: IV/M.929 DIA/VEBA INMOBILIEN 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.

- alquiler de inmuebles al sector no residencial (Gestión de patrimonio no residencial).

Los notificantes consideran asimismo la existencia de 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).

La gestión del suelo no ha sido definida como un mercado de producto separado en los precedentes existentes. Los notificantes consideran que la gestión del suelo puede ser considerada como una fase más de la actividad de promoción, o bien como una actividad en sí misma si el suelo tras ser adquirido y gestionado se vende a terceros en lugar de ser incorporado a promociones del propietario del mismo.

Por lo que se refiere a la actividad de construcción, el SDC ha estimado en sus precedentes⁶ que engloba 4 mercados de producto distintos: obra civil; edificación residencial; edificación no residencial; proyectos urbanísticos singulares (medioambientales, energéticos); y servicios de control de calidad de obra civil.

La sociedad adquirida FADESA está activa en la construcción de sus propias promociones de viviendas, mientras que la adquirente MARTINSA ya no se encuentra activa en este mercado, por lo que no es preciso realizar una definición específica para estos mercados.

En cuanto a las actividades auxiliares al sector inmobiliario, los notificantes engloban en esta categoría: servicios relacionados con la promoción inmobiliaria (proyectos de arquitectura, etc.) y servicios postventa de productos inmobiliarios (servicios de seguridad, mantenimiento, limpieza de jardines, piscinas, etc. y gestión de comunidades cooperativas). Las actividades de las partes en este ámbito no son coincidentes, dado que FADESA se centra en servicios de mantenimiento en viviendas y seguridad, mientras que MARTINSA ofrece servicios de consultoría.

FEMARAL (Grupo MARTINSA) desarrolla su actividad principal en el mercado de promoción residencial destinada a la venta ([...]%) de su facturación) y, en menor medida, en el mercado de promoción no residencial. En los mercados de gestión de patrimonio residencial y no residencial está activa desde 2006, con proyectos en curso. Cuenta asimismo con reservas de suelo.

FADESA desarrolla también su actividad principal en el mercado de promoción residencial destinada a la venta y, en menor medida, en el mercado de promoción no residencial, en el mercado de gestión de patrimonio no residencial y cuenta asimismo con reservas de suelo para sus propias promociones futuras o para su venta a terceros

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 residencia destinada a la venta y gestión de patrimonio no residencial.

IV. 2. Mercado geográfico

Las autoridades de competencia han considerado en casos precedentes que hay razones para considerar que, en el caso de los mercados de la propiedad, mantenimiento, gestión y alquiler de propiedades inmobiliarias, el ámbito nacional y áreas de menor extensión, como

⁶ Expediente N-269 Sacyr/Vallehermoso.



regiones, provincias o municipios, en consideración a las diversas condiciones de demanda y oferta que pueden existir en las diferentes áreas⁷.

V. ANÁLISIS DE LOS MERCADOS

V.1.- Estructura de la oferta

El sector inmobiliario en España se caracteriza por estar muy atomizado, 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 empleados⁸.

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
FERROVIAL INMOBILIARIA	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.

Según el notificante, las cuotas individuales y conjuntas de las partes no superan el 10% en ninguno de los mercados de producto definidos a nivel nacional, regional o local. No obstante, se procederá a continuación al análisis de la situación por mercados.

⁷ 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.

⁸ Estas empresas se situarían preferentemente en las CC.AA. de Madrid, Andalucía, Cataluña y Comunidad Valenciana.



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, FERROVIAL, 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 euros⁹. Las cuotas de mercado de las partes en el ámbito nacional no superan en ningún caso el [0-10]%, ni individual ni conjuntamente.

En este mercado, FADESA desarrolla actividades en gran parte del territorio nacional, con una mayor presencia en la comunidad andaluza, mientras que la actividad de MARTINSA está concentrada fundamentalmente en la Comunidad de Madrid.

La actividad de las partes en 2005 coincide únicamente en Madrid, donde la cuota conjunta en valor sería del [0-10]% del mercado de la promoción residencial destinada a la venta. En el ámbito local, la actividad de las partes en 2005 no se solapó en ningún municipio de la Comunidad de Madrid.

Tomando en consideración el número de viviendas en construcción en 2006, las partes desarrollan simultáneamente la actividad de promoción residencial en las comunidades de Madrid, Baleares, Valencia y Galicia y sus cuotas conjuntas¹⁰ no llegan al [0-10]% de las viviendas iniciadas en 2006.

A nivel local, tomando en consideración el número de viviendas en construcción, la actividad de las partes se solapa únicamente en dos municipios: Colmenar Viejo (Comunidad de Madrid) y La Coruña (Galicia) y en ningún caso las cuotas conjuntas superan el 10%.

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

En este mercado, FADESA está activa únicamente a partir de 2006, con la venta de locales comerciales y plazas de aparcamiento asociadas a sus promociones de viviendas. Ha desarrollado asimismo el Centro Logístico de Transporte de Culleredo (La Coruña), que cuenta con un parque empresarial para la logística del transporte y [...] plazas de aparcamiento, así como con edificios de oficinas para su venta, y posee un centro comercial en Fuerteventura.

En el ámbito nacional, las partes aportan únicamente estimaciones del valor total del mercado, en base a las cuales no poseen ni alcanzan cuotas conjuntas superiores al 10%.

En el ámbito autonómico, las partes no han coincidido en ningún mercado en 2005, aunque sí en 2006 en Galicia, donde MARTINSA cuenta con proyectos para la realización de [...]. No obstante, las partes afirman que en ningún caso alcanzan cuotas de mercado conjuntas superiores a 10%.

En el ámbito local, no se produce solapamiento alguno de actividades en ninguna localidad de la comunidad autónoma gallega.

⁹ 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.

¹⁰ Calculadas a partir del número total de viviendas iniciadas en cada comunidad autónoma, según el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2006.



V.1.3.- *Gestión de patrimonio no residencial*

La mayor parte del mercado de gestión de patrimonio no residencial se centra en el alquiler de oficinas, segmento en el que la adquirida FADESA no está presente.

Atendiendo a los datos de 2006, la actividad de las partes en este mercado coincide únicamente en el segmento de centros y locales comerciales y plazas de aparcamiento. En concreto, descendiendo al nivel autonómico, el solapamiento se produce únicamente en la comunidad de Castilla y León, en la que FADESA cuenta con [...]. La posición de las partes en el mercado, tanto a nivel nacional como autonómico, no es significativa.

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.

En 2005 las variables económicas que tienen más incidencia sobre la demanda de vivienda volvieron a registrar en España una evolución favorable. Los hogares y el empleo crecieron en un 3,3% y los tipos de interés volvieron a descender ligeramente respecto del año precedente. El aumento del número de hipotecas registradas de viviendas se incrementó en un 10,2% en enero-agosto sobre el año anterior.

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 otra parte, en los últimos años la inversión extranjera en inmuebles ha registrado un comportamiento muy dinámico. En 2004 los ciudadanos extranjeros adquirieron casi el 40% de las viviendas en municipios de primera y segunda línea de costa en Andalucía, Valencia, Cataluña, Baleares y Canarias. En el año 2003, las inversiones extranjeras en inmuebles en España alcanzaron el máximo (7.072 millones de euros). Sin embargo, dichas inversiones han retrocedido en los dos años posteriores.

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: (i) la ubicación del edificio, (ii) el mantenimiento y el estado de conservación del inmueble, o (iii) 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.

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.

Ambas partes disponen de reservas de suelo [...]:

RESERVAS DE SUELO 2006			
CC.AA.	FADESA (m ²)	MARTINSA (m ²)	FADESA+MARTINSA
Andalucía	--	--	--
Castilla-León	--	--	--
Madrid	--	--	--
C. Valenciana	--	--	--
Galicia	--	--	--

Fuente: Notificación y elaboración propia a partir de la información aportada por la notificante.



A nivel local, las partes coinciden únicamente en la ciudad de La Coruña, en la que FADESA dispone de [...] m² y MARTINSA [...] m² edificables.

En cualquier caso, la notificante considera que el porcentaje de suelo disponible conjuntamente tras la operación no superará 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 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 exclusivo de FADESA INMOBILIARIA, S.A. (en adelante FADESA) por parte de FEMARAL S.L. mediante la formulación de una OPA amistosa.

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 los mercados de promoción no residencial destinada a la venta y de gestión de patrimonio no residencial.

Sin embargo, la adición de cuotas resultante es mínima y las cuotas conjuntas no superan 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.

Por otra parte, en los últimos años el número de operadores en el sector inmobiliario ha registrado un importante crecimiento.

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.