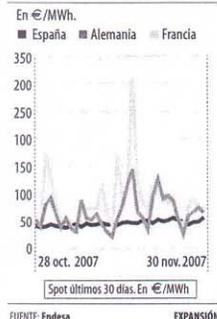


Precios energéticos 30/11/07*

	ELECTRICIDAD (€/MWh)								
	España			Francia			Alemania		
	Hoy	D-1	D-30	Hoy	D-1	D-30	Hoy	D-1	D-30
SPOT	56,74	0,16	18,30	60,20	-14,37	-30,73	53,40	12,07	-19,85
Diciembre	51,25	-1,00	6,87	65,25	-4,25	-5,38	51,50	-3,50	-12,20
1.º Trim 08	59,25	-0,58	2,70	78,00	-1,70	4,50	65,10	-1,40	-3,00
Año 2008	54,40	-0,10	-0,60	63,05	-0,80	1,95	59,55	-0,40	-0,75
	Reino Unido			Italia			OTROS		
	Hoy	D-1	D-30	Hoy	D-1	D-30	Hoy	D-1	D-30
SPOT	56,40	-8,12	-9,64	79,39	0,13	-16,94	CO ₂ 2007 (€/t) ⁽¹⁾		0,05
Diciembre	76,18	-0,26	4,67	75,25	-0,50	0,25	CO ₂ 2008 (€/t) ⁽¹⁾		22,60
1er Trim 08	76,18	-2,01	-3,15	81,50	-1,25	3,50	ICE Brent (\$/bbl) ⁽²⁾		90,46
Año 2008	69,72	-1,11	0,00	76,25	0,00	1,50	API2 dic. (\$/t) ⁽³⁾		123,80
							CMP (€/MWh) ⁽⁴⁾		19,82

* Precios estimados a las 17:30 horas de ayer. (1) Diciembre. (2) Enero. (3) API 2: Carbón CIF Norte de Europa. (4) CMP: Coste CIF España adquisición gas natural 1.º trimestre 2008.

Precios de la electricidad



FUENTE: Endesa EXPANSIÓN

SOLARWORLD

El fabricante de placas solares construirá cuatro plantas en Mallorca

El fabricante alemán de placas solares Solarworld construirá cuatro plantas de energía solar en la isla de Mallorca, con una potencia máxima conjunta de 8,5 megavatios. Deutsche Bank ha coordinado el desarrollo del proyecto y ha organizado la financiación. La empresa de energía solar prevé que las plantas entren en servicio en 2008 y permitirán la producción de 11,9 millones de kilovatios hora anuales, que cubrirán el consumo de unos 3.500 hogares integrados por tres personas. La compañía anunció que tiene intención de ejecutar nuevos proyectos en la región mediterránea, con especial concentración en España, Italia y Grecia, "que disponen de excelentes condiciones solares".

EL SECTOR SE ENFRENTA AL CAMBIO DE CICLO

Las promotoras más endeudadas triplican sus costes financieros en 2007

La sobrecarga financiera que soportan las compañías inmobiliarias cotizadas con mayores pasivos ha subido hasta el 129,5% en el primer semestre. El exceso de deuda puede rozar los 200.000 millones de euros en 2009.

MANUELLAMAS, Madrid

Pintan bastos para el sector inmobiliario nacional. El optimismo expresado por la ministra de Vivienda, Carme Chacón, el pasado lunes sobre las perspectivas del mercado de la vivienda en España contrasta con la realidad que reflejan las cuentas de muchas promotoras. La sobreoferta de viviendas existente en el mercado, unida al estancamiento de los precios y a la drástica reducción de la demanda de pisos en los últimos meses atenazan la rentabilidad de varias firmas del sector. Su principal efecto: las empresas promotoras disparan su endeudamiento en 2007.

Según reflejan las cuentas de las compañías inmobiliarias más endeudadas que cotizan en bolsa, durante el primer semestre del presente año, el coste de sus compromisos financieros se ha elevado, en relación a su resultado de explotación, desde el 39% hasta el 129,5% con respecto a 2006. Grupos como Inbesós, Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, Royal Urbis o Colonial lideran este indicador. Como consecuencia, han empeorado, en gran medida, su capacidad de devolución financiera: el ratio que mide el volumen de deuda a corto plazo con respecto a los resultados prácticamente se ha duplicado -del 2,6 al 4,97- en el primer semestre. A nivel general, dicho indicador ha aumentado del 1,9 en 2002 -posición en

Los balances de las compañías inmobiliarias cotizadas

Datos referidos al 1.º semestre del año

Empresas	Ratio 1 Capacidad de devolución a c/p		Ratio 2 Capacidad de devolución total		Ratio 3 Rtdo. de explot. / Importe de la cifra de negocio (%)		Ratio 4 Gasto financiero / Rtdo. explotación (%)	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias	6,40	3,27	15,74	7,59	21,46	10,27	95,67	228,87
Ahorro Familiar	0,87	0,44	9,04	11,22	43,23	47,51	81,87	143,59
Astroco Mediterráneo	0,80	2,81	0,92	6,01	49,39	-15,37	2,47	(**)
Ayco Grupo Inmobiliario	4,96	7,79	10,25	16,65	33,73	19,66	14,47	78,71
Corporación Financiera Alba	4,20	27,44	5,91	29,63	-45,15	-37,75	(**)	(**)
Inbesós	2,64	6,43	2,86	7,37	11,92	1,76	20,18	880,25
Inmobiliaria Colonial	19,76	7,37	35,19	14,66	73,42	37,84	105,60	178,93
Libertas 7	1,95	5,29	2,07	7,00	17,62	33,49	20,68	48,91
Metrovacesa	2,35	7,69	13,53	15,46	52,16	45,81	50,84	61,51
Montebalito	2,10	4,03	12,22	7,59	176,52	93,19	20,02	16,82
Piarrega Invest	(*)	82,19	(*)	255,06	(*)	-338,30	(**)	(**)
Royal Urbis	6,93	3,49	8,91	6,86	45,74	11,95	36,52	200,49
Testa Inmuebles en Renta	1,21	0,54	8,96	8,12	62,70	64,50	46,25	55,84
Resultados del grupo de empresas más endeudadas	2,60	4,97	9,35	10,40	49,45	25,09	39,08	129,54

(*) Información incompleta. (**) Inconsistente (resultado de explotación negativo). Nota: El ratio de capacidad de devolución a corto plazo debe situarse por debajo de "1" para que no existan problemas de liquidez o de endeudamiento a corto plazo (ingresos a corto iguales o superiores a gastos a corto). Por otro lado, el ratio de capacidad de devolución total debe situarse en torno a "1,9", posición en la cual se han situado históricamente las empresas promotoras.

Fuente: R. R. de Acuña y Asociados.

El desajuste financiero entre deuda e ingresos del sector alcanza ya los 125.000 millones

torno a la cual se han situado históricamente las promotoras- hasta el 3,4 en el presente año, según un análisis de R.R. de Acuña & Asociados.

Morsidad e insolvencia

Un exceso de endeudamiento próximo al 44% sobre el total de compromisos financieros contraídos, que "llevado al saldo de la cuenta de crédito, representa un sobrecrédito de 125.000 millones de euros". Este desajuste financiero "seguirá

rá incrementándose en los próximos años, tal como muestra el crecimiento del saldo hipotecario, debido a la financiación del alto número de promociones en gestación y a la debilidad de la demanda", según el informe, al que ha tenido acceso EXPANSIÓN. El mercado nacional presenta una sobreoferta de viviendas cercana al millón y medio -tanto acabadas como en construcción-.

Esta situación se mantendrá hasta más allá de 2009, según el documento, "dada la debilidad de la demanda", que oscilará entre menos de 300.000 viviendas al año y no más de 390.000. Un pronóstico muy inferior al que maneja Vivienda, situado entre las

"Los resultados de las promotoras serán negativos a partir de 2007", según la consultora Acuña

450.000 y los 500.000 inmuebles. El precio de la vivienda es "superior en un 18% al nivel adquisitivo medio de la demanda", advierte.

Por ello, las nuevas promociones "tendrán una demanda virtualmente nula hasta que se disuelvan los stocks existentes, lo que será a largo plazo", según el estudio. Por ello, la consultora prevé que el índice de sobreendeudamiento alcance hasta el 4,8 en 2009. Es decir, un exceso de crédito cercano

al 60% -unos 200.000 millones de euros-. Además, en 2008, el coste financiero del crédito concedido a las promotoras podría llegar hasta el 30% del importe total de viviendas vendidas, frente al 15% del primer semestre de 2007.

Crédito

Durante ese mismo periodo, el crédito total concedido a las empresas del sector ha aumentado un 41,8% con respecto al primer semestre de 2006. El conjunto de préstamos destinado a la financiación de actividades inmobiliarias respecto al volumen de recursos propios de las entidades financieras alcanzó el 154% en el segundo trimestre del año. El estancamiento de los precios, unido al encarecimiento de los tipos de interés y de los tiempos medios de venta vaticinan un aumento de los costes financieros, por lo que es "de esperar que los resultados ordinarios de las promotoras resulten negativos a partir de 2007", añade.

El informe apunta que "se han comprado suelos excesivamente caros sustentados en una subida de precios". Algo que resultaría "preocupante", puesto que significaría que "parte de los stocks en suelo que tienen las promotoras se encuentra totalmente fuera de mercado, por lo que tarde o temprano arrojarán minusvalías", concluye.

Pág.2 LALLAVE

ESTRATEGIA HASTA 2011

La filial inmobiliaria de Coperfil se escinde de la matriz

EXPANSIÓN, Madrid

El grupo constructor y promotor Coperfil ha puesto fin al proceso de escisión de su filial inmobiliaria.

Coperfil Real Estate Group -propiedad al 100% de Vicente Roig, dueño del grupo Coperfil-, se ha estructurado en tres sociedades, que se encargarán de tres áreas diferenciadas: Logispark Inversiones, que gestionará parques logísticos; Viapark Parques Comerciales, que se encargará de los complejos comerciales; y Open District, que se dedicará a la explotación de oficinas.

Los parques logísticos son el principal activo de la compañía, que prevé alcanzar en 2011 una cartera de dos millones de metros cuadrados en gestión.

Coperfil Real Estate ha diseñado un plan estratégico 2007-2011 para maximizar su inversión en activos patrimoniales e, incluso, podría lanzar fondos de inversión inmobiliarios especializados en parques logísticos y comerciales. Estos vehículos estarían gestionados y participados en un 20% por la compañía.

El grupo no descarta salir al exterior, aunque ya está presente en Portugal. París y Varsovia serían las ciudades elegidas para diversificarse.

No hay mejor inversión que uno mismo.

902 444 130
Envío a domicilio
sin cargo

GIANGROSSI
HELADO ARTESANAL

www.giangrossi.es