

Construcción y turismo se dan la mano

Las principales firmas inmobiliarias y constructoras lideran la promoción de resorts, viviendas en costa y campos de golf para luego arrendar su explotación a firmas turísticas. También ganan presencia en la gestión aeroportuaria. Turismo y transporte son un filón de negocio en alza

Mientras casi todos recibíamos el nuevo año con champán, uvas y el tradicional *tandem* Ana Obregón-Ramón García en la tele, MedGroup -la inmobiliaria española del multimillonario George Soros- lo hacía comprando La Manga Club de Cartagena (Murcia) por 146 millones de €, un complejo vacacional de lujo de 464 hectáreas, con un hotel de cinco estrellas que será gestionado por la cadena estadounidense Starwood, 230 apartahoteles, tres campos de golf, un balneario, un casino, tiendas, 22 restaurantes y bares y, sobre todo, mucho suelo para futuros desarrollos. En concreto, 58.344 m² de suelo residencial y otros 20.552 m² de suelo turístico, que albergarán principalmente hoteles.

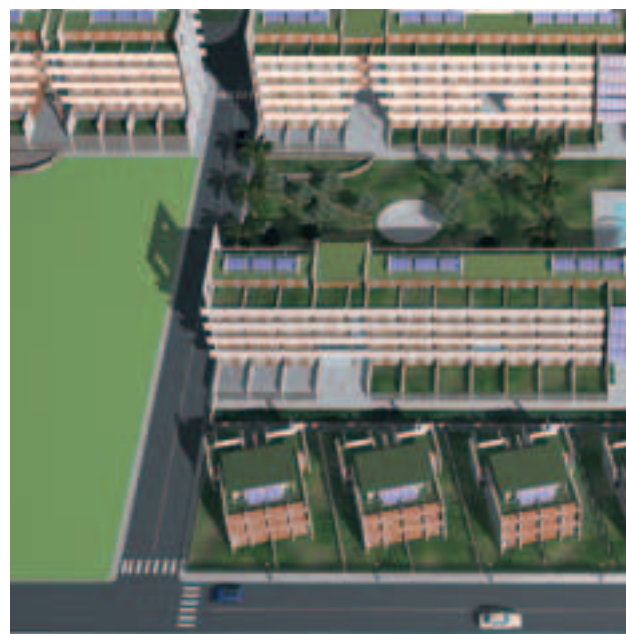
Con esta macrooperación Soros refuerza su presencia en el negocio de la promoción de grandes complejos residenciales destinados al mercado nacional y a clientes internacionales. Su grupo quiere ser uno de los líderes en el desarrollo de resorts turísticos en el Mediterráneo español, algo cada día más habitual entre constructoras, promotoras e inmobiliarias. Empresas como Metrovacesa, Ferrovial, ACS, Sacyr-Vallehermoso, Fadesa, FCC o Acciona aceleran sus incursiones en el sector turístico, en el que ven un buen filón para diversificar sus negocios en campos ajenos al ladrillo y al cemento. De este modo, los dos primeros sectores de la economía española, que generan entre ambos más del 25% del PIB de nuestro país, empiezan a ir de la mano.

Metrovacesa, Realia, Fadesa...

Cada vez es más común ver a constructoras e inmobiliarias liderando el desarrollo de grandes comple-

'KNOW HOW' AL SERVICIO DEL TURISMO

La compañía inmobiliaria líder en España, Metrovacesa, sostiene que el 'know how' de las firmas de su segmento de negocio "es una excelente base para afrontar las inversiones necesarias en el negocio hotelero y los grandes resorts y para diseñar formas innovadoras".



jos turísticos, promociones de viviendas en costa o construcción de hoteles y campos de golf, en alianza con cadenas hoteleras; también, como gestores de empresas de autobuses, o de aeropuertos. Pero, de momento, el interés de constructoras y promotoras por el sector turístico se limita a colaboraciones y alianzas, sin traspasar la línea de entrada en el capital y gestión de cadenas turísticas o agencias de viajes, salvo excepciones, como el reciente intento de los constructores canarios Lopesan y Satocan de comprar TUI. "El *know how* del sector inmobiliario es una excelente base para afrontar las inversiones necesarias en los grandes resorts turísticos y en el negocio hotelero, asegurar su rentabilidad y diseñar formas innovadoras", explican desde **Metrovacesa**. La primera inmobiliaria española, que facturó 709 millones de € en 2003, es fiel reflejo de lo que está ocurriendo en el sector, con su apuesta por el segmento hotelero y las viviendas turísticas con golf.

La preferencia estratégica de Metrovacesa es la gestión patrimonial de hoteles. La inmobiliaria posee hoy 11 hoteles, con un valor de mercado cerca-

Por ahora, constructoras y promotoras se limitan a colaboraciones y alianzas, sin entrar en el capital y la gestión de las cadenas turísticas o agencias de viajes



SALVADOR SALAS



no a los 300 millones de €, con casi 2.000 habitaciones y una superficie de 127.000 m². Estos hoteles representan el 10% de la cartera de alquiler del grupo por valor de activos y el 14,8% de sus ingresos por alquiler, más de 25 millones de € el pasado año. La mitad de los hoteles se ubican en Madrid, donde Metrovacesa es propietaria, entre otros, del Husa Princesa (cinco estrellas), el Crowne Plaza (cuatro estrellas), el Moncloa Garden, el Husa Atocha o el Holiday Inn Express Tres Cantos. El resto se reparten entre Benidorm, Valencia, Almería, Málaga, Barcelona, Asturias y Galicia y son gestionados por cadenas como Sol Meliá, NH, AC o Barceló. A estos hoteles hay que unir media docena de proyectos de 3 y cuatro estrellas, por casi 100 millones de €, que entrarán en explotación entre 2006 y 2007.

Esta presencia en el negocio hotelero de la compañía presidida por Joaquín Rivero se complementa con el desarrollo de una docena de promociones de viviendas con golf a lo largo del litoral español. El máximo exponente es Sotogrande en Cádiz, donde Metrovacesa tiene gran protagonismo. En este lu-

LA GESTIÓN, COSA DE EXPERTOS
Constructoras e inmobiliarias se encargan de promover los complejos turísticos y los hoteles, pero ceden a las firmas turísticas su gestión, salvo contadas excepciones. Prefieren dejar en manos de expertos profesionales - Barceló, Husa, Meliá, AC, Hotusa...- la explotación de esos activos para obtener los mejores resultados.

joso complejo, propiedad de NH Hoteles, la inmobiliaria desarrolla numerosas promociones de lujo. Algo que también realiza en Chiclana, El Puerto de Santa María, Marbella, Málaga, Almería, Valencia, Alicante y el resto del levante español.

Realia también tiene un gran interés en el negocio de los 18 hoyos. Incluso constituyó el pasado año una sociedad, TMI Golf, encargada del diseño, construcción y mantenimiento de campos de golf, convencida de la "ventaja competitiva" que supone construir un campo en un complejo residencial. Por ello, este tipo de instalaciones juegan un papel primordial en las promociones de la inmobiliaria de Caja Madrid y FCC, ubicadas principalmente en el litoral español. Realia ocupa uno de los primeros puestos del sector inmobiliario en el segmento de promociones en costa, tanto por las que tiene en curso, como por la reserva de suelo de que dispone para desarrollar en un futuro cercano. Una muestra son media docena de promociones de vivienda turística, como la Hacienda del Sol en Marbella con 310 viviendas -premiada por la patronal Asprima como mejor promoción turística del año-, Turo del Mar en Cataluña o Jardín del Mar en San Juan (Alicante).

Pero es **Fadesa**, sin duda, la más implicada en la promoción de vivienda turística con golf. La inmobiliaria gallega cuenta con 22 proyectos de golf, 18 están en construcción, y tres en pleno funcionamiento en Guadalmina (Marbella). Campos que forman parte de casi una veintena de promociones de grandes resort por toda la costa española, entre los que destacan la urbanización Campos de Guadalmina en Marbella, con 1.670 viviendas; otro en la localidad almeriense de El Toyo, con 705 viviendas; o una macropromoción turística en Ayamonte (Huelva), con más de 6.000 viviendas. Pero su proyecto más ambicioso lo desarrolla en Marruecos, fruto de un convenio firmado con el rey Mohammed VI. Allí, en Saidia, a 70 kilómetros del aeropuerto de Nador, construye un resort de cuarta generación, con más de 3.000 viviendas, hoteles y campos de golf, que supondrán una inversión de más de 1.400 millones de €. También en Casablanca está construyendo un hotel de 84 habitaciones. Pero no es el único del grupo. Ya en 1998 decidió entrar en la promoción de hoteles, que mantiene en propiedad y cuya gestión cede a cadenas especializadas como Husa o Barceló. Con la empresa mallorquina selló una alianza a finales de febrero de 2004 para explotar conjuntamente activos hoteleros: crearon sociedades patrimoniales en las que Fadesa asume el 83,5 % del capital y Barceló el 16,5% restante. Su compromiso mutuo es alcanzar las 5.000 habitaciones en los próximos 5 a 7 años, con España y el área mediterránea como zonas de actuación preferente. Ya cuentan con cuatro hoteles, que entraron en funcionamiento a lo largo de 2004: el Barceló Isla Cristina, en Huelva; el Jandía Playa, en Fuerteventura; el Marbella Golf, y el vanguardista Barceló Coruña, que funciona desde mediados del mes de julio pero que es-

Inmobiliarias y constructoras aprovechan el filón de la vivienda y los resort turísticos y el creciente y liberalizado negocio del 'handling'

INMOBILIARIA/ CONSTRUCTORA	NEGOCIO HOTELERO	COMPLEJOS, RESORTS Y/O VIVIENDAS TURÍSTICAS Y GOLF	NEGOCIO AEROPORTUARIO Y DE TRANSPORTES
METROVACESA: (1ª inmobiliaria española. Facturó 709 millones en 2003)	<ul style="list-style-type: none"> • 11 Hoteles y casi 2000 habitaciones: 10% del valor de los activos en su cartera de alquiler y 15% de sus ingresos. En Madrid, Husa Princesa (5 estrellas), Crowne Plaza (4 estrellas), Moncloa Garden, Husa Atocha o Holiday Inn Express Tres cantos. También en Benidorm, Valencia, Almería, Málaga, Barcelona, Asturias y Galicia. • En proyecto, otros 6 establecimientos de 3 y 4 estrellas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Promociones de viviendas con golf en Sotogrande, Chiclana y El Puerto de Santa María, Cádiz; en Marbella y Málaga; en Almería; en Valencia; en Alicante; etc. 	
REALIA, inmobiliaria de FCC y Caja Madrid.		<ul style="list-style-type: none"> • Sociedad TMI Golf, para diseñar, construir y mantener campos de golf. • Promociones: Hacienda del Sol en Marbella; Turo del Mar en Cataluña; Jardín del Mar en San Juan (Alicante); etc. 	
FADESA, inmobiliaria gallega	<ul style="list-style-type: none"> • Hotel en Casablanca • 4 hoteles: Barceló Isla Cristina (Huelva); Jandía Playa (Fuerteventura); Marbella Golf; Barceló Coruña. Todos en propiedad, y gestionados por Husa, Barceló... • En 2005 inaugurará 4 más: en Fuerteventura, Almería, Jaca (Huesca) y Aranjuez. (Madrid) 	<ul style="list-style-type: none"> • 22 proyectos de golf, 18 en construcción y tres funcionando en Guadalmina (Marbella). • 20 resort en costa en promoción, entre ellos: Campos de Guadalmina; en Ayamonte (Huelva, 6.000 viviendas); en El Toyo (Almería); en Marruecos (Saldia, a 70 km de Nador, 3.000 viviendas); etc. 	
MEDGROUP, inmobiliaria del multimillonario George Soros		<ul style="list-style-type: none"> • Resort La Manga Club de Cartagena (Murcia): hotel de 5 estrellas (gestionado por Starwood); 230 apartamentos, 3 campos de golf, 1 balneario, 1 casino, tiendas, 22 restaurantes y bares. • suelo para futuros desarrollos. 	
REYAL inmobiliaria.	<ul style="list-style-type: none"> • Cadena propia Hoteles Rafael: 3 en Madrid, 1 en Barcelona y un hotel-balneario en Baquiera (Lleida) • Proximos años: 6 nuevos hoteles • Gestión directa de los hoteles. 	<ul style="list-style-type: none"> • Promociones de vivienda turística en Estepona, (Málaga) Vera (Almería) y en Benidorm (2). 	
COMSA (7ª constructora española, con división inmobiliaria)	<ul style="list-style-type: none"> • Creó Tamisa Hoteles para su área hotelera (20 mill de facturación 2003). • Desarrolla, junto a Occidental Hoteles y La Caixa, hoteles turísticos y resort de "todo incluido". • Junto a Occidental tiene hoteles en Punta Cana, Costa Rica, Riviera Maya y Fuerteventura. • Otros: Hotel Caribe Resort de Salou; Hotel Occidental Allegro Blau Mart, en Salou; y su proyecto más emblemático, hotel Vela de Barcelona. 		
OHL, constructora	<ul style="list-style-type: none"> • A través de la sociedad Aljarafe Stars Hoteles gestiona: hotel Alcora e Isla Cartuja de Sevilla. 	<ul style="list-style-type: none"> • Proyecto Mayakoba, gran resort en la Riviera Maya de México: 6 complejos hoteleros, todos con al menos un gran hotel, 1 campo de golf, villas... 	<ul style="list-style-type: none"> • En México, gestiona la concesión de la Terminal del Aeropuerto Internacional de la capital.
SACYR-VALLEHERMOSO (5ª constructora española, y también inmobiliaria)	<ul style="list-style-type: none"> • Propietario del hotel Puerta Castilla y hotel Gran Madrid en la capital, Tryp Alameda en Málaga, Tryp Aeropuerto El Prat, Eurostars Grand Marina de Barcelona, Tryp Jerez, y Tryp Oceanic de Valencia. • En proyecto, el 5 estrellas del rascacielos que se construirá en la antigua ciudad deportiva del R. Madrid. 	<ul style="list-style-type: none"> • Promoción de grandes resorts. 	<ul style="list-style-type: none"> • Es uno de los propietarios y promotores del aeropuerto El Quijote • Promotor del aeropuerto de Murcia • Busca socio para el concurso del handling.
ACS, constructora			<ul style="list-style-type: none"> • Gestiona el aeropuerto internacional de Chile, Jamaica, Colombia y México, los dos últimos en consorcio con Aena. • Concesionario del AVE que unirá Barcelona con la alta velocidad francesa. • Propietario de Continental Auto, transporte de viajeros por carretera: servicios en 26 ciudades y 2.600 localidades (Andalucía y Norte, especialmente).
FCC			<ul style="list-style-type: none"> • Su filial Flightcare presta servicio a 120 aerolíneas en el mundo. • Segunda licencia de handling –junto a Air Europa– en diez aeropuertos, entre ellos Barajas, El Prat o Tenerife). • Handling en Bruselas y Ostende-Brujas. • Accionista del proyecto de aeropuerto en Castellón (*).
ACCIONA Constructora de la familia Entrecanales		<ul style="list-style-type: none"> • Accionista de Golfspain, portal de golf líder en España. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dueño de la naviera Transmediterránea. • Tercer operador de handling en España por volumen de negocio. • A través de Ineuropa ha extendido su actividad aeroportuaria a Hamburgo, Berlín y Francfort.
FERROVIAL 2ª constructora española.			<ul style="list-style-type: none"> • Gestiona 13 aeropuertos. • En consorcio, adquirió el 24,5% de los aeropuertos del sureste de México (12 en total, incluido el de la capital). • Adquisición por tiempo ilimitado del aeropuerto de Bristol, base de low cost • Concesión en aeropuerto de Sidney (20%) y en Belfast. • 100% del aeropuerto Cerro Moreno, en Atafagasta, Chile.

Mª JESUS RIVERA

(* Otros accionistas son Lubasa y PGP, promotores del mayor complejo turístico-residencial de España en el entorno del aeropuerto de Castellón.



✚ tos días celebra su inauguración oficial. Estos hoteles suman una inversión global de 161 millones de €. Y en 2005 inaugurará otros en Fuerteventura, Almería, Aranjuez y Jaca (Huesca).

Cadenas propias, proyectos en el exterior

Similar a la de Fadesa es la filosofía de **Reyal**. "Nos hemos fijado como objetivo que el 25% de nuestras promociones sean de vivienda turística", explica Rafael Santamaría, presidente de la compañía que cuenta con una promoción en Estepona, una en Vera (Almería), y otras dos en Benidorm. Reyal también apuesta por el negocio hotelero, pero en su caso no cede la gestión a terceros. De hecho, ha constituido una cadena hotelera, Rafael Hoteles, que cuenta con tres hoteles en Madrid, uno en la Ciudad Condal y otro en Baqueira, de cinco estrellas, que a su vez es balneario. Y en los próximos tres años planea duplicar su oferta hotelera con otros seis hoteles.

Por los hoteles también apuesta **Comsa**. La séptima constructora española ha potenciado su área hotelera a través de Tamisa Hoteles, que facturó en 2003 más de 20 millones de €. Esta sociedad desarrolla, junto a Occidental Hoteles y La Caixa, hoteles turísticos tipo resort bajo el sistema del "todo incluido" y en los que tiene el 22%. Junto a Occidental tiene cuatro hoteles en Punta Cana (877 habitaciones), Costa Rica, Riviera Maya y Fuerteventura. También tiene otros resort, como el Hotel Caribe Resort en Salou, desarrollado conjuntamente con la Caixa junto al parque de Port Aventura, o el Hotel Occidental Allegro Blau Mart, también en Salou. Pero su proyecto más emblemático es el Hotel Vela de Barcelona, diseñado por Ricardo Bofill. Este hotel, en el que invertirá más de 300 millones de € junto a FCC, OHL y Sacresa, estará ubicado en la bocana del Puerto de Barcelona y supondrá el desembarco de Starwood en la Ciudad Condal para su gestión.

En el negocio turístico en el exterior destaca **OHL**. La constructora presidida por Juan Miguel Villar Mir promueve un faraónico resort en la Riviera Maya de México, a 60 kilómetros de Cancún. Con el nombre de Proyecto Mayakoba, OHL construye sobre 650 hectáreas de terrenos propios un gran resort turístico con seis complejos hoteleros y un campo de golf, incluyendo cada complejo un hotel gran clase y una serie de villas. Ya comenzó la construcción del primero de los hoteles, que será operado por Fairmont y contará con 400 habitaciones. Las infraestructuras, dos hoteles y el campo de golf se concluirán en verano de 2005. Y en lo que respecta a hoteles nacionales, el Grupo OHL opera a través de la sociedad Aljarafe Stars Hoteles, gestora de los hoteles Alcora e Isla Cartuja, en Sevilla.

Esta constructora también posee en México la concesión en la Terminal del Aeropuerto Internacional de la capital azteca, lo que le da el control de los dos estacionamientos, con 2.285 plazas y 11 *fingers*, para los aviones y 35.114 m² de locales comerciales. ✚

P

En el negocio de la gestión aeroportuaria también está presente **Sacyr-Vallehermoso**. La quinta constructora española es uno de los propietarios del aeropuerto El Quijote en Ciudad Real, primer aeródromo privado que se construye en España llamado a convertirse en la alternativa a Barajas, sobre todo para las *low-cost*. Es, a su vez, uno de los promotores del futuro aeropuerto privado de Murcia y busca un socio para entrar en el negocio del *handling* cuando Aena licite los concursos. Pero está bien presente también en el sector turístico como promotor de resort turísticos y de una docena de hoteles, arrendados principalmente a Sol Meliá y Hotusa, que ocupan el 5% de sus 1,5 millones de m² de alquiler. Es propietario del Hotel Puerta de Castilla, con 263 habitaciones, o el Hotel Gran Madrid, arrendado a Hotusa; el hotel Tryp Alameda, de 136 habitaciones en Málaga, arrendado a Sol Meliá; el Tryp Aeropuerto en el Prat de Barcelona, también a Sol Meliá; el Eurostars Gran Marina de Barcelona, a Hotusa; el Tryp Jerez, a Sol Meliá; y el Tryp Oceanic de Valencia, de 197 habitaciones. Pero su producto estrella es un hotel de cinco estrellas en el rascacielos que va a construir en los terrenos de la antigua ciudad deportiva del Real Madrid por más de 200 millones de €.

Negocios aeroportuarios y de transporte

OHL y Sacyr no son las únicas constructoras en el negocio aeroportuario. La necesidad de acometer fuertes inversiones en infraestructuras aeroportuarias y de mejorar su gestión han acelerado la dinámica de la iniciativa privada en este campo. Este proceso, que podría afectar a más de 250 aeropuertos en el mundo (según la revista *Public Works Financing*) ha abierto el apetito del sector constructor.

Ferrovial gestiona 13 aeropuertos por los que transitan más de 42 millones de pasajeros al año. La segunda constructora española llegó a la gestión de aeropuertos en 1999 participando con un 24,5% en el consorcio de gestión de 12 aeropuertos del Sureste de México, entre ellos el de México. Desde entonces Ferrovial ha materializado otras importantes operaciones: la adquisición por tiempo ilimitado del aeropuerto de Bristol, base de operaciones de las principales *low cost* europeas; la concesión de Sidney (su participación, más de un 20%), que le consolidó como uno de los principales agentes en esta actividad; y el aeropuerto de Belfast, que ha reforzado su posición en Reino Unido. Y en 2000 adquirió el

LA 'VENTAJA' COMPETITIVA DEL GOLF

Entre las inmobiliarias ha arraigado una certeza: que los complejos y villas turísticas con campos de golf ofrecen una ventaja competitiva para hacer más rentables las inversiones. Pero también se han lanzado a promover viviendas en costa, sin más.



100% del aeropuerto chileno de Cerro Moreno en Antofagasta con un periodo de concesión de 10 años.

ACS, por su parte, gestiona el aeropuerto internacional de Santiago de Chile y otros tres en Latinoamérica: Jamaica, Colombia y México. En los dos últimos, en consorcio con Aena. Además, es el concesionario de la línea de AVE que unirá Barcelona con la red de alta velocidad francesa. Y su presencia más destacada en el turismo es la propiedad de Continental Auto, una de las compañías más importantes en el transporte de viajeros por carretera. Las cifras así lo avalan: 157 millones de facturación, 56 millones de pasajeros, 945 vehículos, 107 millones de km. recorridos, más de 1.700 empleados y presta servicio en 26 capitales de provincia y más de 2.600 localidades, sobre todo en Andalucía y la zona Norte.

Acciona, la constructora de la familia Entrecanales, adquirió hace dos años, junto a la CAM y Abel Matutes, la naviera estatal Transmediterránea, que en 2003 transportó 3,5 millones de pasajeros. También es accionista de Golfspain, el portal de golf número uno en España y web oficial de la Federación, que permite la reserva de horas de juego en más de

una treintena de campos españoles. Esta actividad se complementa con su negocio de *handling*, donde es el tercer operador español por volumen de negocio. En 2003 Acciona atendió 143.000 vuelos en España y Alemania, que le reportó un crecimiento en la cifra de negocios del 8%. La experiencia adquirida en 7 de los 16 mayores aeropuertos españoles le animó a que su filial Ineuropa -en cuyo accionariado figura el gestor del aeropuerto de Francfort- extendiese su actividad a los aeropuertos alemanes de Hamburgo, Berlín y, sobre todo, Francfort, al tiempo que accedía a la gestión de los *fingers* del aeropuerto de Barajas, cuya concesión ganó en 2004.

Pero es **FCC** quien más presencia tiene en el negocio de la asistencia aeroportuaria. A través de su filial *Flightcare* presta servicio anualmente a más de 120 compañías aéreas de todo el mundo, a cerca de 37 millones de pasajeros y a más de 170.000 vuelos. En España, en alianza con Air Europa, cuenta con la segunda licencia en diez aeropuertos, entre ellos Barajas, El Prat o Tenerife, actividad que le generó unos ingresos de 147 millones de € en 2003, cifra que crecerá tras ganar la gestión del *handling* en los aeropuertos de Bruselas -le reportará 100 millones anuales- y Ostende-Brujas. A ello se une su condición de accionista del aeropuerto privado de Castellón, en cuyo capital también está la constructora Lubasa y PGP, promotores del mayor complejo turístico-residencial de España en el entorno del aeropuerto. ■

Fadesa promueve un complejo en Saidia, Marruecos; OHL, en la Riviera Maya; y Ferrovial, ACS, Acciona o FCC extienden su negocio aeroportuario en el mundo