

FONDOS Y GESTORAS LEVANTAN MÁS DE 5.300 PISOS EN ALQUILER

La falta de edificios residenciales en venta en las grandes ciudades españolas está llevando a los inversores a cerrar alianzas y proyectos llave en mano con promotoras medianas para levantar viviendas destinadas al alquiler

ALBA BRUALLA

El mercado de la vivienda en alquiler se ha convertido en un caramelo dentro del sector inmobiliario que casi todos los actores quieren probar. Sin embargo, a pesar de que son muchos los que están intentando acceder a este negocio, solo unos pocos están logrando cerrar operaciones. Además de las grandes socimis como Testa o Tèmpore, que cuentan ya con importantes carteras de pisos en renta, existen gestoras como Azora que están engordando su portfolio mediante el desarrollo de edificios que se proyectan específicamente para este uso, y es que ante la falta de producto terminado a la venta, esta se convierte en la principal alternativa para los inversores que



quieren hacerse con un hueco en este mercado. Esto ha llevado a que en tan solo dos años la construcción de pisos en alquiler haya pasado de ser prácticamente inexistente a sumar más de 5.300 unidades para los próximos cuatro años entre unas pocas empresas, por lo que esta cifra irá creciendo a medida que los fondos que están mirando este mercado logren cerrar operaciones y las promotoras medianas empiecen a destinar parte de su actividad a este negocio.

Azora, ha sido la primera en sacar adelante un gran desarrollo de alquiler y lo hace de la mano de Áurea Homes (antes ACR) que se está posicionando como una de las promotoras más activas en el mercado de la vivienda en alquiler. Concretamente, la gestora que lidera Concha Osácar, invertirá entre 65 y 70 millones en el desarrollo de un edificio que se levantará en el Barrio del Cañaveral, en el sureste de Madrid, en un suelo adquirido a InmoCaixa y contará con más de 300 viviendas con garaje y trastero, así como con zonas ajardinadas, piscina y zonas deportivas. "Este proyecto se engloba dentro de la estrategia de Azora de invertir en vivienda en régimen de alquiler, un sector en el que estamos presentes desde hace más de 15 años y en el que, actualmente, gestionamos más de 14.000 viviendas", explica Javier Rodríguez Heredia, responsable del Área Residencial de Azora

Áurea Homes será la encargada de la gestión integral del proyecto y del desarrollo del inmueble mediante un llave en mano que se espera que esté entregado a finales de 2021. "Además de este edificio, estamos estudiando la posibilidad de destinar al alquiler algunos de nuestros proyectos en Vallecas y Móstoles y tampoco descartamos hacer un nuevo desarrollo en el Cañaveral", explica David Botín, director General de Áurea Homes, que asegura que estos tres proyectos suman unas 250 unidades. El directivo asegura que han "detectado mucho interés por parte de distintos fondos extranjeros que llegan a España para comprar activos, pero como no encuentran producto quieren desarrollarlo. En ese punto entramos nosotros, tanto en el proyecto que se trabaja desde cero como generando nosotros mismos las oportunidades o sobre nuestros activos".

Catella Asset Management Iberia (CAMI), filial española de la gestora de fondos sueca, es otra de las firmas que empezó hace tiempo a buscar operaciones en este mercado y tiene el objetivo de alcanzar

iKasa y MK Premium se blindan ante la crisis: apuestan por el alquiler

"Los promotores pequeños tienen que competir con los grandes y lo tienen francamente difícil. Todo esto sin olvidar el endiablado sistema urbanístico español que ha acabado con los procesos de creación de suelo", explica Iván Rodríguez, consejero delegado de iKasa. La firma tomó la decisión de no invertir más en suelo el pasado mes de julio, por lo que se dedicará a desarrollar lo que tienen en cartera (unas 534 viviendas), y otras tantas promociones para la rama patrimonial en alquiler. Asimismo, MK Premium, la inmobiliaria dirige Daniel Leiva, dará un giro a su estrategia ante el cambio de ciclo y se ha fijado el objetivo de que la cartera de vivienda en patrimonio pase de suponer el 20 por ciento actual al 50 por ciento en los próximos meses.



Edificios residenciales en alquiler de Catella en Pamplona. EE

las 2.000 viviendas en alquiler en los próximos doce meses.

De momento, la gestora cuenta con una cartera de 637 unidades ya en alquiler en Madrid, Barcelona y Pamplona y tiene en marcha el desarrollo de otras 367 viviendas en Villaverde y Valdemoro que serán entregadas entre 2019 y 2020. Hasta ahora, la firma ha trabajado de la mano de Aquila Capital y la promotora Activitas en distintos proyectos y además, la firma se encuentra en negociaciones para la compra de edificios ya destinados al alquiler de vivienda libre y de vivienda protegida. Sus áreas de actuación son las zonas metropolitanas de Madrid, Barcelona, Valencia, Zaragoza, Pamplona, Vitoria, Bilbao y San Sebastián.

ASG Homes se está posicionando también como una de las firmas que mayor actividad está teniendo en el desarrollo de pisos en alquiler con tres proyectos que suman algo más de 800 unidades y que están ubicados en dos grandes ciudades españolas. Así, ASG actúa como la promotora y la firma ya ha identificado más proyectos cuyo enfoque es exclusivamente destinarlos al alquiler. Según apuntan desde la compañía, en todos los casos seguirán el mismo proceso que los actuales: "adquisición del activo, diseño, proyecto, licencia y promoción". En este caso, la firma no analiza especialmente la opción de crecer mediante edificios ya levantados. "ASG es



ISTOCK

un fondo de valor añadido y nuestro perfil y capacidades nos permiten identificar activos con necesidad de desarrollo y promoción, sin la necesidad de pagar una prima adicional por estar ya en rentabilidad”, explica Víctor Martínez, consejero delegado de ASG Homes.

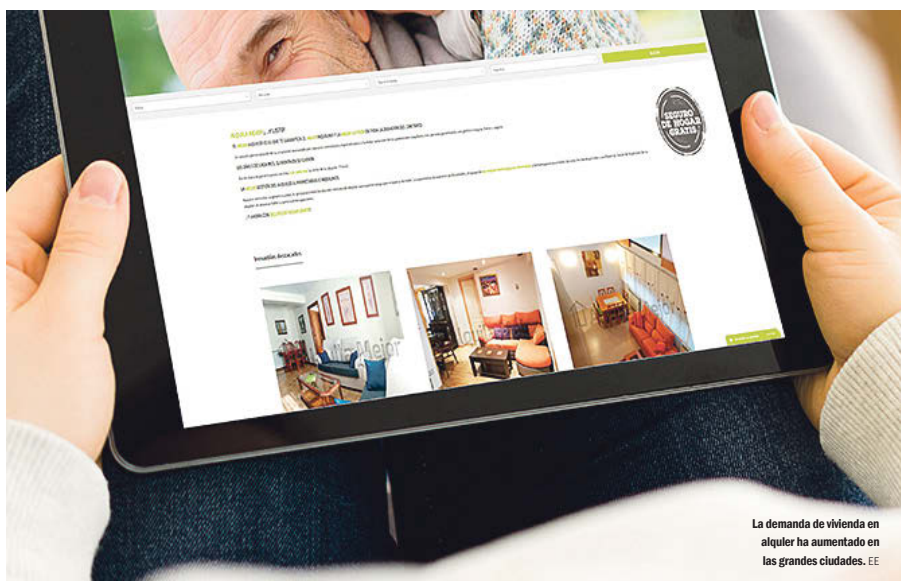
El directivo apunta que “no existe un objetivo definido en términos de número de viviendas, pero sí una decisión estratégica de identificar proyectos que puedan tener racional para este tipo de inversiones, por tamaño, ubicación y demanda. Esos son los criterios esenciales del modelo”. Así, concreta que su foco se encuentra en “mercados principales de primera vivienda. Ciudades donde la demanda de vivienda es sostenida, con una actividad económica estable y crecimiento del empleo”.

Pryconsa y Avintia se suman a la fiesta del alquiler

La inmobiliaria Pryconsa ha sido la última en anunciar su intención de entrar en este mercado con un plan para levantar 1.500 viviendas en los próximos años que arrancará en 2019. Si bien, su presidente, Marco Colomer, advierte de que los planes del Gobierno en esta materia están ahuyentando a los fondos más institucionales. “Nuestra idea original pasaba por incorporar un socio al proyecto, pero la indefinición legislativa entorno al alquiler y los anuncios que ha ido lanzando el Gobierno ha hecho que estos socios prefieran quedarse en espera”, explica el directivo, que apunta que su alianza se estaba negociando con un fondo de pensiones. “Este tipo de inversores buscan inversiones estables a largo plazo y con pocos riesgos”, concreta. Esto está reñido con las medidas que se han ido anunciando como la de alargar los contratos de tres a cinco o incluso siete años y permitir que los ayuntamientos puedan limitar los crecimientos de las rentas.

Colomer explica que ya tienen “algunos suelos comprados y actualmente solo hay dos proyectos activos en Málaga y en Torrejón de Ardoz (Madrid), uno de ellos con licencia y otro con la solicitud presentada”. Concretamente, la promotora cuenta con una reserva de suelo para hacer 300 unidades de alquiler y tiene solares localizados en otras tres ubicaciones que añadirían otras 250 viviendas más.

Otra de las firmas que apuesta por el alquiler para diversificar su negocio es el grupo Avintia que lanzó la gestora Locare Real Estate, donde participa al 50 por ciento junto a Gesurbe. A través de esta plataforma de viviendas en renta, la compañía ha llegado a una primera alianza estratégica con Tectum Real Estate, especializada en este mercado, para levantar más de 1.000 viviendas en los próximos dos años. Para dar forma a este portfolio



La demanda de vivienda en alquiler ha aumentado en las grandes ciudades. EE

El sector advierte de que los planes del Gobierno para el alquiler pueden asustar a los fondos

destinarán una inversión de unos 120 millones de euros en los próximos dos años para la adquisición, promoción y puesta en explotación de la cartera.

Actualmente, la sociedad ya tiene en marcha el desarrollo de tres promociones en los municipios madrileños de Móstoles, Collado-Villalba y Torreloa, que en total suman unas 405 viviendas. Estos primeros pisos entrarán en operación entre 2019 y 2020

La socimi VBare, que cuenta con una cartera de 267 viviendas destinadas al alquiler, también está “explorando la opción de firmar algún acuerdo de colaboración con alguna promotora con objeto de llevar a cabo proyectos de manera conjunta donde VBARE adquiera los inmuebles una vez construidos”, explica Fabrizio Agrimi, director General de VBARE.

El directivo asegura que actualmente están analizando oportunidades prácticamente en todas las capitales de provincia del territorio nacional por un importe global de inversión de más de 85 millones de euros. Este año ha sido el más activo para la socimi con la compra de 75 unidades.