

TERRENOS Y SOLARES

Inmobiliaria Urbis dispone de un gran banco de suelo de 3,5 millones de metros cuadrados edificables sobre rasante, adquirido con un coste medio de repercusión de 336 euros/m², muy infe-

rior al actual de mercado, por lo que se acumulan importantes plusvalías latentes, 945 millones de euros, de acuerdo con la última tasación independiente de C.B. Richard Ellis.

Terrenos y Solares

(Miles de euros)	2004	2003	Variación	%
Coste suelo existencias	1.187.418	864.642	332.776	37%
Coste suelo participadas	1.226	694	532	77%
Coste suelo pendiente entrega	20.143	22.801	(2.658)	(12%)
Derechos de edificación	3.593.644	3.271.304	322.340	10%
Coste medio de repercusión	336	271	65	24%

Este hecho es la consecuencia de nuestro modelo de negocio promotor, que se basa en el previo desarrollo urbanístico del suelo. Hay que recordar que esta actividad es especialmente larga y compleja en España, por lo que requiere de una capacidad financiera y de gestión que no tienen todos los promotores residenciales, en especial los pequeños, que son la gran mayoría en el Sector.

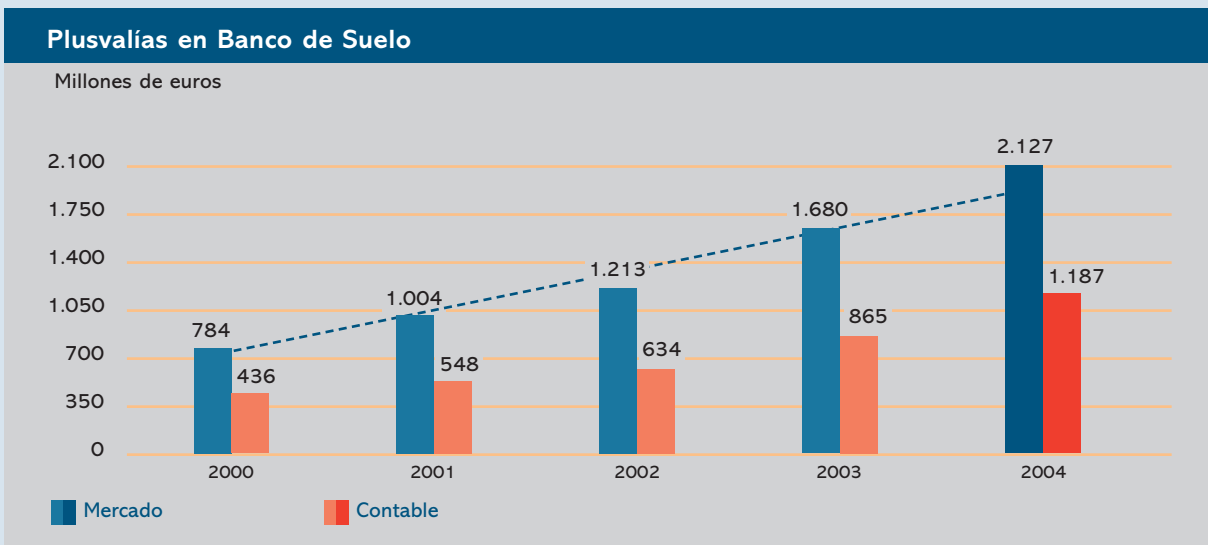
Inmobiliaria Urbis tiene el *know-how* y la capacidad financiera y de gestión para generar valor a medio y largo plazo en el proceso de desarrollo urbanístico del suelo. Teniendo en cuenta la importancia de este factor en el precio final de la vivienda, nuestro modelo empresarial resulta más estable frente a variaciones cíclicas de la demanda que el de los promotores que compran suelo finalista.



Solar "Miralbueno". Zaragoza.

Además, nuestro Grupo fue especialmente diligente en la adquisición de terrenos y solares en los momentos que oportunamente se presentaron en los años anteriores a las grandes subidas de precios y ha ido reponiendo sus existencias sin presión, de forma selectiva y conservadora.

En el gráfico siguiente se muestra la evolución del valor contable de nuestros terrenos y solares y del valor de mercado de los mismos, de acuerdo con las tasaciones de CB Richard Ellis. Se aprecia no sólo la magnitud de las plusvalías sino también que éstas son crecientes, lo que indica que las inversiones de los últimos años se han realizado de forma acertada.

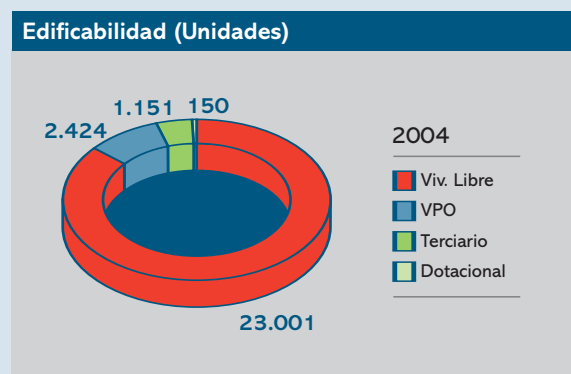
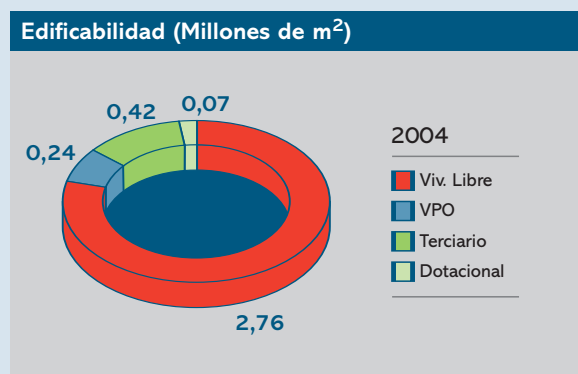


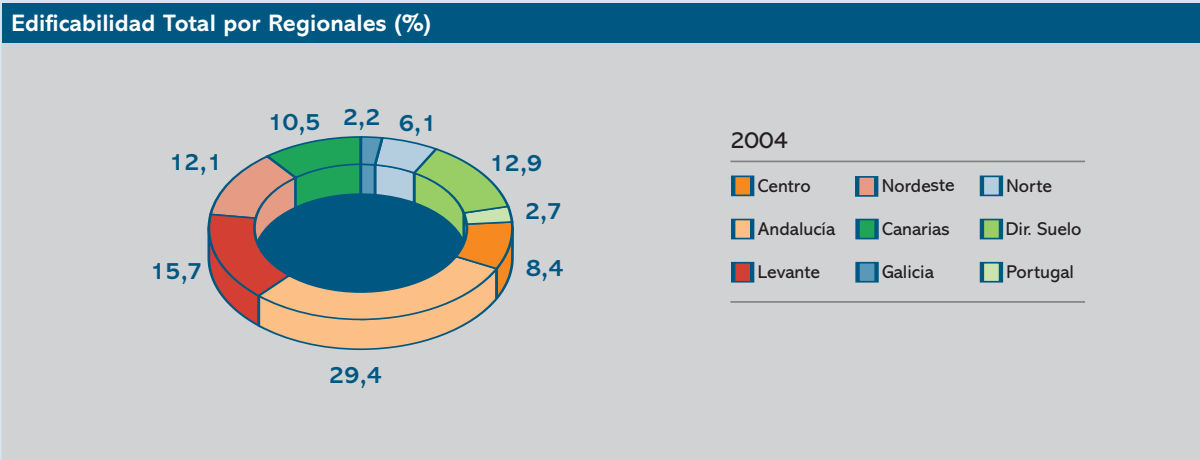
Solar "Puente Princesa". Madrid.

Por otro lado, el cuadro y los gráficos siguientes desglosan nuestro banco de suelo por usos y por regiones:

GRUPO URBIS: Banco de Suelo (31 de diciembre de 2004)			
Región	Edificabilidad sobre rasante (m ²)		
	Residencial	Otros	Total
Andalucía	919.169	121.397	1.040.566
Aragón	132.123	9.303	141.426
Asturias	32.899	-	32.899
Baleares	30.428	34.050	64.478
Canarias	343.086	28.725	371.811
Cantabria	22.879	6.955	29.834
Castilla y León	72.686	9.938	82.624
Castilla-La Mancha	66.280	2.570	68.850
Cataluña	173.713	78.119	251.832
Extremadura	20.826	795	21.621
Galicia	74.510	7.927	82.437
La Rioja	10.626	-	10.626
Madrid	597.382	160.113	757.494
Murcia	194.102	32.147	226.249
Navarra	8.696	2.385	11.081
Valencia	348.934	8.878	357.813
Portugal (*)	42.003	-	42.003
TOTAL GRUPO URBIS	3.090.342	503.302	3.593.644

(*) Pendiente firma: 57.997 m²





Hay que destacar la diversificación geográfica, con terrenos en las 30 ciudades principales de España y Portugal. Otro aspecto muy importante es que los solares están dirigidos al segmento de merca-

do de primera residencia urbana, el más amplio, líquido y estable. El producto vacacional o de costa, de carácter más cíclico, apenas supone el cinco por ciento del total.



Solar "José Maestre". Valencia.



Debemos añadir que nuestro banco de suelo asegura varios años de crecimiento, incluso en escenarios de mercado menos favorables que el actual. Esto supone una ventaja competitiva importante con respecto a las compañías que necesitan adquirir nuevos suelos finalistas, con precios muy elevados, para mantener su actividad.

En cualquier caso, Urbis mantiene su gestión ordinaria de inversiones en suelo, aunque éstas tienen ya como objetivo el crecimiento a largo plazo, a partir de 2008-2009. Así, las compras son siempre muy selectivas y se hacen con fidelidad a nuestro modelo de negocio, con un importante potencial de gestión urbanística, que permite precios finales asequibles para las familias españolas.

En 2004 se han invertido 378,7 millones de euros en 746.531 m² de derechos de edificabilidad. El coste medio de repercusión ha sido por tanto de 507 euros/m², inferior al de mercado para el suelo finalista en localizaciones similares.

Del total, 109 mil metros cuadrados han sido adquiridos por la línea de negocio de gestión del suelo, cuya cartera de activos se aproxima al medio millón de metros cuadrados.

Cabe también destacar el aumento durante 2004 de nuestra presencia en Lisboa, ciudad en la que Urbis tiene ya cien mil metros cuadrados de edificabilidad. Estas inversiones, que madurarán en dos o tres años, se han realizado después de estudiar varios años el mercado portugués y aprovechando una situación de depresión cíclica en el mismo.

Con respecto a las desinversiones del ejercicio, las ventas de terrenos y solares han ascendido a 92,2 millones de euros, lo que supone prácticamente duplicar el volumen de 2003.

Esta mayor venta se enmarca en la opción estratégica de impulsar la rentabilidad operativa con una gestión más activa del banco de suelo, capitalizando así el *know-how* de la Compañía.