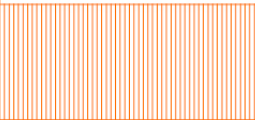


2017, el año que las promotoras volvieron al parque

Una década después, la campana de la bolsa española ha vuelto a redoblar este año para anunciar la vuelta de las promotoras inmobiliarias, con la entrada al parque de Neinor Homes y Aedas Homes, y para 2018 ya hay otras tantas compañías del sector residencial que están ultimando su salto al mercado bursátil.

Jabier Izquierdo
18 dic 2017 - 04:57

El año que las promotoras volvieron a bolsa	 Neinor HOMES	 AEDAS HOMES
	Neinor Homes	Aedas Homes
Fecha	29 de marzo	20 de octubre
Precio acción	18,85 € (máx. 8/12)	30,78 € (máx. 8/12)
Capitalización	1.467 mill. €	1.458 mill. €

La campana de la bolsa española ha vuelto a redoblar en 2017 para anunciar la vuelta de las promotoras inmobiliarias. Diez años después de la aparición de una de las grietas más profundas de su historia en el sector residencial nacional, producida por el *boom* de los 2000, nuevos actores comienzan a sellar un roto que parece estar cerca de cicatrizar. Con diferentes fórmulas de gestión y financiación, las promotoras Neinor Homes y Aedas Homes han saltado este año al parque con las espaldas cubiertas por dos fondos estadounidenses, Lone Star y Castlelake, respectivamente. Son las dos primeras, pero no serán las últimas.

El capital extranjero ha sido fundamental para pilotar la vuelta a la buena senda del

residencial español, en quien los fondos internacionales han confiado para lograr rentabilidades con un negocio que se muestra alcista en precios y optimista en ventas. El 3% al que crece el PIB nacional ha animado a la población, tanto nacional como, sobre todo, internacional, a invertir en la compra de pisos. Este hecho ha estabilizado las constantes vitales de las promotoras, que enfilan el camino de la bolsa para dar continuidad a su plan de crecimiento para los próximos años.

La primera promotora en tocar la campana fue Neinor Homes, en marzo. La firma saltó al parqué con el 54,5% de su capital colocado entre inversores a un precio por acción de 16,46 euros, lo que le supuso entrar al mercado bursátil con una valoración de sus activos de 2.000 millones de euros. Participada por Lone Star, su salida a bolsa formó parte de la estrategia que diseñó el fondo cuando, en 2015, **invirtió 930 millones de euros en la compra de la firma, propiedad por entonces de la financiera vasca Kutxabank.**

Neinor se estrenó en marzo en la Bolsa de Bilbao con un precio de 17,80 euros por título y en 24 horas se revalorizó un 8%

En su estreno en la Bolsa de Bilbao, la promotora logró revalorizarse un 8% en su primera jornada en el parqué, con un valor de 17,80 euros por título. El objetivo de la compañía inmobiliaria fue reducir deuda y continuar adquiriendo terrenos en zonas con fuerte demanda, con una previsión futura de cotizar también en las bolsas de Madrid y Valencia.

Durante los siguientes meses a su llegada al parqué, los movimientos de entrada y salida en su accionariado se han ido sucediendo. El primero en irrumpir con fuerza fue Santander Asset Management, la gestora de la entidad financiera, con la compra de un 3% del capital sólo 48 horas después del toque de campana de la promotora. Después llegaron en abril los fondos extranjeros: Morgan Stanley adquirió el 6% de las acciones; Goldman Sachs, el 5,15%; mientras que Invesco se hizo con el 2,35%. Asimismo, desde Israel, el vehículo de inversión Adar Capital apostó por Neinor y se introdujo en la promotora con el 5,2% de sus acciones.

Todas estas incursiones en el accionariado dejaron vía libre a Lone Star para vender sin preocupaciones el 27% de la compañía, ya prevista antes de su salida a bolsa, y por el que recaudó 394 millones de euros. Eso sucedió en septiembre, el mismo mes

en el que Wellington compró el 8,5% de las acciones y se convirtió en el segundo máximo accionista de la empresa. Las últimas llegadas y salidas en Neinor se sucedieron en noviembre, cuando Bank of Montreal comenzó a controlar el 3,25% de la promotora por 47 millones de euros y el fondo británico Rye Bay adquirió el 1,1% de las acciones.

Lone Star, el fondo que controla la promotora desde 2015, ha vendido el 27% de sus acciones de la compañía por 394 millones

Actualmente, el grupo, liderado por Juan Velayos, mantiene el precio de sus acciones entorno a los 18 euros y una capitalización de 1.422 millones de euros. Su cartera de suelo finalista es una de las mayores de España y tiene en marcha la construcción de 71 promociones de viviendas por todo el país, que suman 5.470 pisos, tras lanzar en el tercer trimestre del año cinco nuevas promociones con 528 viviendas y acercarse así a los 10.000 activos en cartera.

En octubre saltó al parqué Aedas Homes, la segunda promotora española cotizada de la década. La compañía de Castlake, **constituida a partir de los activos de la extinta Parquesol**, materializó su entrada en el mercado bursátil tras colocar alrededor del 41% de su capital y un precio de salida de 31,65 euros por acción. Sin embargo, a diferencia de Neinor, la promotora dirigida por David Martínez cayó un 0,7% en su estreno.

Con un valor en activos de 1.506 millones de euros en su arranque, la participación del fondo Castlake está previsto que se estanque entre un 51,7% y un 56,7% del capital de la promotora. Aedas recibió a sus primeros inquilinos a las pocas horas de salir a bolsa, atrayendo el interés de los fondos BlackRock, Wellington y T. Rowe, que se hicieron con un 3% de la compañía cada uno de ellos.

Aedas Homes presenta actualmente un valor de sus activos de 1.542 millones de euros, con un precio por título que se encuentra alrededor de los treinta euros.

Vía Cèlere, Aelca, Metrovacesa y Testa, los siguientes

Neinor y Aedas han marcado este 2017 el camino a sus competidoras del sector.

Muchas de ellas ya ultiman su salto al parqué, como es el caso de Vía Cèlere y Aelca. Ambas están participadas por el fondo Vårde Partners.

Con la primera de ellas, los planes del grupo estadounidense pasan por colocar un 60% de la compañía en bolsa. En febrero, el grupo inversor se hizo con el control de la promotora madrileña Vía Célere por noventa millones de euros con el objetivo de fusionarla con su inmobiliaria DosPuntos, operación que se selló en septiembre. El fondo prevé dar entrada a Vía Célere en al parque a principios de 2018.

Värde sacará a bolsa en 2018 a Aelca y Vía Célere, en el caso de esta última tras pagar 90 millones y fusionarla con DosPuntos

El mismo movimiento llevará a cabo Värde con su promotora Aelca, que cuenta con una cartera de activos valorada en 650 millones de euros y que también se estima que comience a cotizar en los próximos meses.

En el caso de Metrovacesa, promotora controlada por BBVA y Santander, el toque de campana está previsto que se realice en febrero de 2018, mientras que la socimi de pisos de alquiler Testa, participada también por Santander y BBVA, además de Acciona, prevé saltar al parque durante el segundo trimestre del próximo año.