

**INVERSIÓN** CRECE LA APUESTA POR LOS DESARROLLOS DESTINADOS SÓLO AL ALQUILER

# Viviendas para la sociedad del pago por uso



Ya sea en 'build to rent' como desarrollos ya construidos, las generaciones más jóvenes cambian la forma de consumo del mercado residencial

Lucía Junco, Madrid

Entre 2005 y 2019 el porcentaje del parque residencial en alquiler en España ha crecido un 45% hasta los 4,4 millones de unidades. Hasta 2024 se prevé que crezca otro 15% hasta representar más del 27,3% de toda la vivienda nacional. Una cifra nada desdeñable, pero aún lejos del 35% de hogares que viven arrendados en Reino Unido o el 56% de Alemania.

Los inversores lo saben y por eso el pasado año fue récord en España para el segmento *multifamily* (residencial en alquiler y residencias de estudiantes), que logró captar más de 2.600 millones de euros, el 28% del total invertido en *real estate* el pasado año en España (9.500 millones de euros) y el 12% de la inversión en *multifamily* en todo Europa, donde en su conjunto ha crecido un 7%. De hecho, este segmento ha llegado a superar la inversión en el mercado de oficinas, según el informe *Multifamily, ¿por qué es el sector en auge?*, presentado esta semana por la consultora inmobiliaria CBRE.

El *multifamily* es un mercado en auge auspiciado no sólo por el endurecimiento al acceso a la vivienda en propiedad desde 2013, por el aumento de precio de la vivienda y el esfuerzo teórico; sino también por el cambio de la sociedad, no sólo demográfico –el porcentaje de personas entre 25 y 34 años crecerá un 2,9% en las grandes ciudades: en Madrid, un 4,7%, en Sevilla, un 4,4% y en Barcelona un 2,3%– sino también de consumo, movido por una mayor flexibilidad, movilidad y funcionalidad. Además, “es un negocio que resulta más competitivo para los inversores, que encuentran mayor facilidad de financiación y se trata de un producto con una mejor optimización de plazos y costes gracias a la industrialización”, señala el estudio.

El *multifamily* está integrado por el mercado de residencias de estudiantes, el *build to rent* (BTR) que son desarrollos que se promueven directamente como obra nueva para



## Skylines, estandarte del 'build to rent' madrileño.

Situado en el madrileño Paseo de la Dirección, 246, Stoneweg promueve 300 viviendas en régimen de alquiler que suman una superficie construida de 25.600 metros cuadrados. Cuentan con centro de 'coworking', terrazas, gimnasio, piscina y huerto urbano que se adaptan a las exigencias del nuevo arrendador.

alquiler, y el *private rented sector* (PRS), activos ya construidos, finalizados y alquilados.

La falta de producto terminado en alquiler ha impulsado el BTR, al que se destinaron 1.400 millones de euros, más del doble que el año anterior, para la construcción de 6.000 viviendas. Generalmente los proyectos de BTR se encuentran en las grandes ciudades o núcleos urbanos de más de 250.000 habitantes e implican el desarrollo de más de 100 viviendas para su optimización de costes.

## El año pasado se destinaron 1.400 millones a desarrollos 'build to rent'

Por su parte, el PRS o alquiler terminado alcanzaron los 306 millones, unas 3.300 viviendas en Madrid y Barcelona, la mayoría dentro de la madrileña M-30. Aunque de menor inversión, se trata del producto más atractivo para la banca tradicional y “donde se están consiguiendo los márgenes y condiciones más atractivas para el inversor”, apunta el informe. “El *multifamily* es un producto que ofrece altas rentabilidades y bajo riesgo”, explicó Ofelia Núñez, directora Investment Properties Residencial CBRE España. “El *multifamily*

## ¿Cuánto se paga de alquiler?

Las rentas en Madrid se situaron el pasado año de media en los 1.298 euros al mes, un 2,4% más elevadas que el año anterior, mientras que en Barcelona alcanzaron los 1.338 euros al mes, un 1,41% más, según el informe Global Living de 2020 de CBRE. Se trata de crecimientos similares a los que experimentaron ciudades como París o Nueva York. Ahora bien, mientras París se encuentra alineada en precio de alquiler medio y crecimiento con la Ciudad Condal, Nueva York encabeza el ranking de las ciudades más caras para vivir de alquiler, alcanzando de media los 2.370 euros mensuales, un 2,8% más respecto a 2019. La sigue en precio Hong Kong, también la segunda ciudad que más incremento logró aplicar a los alquileres el pasado ejercicio, hasta 2.213 euros al mes, un 5,8% más. Por encima de Hong Kong, Dublín, donde los alquileres crecieron un 6,7%, de media en los 1.860 euros. En Londres, las rentas se situaron en 1.557 euros, un 3,7% más. Entre las capitales más económicas, Roma (donde el pasado año las rentas cayeron un 2,5%, de media en los 821 euros al mes) y Lisboa, 688 euros/mes).

es un segmento que presenta retornos interesantes y riesgos menores de cara al inversor. El rendimiento bruto del alquiler residencial se sitúa en un 3,70%, significativamente por encima del bono del Estado a 10 años (0,04%), algo que se viene observando desde 2013”, añade Samuel Población, director nacional de Residencial y Suelo de CBRE.

Y esto solo acaba de empezar. “A nivel nacional, este segmento se encuentra en una fase incipiente si se compara con el resto de los países europeos, por lo que existe un gran po-



### Arco del Triunfo, Barcelona.

Entre el Passeig de Sant Joan y la avenida Vilanova, frente al Arco del Triunfo de Barcelona, Conrem Tramway desarrolla un proyecto 'build to rent' propio que sumará 108 viviendas, con una edificabilidad de 10.700 metros cuadrados. Se encuentra en la parcela en la que Hotusa pretendía levantar un hotel de cinco estrellas y que adquirió Cromway a mediados del pasado año. Se dirige sobre todo al público internacional.



### El alquiler terminado o 'private rented sector', lo más atractivo para la banca tradicional

tencial de crecimiento. Actualmente, los inversores están concentrando su interés en Madrid, que concentró el 67% de la inversión y también ha sido destino de las mayores operaciones del mercado entre las que destacan la venta de un suelo en Méndez Álvaro para futuro BTR por parte de Repsol a Vivenio sobre el que se proyectarán 250 viviendas destinadas al alquiler; la compra de DWS a Gestilar para la promoción de 1.100 viviendas o la de Axa a Tectum para la construcción de 919 unidades.

En Barcelona se invirtieron 272 millones en tipología BTR y 12 millones en activos PRS, el 17% del total. En la Ciudad Condal uno de los proyectos más relevantes en la actuali-

dad es del Arco del Triunfo, de Conrem Tramway. Según los expertos, se aprecia también un creciente interés en País Vasco, Málaga, Valencia, Sevilla, Zaragoza o Palma de Mallorca.

#### Oportunidad en gestión

En línea con el crecimiento de estos desarrollos también se prevé un aumento en el número de operadores especializados dedicados a la gestión de grandes carteras de residencial en alquiler, una oportunidad ante la escasez de profesionalización en este campo donde compañías como Zittus realizan una gestión especializada y global de estos inmuebles, desde la comercialización integral, contratos con propietarios, inquilinos y proveedores, cobros, devoluciones e impagos de rentas, hasta el diseño de mobiliario, suministro y mantenimiento del inmueble.

Es la nueva forma de consumir una vivienda, flexible y fácil para la generación suscrita a Netflix y a Amazon Prime.



### La renovación de Méndez Álvaro.

La zona de Méndez Álvaro es una de las de mayor desarrollo de la capital española. Entre las nuevas promociones de 'build to rent' se encuentra Méndez Álvaro Residencial, inversión de AXA IM Alts y promovida por Acciona, de 135 viviendas con una edificabilidad de 10.800 metros cuadrados. También se desarrollará Méndez Álvaro 47, de Vivenio, que contará con una edificabilidad de 18.000 metros cuadrados.



### Hines y Acciona, un gigante en Valdebebas.

Con una edificabilidad de 33.000 metros cuadrados, el desarrollo de 'build to rent' de Hines junto a Acciona sumará 395 viviendas que destacan sobre todo por la amplitud de zonas comunes y uso mixto, pues contará con centro de 'coworking', supermercados, además de zonas verdes, gimnasio...



### La apuesta de Neinor por el alquiler construido.

Hace apenas dos meses, la promotora se hizo con Sardes, portfolio que han adquirido a Hadley Investment Socimi, con el que sumarán 391 viviendas en nueve edificios en Madrid (en la imagen), Valdemoro, Málaga, Valencia, Alicante, Badalona, Terrasa, Girona, Sabadell. En conjunto, suman una superficie contruida: 31.914 metros cuadrados.