

Inmobiliario

El alquiler profesionalizado no acaba de despegar en España

Sólo un 3% del parque de vivienda en alquiler en España está en manos de inversores institucionales, a gran distancia de países como Alemania (18%), Países Bajos (32%) o Estados Unidos (37%).

Rebeca Arroyo. Madrid

El parque de vivienda en alquiler en España sigue monopolizado por particulares y, pese al interés que ha despertado en los inversores institucionales en los últimos años, sólo un 3% del producto residencial en renta está profesionalizado, a gran distancia de otros destinos más maduros como Alemania (18%), Países Bajos (32%) y Estados Unidos (37%), de acuerdo con los datos del informe *Residential Market Outlook 2021* elaborado por Deloitte.

Un ejemplo de la madurez del mercado de alquiler residencial profesionalizado en otros países es la megaooperación inmobiliaria anunciada recientemente por Vonovia. La Socimi alemana ha lanzado una opa amistosa sobre su rival Deutsche Wohnen que valora la compañía en 18.000 millones. La suma de las dos empresas daría lugar a un grupo de 45.000 millones de capitalización y una cartera de más de 500.000 pisos en alquiler.

Top 5 en España

En España ninguno de los cinco principales propietarios de vivienda en alquiler especializados supera las 40.000 unidades. Blackstone, mayor casero en España a través de sus distintas plataformas, suma 35.000 unidades en alquiler, seguido de Azora (12.000 unidades), Vivenio (3.200 unidades), Têmpore (2.600 unidades) y Cevasa (2.200 unidades), según la información pública disponible.

Sólo Vonovia, en Alemania, cuenta con más de 415.000 unidades y el siguiente en la lista, Deutsche Wohnen, suma unas 160.000 viviendas.

Para Joaquín Linares, socio de Financial Advisory de Deloitte, la inversión en residencial crecerá previsiblemente durante los próximos años. “España atraviesa un momento del ciclo inmobiliario

El 76,2% de los españoles es propietario de su casa y el 23,8% vive de alquiler

PRODUCTO

Pese a que la oferta en España ha crecido en el último año, existe un déficit de producto en renta. Los **acuerdos entre promotoras e inversores y la colaboración público-privada** son dos fórmulas para poner nuevas viviendas en el mercado.

Blackstone, Azora, Vivenio, Têmpore y Cevasa son los grandes caseros de España

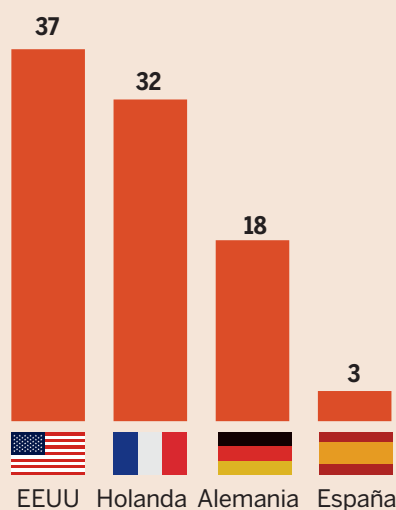
único, con fuertes perspectivas de crecimiento económico en un contexto de bajos tipos de interés que favorecerán la entrada de capitales en el sector inmobiliario. “Esto hace que los volúmenes de inversión se prevean relevantes, siempre que lo permita una inflación moderada y una rápida obtención de la inmunidad de grupo”, añade Linares.

De acuerdo con los datos de Eurostat, España estaba muy por debajo de la media en lo que a penetración del alquiler se refiere. En la Unión Europea (UE) de media el 69,2% de la población vive en un piso en propiedad, mientras

REPARTO DEL ALQUILER PROFESIONALIZADO

> Propietarios institucionales

En porcentaje.



Expansión

> Principales inversores

En miles de unidades.

ESPAÑA		
1	Blackstone	35
2	Azora	12
3	APG-Vivenio	3,2
4	TPG-Tempore	2,6
5	Cevasa	2,2
ALEMANIA		
1	Vonovia	415
2	Deutsche Wohnen	160
3	LEG Immobilien	135
4	Vivawest	117
5	TAG Immobilien	82

Fuente: Deloitte con información pública de las compañías

que el 30,8% restante alquila su vivienda. En España el peso de la propiedad es del 76,2%, frente al 23,8% del alquiler. Pedro Fuster, director de Financial Advisory de Deloitte, apunta que, si bien hay mucho interés de los institucionales en entrar en un mercado con unos “fundamentales muy claros y fáciles de entender”, el parque instalado en manos de particulares es muy relevante y, aunque el peso del profesional crecerá, se tardará años en llegar a los niveles de otros países europeos.

Fuster explica que desde 2016 se observa una ruptura

estructural del mercado de alquiler en gran parte provocada por el incremento de la temporalidad del mercado laboral que dificulta comprar una vivienda y ocasiona un sobrecalentamiento del mercado de alquiler. “Parte de la presión del alquiler, sobre todo tras el Covid, se ha trasladado al extrarradio de las grandes ciudades y áreas metropolitanas con familias que buscan espacios más abiertos y zonas comunes”, añade Fuster.

Al crecimiento del mercado profesional han contribuido fórmulas como el *build to rent* –construcción de vivien-

das destinadas al alquiler– y los acuerdos entre promotoras e inversores para poner en marcha proyectos llave en mano de residencial en renta.

Otra fórmula para incrementar el parque de vivienda en alquiler pasa por la colaboración entre administraciones e inversores. “La colaboración público-privada es esencial porque el poseedor de los suelos es la Administración, pero, para que funcione, se debe instrumentalizar tras establecer un marco de entendimiento con el inversor privado”, explica Linares.

Para los expertos de Deloitte existe una oportunidad de creación de mercado entorno al *coliving* porque, quitando de la ecuación el centro de Madrid o de Barcelona, donde hay algo de volumen, no hay producto en España como sí lo hay en otros países europeos o en EEUU.

Los expertos de Deloitte advierten de los riesgos que implica el exceso de regulación. “Sobrerregular el mercado de la vivienda ocasiona una falta de oferta y, a su vez, una mayor tensión en los precios a medio plazo. Como se ha visto en otros mercados europeos, las limitaciones de precios de alquiler tienen una difícil coexistencia con las constituciones de los países”, añade Linares.

CON SU NUEVO FONDO

Greystar invertirá 750 millones en residencial en España

R.A. Madrid

Greystar prevé destinar 750 millones de euros a vivienda en alquiler y residencias de estudiantes en España en los próximos tres años. Esta inversión incluirá 300 millones de capital y un apalancamiento asociado de 450 millones.

En concreto, Greystar Europe Investment Management ha captado 725 millones para destinar a un vehículo paneuropeo de valor añadido especializado en residencial. Con esta inyección de capital, más lo que prevén lograr en los próximos meses, el vehículo tiene por objetivo alcanzar 1.000 millones en compromisos de capital en Europa. Si a esto se añade el apalancamiento previsto Greystar podría invertir 2.500 millones en toda Europa.

Este vehículo se centrará en las principales ciudades de Reino Unido, Países Bajos, España, Irlanda, Francia, Alemania y Austria. En concreto a España le corresponderá cerca del 30% de esta inversión para *build to rent* y alojamiento para estudiantes, explica a EXPANSIÓN Juan Acosta, director general de Greystar España.

El vehículo de inversión se centrará en la adquisición y el desarrollo selectivo de activos residenciales de alquiler “diseñados expresamente, acondicionados cuidadosamente y administrados de forma profesional”.

El fondo cuenta ya con inversiones iniciales en Reino Unido, Irlanda y los Países Bajos y cuenta con proyectos en estudio en otras ciudades europeas que forman parte del objetivo de inversión.



Juan Acosta, director general de Greystar España.

Recuperar la barrera de las 500.000 viviendas vendidas en un año

En lo que se refiere al mercado residencial en venta, Deloitte prevé que el volumen de compra de viviendas supere la barrera de las 500.000 unidades durante 2021. Esto supondrá un crecimiento respecto a las 487.000 unidades vendidas del pasado año, cuando el volumen de operaciones se redujo un 14,5% por el impacto del Covid. En

cuanto al precio de la vivienda, se prevé estabilidad para 2021 y un incremento del 3,3% de media para 2022. España es el país de Europa que ha experimentado un mayor crecimiento de hogares en los últimos 14 años promovido por el balance migratorio y la reducción de los miembros por hogar, que ha pasado de 2,8 a 2,5 personas por vivienda. El

ciclo inmobiliario se ha visto interrumpido por el Covid mucho antes de que llegara a niveles del anterior, especialmente en lo que se refiere a obra nueva, con distintas velocidades según provincias. De acuerdo con el informe de la consultora diez provincias acumulan el 65% del total de las transacciones realizadas y aglutinan al 52% de la población.