

Promoción residencial

Metrovacesa, Aedas, Neinor y Quabit suman ya 11.000 viviendas en construcción

Las principales promotoras cotizadas entregan solo 587 casas hasta junio

La facturación es todavía muy limitada

ALFONSO SIMÓN
MADRID

Las promotoras cotizadas que deberán ser protagonistas del nuevo ciclo de construcción de viviendas comienzan a sembrar de grúas sus terrenos. Las cuatro mayores en Bolsa, que son Metrovacesa, Aedas, Neinor y Quabit, ya construyen más de 11.000 casas simultáneamente, según se extrae de las presentaciones de resultados realizadas por las inmobiliarias respecto al primer trimestre. Con una cifra más moderada se puede añadir Realia, controlada por el empresario mexicano Carlos Slim, que dispone en construcción de otras 238 casas.

Sin embargo, el número de entregas de pisos de estas empresas es todavía muy limitado. Entre estas cinco empresas han dado únicamente las llaves a sus clientes de 587 casas recién construidas en lo que va de año. Neinor, la que primero comenzó a activar el negocio, fue la que más entregas realizó, concretamente 379. El número del resto es anecdótico, mostrando que solo están en el comienzo de lo que pretenden que sea un negocio a largo plazo: Aedas (102 entregas), Realia (36) e incluso Metrovacesa (32) y Quabit (38) retroceden respecto al año anterior (ver gráfico).

De momento, en los seis primeros meses, las compañías también se encuentran lejos de sus objetivos de entregas anunciados. Neinor se autoimpuso un número de entre 1.200 y 1.700 casas a final de año (entregado ya entre el 22% y 31% de lo previsto para todo 2019). Con los datos disponibles, en el caso de Aedas se queda en el 10% de su meta de entregas, Metrovacesa en el 5% y Quabit en una horquilla de entre un 5% y un 8%.

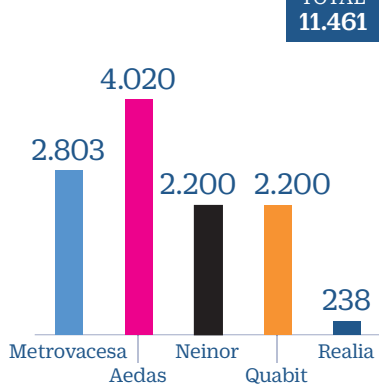
En un sector muy atomizado, también la cuota de mercado de estas empresas es todavía mínima, ya que en el primer trimestre del año se hicieron 11.078 compraventas de vivienda

Cómo evoluciona el negocio residencial de las principales promotoras cotizadas

Hasta junio

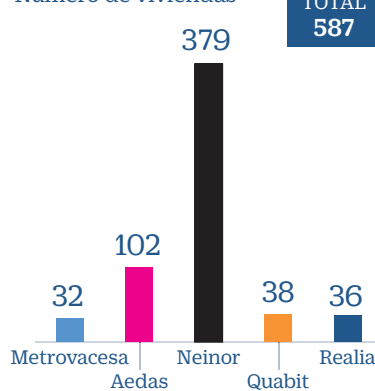
Viviendas en construcción

Número



Entregas

Número de viviendas

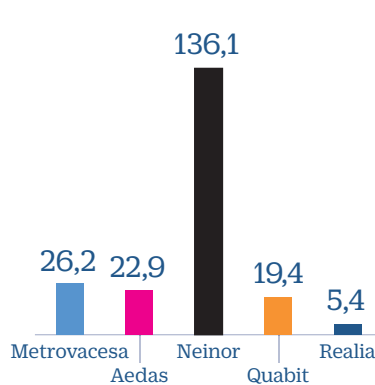


Variación en %

-71,17 5,15 52,21 -44,12 -7,69

Facturación

Millones de euros



Variación en %

254,0 55,0 224,8 112,0 -6,9

Fuente: elaboración propia con datos extraídos de los informes semestrales de las compañías

libre nueva en España, según datos de Fomento.

Desde el año 2015 comenzó el resurgimiento de empresas dispuestas a asumir la etapa constructora posburbuja. La primera de ellas fue Neinor Homes. El fondo Lone Star compró a Kutxabank esta inmobiliaria y la llevó a Bolsa en 2017 como la primera promotora en una década en estrenarse en el parque y dando el pistoletazo de salida a una carrera a la que se han ido sumando otras. Aedas, del fondo Castl lake, lo hizo unos meses después, y la nueva Metrovacesa, controlada por Santander y BBVA, lo hizo el pasado año. A ello hay que sumar otras dos compañías que ya cotizaban. Por un lado, Realia (con una reactivación mucho más lenta) y Quabit, heredera de Astroc y con negocio más limitado en ubicaciones.

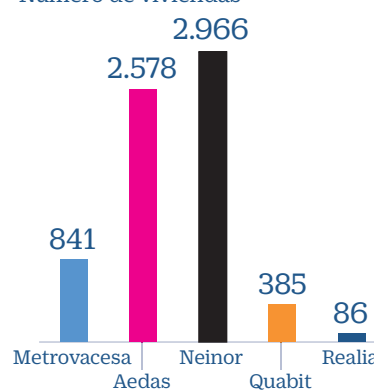
Aunque el arranque para estas empresas no

está exento de complicaciones. Neinor fue la primera compañía que tuvo que reducir sus objetivos de entregas de viviendas, con la consecuente caída en Bolsa y el arrastre para todo el sector cotizado, ya que los inversores vieron dificultades en el cumplimiento de los planes de negocios que las empresas habían presentado a los mercados. Metrovacesa y Quabit siguieron el camino, retrasando sus previsiones. Demoras en las licencias y lentitud en la construcción por falta de mano de obra cualificada han sido las dos grandes barreras esgrimidas por las empresas.

Por eso es destacable cómo estás compañías ya suman proyectos en construcción para 11.461 casas. Aedas dispone ya de 4.020 en construcción, Metrovacesa otras 2.803, Neinor 2.200, el mismo número que Quabit. En facturación

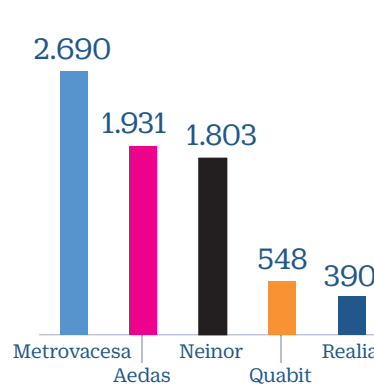
Preventas

Número de viviendas



Valor del suelo y obras

GAV o valor bruto de activos. Mill. €



A. MERA VIGLIA / CINCO DÍAS

Realia, la inmobiliaria de Slim, apuesta por el desarrollo residencial, pero esa actividad, de momento, es mínima

Las grandes comercializarán 30.000 pisos

► **Actividad.** El conjunto de la veintena de las grandes empresas consultadas por **CincoDías** a principios de año pensaban entregar alrededor de 16.000 viviendas en 2019. Además, iniciarán obras para 34.000 unidades y pondrán en comercialización otras 30.000.

► **Vía Célere.** Junto a las grandes cotizadas, destaca en objetivos Vía Célere, controlada por Värde Partners, con objetivo de 2.000 entregas a lo largo de 2019. El fondo estadounidense tomó el control de la empresa en 2017 sumando activos de Dospuntos y Parquesol y más tarde incluyó suelos de Aelca. Se prevé que esta inmobiliaria acabe cotizando en Bolsa en cuanto sea posible, pero de momento tiene el mercado cerrado por la incertidumbre en los mercados y el castigo de los inversores al sector en sus cotizaciones.

► **Protagonistas.** Entre los actores relevantes para 2019 también están Inmoglaciari, controlada por Cerberus, AQ Acentor (del fondo alemán Aquila) pondrá a la venta 1.700 casas, Kronos Homes (1.600) y ASG Homes (de ActivumSG con 1.000 adicionales). Además de la nueva Árqura, promotora conjunta de Sareb y Värde.

► **Nacionales.** Destaca también Amenabar, que entregará 1.245 casas; Pryconsa, de la familia Colomer; la cotizada sevillana Insur, con otras 500, y las filiales inmobiliarias de Acciona e Iberdrola.