

Contar con un marco jurídico, esencial para alcanzar la madurez del *Build to Rent* en España

Muchas cosas están cambiando en el mercado inmobiliario español en los últimos tiempos y una de ellas tiene que ver con la ya cada vez menos tradicional adquisición de vivienda en propiedad. España es uno de los países más proclives a la compra de vivienda de entre nuestros vecinos europeos, pero cada vez menos.

Por José María García, director del departamento de Valoraciones RICS de Gloval

El giro en la mentalidad de los jóvenes consecuencia de las variaciones socioculturales, la dificultad al acceso a la vivienda y ahora, más recientemente, el impacto de la pandemia en el consumo y el ahorro, están generando un aumento significativo del mercado del alquiler en todas sus variantes.

Hace años que el *Build to Rent* es una realidad en países como Reino Unido o Alemania, pero es ahora cuando en el mercado español está comenzado a ser protagonista de interesantes operaciones. De hecho, sólo durante 2019, esta modalidad superó los 600 millones de euros de inversión, una cifra que se espera aumentar al finalizar este ejercicio pese a la pandemia.

Debido a las circunstancias actuales, el mercado de la vivienda se encuentra a la expectativa en estos momentos. El segmento del *Build to Rent*, junto al logístico son los que están aportando actividad a un sector que necesita estímulos y dinamismo.

El mercado del alquiler ha crecido de forma exponencial en los últimos años, llegando a superar el 23% de la cuota de mercado, y a esta elevada demanda se le suma la falta de oferta. Estos ingredientes crean un cóctel muy atractivo para los inversores. En España, grandes promotores y fondos de inversión están aumentando sus posiciones en compras de suelos orientados a este producto convencidos de que este segmento representa toda una oportunidad. Gracias a esta modalidad, el

promotor reduce el riesgo de comercialización de viviendas destinadas a la venta antes de finalizar la construcción, obteniendo además financiación por parte de grandes fondos de inversión una vez adjudicada la licencia urbanística. Y sin olvidar, que, por regla general, estamos hablando de un producto que suele entregarse "llave en mano".

Pero siempre que un fenómeno nuevo aparece con fuerza en el mercado, las dudas e incertidumbres suelen también rondarle. Por ello, el marco legal se antoja imprescindible para dotar de guías de actuación claras y fiables, tanto a los inversores como a los inquilinos. Porque no hay que olvidar que la inmensa mayoría del parque de arrendamiento de nuestro país está en manos de particulares, convirtiéndolo en un mercado muy poco profesionalizado.

Ante estas circunstancias, los fondos de inversión demandan de una seguridad jurídica y unas reglas del juego estables, que permitan alcanzar la madurez en este segmento, consiguiendo a su vez posicionar al alquiler como una alternativa residencial que consiga satisfacer las demandas actuales del mercado y de la sociedad.

Es importante tener en cuenta que leyes excesivamente intervencionistas como las que regulan y limitan los precios del alquiler -recientemente hemos tenido un ejemplo de ello en Cataluña o la puesta en marcha en los próximos meses de la regulación para limitar el precio de los alquileres anunciada en los Presupuesto Gene-



rales del Estado-, no hacen más que reducir la oferta de esta tipología de vivienda tan demandada actualmente, produciendo un inevitable incremento de los precios.

Otro aspecto a tener en cuenta tiene que ver con la activación de mecanismos que permitan la colaboración público-privada, ya que desde el capital privado se puede cubrir el escaso margen de endeudamiento de las Administraciones. Así se lograría dinamizar el mercado de vivienda y poner en marcha desarrollos que eviten en los próximos años una escasez de *stock* en el segmento residencial.

En Gloval, gracias a nuestra experiencia y la interrelación de nuestras áreas de negocio, podemos ofrecer a nuestros clientes una visión mucho más afinada y realizar unas valoraciones centradas en el producto con el fin de generar rentabilidades atractivas para el inversor. ♦