VONOVIA (VNA) - ANÁLISIS PROFUNDO

■ **NOTA FINAL: 8,70/10**
Empresa: ■ 8,55/10
Oportunidad actual: ■ 9,05/10
Riesgo: MEDIO-ALTO
Tesis 5-10 años: POSITIVA
Veredicto: COMPRA SELECTIVA

report_date: 02/10/2026 **reference_price:** 16,70 EUR

Lectura actual

La caída a mínimos vuelve a crear margen de seguridad, pero la oportunidad está condicionada por una deuda todavía demasiado elevada y por el coste de financiación.

Novedades clave

• Más de 500.000 viviendas y ocupación del 97-98%, respaldadas por escasez estructural.

• Rentas orgánicas +3,6% H1 2026; EBITDA de alquiler 1.269 M€ y Value-add +27,6%.

• Cotiza a ~0,52x valor en libros y yield indicado 7,35%.

• Refinanciados ~4.400 M€ con plazo medio ~8 años y cupón euro ~3,2%.

• Posible mandato Alecta de ~10.000 M€: nueva vía capital-light.

Riesgos / qué vigilar

Net debt/EBITDA 14x y LTV 46% siguen altos. Desarrollo débil, regulación en Berlín y tipos elevados presionan valoraciones y financiación. La tesis depende del desapalancamiento.

Conclusión

A 16,70 EUR el descuento es interesante, pero la deuda impide una compra de máxima convicción.