



RESUMEN DE PRENSA

10/03/23

Las hipotecas y el crédito a empresas alcanzan el nivel más alto en diez años

- El interés de las nuevas operaciones se ha más que duplicado en solo un año por las subidas de tipos del BCE
- La banca ha endurecido los criterios de concesión de préstamos durante tres trimestres consecutivos

DANIEL CABALLERO
MADRID

Alta inflación, márgenes más estrechos, costes laborales... y ahora también la financiación disparada. Acceder al crédito cada vez es más difícil por los criterios que exige cumplir la banca y especialmente por el aumento de los intereses a los que hay que hacer frente. El crédito para vivienda (hipotecarse) y a empresas en nuevas operaciones cuesta ya como en la crisis financiera.

En enero, último mes con cifras del Banco de España, los nuevos préstamos a sociedades no financieras tuvieron un interés —medido bajo el concepto TEDR, que es el interés sin contar gastos conexos y comisiones— del 3,64%. Esto son tres décimas más que en diciembre de 2022 y 2,2 puntos porcentuales más que hace un año. De esta manera, en tan solo doce meses el interés se ha más que duplicado en los préstamos al tejido productivo.

En el caso del crédito para vivienda a hogares, lo ocurrido es muy similar al caso de las empresas. El interés se situó en enero en el 3,19%, casi tres décimas más que en diciembre de 2022 y 1,7 puntos más que hace un año. Esto supone, así, un interés de más del doble que hace un año.

Para encontrar cifras similares o superiores a las registradas en estos dos segmentos en enero de este año hay que remontarse a la crisis financiera de 2012. Un periodo con las primas de riesgo de ciertos países, como España, disparadas, con desconfianza del sector financiero entre los propios bancos y hacia la economía...

En ese escenario de crisis financiera y de deuda, los intereses que se exigían por los préstamos rondaban entre el 3 y el 4%. Luego llegaron las bajadas masivas de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo (BCE), espoleando el consumo en las economías del euro, y el coste del crédito se desplomó.

A finales de 2014 se empezó a notar

ya el impulso del BCE y el interés de los nuevos préstamos cayó a mínimos, hasta tocar suelo a finales de 2021-principios de 2022, hasta el 1,3% en el caso de la vivienda y el 1,2% en el del crédito a empresas.

El BCE, determinante

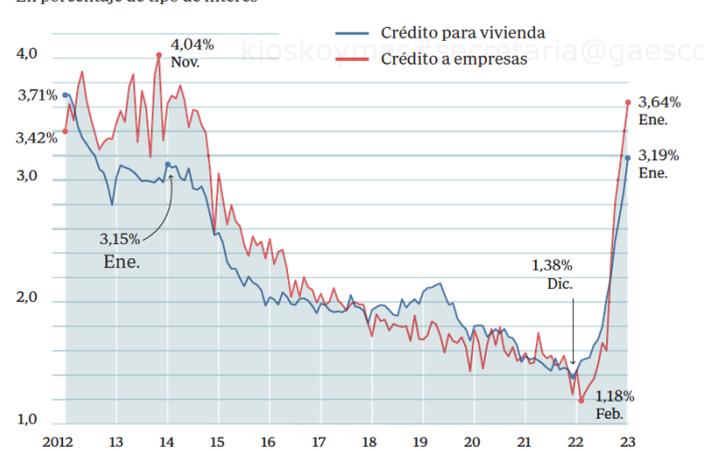
La actuación del BCE es, en buena medida, lo que determina todo en cuanto a los tipos de interés que ofrecen los bancos a sus clientes. En la crisis financiera los tipos de referencia del supervisor fueron a la baja pero no se vieron tipos del BCE al 0% hasta 2016.

Ahora que la institución dirigida por Christine Lagarde inició a mediados de 2022 la retirada de los estímulos monetarios, con el inicio de las subidas de tipos, el interés de los créditos se ha disparado en solo unos meses.

Los gestores alertan de que lo peor está por llegar, ya que aún no todas las empresas han tenido que renovar todavía sus créditos

Evolución del interés de los nuevos créditos

En porcentaje de tipo de interés



Fuente: Banco de España

El BCE ha acometido ya cinco incrementos del precio del dinero que la banca no ha tardado nada en trasladar al coste de los créditos que ofrecen a sus clientes. La intención del supervisor bancario de la zona del euro es intentar bajar la elevada inflación que asola Europa y para ello considera fundamental subir los tipos y rebajar así el consumo.

Eso necesariamente, como ha reconocido la institución, lleva a la eurozona a una desaceleración económica evidente, como ya está produciéndose. En este escenario, al que se suma la guerra en Ucrania y que la inflación no termina de domarse, la banca encarece cada vez más sus créditos.

Acceder a los préstamos es por momentos más caro. Y no solo eso, sino que cada vez los criterios para que los bancos den crédito son más estrictos. Según la última Encuesta de Préstamos Bancarios que realizan trimestralmente los bancos centrales de la zona euro junto al BCE, «durante el cuarto trimestre de 2022 los criterios de concesión de préstamos se endurecieron de forma generalizada en España, por tercer trimestre consecutivo».

Y la tendencia es que continúe por esa senda en los trimestres siguientes. «Para el primer trimestre de 2023, las entidades de las dos áreas (España y zona euro) esperan que se produzca, de nuevo, una contracción generalizada de la oferta y de la demanda de crédito, en un contexto de elevada incertidumbre sobre la evolución macroeconómica y en el que se espera que



Un empleado de una fábrica de casas prefabricadas en Toledo // EFE

continúe el proceso de normalización de la política monetaria», señala el Banco de España en un artículo sobre la encuesta.

El endurecimiento de los criterios de concesión de préstamos ha concurrido en el presente trimestre, al calor de la subida de tipos del BCE de febrero. Además, todo teniendo en cuenta que este marzo se producirá otro incremento, el sexto consecutivo, por lo que el precio del dinero en el 3,5%. La gran duda está en dónde se quedará el BCE en sus subidas y, por tanto, hasta dónde se incrementarán los intereses de los nuevos créditos.

Problema para las empresas

«Las pymes están sufriendo una restricción del crédito bancario como consecuencia de la inflación y sus efectos en términos de incremento de los tipos de interés. Por un lado, en un entorno inflacionario como el actual, el crédito que consiguen las pymes es menor proporción de sus ventas e inversiones con lo que es más costoso cubrir las necesidades de financiación de las empresas. Y, en segundo lugar, el nuevo escenario en política monetaria conlleva mayores gastos financieros», alertan desde Cepyme.

En este sentido, la organización empresarial denuncia que esta situación se suma «a otros graves problemas que sufre la empresa como el estrechamiento de sus márgenes, producción



por la inflación y el incremento de costes generales, costes laborales, cotizaciones, SMI y cargas administrativas al alza. Pero también supone una exigencia de mayores garantías debido en parte a un deterioro de los balances de las empresas». En todo caso, Cepyme señala que «el problema no es tanto el nivel de los tipos de interés, sino la rapidez con que se está pasando de una política de expansión monetaria a otra de restricción».

Un golpe por venir

Por su parte, desde el Consejo General de Colegios de Gestores Administrativos de España ahondan en la idea de que el mayor golpe aún está por venir: «No todas las operaciones recogen la máxima subida, porque los créditos se han renovado cuando estaban los intereses en pleno ascenso pero no en su nivel máximo. Por tanto, hay todavía pequeños negocios que no sufren en su cuota todo lo que ha subido el tipo de interés».

A su juicio, «las empresas empiezan a notar los efectos del incremento de este coste, pero lo peor para muchas está por llegar, dependiendo de cuándo renuevan el tipo de interés». Y los gestores ponen un ejemplo: «Si en un préstamo el tipo de interés es de euríbor más 1%, para un préstamo de 100.000 euros, hace unos meses podría estar pagándose 1.000 euros de intereses al año y en la renovación puede estar en cerca de 5.000 euros al año».

La desaceleración y el fin de la moratoria de los ICO elevan los concursos en pymes

► Cepyme advierte del caldo de cultivo que amenaza al tejido por la caída de liquidez

GONZALO D. VELARDE
MADRID

La concurrencia de dos factores clave está comenzando a apuntalar una preocupante tendencia de incremento de los concursos de acreedores en España, sobre todo entre las pequeñas y medianas empresas, más sensibles a los desequilibrios económicos y más frágiles ante el impacto que tiene sobre sus balances.

Por un lado, el fin de la moratoria de los créditos ICO concedidos durante los meses más duros de la pandemia aceleró los concursos de acreedores en el tercer y cuarto trimestre del pasado año de forma exponencial.

Según las últimas estimaciones publicadas por la patronal Cepyme, en el cuarto trimestre de 2022 los concursos crecieron un 23,6% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Aunque moderó el desorbitado aumento de procesos destinados a sortear la quiebra de empresas en graves dificultades del 87,6% en el tercer trimestre del año.

Del total de 5.544 concursos registrados en el cuarto trimestre de 2022, 4.407 lo fueron de personas físicas y 1.137 procesos fueron de empresas.

Sin embargo, no parece que sea mejor el horizonte para el presente ejercicio. El nuevo incremento de costes laborales que ha certificado el Gobierno con el alza del SMI y de las bases máximas de cotización, y el incremento de los costes de producción que los históricos niveles de inflación han llevado a incrementarse un 24% en los últimos doce meses no dejan un panorama precisamente halagüe-

PÉRDIDA DE MÚSCULO EMPRESARIAL

5.544

Son los concursos de acreedores que se produjeron el cuarto trimestre de 2022, un 23,6% más que en el año anterior. De ellos, 4.407 fueron de personas físicas.

82,1

Es el incremento porcentual del número de concursos de acreedores que afectó a medianas empresas a cierre de 2022, por el alza de 22,5% de las pequeñas.

ño. «Estamos pendientes de ver también qué procesos se están trasladando directamente a las notarías que suponen cierres directos», apunta con cierta cautela sobre las cifras publicadas fuentes de la patronal consultadas por ABC.

Por otro lado, el enfriamiento de la economía y la moderación de la actividad y el consumo tampoco auguran un mejor año para el desempeño del tejido productivo. El presidente de Cepyme, Gerardo Cuerva, señala durante su intervención en la jornada de ayer sobre 'Cómo afecta la reforma concursal a las pymes españolas' que la presentación de concursos se mantendrá «elevada», dado el contexto actual marcado por el incremento de «desmesurado» de costes y la elevada inflación.

En este punto, la reforma de la Ley Concursal incluye modificaciones de los mecanismos de reestructuración empresarial, el tratamiento de la deuda, procesos abreviados para las microempresas y herramientas para acceder a las enajenaciones de activos. Cuerva espera que se consiga el objetivo que finalmente se pretendía en nueva redacción, aunque llama a prudencia en «no decir si es buena o mala hasta tanto no se vea su efecto».

El magistrado especialista en derecho mercantil, Andrés Sánchez Magro, señalaba al respecto durante la jornada que la nueva ley invita al cambio de cultura en la empresa a la hora de afrontar un concurso de acreedores. «Se necesitan los instrumentos de prevención temprana de la insolvencia», para poder evitar el proceso de cierre «y en tal caso que la liquidación sea rápida», explicaba el magistrado sobre los elementos de mejora que introduce la nueva normativa.

Señalan desde Cepyme respecto a las cifras de los últimos meses del pasado año, la importancia de que el empresario esté preparado y se anticipe a una posible situación de insolvencia, que es precisamente lo que busca ofrecer la nueva reforma de la Ley Concursal, una herramienta para trabajar mediante un Plan de Reestructuración, en la toma de medidas que eviten llegar al concurso de acreedores.

FUNDADOR DEL GRUPO

Villar Mir sale de OHL tras vender el 7% de las acciones que le quedaba a un fondo monegasco

ANTONIO RAMÍREZ CIUDAD

Juan Miguel Villar Mir pone punto y final a su relación con OHL, empresa que empezó a fraguar hace 36 años y a la que convirtió en una de las gigantes españolas del sector de la construcción. El holding familiar ha salido definitivamente del capital de la recientemente rebautizada como OHLA, tras vender su paquete accionario del 7% a Tyrus, un fondo acreedor vinculado a la deuda del Grupo Villar Mir. El traspaso se ha saldado por un importe de 23,5 millones de euros y convierte al gestor en el segundo accionista relevante de la compañía, por detrás de los hermanos mexicanos Amodio, que tienen en cartera cerca del 26% del grupo.

El paso efectuado por los Villar Mir viene dado después de años de desinversiones en OHL debido a los problemas financieros de la compañía. El traspaso al fondo radicado en Mónaco se firmó el 2 de marzo, por lo que las cerca de 42 millones de acciones adquiridas se fijaron al precio de ese día, 0,56 euros por título. En el consejo de administración de la compañía continuará de momento Juan Villar-Mir de Fuentes, hijo del patrón y fundador Juan Miguel Villar Mir.

Este capital era gestionado por la familia a través de Inmobiliaria Espacio, que seguirá presente en el grupo pero de manera testimonial, con apenas 6.000 acciones que en estos momentos tienen un valor en el mercado de 3.721 euros.

Juan Miguel Villar Mir fundó OHL en 1999, pero fue en 1987 cuando empezó a fraguar el grupo con la compra de Altos Hornos de Vizcaya y la constructora Obrascón. La crisis financiera y los supuestos escándalos de corrupción que nunca fueron probados en los que se vio involucrada la compañía dejaron un agujero que todavía hoy no se ha conseguido tajar del todo. En su día llegó a valer 3.000 millones de euros y tener alrededor de 30.000 empleados. Algo que se sustentó en las grandes obras que hizo el grupo por todo el mundo, muchas de ellas imposibles de rentabilizar.

La constructora hizo públicos hace pocas semanas sus resultados anuales de 2022, ejercicio en el que volvió a números rojos (-96,8 millones de euros) frente a los beneficios de 5,9 millones de euros del año 2021. Las ventas ascendieron un 17,3% y alcanzaron los 3.259,7 millones de euros, superando su objetivo de superar los 3.000 millones.

España pierde los ingresos fiscales de Ferrovial por el tipo mínimo UE

► La ley prevé que el pago del 'gap' entre el 15% y los impuestos pagados sea en sede de la matriz

BRUNO PÉREZ MADRID

La más que probable salida de Ferrovial de España rumbo a los Países Bajos va a dejar a la Hacienda española sin los potenciales ingresos fiscales que le pudiera corresponder cobrar del gigante de las infraestructuras por la inminente entrada en vigor, a partir del próximo 1 de enero de 2024, del impuesto mínimo mundial del 15%, regulado ya por la Unión Europea a través de una directiva y cuya transposición Hacienda acaba de someter a consulta pública, según confirman fuentes del ámbito de la asesoría fiscal.

Según se regula en la directiva europea y figura en el proyecto de transposición elaborado por el Ministerio de Hacienda, la factura fiscal que deberán pagar las grandes multinacionales europeas (más de 750 millones de facturación) por la eventual brecha fiscal que exista entre el mínimo de tributación del 15% sobre sus beneficios totales, establecido como suelo fiscal por la OCDE y asumido ya por la UE, y la tasa efectiva que estén soportando a nivel global deberá ingresarse en las arcas de la administración tributaria del territorio en que esté situada la matriz de la compañía.

Como quiera que ese impuesto mínimo global no entrará en vigor hasta el 1 de enero de 2024, la Hacienda española se quedará sin los eventuales ingresos que pudiera obtener de los ahorros fiscales extraordinarios, entendidos como los que consiga por abonar tipos efectivos inferiores al 15% en alguna de las jurisdicciones en que hace negocios, que Ferrovial pudiera estar obteniendo en los países en los que opera.

No existe ninguna estimación de lo que este movimiento le puede suponer en términos de pérdida de ingresos a la Hacienda española y, de hecho, la única referencia que existe sobre el asunto es un informe del observatorio fiscal europeo que en su día estimó en unos 700 millones de euros los ingresos extra que podría obtener España por la entrada en vigor del impuesto mínimo global con un tipo del 15% de todas las empresas afectadas. Fuentes del gigante de las infraestructuras advierten de que en cualquier caso la compañía cree que no entraría en el radio de acción de ese nuevo gravamen ya que estaría abonando ya un tipo superior al 15% por sus beneficios mundiales.

El único cauce que le quedaría a la



Obras de montaje de la portada de la Feria de Abril de Sevilla // EFE

Hacienda española para sacar algo de tajada de Ferrovial por este impuesto pasará por que la futura sucursal en la que la empresa aglutinará todo su negocio español soportara en el futuro un tipo inferior al 15% según la metodología del impuesto global, que difiere a la hora de definir la base fiscal de la actual regulación del tipo mínimo español, una situación que todos los expertos consultados tachan como de muy improbable.

Lío con el nuevo suelo fiscal

El tipo mínimo global del 15% impulsado por la OCDE, y asumido por la UE, pretende acabar con la competencia fiscal desleal de las jurisdicciones (algunas de la propia Unión) que utilizan los impuestos sobre los beneficios empresariales para atraer empresas y capitales a sus territorios a cambio de una fiscalidad más baja.

¿Cómo? Obligando a las empresas multinacionales a pagar un mínimo del 15% sobre sus rentas mundiales

Un informe del observatorio fiscal europeo estimó en 700 millones los recursos extra que podría obtener España del mínimo global

por mucho que el cumplimiento estricto de la normativa fiscal de los países en los que operan arroje un tipo fiscal efectivo inferior.

El principio básico de funcionamiento del impuesto global, que será obligatorio en Europa, es que la diferencia entre la tasa fiscal efectiva que paga la multinacional y el suelo fiscal del 15% se ingrese en la administración fiscal donde tiene su sede la matriz aunque también se da la opción de que ese sobrecoste fiscal se pueda abonar en otras jurisdicciones en que esté presente la entidad «cuando la entidad matriz del grupo multinacional no pueda recaudar la totalidad del importe del impuesto complementario», principalmente porque el país donde tiene su sede no se acoja al esquema de impuesto mínimo global.

La normativa europea también da la posibilidad a los estados miembros que regulen lo que se ha bautizado como 'impuesto complementario nacional admisible', que permite a los estados miembros aplicar un impuesto extra a las sucursales de las multinacionales para garantizar el pago de ese suelo fiscal del 15%. A nivel español, aplicación estricta de este marco podría hacer convivir el impuesto mínimo español, el global y el impuesto nacional complementario desde ener

SEVILLA

Las obras de Río Grande siguen pese a la paralización, denuncian los vecinos

● El grupo Larrumba, que instalará el restaurante, responde que hizo obras hasta que el día 8 la Policía Local le notificó la paralización

Ana S. Ameneiro

La empresa promotora (Faetón capital) del nuevo restaurante Río Grande a la orilla de la dársena del río, en la calle Betis 69, ha seguido adelante estos días con las obras de construcción, pese a la orden de suspensión de licencia y paralización de las obras dictada por el Ayuntamiento de Sevilla el pasado 1 de marzo y comunicada a la Comisión Ejecutiva de Urbanismo el 7 de marzo. Así lo han denunciado esta semana los vecinos de las viviendas cercanas (Plaza de Cuba).

Según el testimonio vecinal, todos los días desde que se dio el orden municipal la promotora, ligada al empresario Miguel Gallego, que compró la parcela, ha continuado estas obras y recalcan que estas no han cesado ni un solo día desde las 06:00 de la mañana. Y añaden que ven una media de 10 a 12 albañiles en la zona de obras y muchos más dentro de las instalaciones.

Los vecinos explican que la Policía Local de Sevilla lleva dos días (el miércoles y ayer jueves) presentándose en la parcela a requerimiento vecinal. Y agregan que precisamente ayer se personó de nuevo la Policía Local para trasladar lo que está sucediendo

El Ayuntamiento mantiene que ayer jueves la empresa sólo movió mobiliario

a la dirección de Urbanismo de la ciudad y que a las dos de la tarde se podía ver aún a algunos obreros saliendo de la parcela.

Las imágenes que ilustran esta noticia muestran que en efecto hay actividad constructora (trabajadores mezclando cemento en carretillas y manejando ladrillos, etcétera). Sin embargo, el Ayuntamiento de Sevilla lo niega diciendo a lo sucedido ayer. "La Policía ha constatado que lo que están haciendo en el día de hoy [ayer jueves] es meter mobiliario. En el caso de que se retomen las obras sin licencia, se procederá al precinto policial", respondió el Ayuntamiento a este periódico. Este diario intentó

sin éxito obtener la versión de promotora Faetón capital.

El grupo Larrumba, que instalará un restaurante en Río Grande, aseguró ayer que hasta el día 8 de marzo hizo obras en la parcela porque no se le notificó suspensión alguna por parte del Ayuntamiento.

LAS CAUSAS DE LA PARALIZACIÓN

El abogado Alberto Donaire es quien lleva este caso a los vecinos. Donaire, que es también profesor de la UPO y miembro del Consejo Asesor de la Asociación de Defensa del Patrimonio Histórico (Adepa), explica que la clave del incumplimiento que ha motivado la paralización de las obras es que la parcela linda con la lámina de agua de la dársena, que pertenece al dominio público marítimo-terrestre, que no se puede ni vender, ni transmitir, ni embargar. Señala Donaire que no se ha deslindado de la parcela la parte que corresponde al dominio público marítimo-terrestre ni se han contemplado las servidumbres de protección y tránsito a que está obligada la propiedad.

La licencia otorgada por Urbanismo se ha suspendido hasta que se aporte la documentación necesaria porque las obras "carecen del correspondiente título habilitante para su ejecución", reza la orden. El afectado dispone de dos meses, a contar desde el día siguiente de la notificación, para legalizar las actuaciones. Y si incumple este plazo se le impondrán multas coercitivas. La comisión ejecutiva de Urbanismo conoció tal resolución esta semana, el pasado 7 de marzo.

Ese título habilitante que falta para proseguir con las obras es el que marca el Reglamento General de Costas (2014) para "obras, instalaciones o actividades en zona de servidumbre de protección en tramos de costa no deslindados", según la documentación a la que ha tenido acceso este periódico.

Es la comunidad autónoma (Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía



Un operario hace mezcla para completar el muro de la terraza, estos días atrás.

FOTOS: M.G.



Operarios en la parcela de Río Grande.



Un operario con casco en la parcela.

La empresa del restaurante culpa a la Gerencia

Grupo Larrumba, la empresa que va a instalar en Río Grande el restaurante Carbón Negro, señaló ayer respecto a las obras que denuncian los vecinos que estos días atrás ha ejecutado obras para acabar el muro de la terraza hasta que "este miércoles la Policía Local nos paró la obra" mostrándonos la notificación del 7 de marzo de Urbanismo. El grupo defiende que podía ejecutar

obras en la parcela hasta el 8 de marzo porque "no tenía constancia de la resolución anterior, del 1 de marzo, aprobada por Urbanismo". Mantiene que no ha seguido adelante con las obras una vez paralizadas por los agentes y que desde ayer lo único que ha hecho es recolocar 100 palés que le han llegado de Bruselas y mover artículos de cocina para dejarlos a buen recaudo. En relación a la Gerencia

de Urbanismo, el Grupo Larrumba señala como responsable de aprobar la licencia de obra de Río Grande sin el informe preceptivo de Costas, lo que ha obligado a suspender la licencia. El grupo lamenta que esta suspensión le ha llevado a dejar en la calle a 120 personas y a tener que contratar a un vigilante por las noches hasta que se resuelva la autorización de Costas.

Azul) el órgano competente para la tramitación de esa autorización una vez que reclame a la Dirección de Costas "la definición provisional de la línea probable de deslinde y la extensión de la zona de servidumbre", según dejó claro el Ministerio competente en Costas (el de Transición De-

mocrática y Reto Demográfico) por escrito a principios de febrero tanto a la Gerencia de Urbanismo como a la Junta.

Esta ausencia de deslinde por parte de Costas afecta a la situación registral de las dos parcelas desde 2018. El Registrador de la Propiedad dejó señalado en la es-

critura de compraventa de las dos parcelas de Río Grande que el Servicio Provincial de Costas de Sevilla certificó en febrero de 2018 que no se había hecho tal deslinde. El deslinde permite que la orilla siga siendo pública y que los ciudadanos de Sevilla puedan pasear por el río en esta zona.

El Ayuntamiento licitará el primer pabellón polideportivo de Sevilla Este

● El alcalde anuncia que las obras del centro cívico del barrio terminarán antes de final de año

R. S.

El alcalde de Sevilla, Antonio Muñoz, visitó ayer las obras del nuevo Centro Cívico de Sevilla Este, donde ha anunciado que terminarán "antes de finales de año" tras una inversión de 4,5 millones de euros, y que en las próximas semanas se licitará el primer pabellón polideportivo del barrio, que cuenta con un presupuesto de 3,1 millones. "Con estos proyectos, tratamos de resolver el déficit en cuanto a equipamientos públicos que arrastraba un barrio en crecimiento como es Sevilla Este y que tiene, además, una población joven. Y si el nuevo centro cívico contó con participación vecinal para configurar su diseño final, igualmente para el complejo deportivo", dijo el regidor hispalense.

Muñoz, que estuvo acompañado por el delegado del Distrito Este-Alcosa-Torreblanca, Juan Tomás de Aragón, el delegado de Transición Ecológica y Deportes, David Guevara, y los gerentes de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, Juan Carlos de León, y el IMD, Manuel Nieto, ha recordado que el Centro Cívico de Sevilla Este, enmarcado en un plan de ampliación de la red de centros cívicos de la ciudad para los próximos años, es el primero de siete más que tendrá la ciudad, a sumar a los 21 actuales, y para los que se prevé una inversión estimada de 30 millones de euros. Junto con Sevilla Este, los siguientes serán Bermejales, Tres Barrios, Polígono Norte, ampliación de San Jerónimo, Triana y Santa Justa, ha apuntado el Consistorio en una nota de prensa.



El alcalde, Antonio Muñoz, durante su visita ayer a las obras del centro cívico de Sevilla Este.

El de Sevilla Este estará terminado antes de finales de año para su puesta en servicio a primero de 2024. "Es un centro cívico que atiende a equipamientos solicitados por los propios vecinos y vecinas y que convivirá con el resto de los existentes en el barrio", aclaró el alcalde. En concreto, el Centro Cívico de Blas Infante mantendrá su actividad principalmente como biblioteca y sala de estudio y será compatible con su uso para talleres, mientras que el Espacio Ciudadano Carme Chacón seguirá como un enclave dedicado al desarrollo de actividades por

El nuevo centro cívico de Sevilla Este se levanta en un solar de 2.000 metros cuadrados

parte del movimiento asociativo e iniciativas dirigidas a toda la población.

El nuevo Centro Cívico de Sevilla Este se levanta en un solar municipal de casi 2.000 metros cuadrados situado entre las calles Flor de Gitanilla, Fernanda Calado Rosales, Doctor Italo Cortella y una plaza peatonal. Desde el punto de vista arquitectónico, se desarrolla en tres plantas de altura, un castillete para instalaciones, además de una planta sótano para aparcamiento, y dispone de tres accesos por tres de las fachadas existentes. La superficie total construida del edificio asciende a 3.354 metros cuadrados.

Se ha optado por un diseño "estéticamente atractivo y novedoso a la vez que funcional", en el que no sólo se están respetando todas las exigencias actuales en materia de accesibilidad, protección del medio am-

biente y contra el ruido, sino también de aislamiento térmico y ahorro de energía (estimado en un 50% del consumo). El edificio es "totalmente accesible y sostenible", subrayó el Ayuntamiento.

Se generará un espacio exterior adecuado para la realización de actividades al aire libre con una zona ajardinada y se prevén "múltiples usos" del conjunto del equipamiento dirigidos a la población más joven, tales como salas de estudio, de baile, de fotografía, de exposiciones, de teatro, de ensayo de bandas o de uso polivalente. Contará, además, con un auditorio con capacidad de más de 150 personas y, a petición de los residentes del entorno, se conformará un huerto que funcionará como aula ecológica.

El proyecto constructivo de este centro cívico constituye además un ejemplo de participación

vecinal, al haber sido compartido antes de su aprobación con los vecinos de la zona, que "tuvieron la oportunidad de expresar sus demandas" a través de un proceso de participación organizado por el distrito. Fruto de ello se ha realizado ese reparto de las superficies de acuerdo a todos los "usos decididos y previstos", que se organizarán en salas y dependencias distribuidas entre las tres plantas en altura.

En cuanto al complejo polideportivo, se ejecutará sobre la parcela sita en la calle Doctor Miguel Ríos Sarmiento, cerca del Palacio de Congresos y Exposiciones de Sevilla (Fibes), de 10.577 metros cuadrados. "Sin duda, será una instalación deportiva de calidad", subrayó Antonio Muñoz. Por eso, incorporará una pista polideportiva cubierta con una pista de juego para fútbol sala y balonmano,

El polideportivo de Sevilla Este tendrá una grada con capacidad para 350 espectadores

adaptado también para baloncesto, voleibol o bádminton, tendrá una grada con capacidad para alrededor de 350 espectadores y contará con un parking para 130 vehículos. Este proyecto del IMD incorporará las medidas en materia de accesibilidad universal.

Está preparado, asimismo, para una "ampliación progresiva" sobre estas instalaciones ya previstas. En una primera fase se dispondrá de un espacio anexo para salas de *fitness* y en una segunda fase, y según las demandas que trasladen los propios vecinos y vecinas, que serán los que finalmente decidan la configuración completa del equipamiento, podrá incorporar una piscina, pistas polideportivas al aire libre, pistas de tenis e incluso un campo de golf, y todo ello equipado de edificios de vestuarios y oficinas. Es más, dada la amplitud de la parcela, en el futuro podrán sumarse proyectos complementarios con espacios para aparatos deportivos al aire libre, promoviendo disciplinas como la calistenia, *parcour* o skate.

Aumesquet anuncia el 'Plan Sevilla10' para mejorar la gestión de la movilidad

R. S.

El portavoz del grupo municipal de Ciudadanos (CS) en el Ayuntamiento y candidato del partido liberal a la Alcaldía de Sevilla, Miguel Ángel Aumesquet, presentó ayer su *Plan Sevilla10*, "un decálogo de actuaciones que pretende darle la vuelta a la gestión

de la movilidad en nuestra ciudad para que pase del suspenso actual hasta el sobresaliente que se merecen los sevillanos". En este sentido, Aumesquet explicó que "se trata de un proyecto ambicioso", que "parte de la premisa de profesionalizar la gestión de la movilidad, expulsando a los políticos y poniendo al frente de

la delegación a un profesional de reconocido prestigio", y que, además, apuesta por "una movilidad más verde, más sostenible, más útil, más realista y que deje atrás los modelos caducos".

Aumesquet insistió en que "es urgente acabar con el entuerto que supone moverse hoy en día por Sevilla", algo que "es conse-

cuencia de los múltiples errores que ha cometido el gobierno municipal en el área de Movilidad" y que "están motivados por la ausencia de planificación y por la falta de alternativas al coche, tal y como está ocurriendo en Cartuja o Nervión".

Así, advirtió de que, "frente a la ineficacia que ha demostrado

el bipartidismo, en Ciudadanos creemos en una Sevilla mucho mejor conectada, que no criminalice a los sevillanos, en la que el vehículo privado pierda peso frente al peatón, en la que el transporte público sea competitivo y que cuente de una vez por todas con una red completa de Metro", indicó.

Entre las medidas de este decálogo, el candidato del partido liberal a la Alcaldía destacó la "importancia" de "apostar realmente por la red de Metro y de Cercanías", con "un cronograma específico y real".

PANORAMA

El PSOE da por hecho un acuerdo sobre vivienda pero Podemos lo niega

● Belarra asegura que no están “más cerca” para lograr un entendimiento ● Rufián denuncia que los socialistas “filtran” algo que no es verdad: “Hablan más con la prensa que con nosotros”

Agencias MADRID

Las ministras socialistas Nadia Calviño y María Jesús Montero aseguraron ayer que el acuerdo sobre la futura Ley de Vivienda está “prácticamente hecho”, mientras que los socios parlamentarios con los que negocia la nueva legislación negaron estos avances.

En los pasillos del Congreso, la ministra de Hacienda, María Jesús Montero, defendió que el acuerdo está “prácticamente hecho” y que “queda muy poco” para cerrarlo, sin concretar más detalles. Cuando se le trasladó que algunos socios niegan que este consenso esté cerca, respondió: “Si ellos dicen que no, pues nada”.

Por su parte, la vicepresidenta primera del Gobierno, Nadia Calviño, aseguró que quedan “muy pocas cuestiones por cerrar”, concretamente “dos o tres”, para alcanzar un acuerdo con los socios parlamentarios en materia de vivienda. “Hemos estado trabajando muy intensamente en estas últimas semanas. Yo creo que quedan muy pocas cuestiones por cerrar”, explicó la también ministra de Asuntos Económicos y Transformación Digital en el Congreso.

En este sentido, pese a las dificultades que está teniendo el Gobierno para sacar adelante la ley, Calviño defendió el papel de España como el país que ha puesto en marcha “los mecanismos más ambiciosos para proteger a los inquilinos en un contexto extraordinario como el de la pandemia”.

Sin embargo, la ministra de Derechos Sociales y secretaria general de Podemos, Ione Belarra, advirtió que todavía no hay un acuerdo sobre la nueva Ley de Vivienda con sus socios del



Ione Belarra, ministra de Derechos Sociales, el pasado miércoles en el Senado en la votación de las enmiendas a la ley de bienestar animal.

PSOE en el Gobierno y que no están “más cerca que ayer” para lograrlo.

“La Ley de Vivienda es muy urgente para nuestro país, pero sobre todo es urgente que sea una buena ley que incluya una regulación de alquileres efectiva y contribuya a ampliar el parque público de vivienda. Por desgracia hoy no estamos más cerca que ayer de un acuerdo”, publicó Belarra en redes sociales.

En el mismo sentido se expresó el portavoz de ERC, Gabriel Rufián, que denunció que el PSOE

“está filtrando” que el acuerdo está hecho pero no es verdad. “Hablan más con la prensa que con nosotros”, señaló.

Pese a las discrepancias, confirmó que en las reuniones que han mantenido con los socialistas se ha hablado de poner un límite máximo del 3% al aumento de los alquileres en las zonas tensionadas pero no en los términos en los que se está publicando en los medios.

No es esta la única cuestión que causa fricciones entre los socios de investidura. La Comisión de

Interior del Congreso se reunirá el próximo martes para intentar aprobar su dictamen sobre la reforma de la Ley de Seguridad Ciudadana, rebautizada como *ley mordaza* por sus críticos, una votación decisiva que ha llevado al Gobierno a avisar a sus habituales socios parlamentarios de ERC y EH Bildu de que sería una “irresponsabilidad” dejarla caer. La ponencia aprobó su informe el pasado 1 de febrero y superó este trámite porque ERC votó a favor pese a que los independentistas catalanes, y también EH Bil-

du, mantienen sus discrepancias con ese texto. Pero en la votación de comisión, ninguno de estos partidos tiene previsto dar su apoyo al dictamen si el PSOE y Unidas Podemos no se mueven.

Mientras, la secretaria de Estado de Igualdad, Ángela Rodríguez Pam, lanzó un llamamiento al PSOE para negociar “por responsabilidad” un acuerdo para reformar la ley *sólo sí es sí*, manteniendo el consentimiento el Código Penal, y “recomponer” la mayoría “feminista” en el Congreso, en lugar de apoyarse en el PP.

La Fiscalía insiste en no rebajar penas si es aplicable la horquilla de la ley del ‘sólo sí es sí’

Agencias MADRID

El fiscal general del Estado, Álvaro García Ortiz, abogó ayer por valorar medidas alternativas, como libertad vigilada, en los casos en los que se produzcan rebajas de pena por la conocida como ley del *sólo sí es sí*, según el borrador de la circular enviado a la Junta

de Fiscales de Sala, que desarrolla el criterio ya fijado en noviembre, conforme al cual los fiscales deben apoyar mantener las penas antiguas si pueden imponerse bajo la nueva ley.

El Ministerio Público ha dictado una circular en la que insiste en que no hay que revisar las penas de los condenados por delitos

sexuales si estas están incluidas en la horquilla que fija la ley del *sólo sí es sí* para cada delito.

Con ello, la Fiscalía pretende ampliar y reforzar los criterios de actuación contenidos en el decreto que remitió en noviembre a todos los fiscales, en el que se reducen los supuestos en los que los fiscales apoyarán una rebaja de la

condena inicialmente impuesta a los agresores sexuales.

García Ortiz ha convocado una junta de Fiscales de Sala para el próximo jueves en la que se abordará esta circular, que ayer se remitió a todos los fiscales de Sala para su análisis previo al cónclave del día 16. La circular deja claro que “como regla general, no pro-

cederá la revisión de las condenas firmes cuando la pena impuesta en la sentencia también sea susceptible de imponerse con arreglo al nuevo marco legal”. Sin embargo, destaca que “cada procedimiento deberá ser analizado individualmente, huyendo de automatismos que impidan valorar las concretas circunstancias concurrentes en cada caso”. En cuanto a los supuestos de revisión de sentencias firmes, establece que se actuará “excepcionalmente” sólo “cuando la aplicación estricta provoque resultados manifiestamente desproporcionados”.

PANORAMA | Economía



Imagen de Minas de Aguas Teñidas, que protagonizó una de las operaciones corporativas de 2022.

Andalucía bate su récord de fusiones y adquisiciones en 2022

● Un informe de Deloitte pone de manifiesto que el valor de las 311 transacciones registradas fue de 3.931 millones de euros, la segunda mejor cifra de los últimos cinco años

Alberto Grimaldi SEVILLA

Andalucía también está de moda para la compraventa o absorciones de empresas. Así lo pone de manifiesto el informe Transacciones corporativas en Andalucía, elaborado por Deloitte, que cifra las operaciones corporativas registradas en la comunidad durante el ejercicio de 2022 en 311, la más alta registrada desde 2018.

El estudio señala a Andalucía como la cuarta comunidad autónoma española por volumen de operaciones corporativas. Esto supone que el número total de operaciones en Andalucía se ha incrementado a una tasa anual de crecimiento compuesto (TACC) en el periodo 2018-2022 del 6,5%, una cifra notablemente superior a la registrada a nivel España donde el crecimiento en el mismo periodo se situó en el 3,7%.

“El mercado transaccional ha estado condicionado en los últimos meses por un contexto macroeconómico y geopolítico

complicado, que ha provocado que las operaciones de M&A hayan requerido de un análisis más detallado que en años anteriores”, explica Pablo Parra, socio de Financial Advisory de Deloitte. “Sin embargo, el mercado andaluz ha demostrado una gran fortaleza y ha seguido creciendo, evidenciando un creciente interés de los inversores por las compañías andaluzas”, detalló.

El informe pone de manifiesto también que la fortaleza del mercado transaccional andaluz

La tasa de crecimiento anual de operaciones corporativas fue mayor que la media española

no sólo se mide por el número de fusiones o adquisiciones registradas sino también se puede apreciar en el valor de las transacciones realizadas y que en 2022 superaron los 3.931 millo-

nes de euros (una TACC del 16,50%) en las 97 operaciones con importe público que se produjeron durante ese mismo año.

Adicionalmente, el informe señala un importante aumento del número de operaciones de tamaño pequeño y mediano, con 81 operaciones cerradas por debajo de los 50 millones de euros, lo cual supone un 10,96% más que en el año 2021 y un 42,10% más que en el año 2020.

DISTRIBUCIÓN POR SECTORES

Los datos del informe elaborado por Deloitte también enfatizan cuáles son los sectores más dinámicos en este tipo de operaciones durante 2022. “Los sectores de consumo, inmobiliario y tecnológico han sido el motor del mercado transaccional andaluz”, precisa Parra, que prevé también que en estos y otros sectores se verá “en los próximos años una creciente tendencia a la concentración con el objetivo de ganar tamaño, reducir costes, obtener sinergias y un mayor poder de negociación”. “Asimismo,

fue la venta de CCM Vida y Pensiones de Seguros con una valoración de 358 millones de euros y que fue adquirido a Seguros Santa Lucía por parte de Unicaja Banco.

Asimismo, durante el ejercicio 2022 se ha confirmado la operación de compra de Minas de Aguas Teñidas por parte de la australiana Sandfire, anunciada en el mes de septiembre de 2021, una vez obtenidos todos los permisos regulatorios.

Del mismo modo, el sector tecnológico destacó en 2022 como uno de los más activos al situarse como el tercero por número de transacciones, con 65 operaciones, y el primero por valoración de las operaciones con valor público con 1.536 millones de euros.

Este sector, de hecho, anunció la mayor operación del año en Andalucía, en lo que constituyó la única que Deloitte define como “megadeal” del año en mercado andaluz, con la venta de Lyntia Access por 1.000 mi-

Consumo, inmobiliario y tecnología son los sectores donde más acuerdos hubo

llones en una operación entre Antin Infrastructure Partners y Avatel.

El informe señala que también destacaron otros sectores como el de la energía con 31 operaciones (9,97% del total) y 136 millones de euros de valoración en las operaciones con valoración pública, sector industria con 25 operaciones (8,04%) y 172 millones de euros de valoración en sus operaciones publicadas o infraestructuras con tres operaciones (0,96%) y cuyas transacciones publicadas alcanzaron los tres millones de euros.

PERSPECTIVAS DE FUTURO

El estudio subraya que, a pesar del contexto de inflación y subidas de tipos de interés registrada en los últimos meses, en el mercado se sigue percibiendo una fuerte liquidez.

“A pesar de la situación actual, estamos observando un gran apetito inversor que, sumado a la recuperación económica experimentada en varios sectores, favorece la aparición de grandes oportunidades. Por ello, ante las expectativas de normalización en el escenario macroeconómico, nos hace ser razonablemente optimistas de cara a la evolución de las transacciones en Andalucía en este 2023”, afirma Pablo Parra.

El trabajo de Deloitte destaca asimismo el gran dinamismo que se vive en algunos sectores en Andalucía, como el de la tecnología, el inmobiliario y el de consumo, con expectativas de crecimiento en el número de transacciones en los próximos meses.

PANORAMA | Economía

Villar Mir sale de OHLA, grupo del que fue su primer accionista

● El fondo Tyrus Capital es el nuevo tercer accionista tras comprar el 7,09% que conservaba

Efe MADRID

El Grupo Villar Mir salió del accionariado de OHLA, grupo que fundó y presidió Juan Miguel Villar Mir bajo el nombre de OHL, y en el que ahora el fondo Tyrus Capital se ha erigido como tercer accionista al tomar su 7,09%.

Tras este movimiento, el Grupo Villar Mir, a través de Inmobiliaria Espacio, tiene apenas un 0,001% de OHLA, según consta en los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). El origen del grupo se remonta a 1987, cuando Villar Mir y otros profesionales del sector adquieren Obrascón, fundada en 1911, por una peseta. A ella se unió a Huarte en 1996 y Lain en 1999, dando nombre a la antigua OHL.

La llegada de Tyrus al grupo se remonta a 2015 y su desembarco se produjo con motivo de la ampliación que llevó a cabo la compañía por 1.000 millones para recapitalizarse acuciada por su alto endeudamiento.

Al no poder hacer frente a esta ampliación, el Grupo Villar Mir anunció la venta al fondo con sede en Múnich de derechos de suscripción preferente para la adquisición de cerca de 25 millones de las nuevas acciones que se iban a emitir. Tras esta operación, el fondo pasó a declarar entonces una participación del 8,37%.



Juan Miguel Villar Mir, en una imagen mientras fue presidente de OHL.

En noviembre de 2016, el Grupo Villar Mir renovó el acuerdo suscrito con su acreedor Tyrus y en junio de 2017 compró al fondo sus acciones en el grupo.

Posteriormente, en 2018 el Grupo Villar Mir cerró el proceso de refinanciación de su deuda con un consorcio liderado por Tyrus, lo que permitió al holding empresarial contar con fondos por importe de 323 millones.

En un contexto marcado por la crisis reputacional que el grupo sufrió en México y después de que

Tras el proceso de refinanciación, el fundador pasó a tener del 14,6% al 7,09%

fuera excluida del Ibex 35, en junio de 2016 Juan Miguel Villar Mir cedió la presidencia del grupo a su hijo Juan tras 29 años en el cargo y con casi 85 años.

En 2022, siguió con su sucesión en el Grupo Villar Mir y dejó a su hijo al frente.

A su salida le sucedió la de Josep Piqué, como consejero delegado y la venta de la considerada joya de la corona del grupo, su negocio de concesiones, al fondo australiano IFM.

En 2021, tras culminar el plan de recapitalización y tras acometer una inyección de capital en el grupo, los hermanos mexicanos Amodio se convirtieron en los principales accionistas del grupo, al que rebautizaron como OHLA, con un 25,9% del capital.

Una vez cerrado este plan de refinanciación de deuda, el Grupo

Villar Mir vio reducida su participación del 14,6% al 7,09% de la compañía, en la que hasta la llegada de la familia Amodio era el accionista de referencia, como también lo fue en Abertis y Colonial.

Además, el fondo monegasco Tyrus Capital afloró una participación del 2,35% en OHL, tras su aportación de 5 millones de euros en la ampliación de capital.

Con este nuevo movimiento, el Grupo Villar Mir dice de facto adiós a OHLA, en la que tras los hermanos Amodio se sitúa el fondo Sand Grove como segundo accionista.

Hasta esta operación, la familia Villar Mir contaba con un único representante en el consejo de OHLA, el hijo del fundador y ex presidente, Juan Villar Mir de Puentes, que entró en 1996, y que ejercía como vicepresidente segundo.

Ferrovial prevé que la fusión con su filial holandesa tenga efecto en mayo

Redacción

Ferrovial espera que la fusión inversa por la que su matriz pasará a ser una sociedad europea con sede en Países Bajos tenga sus efectos a partir del 14 de mayo, fecha para la que la nueva cabecera internacional del grupo recomprará una emisión de bonos que suma 500 millones de euros.

En una breve declaración a inversores de renta fija, el director general Económico y Financiero del grupo, Ernesto López Mozos, indicó que estos bonos híbridos serán recomprados en metálico y se sacarán de nuevo al mercado cuando las condiciones sean favorables y competitivas.

Asimismo, señaló que se espera que para el tercer o el cuarto trimestre del año la operación—anunciada al mercado el pasado 28 de febrero—tenga el visto bueno de la junta general de accionistas y se complete la fusión inversa de Ferrovial SA por parte de su filial Ferrovial Internacional, que ya aglutinaba el 86% de los activos. Posteriormente, solicitará su cotización en Estados Unidos.

El directivo insistió en que no se contemplan cambios en el consejo, en la remuneración a los accionistas ni en los derechos de voto de una operación que está condicionada a que las peticiones contrarias de los accionistas no superen los 500 millones de euros y a los que se ofreció una compensación económica de hasta 26 euros por título.

CASO FERROVIAL

Tribuna Económica

CARMEN PÉREZ

Universidad de Sevilla



CUANDO me enteré de que Ferrovial trasladaba su sede social a los Países Bajos, sentí pena, pero, al mismo tiempo, tenía la seguridad de que tendría sus buenas razones para hacerlo. Sánchez y su Gobierno insultan a su presidente: antipatriota, codicioso, no es ejemplo de responsabilidad, empresario no comprometido con su país. ¿Y si, por el contrario, es virtuoso? Como encontramos en *El Príncipe*,

donde Maquiavelo ofrece consejos sobre cómo conservar los principados, el empresario, capitán de un gran barco, debe adoptar las medidas necesarias para mantenerlo a flote y conducirlo a buen puerto. Para ello, saber lidiar la fortuna es crucial y anticiparse se hace necesario. Y en este mundo, altísimamente financierizado, su marcha puede ser un gran acierto.

Una de las razones apuntadas es su deseo de cotizar en Ámsterdam (Euronext) porque le abre las puertas al mercado bursátil de EEUU, al existir conexión entre los registros de valores de ambas jurisdicciones. Actualmente, las empresas españolas pueden hacerlo mediante ADR, *American Depositary Receipts*, que supone un sistema

indirecto de cotización que no proporciona las potencialidades (acceder a los índices bursátiles estadounidenses) de cotizar directamente. Ahora, tanto la CNMV como el operador suizo SIX (BME) están dispuestos a mejorar este aspecto.

Pero más bien la causa puede encontrarse en que Ferrovial tiene que cuidar sus costes de financiación ante su alto endeudamiento y un entorno de tipos de interés crecientes y descenso de compras de bonos públicos y corporativos por el BCE. Su deuda neta supera los 5.400 millones y tiene que afrontar pronto importantes renovaciones. Y el rating soberano de cada país actúa como referencia a la hora de fijar el coste de la deuda de las empresas. Países Bajos tiene un

rating triple A y España se sitúa bastantes escalones por debajo.

Además, cotizar en Euronext le puede proporcionar ventajas por la mayor actividad allí de los inversores. Y la cotización en EEUU le amplía su base inversora y la dota de mayor valoración y liquidez, al tiempo de que allí habrá trabajo a espuertas con la inversión de 635.000 millones de dólares en infraestructura y energía comprometida por el gobierno norteamericano.

Así, estas cuestiones técnicas, económicas y financieras habrán sido lo suficientemente contundentes como para empujar a los directivos de Ferrovial a tomar la decisión, posiblemente vital para la empresa. La causa del posible beneficio fiscal, sin embargo, no se sustenta: el

ahorro estimado no es considerable para una empresa del tamaño de Ferrovial. Pero sí pone sobre la mesa la necesidad de que la Unión Europea se plantee seriamente una política fiscal común.

Si es así, y lo que persiguen es asegurar la continuidad de Ferrovial, podemos calificar esa marcha de "virtuosa". De nada serviría mantener un romanticismo patriótico y no mirar por la viabilidad futura de la empresa. De paso, también asegurarían el mantenimiento del empleo, de la actividad y de las inversiones en España, así como poder seguir contribuyendo aquí fiscalmente. La ministra Calviño seguro que es consciente, pero el teatrillo político tiene que montarlo.

Vivienda - Inmobiliario

Hormigón sostenible para reducir las emisiones de CO₂

- * *La construcción es responsable del 36% de las emisiones de gases*
- * *Aedas Homes y Holcim España se unen para construir viviendas más sostenibles*



[elEconomista.es](https://www.elEconomista.es)

6:00 - 10/03/2023

La actividad constructora es una de las que más recursos naturales consume y una de las más contaminantes. Este sector es **responsable del 36% de las emisiones de gases de efecto invernadero**, según la Agencia Internacional de Energía.

En este contexto hay que hablar del hormigón, el material con el uso más extendido en la construcción. Tras su aparición hacia el año 500 a.C, ha ido sufriendo cambios hasta el material que hoy conocemos, formado por un conglomerante (normalmente cemento Portland), áridos, agua y diferentes aditivos. Dentro de la tendencia actual, en la que **la fabricación del hormigón intenta reducir su huella de carbono por medio de la optimización de procesos constructivos** que generan un menor impacto ambiental o utilizando materiales reciclados, se han creado hormigones especiales más respetuosos con el medio ambiente: hormigón reciclado, biológico y fotocatalítico.

Con el objetivo de reducir esta huella de CO2, la promotora Aedas Homes y Holcim España, del Grupo Holcim, líder mundial en soluciones innovadoras y sostenibles para la construcción han sellado un importante acuerdo de colaboración para construir promociones de viviendas empleando ECOPact, un hormigón con baja huella de carbono.

Te recomendamos



[Montero niega que Ferrovial se vaya por motivos fiscales, Escrivá lo relaciona con la tributación](#)



[Kia EV9. Nuevas imágenes oficiales y vídeo del esperado SUV eléctrico](#)



[Qualitas Energy compra dos parques eólicos en Alemania con 80 MW](#)

Este innovador material permite reducir significativamente las emisiones de CO2 en la construcción residencial. Con esta alianza, Aedas Homes da un paso más hacia el ambicioso objetivo marcado en su *Plan ESG 2021/23* de neutralizar la huella de carbono de sus promociones en un 50% en 2030 fomentando la utilización de materiales respetuosos con el medio ambiente. "Aedas Homes sigue avanzando para convertirse en la promotora referente en sostenibilidad y ahora, de la mano de una firma líder como Holcim España, está más cerca con la incorporación del hormigón de bajas emisiones teniendo en cuenta la relación directa entre el hormigón tradicional y las emisiones de CO2 en la construcción de viviendas", asegura Luis García Malo de Molina, director de Operaciones de Aedas Homes.

Manuel Barrero, director de la Actividad de Hormigón de Holcim España, señala que "con acuerdos como el alcanzado con Aedas Homes seguimos dando los pasos necesarios hacia la descarbonización del sector de la construcción y su transformación en un negocio sostenible que permita construir mejor con menos a través de una cartera de soluciones verdes bajas en carbono".

ECOPact permite una reducción de CO2 entre el 30% y el 70%

ECOPact permite una reducción de CO2 entre el 30% al 70% con respecto a los hormigones y morteros tradicionales, además de ser la primera gama de hormigones con Declaración Ambiental de Producto (DAP) propia.

"Nuestra DAP se ha redactado utilizando la metodología de Análisis del Ciclo de Vida (ACV) del producto, que permite conocer los principales impactos ambientales derivados de su producción y uso, aportando además una total transparencia sobre el proceso. ECOPact mantiene e incluso mejora las propiedades de un hormigón convencional, a la vez que supone una solución sostenible, versátil y durable. Este material es un claro ejemplo de nuestro propósito por seguir avanzando hacia una construcción cada vez más sostenible y contribuir a construir progreso para las personas y el planeta", apunta Manuel Barrero.

El acuerdo entre Aedas Homes y Holcim España se enmarca, inicialmente, en tres proyectos con cerca de 200 viviendas. Estos primeros residenciales en los que se utilizará este hormigón sostenible ECOPact serán promovidos en las Direcciones Territoriales Centro; Cataluña; y Levante y Baleares. "Esperamos que estas promociones sean sólo el principio y que en un futuro todos los residenciales de Aedas Homes se construyan con hormigón respetuoso con el medio ambiente", concluye Luis García Malo de Molina.

Relacionados

[La industria del hormigón crece un 10% en 2021 y prevé un alza del 5% en 2022](#)



COMPARTE ESTA NOTICIA



Vivienda - Inmobiliario

Nuevo choque entre el Gobierno y sus socios por la Ley de Vivienda

- * *Hacienda y Economía apuntan a un acuerdo inminente...*
- * *...y Unidas Podemos y ERC dicen que todavía no hay nada cerrado*



María Jesús Montero, ministra de Hacienda y Función Pública

Lorena Torío

9/03/2023 - 16:14

Enésimo desencuentro entre el Gobierno y sus socios a cuenta de la [Ley por el Derecho a la Vivienda](#). Esta vez ha sido el estado de las negociaciones el que ha visibilizado la distancia que hay entre las dos partes. Mientras que las ministras de Economía y Hacienda insistían en que el acuerdo estaba prácticamente cerrado y podría llegar en las "próximas horas", la responsable de Derechos Sociales y el portavoz de ERC salían a la palestra para negar la mayor y desmentir tales avances.

Derechos Sociales y Agenda 2030 y líder de Unidas Podemos. "La ley de vivienda es muy urgente para nuestro país, pero sobre todo es urgente que sea una buena ley que incluya una regulación de [alquileres](#) efectiva y contribuya a ampliar el parque público de vivienda", añadía.

En la misma línea se pronunciaba el portavoz de ERC en el Congreso, Gabriel Rufián, que dejaba claro que su formación no ha cerrado un acuerdo con el PSOE sobre la Ley de Vivienda.

Te recomendamos



[Andalucía lidera la caída interanual del paro en España pese a 1.530 desempleados más en febrero](#)



[Qualitas Energy compra dos parques eólicos en Alemania con 80 MW](#)



[Kia EV9. Nuevas imágenes oficiales y vídeo del esperado SUV eléctrico](#)

Desde el ala socialista del Ejecutivo, la primera en pronunciarse ha sido la ministra de Hacienda y Función Pública, María Jesús Montero, que ha dado "prácticamente" por hecho el acuerdo. "**Nos queda algún elemento**. Tenemos que ser prudentes hasta que podamos anunciar el texto", decía. La responsable de Hacienda no ha querido concretar si uno de esos escollos es el de topor la revalorización del precio del alquiler al 3%, tal y como aseguraban algunos medios.

En todo caso, sí que ha recordado que las dos formaciones que constituyen el Gobierno tienen como prioridad dar respuesta al problema de la vivienda en España. "Lo que perseguimos es que haya un **mayor volumen de pisos y apartamentos a disposición de los ciudadanos**, a un precio que no les hipoteque tener que consumir una parte importante del sueldo", ha explicado la ministra.

Después de Montero se pronunció la vicepresidenta primera y ministra de Asuntos Económicos y Transformación Digital, Nadia Calviño, confirmado el trabajo "muy intenso" que estaban llevando a cabo para tratar de alcanzar un consenso sobre la ley, que a su juicio va a permitir "proteger mejor" a los inquilinos y también reforzar el parque de vivienda en España.

La ministra ha dicho que quedan "muy pocas cuestiones por cerrar" y también ha confirmado que se sigue trabajando "de manera constructiva" con los distintos grupos parlamentarios. Respecto al **actual límite al 2% en la subida del precio del alquiler**, considera que "sin duda" es el mecanismo "más fuerte que se ha puesto en marcha en la Unión Europea" en esta materia.

Relacionados

[¿Es esta Ley de Vivienda el marco operativo justo para todos los actores?](#)

[Ley de Vivienda: las inmobiliarias cargan contra Podemos por querer prohibir los honorarios a los inquilinos](#)

Publicidad

Tu nuevo hogar desde 162.000 €*

* Precio sujeto a disponibilidad. Impuestos no incluidos. Trastero incluido en el precio. Garaje no incluido.

El mercado confía en una remontada de la vivienda en 2024: volverán la demanda y las grandes operaciones

La mayor certidumbre económica y la menor inflación impulsarán las ventas el próximo año y también volverán las operaciones de grandes inversores



Comentarios: 0



idealista/news

Autor: [@Ana P. Alarcos](#)

10 Marzo 2023, 6:00

Del parón a la recuperación. Esta es la previsión que manejan consultoras, promotoras y servicios de estudios para el mercado de la vivienda en menos de un año. Aunque el sector afirma que 2023 estará marcado por la incertidumbre, la ralentización económica y

el impacto de las subidas de los tipos de interés y la inflación en la capacidad adquisitiva de los hogares, con el consiguiente impacto negativo en las ventas, los precios y las grandes operaciones, confía en que 2024 sea el año de la recuperación del sector residencial a todos los niveles.

Así lo constatan diferentes actores económicos e inmobiliarios. Y uno de ellos es **CaixaBank Research**. El servicio de estudios de la entidad financiera estima que este año la compraventa de viviendas **retrocederá en torno a un 26%, hasta quedarse en unas 480.000 unidades** (desde las casi 650.000 registradas en 2022, según el INE), lastrada por el impacto de las subidas de los tipos de interés y la inflación en la capacidad adquisitiva de los hogares, pero espera un **repunte de las transacciones de cara a 2024, cuando podrían superarse las 500.000 unidades**. Es decir, actualmente pronostica un aumento de 20.000 ventas respecto a este año y de unas 50.000 frente al promedio histórico.

Otro dato que también está llamado a mejorar con el paso de los meses es el **esfuerzo hipotecario que deben realizar los hogares para comprar una vivienda**; es decir, el nivel de ingresos que tiene que destinar una familia a pagar la hipoteca con la que ha financiado la adquisición de su casa.

En este sentido, CaixaBank Research vuelve a poner negro sobre blanco y sitúa el pico de este indicador en la primera mitad de este ejercicio, cuando podría alcanzar el 38% y superar en cinco puntos el nivel máximo de endeudamiento que recomiendan los expertos. Sin embargo, de cara al ejercicio venidero prevé que el esfuerzo hipotecario se mueva por debajo del 35% (en torno al 34,8%), gracias a "la caída del precio de la vivienda y a la mejora de la renta de las familias por las subidas de los salarios y una menor inflación", sostiene **Judit Montoriol Garriga, economista senior del servicio de estudios del banco**.

Quien también espera la remontada del mercado residencial es **Rafael González Cobos, presidente del grupo inmobiliario Ferrocarril**, quien afirma que "2023 es un año de ajustes y complicaciones, un año en el que tendremos problemas con la demanda, pero el fondo del mercado es positivo. Hay un cierto optimismo".

González Cobos también insiste en que **"en 2024, seguramente reboten las ventas, los precios y las operaciones 'build to rent'"** y cree que la mejor estrategia para los promotores es "salvar las ventas para pasar 2023 de manera razonable y llegar a 2024", cuando se producirá una "potencial mejora de los tipos de interés, una caída del precio del suelo y un rebote de la demanda". En este escenario, el presidente de Ferrocarril cree que también se podrían producir "subidas de precios relevantes por el aumento de la demanda embalsada para comprar vivienda".

En esa misma línea, **Luis Corral, CEO de Foro Consultores Inmobiliarios**, asegura que “estamos en un año crítico, puesto que los factores determinantes que inciden en la demanda están altos y se espera que suban más. Nos referimos a la inflación, tipos de interés y también la incertidumbre. Estos factores reducen la demanda y están generando **demanda embalsada que espera un mejor momento para comprar**”.

En el caso de la oferta, Corral señala que “es baja, especialmente de vivienda nueva, y lo seguirá siendo en 2023, dado que esos mismos factores disminuyen la oferta y hacen que en el caso de la obra nueva sea muy difícil encajar la viabilidad de los proyectos: altos costes de construcción, de financiación, etc”.

Sin embargo, prevé una mejoría de cara al próximo ejercicio. “Si nos hacemos eco de las previsiones gubernamentales y de los diferentes agentes extranjeros, los factores negativos (tipos de interés, inflación...) mejorarán sensiblemente. Esto indica que **la demanda embalsada saldrá al mercado y se unirá la demanda natural del momento, lo que provocará estímulos positivos en el mercado y que se recuperen las ventas**”, sostiene el CEO de Foro Consultores Inmobiliarios. En cuanto a la oferta, añade, lo normal es que aumente, “porque los costes financieros y de construcción deberían bajar si se cumplen las previsiones”.

Ese pronóstico también lo comparte **Iñaki Unsain, expresidente de la Asociación Española de Personal Shopper Inmobiliarios (AEPSI) y director general de ACV Gestión Inmobiliaria**, que sostiene que “nos encontramos en un periodo donde tenemos un crecimiento económico ajustado y una inflación especialmente alta, que se está controlando a través de subidas de tipos, lo cual produce un incremento de los costes de las hipotecas y deja fuera a un número de personas que no puede acceder a la vivienda. Pero en 2024 la inflación será más moderada y esperemos que la guerra de Ucrania también esté en fase de finalización y colabore a una estabilización de los mercados, por lo que **preveo un incremento de operaciones, una recuperación de la economía y un aumento de precios** de entre el 3% y el 5%”.

Por su parte, **Íñigo Torroba, CEO de CIVISLEND, la principal plataforma de 'crowlending' en España**, también cree que 2024 será un año con movimiento y en el que vuelva a aumentar la demanda, pero matiza que el nivel de recuperación “dependerá del nivel de certidumbre que seamos capaces de transmitir al mercado. Este 2023 es un año de elecciones y está todo el mundo en una posición de '*wait and see*' esperando a que haya oportunidades o que pueda haber ajustes, pero si empieza a haber credibilidad y sobre todo si los fondos institucionales que vuelven a tener actividad en España y empiezan a generar esa confianza, **en 2024 volveremos a niveles de 2021 y 2022**”.

Un sector fuerte y resiliente

Otro de los mensajes que trasladan los expertos inmobiliarios es que el mercado de la vivienda se mantiene fuerte y con unos fundamentales sólidos, lo que le permite marcar distancias entre el escenario actual y la época de la burbuja inmobiliaria.

En este sentido, **Jaime González, consejero delegado de la constructora Arpada**, recuerda que el sector ha sido capaz de “superar los retos de 2022, marcado por una crisis de mano de obra, una crisis logística y de distribución, una crisis energética y una crisis de los costes de construcción. Pero todos esos problemas no se han trasladado al sector como en 2008”.

Su opinión la comparte **Carolina Roca, presidenta de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima)**, quien destaca que “nos hemos enfrentado a una situación macroeconómica mala y al peor de los escenarios: la invasión de Ucrania por parte de Rusia no ha sido corta. Hemos tenido roturas de stock, un aumento de costes de las materias primas, un aumento de los costes energéticos... Pero el sector ha dado muestras de resiliencia y capacidad de adaptación. No se ha producido el descalabro de obras que augurábamos”.

Quien también considera que los fundamentales del sector son buenos es **Mikel Echavarren, CEO de la consultora Colliers**, quien afirma que “el residencial está muy sano y está gobernado y financiado con mucha más prudencia. Además, **el mercado no se ha derrumbado. Lo que ha pasado es que se ha parado la inversión institucional. Es la primera vez en mi carrera que una crisis inmobiliaria no empieza por el residencial**”.

Lo que también tiene claro Echavarren es que el sector del **'build to rent'**, que en los últimos años ha concentrado mucha inversión y operaciones en el sector de la vivienda, **vivirá una travesía por el desierto en los próximos meses**. “Se ha quedado fuera de juego, y lo estará durante un tiempo, hasta que bajen los tipos de interés, y eso es bueno para los promotores que quieran buscar suelos destinados a la venta, porque no van a tener que competir con los fondos que buscan terrenos para el 'build to rent", recalca. Según el CEO de la consultora, este escenario se mantendrá durante los próximos 8-10 meses, por lo que la actividad se podría recuperar en 2024.

Desde Foro Consultores Inmobiliarios espera que la demanda de mercado de 'build to rent' se mantenga elevada, "debido en gran parte a la percepción negativa sobre la promoción en venta que tienen los fondos de inversión internacionales, que a la vez creen que **la demanda en alquiler tiene mejor salud**". Ahora bien, según Luis Corral, las rentas

de las viviendas de alquiler, que [en febrero han batido récord al alcanzar 11,7 euros/m²](#), podrían seguir escalando “hasta que la demanda diga basta. La realidad es **que la demanda hacia el alquiler se ve forzada porque muchas personas no pueden acceder a la compra**”.

Desarrollar más viviendas, el gran reto pendiente

A pesar de que el mercado defiende el buen estado de salud del sector y su capacidad de resiliencia, también confiesa que tiene muchos retos pendientes sobre la mesa. El más inmediato es desarrollar más viviendas.

“Estamos en un escenario de prudencia, **pero no podemos perder el foco para el gran problema: la escasez de oferta y una elevada demanda desatendida**. Hay necesidad de vivienda asequible y tenemos que ser capaces de producirla”, detalla la presidenta de Asprima.

Según los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma), entre enero de 2014 y septiembre de 2022 apenas 61.421 inmuebles protegidos han obtenido la calificación definitiva en España. Y, de ellos, [más de la mitad se encuentran en la Comunidad de Madrid](#). “Madrid ha sido capitán general de la producción de vivienda asequible en los últimos años, pero la cifra todavía es escasa”, insiste Carolina Roca.

Dejando a un lado la vivienda asequible, otro problema que arrastra el sector es que la construcción de nuevas viviendas libres está muy por debajo del número de nuevos hogares.

Como recuerda Caixabank Research, **unos 110.000 inmuebles se han sumado a la oferta residencial en 2022, frente a los más de 200.000 nuevos hogares que se han creado**. Para este año, se espera la creación de otros 200.000 hogares y, en 2024, de unos 220.000 adicionales, mientras que la producción de viviendas se mantendrá previsiblemente en torno a 100.000 unidades anuales. Por tanto, **seguirá habiendo escasez de oferta, sobre todo en aquellos municipios con mayor dinamismo demográfico**. “La construcción de nuevas viviendas está bien localizada, pero es insuficiente”, explican desde el servicio de estudios de la entidad financiera.

El presidente del grupo promotor Ferrocarril recuerda que este desajuste entre la oferta y la demanda lleva años produciéndose. Desde 2007, en España se están creando menos viviendas que hogares desde 2007 y esta es una de las principales diferencias entre el momento actual del sector y la burbuja inmobiliaria, “cuando **la sobreoferta fue la que mató al sector**”. En su opinión, mientras se sigan produciendo pocas viviendas de venta

y alquiler y haya demanda, "los problemas tendrán solución. El capital va a estar. Lo que hay que crear son los proyectos y los inmuebles", recalca Rafael González Cobos.

Además de ampliar la oferta de viviendas, entre los retos más repetidos por los expertos están **saber cuáles son las necesidades del mercado en cada momento** para ofrecer los servicios inmobiliarios adecuados (por ejemplo, a los estudiantes o a mayores) y mejorar la productividad.

"Tenemos que **ganar en productividad**, para lo que necesitamos al sector financiero y, sobre todo, a la Administración. Un alto porcentaje del sobrecoste es por la **ineficiencia de la Administración y la intervención normativa**", critican desde Asprima.

La consultora Colliers se une a las peticiones al sector público para reforzar **la certidumbre en el negocio inmobiliario**, sobre todo en un año tan complejo como 2023, repleto de citas electorales. "La seguridad jurídica puede mejorar, porque empeorar no puede", concluye.



▼ [Ver comentarios \(0\) / Comentar](#)

Etiquetas

[Mercado de la vivienda](#) [Previsiones vivienda](#) [Colliers](#) [CaixaBank Research](#) [Grupo inmobiliario ferrocarril](#)
[Asprima](#) [Foro consultores](#) [Market navigator](#)

Publicidad

[Certificado energético legal al mejor precio](#)

Recibir las últimas noticias

- Resumen diario
 Resumen semanal

[Suscribirse](#)

Vivienda: el Gobierno genera más inquietud

La discrepancia pública exhibida ayer por PSOE y Podemos sobre los cambios en la Ley de Vivienda, cuyo trámite lleva más de un año paralizado en el Congreso de los Diputados, es el último síntoma de la descomposición del Gobierno. Al poco de que la ministra de Hacienda, María Jesús Montero, sugiriese un acuerdo inminente con su socio de coalición para dar luz verde a la norma que topa de manera permanente los precios de los alquileres, la líder de los populistas y ministra de Derechos Sociales, Ione Belarra, alejaba tal posibilidad. La regulación del alquiler ha sido un punto de constante fricción entre PSOE y Podemos esta legislatura, generando una incertidumbre muy dañina en el sector. Los socialistas parecen buscar ahora una distensión con sus aliados tras las fuertes invectivas cruzadas por la reforma de la Ley de Libertad Sexual en contra del criterio de los populistas cediendo a sus demandas para intervenir aún más el mercado del alquiler. Pero, como se ha demostrado con aquella norma, implantar las ideas radicales de Podemos conlleva graves consecuencias para el conjunto de la sociedad. Convertir en permanentes las restricciones a los propietarios de pisos en alquiler impuestas por la pandemia sería catastrófico, más si cabe en medio del cambio de ciclo del mercado inmobiliario. El tope legal al precio de los alquileres no ha impedido que su coste haya alcanzado máximos históricos en casi toda España, penalizando así a quienes en teoría se pretendía beneficiar: aquellos que tienen más dificultades para acceder a una vivienda. Este fenómeno contradictorio se debe al abrupto desplome de la oferta de pisos en alquiler causado por la desprotección a los propietarios llevada a cabo por el Gobierno de PSOE y Podemos al despenalizar la ocupación de pisos vacíos, prohibir en la práctica los desahucios y restringir la actividad de los grandes inversores. Insistir en unas recetas intervencionistas que se han demostrado ineficaces siempre que se han aplicado, con Cataluña como el caso más reciente, no solucionará los problemas del mercado del alquiler, que son resultado directo de la inseguridad jurídica. Y hacerlo sólo para poder salvar la coalición de gobierno constituiría una manifiesta irresponsabilidad. ¿Qué sentido tiene prolongar artificialmente la existencia de un Ejecutivo en el que una parte obstaculiza la aprobación de cualquier iniciativa que no se ajuste a sus caducos y dañinos prejuicios ideológicos?

Bajar el alto desempleo exige medidas valientes

Los elevados niveles de paro estructural en España, que alcanza cotas insostenibles entre los más jóvenes, son una anomalía entre las economías industrializadas. Ni los miles de millones de euros destinados cada año a las llamadas políticas activas de empleo ni la multiplicación de las agencias públicas de las diferentes Administraciones para facilitar la intermediación en el mercado laboral han sido efectivos para equiparar las cifras de desempleo a las de los grandes países de la UE. Tampoco la última reforma laboral ha servido para reducir sensiblemente las listas de paro, pues aunque ha elevado las tasas de contratación, una parte considerable de los nuevos contratos son de corta duración. En un país que además sufre desde hace décadas persistentes problemas de economía sumergida y fraude laboral, es imperativo cambiar el enfoque de las políticas públicas de empleo. Por ejemplo, suprimiendo incentivos a permanecer en las clases pasivas o vinculando cualquier ayuda a la búsqueda activa de otro puesto de trabajo. De cara a este inaplazable debate, es una buena señal que el secretario general del sindicato UGT, Pepe Álvarez, respaldase ayer en un encuentro organizado por el diario *El Mundo* la posibilidad de que el Estado retire las prestaciones públicas, incluidas la de desempleo y el ingreso mínimo vital, a quien haya rechazado una oferta de empleo estando cualificado para ejercerlo. En un escenario de crecientes tensiones a corto y medio plazo sobre las arcas públicas, resulta inasumible el coste de que la bolsa de parados no baje de los tres millones de personas en nuestro país con independencia de la coyuntura.

El tope legal a los alquileres no ha impedido que su coste haya alcanzado máximos históricos

Las promotoras resisten el envite

Pese a los vientos de cambio en el sector inmobiliario, las grandes promotoras españolas resisten, de momento, el envite y avanzan en la consecución de las directrices marcadas en sus respectivas hojas de ruta. Según un análisis realizado por EXPANSIÓN a partir de los datos de quince de las mayores promotoras en España, las empresas han cerrado el ejercicio 2022 con un incremento del 8% en su facturación, con unos ingresos de cerca de 6.000 millones. La inercia favorable de los últimos años, alimentada por el ahorro familiar y las buenas condiciones de financiación, ha permitido a las grandes empresas mantener una tónica positiva. Neinor y Metrovacesa cumplieron con las previsiones fijadas para 2022, tanto en entregas como en ingresos o flujos de caja, y Aedas reiteró a mediados de febrero su objetivo para el ejercicio fiscal 2022-2023 que finaliza, en su caso, el próximo 31 de marzo. En esta misma línea se mueven empresas históricas del sector como Amenabar o Pryconsa, así como otras controladas por grandes fondos como Vía Céler –participada por Vårde–, Habitat (Bain Capital) o Culmia (Oaktree). Esta última, además, está en fase de despegue, con la intención de alcanzar su velocidad de crucero en 2024, al igual que Árgura (la promotora de Sareb) también en la rampa de salida. No hay que obviar, no obstante,

que el contexto es desafiante y la incógnita es si estas empresas serán capaces de mantener el ritmo operativo en los próximos meses en un entorno de subida de tipos de interés, alta inflación y desaceleración económica. Los expertos estiman que la demanda de vivienda sufrirá un retroceso del 15 o 20% este año, lo que se traducirá en un nivel de compraventas cercano a las 550.000 o 500.000 transacciones. Del total, la obra nueva representa menos del 20%. Un elemento tranquilizador para las promotoras a medio plazo es la visibilidad en la cobertura de entrega que les otorga su cartera de preventas y la resiliencia que acompaña a la demanda en obra nueva.

Mango se reivindica con sus resultados

La cadena de moda textil Mango informó ayer de muy buenos resultados en 2022, con ingresos récord de 2.688 millones de euros (+20% sobre 2021 y +13% sobre 2019), ebitda de 437 millones (+3%) y beneficio atribuido de 81 millones (+21% y cuatro veces superior al prepandemia). Los puntos más destacados del año son la continuada expansión física (con 116 aperturas netas, hasta 2.566 puntos de venta), la consolidación de la venta online (36% de los ingresos en

2022, rozando los 1.000 millones, y con previsión de operar en 110 mercados en 2023), la mejora del margen bruto hasta un competitivo 56,9% (Inditex está en el 58,7% en los nueve meses) y las fuertes inversiones de 107 millones con foco en tecnología y logística, así como en instalaciones y tiendas. En el trienio 2016-18, el grupo generó fuertes pérdidas y la recuperación de 2019 con el nuevo CEO, Toni Ruiz, al frente se truncó de raíz por la pandemia. Los resultados de 2022 tienen especial mérito dados los vientos en contra, que incluyen la inflación y la cancelación de las operaciones en Rusia, y proyectan un grupo fuerte e internacionalizado (España aporta el 22% de los ingresos), con una distribución omnicanal bien asentada, una renovada estrategia de diseño propio y una política de sostenibilidad visible. El balance permanece fuerte, con deuda neta de 82 millones a diciembre. El grupo emplea a 14.100 personas y entre sus mercados prioritarios de crecimiento este año se encuentran India y Estados Unidos.

EY flaquea en su Everest

EY es en la actualidad la tercera de las *Big Four* en ingresos y cuenta con 13.000 socios repartidos por todo el mundo. Hace 23 años, el grupo separó los negocios de auditoría y consultoría vendiendo a Capgemini el de consultoría por 11.000 millones de dólares, para después reconstruirlo rápidamente y con enorme éxito comercial. Tras un largo debate planteado en 2022, los socios de los distintos EY locales se pronunciaron a favor de una nueva separación de las actividades de auditoría y consultoría (que incluye la parte de asesoría fiscal), para evitar conflictos de interés entre ambas actividades y dar mayor capacidad de crecimiento a las dos por separado. El proyecto, denominado Everest, fue pensado e impulsado por el actual CEO, Carmine Di Sibio, pero se ha parado súbitamente anteayer cuando Julie Boland, directora del negocio estadounidense, que contribuye con el 40% de los ingresos del grupo, comunicó a los socios que el acuerdo debía quedar en suspenso hasta resolver las diferencias existentes sobre qué parte de la práctica fiscal permanecerá en el negocio de auditoría. Di Sibio comunicó a sus colegas que en las próximas semanas se harán los necesarios ajustes para que la operación salga adelante. Como era previsible, la complejísima estrategia está generando altos niveles de incertidumbre y desgaste entre los socios de EY. Por otro lado, el nuevo CEO de Deloitte, Joe Ucuzoglu, reiteró ayer que su firma, líder mundial, no seguiría los pasos de EY.

Applus+ despierta interés entre el capital riesgo

El interés de diversos fondos en la eventual adquisición de Applus+ a través de una opa de exclusión, lo que se conoce como P2P (*public to private*) o *take private* en la jerga financiera, ha provocado que el consejo de administración de la compañía haya contratado los servicios de JPMorgan para evaluar los distintos acercamientos. Si fructifica la operación se trataría de la primera opa protagonizada por el private equity en España desde que EQT se hiciera con Solarpack tras alcanzar un acuerdo con los Galíndez a mediados de 2021. El cerrojo de los mercados de deuda complica este tipo de operaciones, pero entre los bancos se considera que la situación del mercado ha mejorado con respecto al pasado verano. No es la primera vez que hay ruido alrededor de la empresa española de servicios de certificación e inspección. Applus+ es, de hecho, uno de los principales candidatos españoles a ser el objetivo de una opa por el fuerte descuento con el que cotiza, un tamaño relativamente manejable para los inver-

EN BOLSA



sos y un capital accesible al carecer de accionistas de control. Lo lleva siendo desde hace años y por ahora no se ha materializado ninguna oferta, si bien son varios los fondos que en los últimos meses se han sentado con el equipo gestor de la compañía para evaluar la operación, que podría acelerar la transformación de la compañía para hacerla cada vez menos dependiente de su negocio de inspección de petróleo y gas.

EMPRESAS

Ferrovial gana el mayor contrato de Adif en plena pugna con el Gobierno

CONCURSO PRESUPUESTADO EN 621 MILLONES/ El grupo presidido por Rafael del Pino, en consorcio con Comsa y FCC, queda primero para hacer las obras de la cobertura de la R2 de Cercanías en Montcada.

Artur Zanón/Carlos Morán.
Barcelona/Madrid

La polémica está servida. El consorcio integrado por Ferrovial ha quedado primero en el principal contrato de obra licitado por Adif en una década. Se trata de la cobertura de vías de la línea R2 de Cercanías en Montcada i Reixac (Barcelona), presupuestada en 513 millones (621 millones de euros con IVA). De este modo, la constructora presidida por Rafael del Pino engordará su cartera en España justo en plena batalla con el Gobierno por el anuncio de la constructora, el pasado 28 de febrero, de trasladar su sede social de España a los Países Bajos con el fin de comenzar a cotizar en Wall Street a finales de año.

Ferrovial presentó su oferta en consorcio con Comsa y con FCC; la primera tiene un peso del 33,34% y las otras dos, un 33,33%. En concreto, este grupo de empresas se llevó la mayor puntuación técnica, con 47,98 puntos sobre un máximo de 49. "La concepción global de la obra se considera completa, detallada y coherente", concluyeron los tres cargos que firmaron el documento. Los otros 51 puntos corresponden a la parte económica, que es la que se conoció ayer.

Según explican fuentes empresariales que han participado en el procedimiento, dos propuestas han quedado excluidas por presentar una oferta económica con una baja temeraria. Se trata del grupo integrado por Dragados (ACS), Copcisa, Teca, Acsa (Sorigué) y San José, que presentaron una oferta de 420,9 millones de euros; y el formado por OHLA, Sacyr, Acciona y Construcciones Rubau, que ofertaron 418,3 millones de euros.

Puntuación y precio

El cuarto consorcio en liza -Vías y Construcciones (ACS), Copisa, Azvi e Ingeniería y Servicios Ferrovia-

La UTE de Ferrovial propone realizar la obra por 446 millones de euros, un 12% más barata



Imagen virtual de la futura estación de la R2 de Montcada i Reixac (Barcelona).

rios-, que obtuvo 37,86 puntos en la parte técnica (la nota más baja en este apartado), planteó un precio de 427,3 millones (sin IVA), frente a los 446,6 millones de Ferrovial, Comsa y FCC.

La suma de la puntuación técnica y económica da como virtual ganador al consorcio de Ferrovial, según dan por sentado diferentes empresas involucradas en la licitación, de acuerdo a la aplicación de las fórmulas previstas en los pliegos del concurso.

Fuentes de Adif declinaron confirmar que la oferta de Ferrovial sea la ganadora. En la compañía estatal afirman que

no existe nada adjudicado ni preadjudicado. En concreto, detallan que con toda la información recabada se realizará un informe y que podrían pedir justificaciones sobre las bajas temerarias.

Será después cuando el consejo de administración deberá tomar una decisión formal. Según insistieron en la empresa presidida por María Luisa Domínguez, en alguna ocasión, tras realizar las comprobaciones, se han producido cambios en el orden del concurso y, por tanto, el mejor clasificado en primera instancia no siempre ha terminado firmando el contrato. Esta es

la principal obra individual que ha sacado a concurso Adif en los últimos años. La compañía pública, a su vez, es el principal órgano inversor del Estado.

En el sector reconocen que Adif nunca ha adjudicado un contrato a una empresa cuya oferta haya entrado en temeridad. Fuentes empresariales indican que Adif se ha llegado a plantear la opción de suspender la licitación por el impacto que tendría que, en plena batalla por el traslado de la sede, Ferrovial ganase el mayor contrato de obra pública de España.

El consorcio de OHLA,

La empresa tranquiliza a sus bonistas 'híbridos'

C.M. Madrid

Ferrovial mantuvo ayer un breve contacto con los acreedores de renta fija a los que explicó nuevamente el proyecto UNO, el plan trazado por la empresa para trasladar la sede social a Ámsterdam, comenzar a cotizar en junio en Países Bajos, y dar el salto a EEUU a finales de año.

Ante sus bonistas, el director financiero de la compañía, Ernesto López Mozos, recordó que la

compañía tiene previsto recomprar una emisión de bonos que suma 500 millones de euros. Estos bonos híbridos serán recomprados en metálico y se sacarán de nuevo al mercado cuando las condiciones sean favorables y competitivas. La compañía también remarcó que espera que antes de junio la operación tenga el visto bueno de la junta de accionistas y se complete la fusión inversa de Ferrovial con su filial in-

ternacional, que ya aglutinaba el 86% de los activos. Posteriormente, solicitará su cotización en Estados Unidos. El directivo insistió en que no se contemplan cambios en el consejo, en la remuneración a los accionistas ni en los derechos de voto de una operación que está condicionada a que las peticiones contrarias de los accionistas no superen los 500 millones de euros (compensación de 26 euros por título).

El consorcio de Acciona, excluido por temeridad, pedirá a Adif que acepte su mejor oferta

Sacyr, Acciona y Rubau tiene previsto pedir que se revise su oferta antes de la adjudicación con el objetivo de que Adif considere que su baja no es temeraria. En el pasado, este tipo de justificaciones no han tenido recorrido. Si fueran aceptadas las explicaciones, cambiaría el orden de la adjudicación, siendo el consorcio de Acciona el primero. En el caso de que Adif no reconsidera su posición, este consorcio acudiría a los órganos jurisdiccionales, entre ellos el TCRCA, dependiente del Ministerio de Hacienda. "Adif no suele reconsiderar su posición sobre la temeridad, pero este caso es diferente porque solo ha habido cuatro ofertas", señalan desde las empresas provisionalmente perdedoras. La oferta del consorcio de Acciona, Sacyr, OHLA y Rubau es un 18% inferior al precio de licitación, mientras que la de Ferrovial es solo un 12% más barata.

División en Seopan

La mudanza de Ferrovial a Países Bajos ha dividido al sector, como lo prueba la rectificación que tuvo que realizar el presidente de la patronal Seopan, Julián Núñez, la semana pasada. En un primer comunicado bendijo la decisión de Ferrovial y amenazó con acciones judiciales si detectaba represalias en el mercado de obra pública. Núñez tuvo que rectificar solo unas horas después porque el resto de socios de Seopan, entre los que figuran todos los rivales de Ferrovial en la obra de Adif, no apoyaron el comunicado.

La actuación de Montcada i Reixac comprende dos grandes aspectos. El primero es el soterramiento de las vías de la R2 en un tramo de cuatro kilómetros en el municipio barcelonés. El segundo corresponde a la construcción de una nueva estación. La R2 es la línea que une Barcelona, Granollers y Maçanet.

El Ejecutivo mirará la letra pequeña del traslado a Países Bajos

R. Casado. Madrid

Los componentes del Gobierno siguen cuestionando las razones de Ferrovial para mudarse a Países Bajos y avisan de su intención de buscar vías para complicar el cambio de sede del grupo español de construcción e infraestructuras. María Jesús Montero, ministra de Hacienda, afirmó ayer que el Ejecutivo no tiene que tomar ninguna decisión proactiva ante esta operación pero sí puede ver con detalle "la letra pequeña" del traslado para asegurar que los intereses del país van a estar preservados a la hora de marcharse a otro lugar, informa *Efe*.

Como informó EXPANSIÓN el 8 de marzo, la Ley de Modificaciones Estructurales permite al Gobierno condicionar una fusión transfronteriza intracomunitaria (como sería la de Ferrovial con su filial neerlandesa) si detecta un posible perjuicio para "el interés público". Pero no está claro cómo podría articularse este control si la transacción no pasa antes por la Comisión de Competencia (CNMC).

Además, el Gobierno estudia la opción de utilizar el escudo antiopas extranjeras, que le permite vetar transacciones que afectan a los activos estratégicos españoles.

Ferrovial considera que su traslado, al no implicar un cambio de control, no debe pasar por el filtro de la CNMC o el sistema de vigilancia de las inversiones extranjeras.

Montero subrayó que es una "mala noticia" que Ferrovial haya decidido trasladar su sede social ya que "nunca ha tenido razones y sigue sin tenerlas", y criticó esta decisión después de lo que ha contribuido la sociedad española a la empresa y de que su patrimonio se haya construido, a partir del esfuerzo de todos los españoles y de las obras públicas, informa *Efe*.

La ministra recordó que el Gobierno ha transmitido al presidente de Ferrovial, Rafael del Pino, que no comparte la decisión de la empresa. "Ojalá recapacitaran". Además, aseguró que el Ejecutivo no ve que la razón pueda ser la cotización en la Bolsa estadounidense porque se podría hacer desde España, pero "tendrá que ser él (en referencia a Del Pino) el que explique los verdaderos motivos".

Aedas, Gestilar y Árqura tiran de los ingresos de las grandes promotoras

AÑO FISCAL 2022/ Las quince grandes promotoras facturan 6.000 millones (8% más) pese a frenar el ritmo de entregas. Gestilar y Aedas, que cierra el ejercicio en marzo, son las que más impulsan sus ingresos.

Rebeca Arroyo. Madrid

El sector promotor salva, de momento, el ejercicio 2022 con una subida generalizada de los ingresos, aunque el ritmo de entregas se ralentiza respecto al año anterior. De acuerdo con un análisis realizado por EXPANSIÓN a través de los datos aportados por quince de las mayores promotoras españolas (Aedas, Neinor, Amenabar, Vía Célere, Metrovacesa, Kronos, Gestilar, Pryconsa, AQ Acentor, Culmia, Acciona Inmobiliaria, Árqura, Habitat, Realia e Insur), los ingresos en el ejercicio 2022 alcanzarán los 6.000 millones de euros, un 8,3% más frente al año anterior. Estas compañías entregaron en su ejercicio fiscal 16.247 viviendas, un 3,2% menos. La razón por la que la cifra de facturación supera en total a la del año anterior pese a frenar el número de entregas responde a pagos atrasados, en algunos casos, y a la venta de suelos.

Pese a los vientos de cambio, las grandes promotoras se muestran confiadas con la evolución de 2023 gracias a la visibilidad en preventas en libros, aunque algunas de ellas han frenado el ritmo de ventas ante la subida de tipos.

Ránking por ingresos

El ránking de facturación lo encabezará **Aedas**. La promotora, que cierra el año fiscal 2022-2023 este mes de marzo, prevé facturar entre 900 y 925 millones de euros, esto supondrá una mejora de entre el 17% y 21% dependiendo del rango de ingresos finalmente alcanzado. La promotora controlada por Castlelake finalizó los nueve primeros meses de su ejercicio (de abril a diciembre de 2022) con unos ingresos de 358 millones, un 12% menos. No obstante en la presentación de resultados trimestrales la compañía reiteró que a 31 de diciembre contaba con 2.098 viviendas finalizadas (con certificado de fin de obra) listas para entregar que, si se suman con las 1.029 uni-

El ránking por ingresos lo lideran Aedas, Neinor, Amenabar, Vía Célere y Metrovacesa

EVOLUCIÓN DE LAS GRANDES PROMOTORAS

> Facturación

| En millones de euros. | 2021 | 2022 | Var. 21/22, en % |
|-----------------------|--------------|--------------|------------------|
| Aedas (1) | 766 | 900 | 17,5 |
| Neinor | 916 | 765,1 | -16,5 |
| Amenabar | 613 | 588 | -4,1 |
| Vía Célere | 582,1 | 579 | -0,5 |
| Metrovacesa | 510,7 | 519,2 | 1,7 |
| Kronos | 400 | 465 | 16,3 |
| Gestilar | 180 | 390 | 116,7 |
| Pryconsa (2) | 325 | 354 | 8,9 |
| AQ Acentor (3) | 220 | 345 | 56,8 |
| Culmia | 295 | 300 | 1,7 |
| Acciona Inm | 190 | 247 | 30,0 |
| Árqura | 136,5 | 213,5 | 56,4 |
| Habitat | 221 | 203 | -8,1 |
| Insur (2) | 83,6 | 82 | -1,9 |
| Realia (2) | 94,76 | 42,56 | -55,1 |
| TOTAL | 5.534 | 5.993 | 8,3 |

> Entrega de viviendas

| En número. | 2021 | 2022 | Var. 21/22, en % |
|--------------|---------------|---------------|------------------|
| Aedas (1) | 2.298 | 2.600 | 13,1 |
| Neinor | 3.184 | 2.743 | -13,9 |
| Amenabar (4) | 1.352 | 1.224 | -9,5 |
| Vía Célere | 1.938 | 1.781 | -8,1 |
| Metrovacesa | 1.627 | 1.699 | 4,4 |
| Kronos | 500 | 700 | 40,0 |
| Gestilar | 300 | 450 | 50,0 |
| Pryconsa | 973 | 926 | -4,8 |
| AQ Acentor | 1.447 | 718 | -50,4 |
| Culmia | 814 | 610 | -25,1 |
| Acciona Inm | 443 | 617 | 39,3 |
| Árqura | 494 | 897 | 81,6 |
| Habitat | 740 | 800 | 8,1 |
| Insur | 380 | 384 | 1,1 |
| Realia | 291 | 98 | -66,3 |
| TOTAL | 16.781 | 16.247 | -3,2 |

Los datos de ingresos incluyen también ventas de suelos

(1) Aedas, los datos de su ejercicio 2022-2023, que termina en marzo, son previsiones. Prevé unos ingresos de entre 900 y 925 millones y unas entregas de 2.600

(2) Insur, Pryconsa y Realia, incluye solo la facturación por promoción. No tiene en cuenta los ingresos por la actividad patrimonial

(3) Los ingresos de 2022 de AQ Acentor incluyen pagos atrasados de viviendas BTR entregadas un año antes.

(4) Solo se incluyen las entregas realizadas para la propia promotora

Expansión

Fuente: Elaboración propia con los datos aportados por las propias compañías y CNMV

RADIOGRAFÍA DEL AÑO DE LAS GRANDES PROMOTORAS

6.000
millones de euros

Las quince grandes promotoras españolas facturarán en su ejercicio fiscal 2022 unos 6.000 millones, un 8,3% más.

16.247
entregas

Cerrarán el año fiscal con un total de 16.247 viviendas entregadas, lo que supone un 3,2% menos frente a las 16.781 del ejercicio anterior.

900
millones de euros

Aedas, que finaliza el año fiscal en marzo, prevé facturar entre 900 y 925 millones, con 2.600 entregas, lo que supondría liderar el ránking por ingresos.

2.743
pisos entregados

La que más entregas realizó fue Neinor (2.743 viviendas). Pese a todo, la empresa redujo en un 16% los ingresos al comparar con un año récord.

dades ya entregadas hasta ese momento, proporcionaba "un gran confort" para llegar a las 2.600 entregas anuales planificadas y a los ingresos previstos.

En cuanto al número de entregas, la promotora más activa ha sido **Neinor**, por segundo año consecutivo. La compañía entregó 2.743 unidades, por debajo, eso sí, del récord de 3.184 viviendas de 2021, año en el que consolidó Quabit. Esta reducción en el número de entregas se trasladó también a los ingresos, que descendieron en un 16%.

Neinor cuenta además con

3.875 viviendas en su unidad para alquiler (entre unidades operativas y en desarrollo), que generará unas rentas brutas anuales de más de 43 millones de euros, con un valor conjunto que se espera exceda los 900 millones. La compañía cerró en 2022 la venta de sus dos primeras promociones de alquiler: Hacienda, con 146 unidades, y Lyra, con 93, por más de 40 millones. Estas operaciones se computarán en 2023.

Por ingresos, el mayor crecimiento en términos porcentuales lo logró **Gestilar**. La empresa presidida y fundada

por Javier García-Valcarcel más que duplicó sus ingresos el pasado año, de los 180 millones de 2021 a los 390 millones en 2022 al disparar sus entregas de las 300 viviendas a las 450. Para 2023, la compañía espera entregar 936 unidades en Madrid, Palma, Barcelona y Lisboa.

En el capítulo de impulso en ingresos destacan también

Neinor, Aedas, Vía Célere, Metrovacesa y Amenabar suman 10.050 entregas, casi dos tercios del total

AQ Acentor, Árqura y Kronos. En el caso de la primera, los ingresos se dispararon un 57%, hasta los 345 millones de euros, pese a que redujo a la mitad la cifra de entregas. Esto se debe, sobre todo, al pago atrasado de entregas de proyectos *build to rent* (promociones construidas para alquiler) realizadas en 2021, pero cuya facturación consolidó un año después.

En el caso de **Árqura** y Kronos, la mejora de ingresos sí responde a un incremento del ritmo de entregas. El vehículo promotor creado por la Sociedad de Gestión de Activos

MENOR RITMO

Se prevé una caída en la demanda de entre **15% o 20%**, con entre 550.000 o 500.000 compraventas este año (obra nueva y segunda mano).

Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) en 2019 facturó 214 millones (+56%) tras entregar casi 900 viviendas (+82%). Árqura, gestionada por Aelca, está en pleno despegue, por lo que la facturación debería tender a crecer en los próximos años. Sareb ha iniciado los trámites para la búsqueda de asesor con el que explorar la venta de una participación de su promotora. Estudia engordar Árqura con suelos para 5.000 viviendas más antes de su venta y sumar así una cartera con capacidad para cerca de 22.000 unidades, una de las mayores del mercado.

Kronos, por su parte, cerró el ejercicio con unos ingresos de 465 millones (+16,3%), con 700 unidades entregadas (+40%). Para 2023, la empresa liderada por Saïd Hejal y Rui Meneses espera romper la barrera de los 500 millones en facturación y las 1.200 unidades entregadas.

El pasado año también fue bueno para la filial inmobiliaria de **Acciona**, que entregó

> Pasa a página siguiente

Villar Mir sale de OHLA: Tyrus se queda con su último 7%

TRAS 36 AÑOS/ El fondo monegasco, principal acreedor del hóliding familiar, se queda con las últimas acciones de los fundadores de la constructora, que dejan el capital.



Juan Miguel Villar Mir, fundador de OHLA.

Tyrus debe decidir si entra en el consejo de administración de OHLA para relevar a Juan Villar-Mir

cancelaron 22 millones de euros mediante la entrega de la filial tecnológica Espacio IT. OHLA vendió esta empresa al grupo neerlandés TSS por algo más de 16 millones en 2022.

Todavía sigue pendiente el pago de 11 millones de euros vinculados a la venta del 49% de la argelina Ferial, una operación, a día de hoy, imposible de ejecutar por las condiciones del país africano. Además, los fundadores españoles de OHLA entregaron como prenda derechos contingentes sobre acciones de Ferroglobe para aplazar otros 12 millones durante cinco años. Esta prenda solo se puede canjear en efectivo si Ferroglobe alcanza un determinado valor en Bolsa.

Cotización baja

Tras todos esos pagos en especie, la participación de los Villar Mir en OHLA quedó reducida al 14% y, un año después, a la mitad tras la dilución sufrida en la última ampliación de capital de la constructora. Tyrus ha puesto fin a la historia de los Villar Mir en la constructora con la dación en pago del 7%.

Fuentes próximas al hóliding de los Villar Mir aseguran que la relación con Tyrus es leal y fluida. El fondo monegasco aún no ha decidido qué hacer con los títulos y si conservará el puesto en el consejo de administración que actualmente ocupa Juan Villar Mir de Fuentes, hijo del fundador, como dominical. OHLA celebra junta de accionistas en mayo y allí se decidirá el futuro de ese puesto en el órgano de gestión.

En el entorno de los Villar Mir creen que no es un buen momento para desprenderse de ese paquete accionarial debido al escaso valor de la empresa en Bolsa. En la constructora opinan que una de las razones de la baja cotización es la continua sangría de títulos en manos de fondos que canjearon deuda por acciones en 2021.

Socios también en Ferroglobe

C.Morán. Madrid

Tyrus no solo ha ayudado a la familia Villar Mir a saldar deudas con OHLA. El fondo de inversión ha acompañado a la corporación española en la refinanciación de la deuda de Ferroglobe. El productor de ferroaleaciones, que cotiza en el Nasdaq, consiguió en 2021 refinanciar deudas por 350 millones de dólares. En concreto, logró una extensión del vencimiento de la deuda por cinco años. Además, Ferroglobe logró la

entrada de dinero fresco a través de una ampliación de capital de 40 millones de dólares (asegurada por Tyrus) y un nuevo bono por otros 60 millones de dólares.

Desde ese momento, las acciones de Ferroglobe han experimentado una fuerte subida. Desde el dólar por título, hasta los casi 5 dólares por acción ayer a media sesión. Los Villar Mir han vendido títulos (43%) para saldar préstamos con Credit Suisse y Santander.

constructora, con un crédito de 130 millones de euros asociado a la compra fallida de Pacadar. Accionistas y constructora firmaron un acuerdo para la devolución de ese dinero. En concreto, devolvieron 83 millones con el apoyo del fondo Tyrus que, además, participó en la posterior ampliación de capital de OHLA en 2021 para facilitar la reestructuración de la deuda corporativa de la empresa. Inyectó unos 5 millones de euros y adquirió un 2,8% que posteriormente vendió en Bolsa.

Los Villar Mir saldaron 83 millones de deuda con OHLA mediante la entrega del 100% de las acciones de Pacadar, una filial de materiales de hormigón. Además, entregaron el 32% de Else Park, el parking situado debajo del Complejo Canalejas de Madrid. OHL pasó a controlar el 50% del aparcamiento y suma valor de cara a la futura venta del inmueble.

El resto, 46 millones de euros (se encuentran provisionados) no se han devuelto enteramente. Los Villar Mir

C.Morán. Madrid

OHLA, fundada por Juan Miguel Villar Mir en 1989 cuando adquirió Obrascón, ha liquidado el último vínculo accionarial con la familia fundadora después de que el fondo de inversión Tyrus ejecutase la prenda sobre el 7% de la constructora que aún se encontraba a nombre de los Villar Mir. A precios de mercado, esa participación ronda los 25 millones de euros. OHLA cerró ayer en Bolsa a 0,6 euros por acción, un 2,8% más.

El primer accionista de OHLA es la familia Amodio con el 26%, seguido del fondo de inversión Sand Grove, con el 12% que, al mismo tiempo, es acreedor del grupo como bonista.

Tyrus, fondo de inversión monegasco, se convirtió en 2015 en socio y en uno de los principales acreedores del hóliding Villar Mir. En 2018 concedió a los inversores españoles un crédito de unos 350 millones de euros para hacer frente a las obligaciones del grupo con la banca española, que le cortó el grifo de la financiación en España.

Los Villar Mir llegaron a controlar más del 70% de OHLA, además de ser los accionistas de referencia de Santander, Abertis y de la inmobiliaria Colonial. En 2015, el hóliding de los Villar Mir estaba respaldado por una corporación valorada en más de 7.000 millones de euros. Hoy el grupo está compuesto por el 43% de Ferroglobe (activo estrella) y la inmobiliaria Espacio. La actividad energética se ha vendido parcialmente tras el acuerdo alcanzado con el fondo italiano F2i (dueño de Renovalia). La participación en la argelina Ferial se encuentra sometida a un arbitraje accionarial.

Las desinversiones se convirtieron en la única solución de los Villar Mir para cumplir con los bancos y los acreedores institucionales de sus empresas. Hasta 2020, los Villar Mir figuraban entre los mayores deudores de la propia

El fondo, máximo acreedor de los Villar Mir, se convierte en el tercer mayor accionista de OHLA



En 2022 se cerraron 650.000 operaciones de compraventa, un 18% fue obra nueva.

< Viene de pág. anterior

617 viviendas frente a las 443 de un año antes y que disparó sus ingresos un 30%, hasta los 247 millones.

Las empresas que prácticamente empataron en ingresos frente a 2022 fueron **Metrovacesa**, con 519 millones de euros (+1,7%) y **Culmia**, con una facturación de 300 millones, en línea con los 295 millones de un año antes. Metrovacesa entregó en 2022 un total de 1.699 viviendas, en el rango bajo de su previsión de entregas de entre 1.600 y 2.000, una estimación que mantiene de cara a 2023.

En el caso de Culmia, la promotora de Oaktree escrituró 610 viviendas el pasado ejercicio y, tras un 2023 de transición, espera disparar su negocio a partir de 2024 duplicando ingresos.

'Build to rent'

Con ingresos también muy parejos se encuentra **Vía Célere**, que facturó 579 millones (-0,5%) y entregó 1.781 viviendas. Para 2023, la compañía estima entregar entre 800 y 900 unidades, cifra que completará con su negocio *build to rent* y con la finalización de entre 1.400 y 1.600 viviendas. La empresa negocia con Greystar la venta de una participación en su cartera de vivienda en renta.

Las promotoras más veteranas, supervivientes al pinchazo de la burbuja, **Amenabar** y **Pryconsa** han cumplido con su hoja de ruta. La firma controlada por la familia vasca Amenabar pasó de facturar 613 millones de euros en 2021 a 588 millones en 2022 y de unas entregas de 1.352 viviendas en 2021 a 1.224 en 2022. Además, a través de su constructora y para terceros, entregó 395 viviendas en 2021 y 1.108 viviendas el pasado año.

Amenabar prevé dar un

Neinor y Vía Célere esperan acelerar en 2023 con su negocio en renta y posibles desinversiones

Sareb busca asesor para explorar la venta de una participación de su promotora Árgura

salto considerable este año en lo que a facturación se refiere gracias a la entrega de su promoción de lujo El Jardín de La Moraleja, en Alcobendas (Madrid).

En el caso de **Pryconsa**, la promotora de la familia Colomer facturó 354 millones (+8,9%), con 926 viviendas entregadas el pasado año. En los últimos años, la empresa ha experimentado un aumento del ritmo de entregas pasando de los 556 en 2019 a los 973 de 2021.

Aunque incrementó el número de entregas en un 8%, **Habitat**, controlada por Bain Capital, pasó de una facturación de 221 millones a ingresar 203 millones debido a las ubicaciones y tipologías de las promociones entregadas el pasado ejercicio. La promotora prevé incrementar este año un 40% el número de viviendas entregadas.

Realia, controlada por Carlos Slim, fue la que más redujo sus ingresos en promoción en 2022, con 43 millones de euros de facturación (-55%), pasando de 291 entregas en 2021 a las 98 del pasado año. Con 384 viviendas, **Insur** facturó 82 millones, muy en línea con 2021 (380 entregas y 84 millones de ingresos). Ambas complementan su negocio promotor con la división patrimonial.

La Llave / Página 2

Tope a las subidas del alquiler: aumento de precios y menos oferta

NEGOCIACIÓN DE LA LEY DE VIVIENDA/ Las principales medidas en la materia del Gobierno de coalición pueden incidir en subida de precios, iniquitización, inseguridad jurídica y disminución de la oferta.

Carlos Polanco. Madrid

En un contexto de escasos avances en la negociación de la nueva ley de vivienda, que evidencia la falta de sintonía del Gobierno de coalición y sus socios parlamentarios, el tope de las subidas de los precios del alquiler se configura como una de las principales cuestiones. Según adelantó ayer *El País*, la propuesta del Gobierno de establecer un tope del 3% hasta finales de 2024, y no del 2% como el que actualmente está en rigor al menos hasta finales de 2023, acerca más las posturas con ERC y Bildu, aunque tanto ambos grupos como la facción del Gobierno de Unidas Podemos preferían un límite con carácter permanente.

Lo cierto es que expertos en el mercado inmobiliario llevan advirtiendo, ya desde el establecimiento del tope del 2% el pasado año, de sus posibles efectos nocivos. "Algo excepcional que apenas iba a afectar a la sostenibilidad del mercado se está convirtiendo en un conjunto de medidas de corte estructural que podrían fracturar definitivamente el delicado equilibrio entre oferta y demanda", destaca la firma de abogados Círculo Legal.

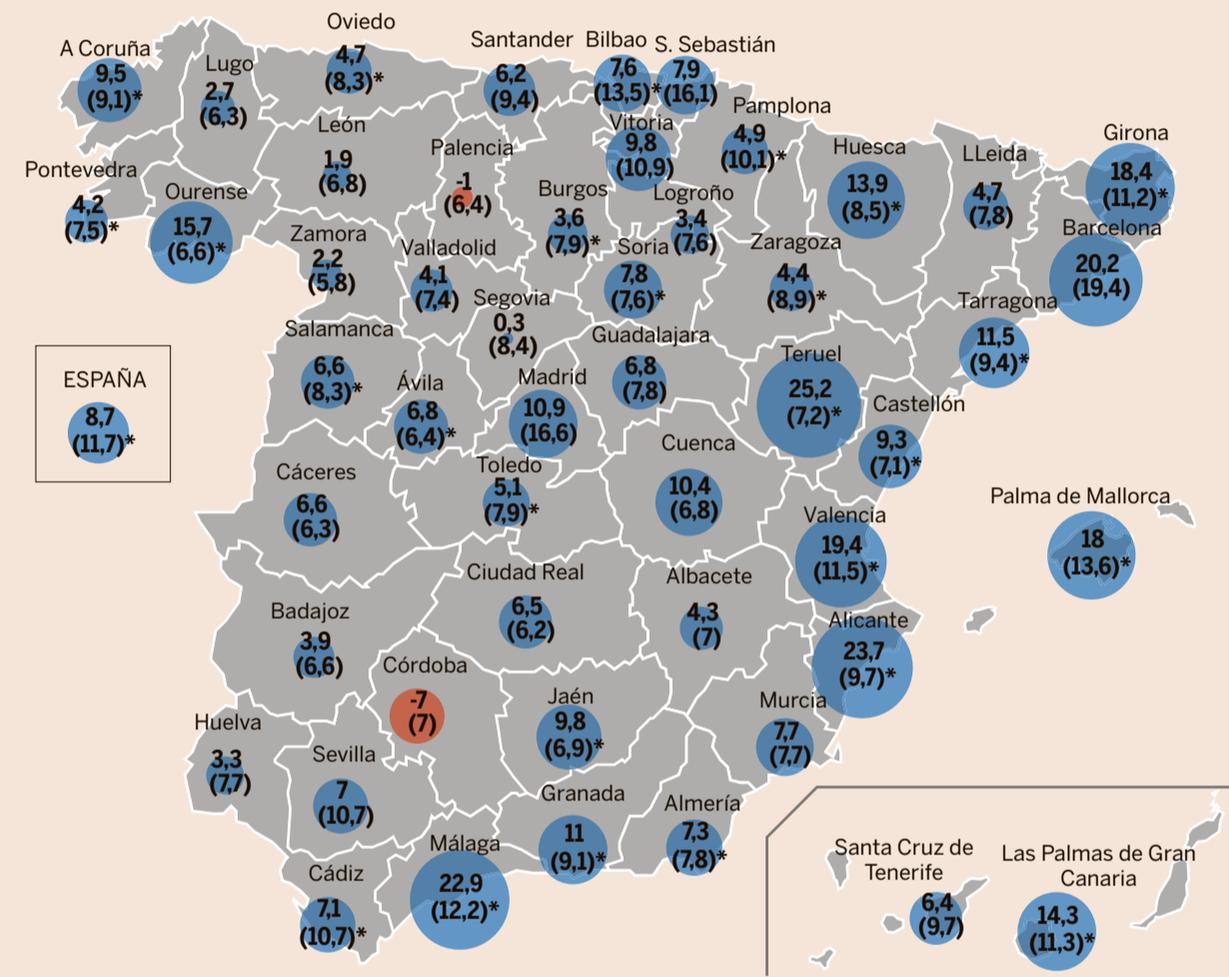
Desde la aplicación de los topes de precios, en España ha ocurrido el efecto contrario: sólo hay que ver el encarecimiento del metro cuadrado a lo largo del último año (ver información adjunta). Además de los topes, también influye la paralización de desahucios, que, a juicio de Arantxa Goenaga, abogada de la firma, favorece el fenómeno de la iniquitización, inquilinos que dejan de pagar: "Sólo se beneficia a aquellas personas que dejan de pagar y se perjudica a aquellas que durante toda su vida han hecho una inversión para poder tener una jubilación tranquila".

Según la Plataforma de Afectados por la Ocupación, el 70% de los casos que atienden responden a esta modalidad de ocupación. Según datos del Ministerio de Interior, durante el pasado año se produjeron 16.726 denuncias de ocupación de cualquier tipo, una problemática que supera los datos prepandemia. Los expertos del sector consideran que la política de vivienda del Gobierno de coalición ha in-

EL CONSTANTE ENCARECIMIENTO DEL ALQUILER EN LAS CAPITALS

Variación anual del precio en febrero, en %

(...) Precio en febrero, en euros por metro cuadrado *Máximo histórico



Expansión

Fuente: Idealista

27 capitales en récord histórico de precio del alquiler

La guerra de Ucrania, que cumplió un año en febrero, fue el desencadenante del decreto anticrisis por el que se limitó el precio del alquiler en España. Un año después, no ha tenido el efecto deseado: 27 capitales, así como la media del país, alcanzaron su récord de precio por metro cuadrado en alquiler a finales de febrero, según los datos del portal inmobiliario Idealista. No sólo eso, sino que 48 capitales han marcado su máximo histórico después

de la aprobación de dicho decreto. En España, en los últimos doce meses el precio del alquiler ha subido un 8,7%, para situarse en 11,7 euros por metro cuadrado. En 46 capitales el precio creció por encima del citado 2%, en la mayoría de casos muy por encima: donde más, en Teruel, con un 25,2%. A esta capital, no especialmente significativa para el mercado al no ser muy activa, le siguen algunas que sí lo son y se encarecieron por encima del

doble dígito: Alicante, que subió un 23,7%; Málaga, un 22,9%; Barcelona, un 20,2%; y Valencia, un 19,4%. En Madrid, por su parte, la subida fue del 10,9%. Pese a que el tope de alquiler parece que como mínimo se extenderá hasta finales de 2024, la prórroga de la medida seguirá teniendo un efecto nulo si continúan los problemas coyunturales del mercado, como la falta de oferta, que no da señales de que vaya a mejorar.

crementado la inseguridad jurídica, un motivo más por el que numerosos propietarios han decidido dejar de alquilar sus propiedades, poniéndolas a la venta o dejándolas vacías, un fenómeno que echa más gasolina al fuego del mercado actual: una mayor tensión entre oferta y demanda de vivienda en alquiler que conlleva más subidas de precios.

Esta escasez de oferta es consustancial a la mayoría de las grandes ciudades españolas. Según el portal inmobiliario Idealista, a lo largo de 2022

El Gobierno avanza en prorrogar el tope hasta finales de 2024, en este caso al 3%, no al 2% actual

la oferta de alquileres disminuyó un 17% en toda España, aunque en algunas capitales el dato fue aún más destacado: en Granada desaparecieron casi la mitad, un 48%; mientras, Málaga se dejó un 41%, Alicante un 36%, Madrid un 32% y Barcelona un 28%.

Para llegar a buen puerto con la ley de vivienda queda cerrar unos cuantos flecos, co-

mo la definición definitiva de qué es un gran tenedor, así como qué es una zona tensionada. La política del PSOE y de Unidas Podemos en materia del mercado de la vivienda tendrá una gran resonancia en el año electoral que hay por delante, con comicios locales, autonómicos y generales.

Editorial / Página 2

Ayuso recurrirá la ley de vivienda al Constitucional

La presidenta de la Comunidad de Madrid, Isabel Díaz Ayuso, aseguró ayer que su Gobierno recurrirá ante el Tribunal Constitucional la nueva Ley de Vivienda, una vez sea presentada y en caso de ser aprobada, al considerar que supone "un ataque frontal contra la libertad de propiedad y la inversión e invade competencias". La presidenta autonómica criticó que el nuevo texto legislativo está siendo elaborado "sin ningún consenso y sin preguntar a los agentes implicados". En este sentido, Ayuso advirtió que de esta manera "se sacan adelante todas las leyes últimamente" por parte del Gobierno central, por lo que reclamó que el Ejecutivo de Pedro Sánchez comience a "ayudar y dejar de ser un foco de confusión jurídica y económica que lastra a España". "Parece que solo está enfocado en crear más pobreza y miseria", afirmó. Para la presidenta madrileña, la nueva ley "encarecerá la vivienda" porque "va a frenar el desarrollo y hará que haya menos oferta". Además, denunció que supone un "asalto institucional" porque "invade las competencias" autonómicas y que "atentará a la inversión y a los intereses de Madrid". En caso de que finalmente la Ley de Vivienda sea tramitada y aprobada por el Congreso de los Diputados y el Senado y, posteriormente, la Comunidad de Madrid haga efectiva esta amenaza de recurrirla ante el Constitucional, este asunto se sumaría a otra disputa judicial abierta por esta autonomía frente al Gobierno central en dicho tribunal como es el impuesto a las grandes fortunas. Tras su entrada en vigor el 1 de enero de este año, a principios de febrero tanto la Comunidad de Madrid como Andalucía lo recurrieron por considerar que atenta contra sus competencias al venir a esquivar las bonificaciones que ambas comunidades disponen en el Impuesto sobre Patrimonio.