

Febrero 2023

Nuestro compromiso con la accesibilidad a la vivienda



**Neinor Homes, SA.; Governance Risk and Compliance
Castellana, 20; 6th Floor; 28046 Madrid; Tel: 912 875 130**

El problema de la vivienda en España

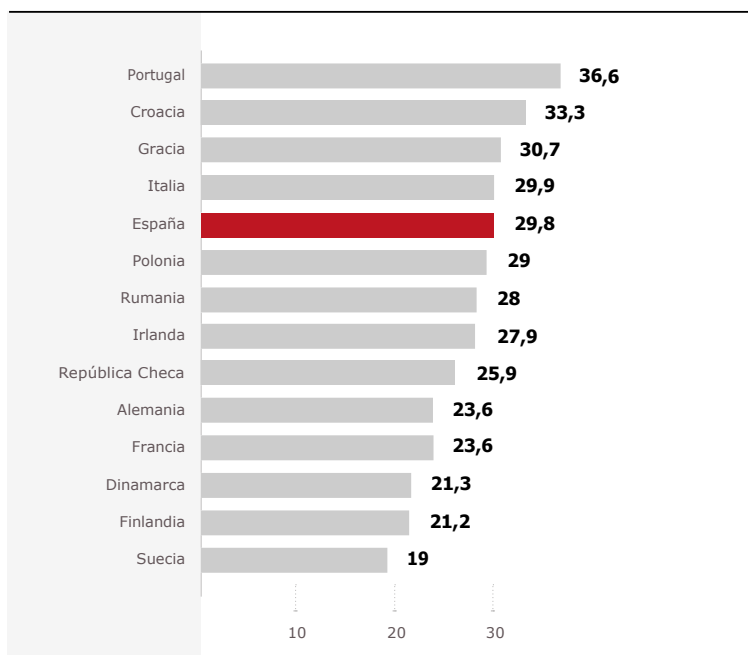
En España, uno de los mayores problemas sociales es la accesibilidad a la vivienda.

Este problema afecta especialmente a los jóvenes, pero también a otros grupos y colectivos, y está directamente relacionado con el problema laboral del país.

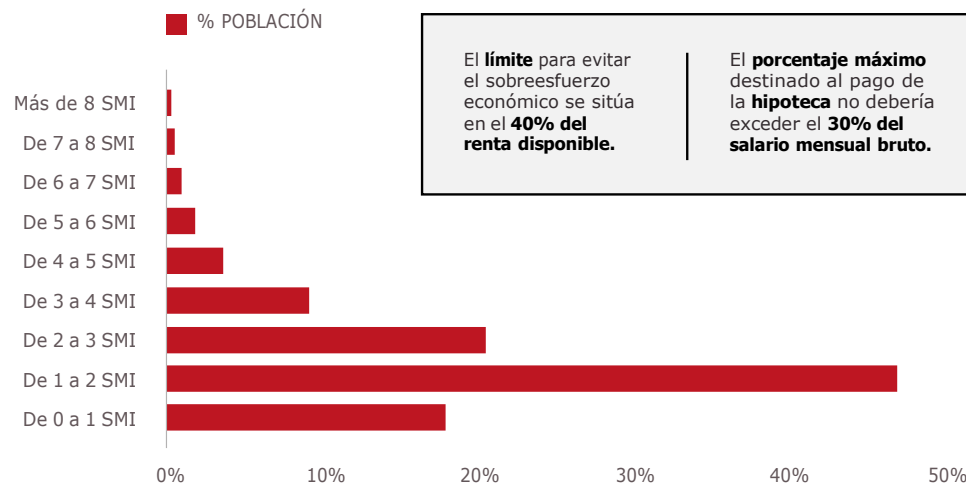
Según datos de Eurostat 2021, los jóvenes españoles se emancipan de media a los 29,8 años, en parte provocado por la dificultad de acceder a una vivienda.

El alquiler es una alternativa más accesible para hogares con presupuestos limitados y es más común entre aquellos con ingresos por debajo del 60% del ingreso promedio.

EDAD MEDIA DE ABANDONO DE HOGAR PARENTAL



TRABAJADORES EN FUNCIÓN DE SU GANANCIA ANUAL RESPECTO AL SMI



Comprometidos con la accesibilidad a la vivienda

Neinor Homes, consciente de que el problema de accesibilidad a la vivienda en España está directamente relacionado con el problema laboral del país y la escasez de recursos económicos por parte de un segmento de la población, en 2021 buscó una fórmula para intentar mitigarlo.

Para ello desarrolló 3 líneas de negocio enfocadas en la construcción de viviendas accesibles y asequibles, por las que ha seguido apostando en 2022 y que ha ampliado a 4 líneas de negocio, consolidándolas tanto a nivel interno como externo.

2021	2022
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Neinor Essential ✓ Colaboración público-privada ✓ Rental * 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Vivienda Libre ✓ Vivienda Protegida ✓ Colaboración público-privada ✓ Rental *

También en el ejercicio 2021, Neinor Homes incluyó en la Dimensión Social de su Plan Estratégico de Sostenibilidad 2022-2025 una línea de acción con 3 hitos, **cuyos KPIs/objetivos/ratios se han cumplido plenamente en el ejercicio 2022.**

 <p>VIVIENDA PROTEGIDA</p> <p>Impulsar la construcción de viviendas de protección social para la venta (vivienda protegida).</p> <p><i>(10% de viviendas en ejecución anuales de dicha tipología)</i></p>	 <p>COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA</p> <p>Fomentar e impulsar los acuerdos público-privados para el desarrollo y construcción de viviendas destinadas al alquiler social.</p> <p><i>(10% de viviendas en ejecución anuales de dicha tipología)</i></p>	 <p>VIVIENDAS ASEQUIBLES</p> <p>Incorporar una nueva línea de viviendas con precios más asequibles a los ofrecidos en mercado en localizaciones bien comunicadas y con servicios dotacionales y asistenciales de calidad.</p> <p><i>(10% de viviendas en ejecución anuales de dicha tipología)</i></p>
--	--	---

* Se considera la incorporación del alquiler en el negocio como una medida que favorece la accesibilidad a la vivienda porque, para activos y zonas similares, el precio del alquiler es más asequible que el precio de amortización de un préstamo hipotecario a 30 años. Ver análisis realizado en nuestro [Informe de medición del Impacto Social](#).

Cómo se materializa nuestro compromiso

En cuanto a las 4 líneas de negocio enfocadas en la construcción de viviendas accesibles y asequibles:



VIVIENDA LIBRE

Neinor Homes es actualmente la promotora con **mayor número de viviendas accesibles** entregadas.

✓ 562 viviendas entregadas en 2022 de la línea de productos Neinor Essential:

- Viviendas libres a precios accesibles (por debajo de 200.000 €)
- Primera promotora inmobiliaria en acercar la calidad y los servicios que ofrece a un público más amplio, sin importar su situación económica.

✓ 542 viviendas en construcción y 124 viviendas en fase de proyecto:

- Destinadas a los colectivos con dificultad de acceso a una vivienda de promoción libre.
- Objetivo: cumplir con el compromiso de adquisición de viviendas de calidad a precios accesibles, para que todos tengan un hogar digno y cómodo.



VIVIENDA PROTEGIDA

Neinor Homes ha demostrado su **compromiso con la construcción de viviendas para colectivos con dificultad de acceso** a la vivienda a través de su línea de negocio en promoción de viviendas protegidas.

✓ 204 viviendas protegidas entregadas en 2022, tanto de protección oficial (VPO) como de protección pública (VPT).

✓ 1.126 viviendas de promoción protegida en distintas fases de producción:

- 460 viviendas ya están en construcción.



COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

Neinor Homes
ha llevado a cabo
una colaboración
público privada con
**Cevasa y Habitatge
Metrópolis
Barcelona (HMB).**

✓ 2022: iniciados los trabajos relacionados con el acuerdo para construir 4.500 viviendas de alquiler social en Barcelona y su área metropolitana:

- Lanzamiento de la primera fase: 692 viviendas repartidas en 8 promociones que se encuentran en distintas fases de proyecto o a la espera de la licencia de obras.

✓ Principios 2023: se solicitará la licencia para una de las promociones, de 112 viviendas, y se empezará a trabajar en el análisis del proyecto de la fase 2.

Con este acuerdo Neinor Homes:

- Es plenamente consciente de que el incremento en la accesibilidad a la vivienda, uno de sus mayores objetivos, pasa por la colaboración con las administraciones públicas.
- Demuestra su compromiso con la inclusión y la construcción de viviendas asequibles para todos los segmentos de la población.



RENTAL

Neinor Homes
ha demostrado una
**fuerte solidez en el
mercado de alquiler.**

Plataforma inmobiliaria que cuenta con toda la cadena de valor en el alquiler de viviendas:

- ✓ Gestiona el alquiler de viviendas de terceros: alrededor de 4.000 activos.
- ✓ Gestiona el alquiler de su propio portfolio de viviendas de obra nueva: alrededor de 4.000 unidades en fase de gestión y ejecución:

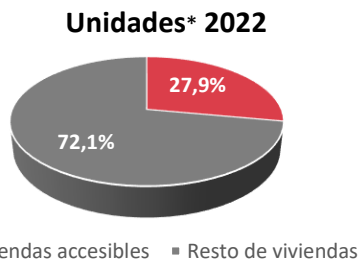
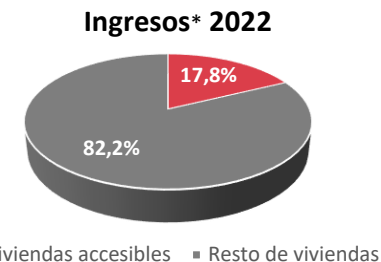
- En 2022, portfolio de 542 viviendas en gestión con un 96% de ocupación.
- En Diciembre de 2022 se incrementó a 800 viviendas en gestión con la finalización de las promociones Sky Rental Homes y Buenavista Rental Homes.
- En 2023 se prevé entregar alrededor de 900 viviendas, y las 2.300 viviendas restantes (en fase de diseño y obra) se entregarán entre 2024 y 2026.

✓ Cuenta con un equipo para la gestión del alquiler de viviendas vendidas a Family Office.

Nuestro compromiso en cifras

✓ 766 viviendas accesibles entregadas en 2022: 562 libres + 204 protegidas.

- Supusieron unos ingresos de 136 millones de €.
- El precio medio de venta por vivienda fue 154 mil €.



Vs. 2021

- ✓ 10,2 % más de viviendas accesibles entregadas → 766 uds. en 2022 vs. 695 en 2021
- ✓ 21,6 % más de ingresos por este tipo de viviendas → 136 M€ en 2022 vs. 111,8 M€ en 2021
- ✓ Incremento del porcentaje sobre:
 - Las ventas totales (unidades) → 27,9 % en 2022 vs. 24,1 % en 2021
 - Los ingresos totales → 17,8 % en 2022 vs. 12,7 % en 2021

➤ Resultados del **Informe de Impacto Social** realizado en 2022 de manera pionera por Neinor Homes:



En 2021 se entregaron 3.167 viviendas libres, el 7,1 % de la oferta de obra nueva en las zonas de implantación de Neinor Homes.



En 2021 se construyeron 464 viviendas de protección oficial, un 5,9 % de las VPO construidas en las zonas de implantación de Neinor Homes ese año.



Esta tipología de vivienda da acceso a vivienda premium a un 20% más de la población.

Las líneas de negocio enfocadas en la construcción de viviendas accesibles y asequibles han supuesto una mayor accesibilidad a la vivienda.

* La diferencia entre el porcentaje sobre el total de ingresos y sobre el total de unidades es debida al bajo precio de venta.