
Empresa

Neinor Homes, horizonte 2022: más de 1.500 millones en suelo para entregar hasta 15.000 viviendas

Actualmente, Neinor Homes cuenta con una cartera de 12.472 viviendas en stock, entre las que se encuentran viviendas acaba, en fase de producción o en diseño, frente a las 9.025 de un año antes.

Custodio Pareja
23 feb 2018 - 05:00



Pese a despedir un año en negativo, **Neinor Homes parece tenerlo todo bajo control**. La promotora inmobiliaria encara ahora una nueva fase a cinco años vista en los que espera dejar atrás las pérdidas, invertir cerca de 1.500 millones de euros en la compra de nuevo suelo y entregar hasta 15.000 viviendas, tal y como ha explicado Juan Velayos, consejero delegado de Neinor Homes, a EjePrime en una entrevista.

“Hay que leer siempre el ciclo y, ahora, estamos en uno bueno para el negocio inmobiliario —explica Velayos—; nos quejamos de que no hay tanto suelo en el

mercado como quisiéramos, aunque lo cierto es que lo hay, pero no en manos de promotores”. En los próximos años empezará a liberarse nuevo suelo que saciará el ansia de continuar creciendo de compañías como Neinor Homes y todo el resto de players que operan en este sector, como Aedas Homes, Vía Célere o Metrovacesa.

En 2018, Neinor Homes tiene previsto invertir unos 250 millones de euros en suelo. “En estos momentos tenemos en estudio unos 500 millones de euros de suelo en nuestro radar, de los cuales una partida valorada en 151 millones ya está en fase de negociación, otra valorada en 145 millones de euros está bajo análisis y una partida de suelo de 217 millones de euros es suelo estratégico para Neinor Homes”, sostiene el directivo.

En los siguientes años, **Neinor Homes se ha marcado el reto de invertir entre 300 millones de euros y 350 millones de euros en la compra de nuevo suelo hasta, al menos, 2022.** “No obstante, estamos en negociaciones en varias operaciones de compra de suelo no finalista minimizando el uso de fondos propios, siguiendo así el modelo anglosajón”, asegura Velayos como una de las alternativas que ha encontrado para seguir ganando terreno en el que desarrollar su plan de negocio.

Neinor Homes invertirá más de 250 millones de euros en suelo en 2017

En cuanto a la entrega de viviendas, desde su creación hasta 2017, Neinor Homes entregó 432 viviendas, con un margen bruto del 28% aproximadamente. Ahora la compañía se ha propuesto entregar un millar de viviendas en 2018 para, en los siguientes años, alcanzar una velocidad de crucero y duplicar la entrega de vivienda finalizada año tras año. Así, Neinor Homes entregaría 2.000 viviendas en 2019, 4.000 viviendas en 2020 y otras 8.000 más entre 2021 y 2022.

Actualmente, **Neinor Homes cuenta con una cartera de 12.472 viviendas en stock**, entre las que se encuentran viviendas acaba, en fase de producción o en diseño, frente a las 9.025 de un año antes, lo que significa un crecimiento del 28%. La promotora cuenta con una cartera de suelo construible de 1,47 millones de metros cuadrados, algo que también ha crecido desde el pasado ejercicio, un 29%.

En cuanto a la deuda de Neinor Homes, según Velayos, está “más que controlada”. La compañía cuenta con una deuda neta de 382 millones de euros, un 31% más que en el

pasado ejercicio, cuando sus obligaciones crediticias eran de 291,6 millones de euros. “Es sano y un indicador de que el negocio marcha bien: nosotros financiamos con deuda bancaria la fase de obra, mientras que la compra de suelo se financia con fondos propios”, sostiene el ejecutivo. El loan-to-value del grupo es del 22%.

2018, punto de inflexión

La promotora inmobiliaria perdió 25 millones de euros en 2017, lastrada por los costes de su salto al parque, tal y como comunicó ayer el grupo a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (Cnmv). No obstante, Neinor Homes mantiene su objetivo de entrar en beneficios en 2018. De cumplirse todos los objetivos de Neinor Homes para el próximo ejercicio, la compañía venderá entregará (y cobrará) un millar de viviendas, a un precio medio de 300.000 euros. Con una rentabilidad del 20%, la promotora podría alcanzar un beneficio de 60 millones de euros.

Neinor Homes cuenta con una cartera de 12.472 viviendas en stock

Los ingresos de la compañía, que cotiza desde marzo y por eso no compara sus cuentas con las de 2016, ascendieron a 225 millones de euros, de los que 77 millones procedieron del negocio de promoción de obra nueva y más de 114 de la venta de *legacy*, que son activos procedentes de la filial inmobiliaria de Kutxabank que en 2015 compró su ya ex accionista Lone Star para crearla.

Siguiendo el mismo calculo, **la facturación de la compañía procedente de la entrega de vivienda en 2018 se situaría en 300 millones de euros**, sin contar las preventas que puedan realizarse a lo largo del ejercicio, que Neinor Homes calcula que serán de 750 millones de euros.