

Casi 1.000 pisos y 150m: Axa firma con Tectum la mayor operación build to rent

AXA acaba de firmar la mayor operación build to rent tanto por importe como por número de viviendas firmada hasta ahora en España



LOCARE Torreledones.



AUTOR

E. SANZ

Contacta al autor
elena_sanz

TAGS

BUILD TO RENT - AXA - MERCADO INMOBILIARIO - INVERSORES - ALQUILER PRECIO

TIEMPO DE LECTURA

04/06/2020 09:57 - ACTUALIZADO: 04/06/2020 10:40

Es la mayor operación **build to rent** tanto por importe como por número de viviendas firmada hasta ahora en España. AXA Investment Managers - Real Assets ha comprado a Tectum Real Estate Investments una **cartera de 919 viviendas en alquiler a precios asequibles repartidas** por la Comunidad de Madrid. **El precio de la operación asciende a 150 millones de euros.**

Las viviendas, algunas ya finalizadas y alquiladas y otras aún en fase de construcción -ver tabla inferior-, forman parte del primer fondo de la gestora inmobiliaria Locare RE y Tectum, que nació hace poco más de un año con una **inversión de 120 millones**, cifra que permitió la adquisición de siete solares donde se están levantando actualmente el millar de viviendas **adquiridas por Axa IM Real Estate** cuya cartera en España y Portugal está compuesta actualmente por 2.700 apartamentos ubicados en Madrid, Barcelona y Lisboa.

Las futuras viviendas se ubican en Torreledones, Villalba, Móstoles, Arroyomolinos, Valdemoro y Alcalá de Henares

Los terrenos adquiridos y las futuras viviendas se ubican en Torreledones, Villalba, Móstoles, Arroyomolinos, Valdemoro (dos suelos) y Alcalá de Henares y las viviendas saldrán al mercado entre 500 y 900 euros al mes, es decir, a precios asequibles, un negocio por el que muy pocas empresas están apostando y donde puede haber un enorme nicho de negocio en un momento en que los **fuertes aumentos de los alquileres** en las grandes ciudades y los **elevados precios de compra** están expulsando del mercado inmobiliario a buena parte de las familias.

La operación, que se ha llevado off market, ha contado con el asesoramiento de TC Gabinete Inmobiliario. "Es una operación muy importante y de gran calibre teniendo en cuenta el número de viviendas y el hecho de que se trate de **viviendas a precios asequibles**", ha asegurado Jaime Pueche, socio de TC Gabinete Inmobiliario. Por parte de Tectum, la operación ha sido liderada por el equipo que dirige **Andrés Horcajada, socio co-fundador de Tectum**, que seguirá al frente de la gestión de las viviendas tras su adquisición, y han participado como asesores los despachos de abogados Pérez-Llorca y Garrido Abogados y en la parte de las due diligence técnicas, Colliers International.

Promociones de Locare en la Comunidad de Madrid

| Promoción | Ubicación | Número de viviendas | Alquiler desde | Fecha puesta en explotación |
|--------------------------|-------------------|---------------------|----------------|-----------------------------|
| LOCARE Torreledones | Torreledones | 171 | 770 euros | oct, 2019 |
| LOCARE Móstoles | Móstoles | 124 | 690 euros | nov, 2020 |
| LOCARE Villalba | Collado Villalba | 102 | 690 euros | abr, 2021 |
| LOCARE Arroyomolinos | Arroyomolinos | 206 | 490 euros | ene, 2022 |
| LOCARE Alcalá de Henares | Alcalá de Henares | 136 | 670 euros | oct, 2021 |
| LOCARE Valdemoro I | Valdemoro | 90 | 630 euros | ene, 2022 |
| LOCARE Valdemoro II | Valdemoro | 90 | 630 euros | ene, 2022 |

Descargar los datos - Creado con Datawrapper

La **cartera se compone de siete activos en diferentes etapas de promoción**. Únicamente uno de ellos ha finalizado las obras y está actualmente alquilado al 100%, tres están en construcción y los tres últimos acaban de recibir las licencias de construcción. Las fechas de entrega serán desde 2020 hasta 2022, transfiriéndose cada activo a AXA IM Real Assets tras la finalización de la obra y estando alquilado al completo. La primera promoción que se entregará como parte de esta operación será la que TECTUM ha llevado a cabo en Torreledones y que ya se encuentra completamente arrendada. Esta promoción cuenta con 16.000 metros cuadrados construidos que acogen 171 viviendas de protección pública de dos dormitorios con trastero y dos plazas de garaje.

"Todas las viviendas que componen la cartera, que formarán parte de una de las **carteras inmobiliarias especializadas en viviendas en régimen de protección oficial más grandes construidas en España**, serán alquiladas de acuerdo con el régimen de protección oficial que marca la Comunidad de Madrid, VPPB y VPPL, destinado únicamente a aquellos ciudadanos que cumplan determinados criterios marcados por la comunidad", ha señalado la aseguradora en un comunicado.

Cada activo estará formado por viviendas de uno, dos y tres dormitorios, construidos para el mercado de alquiler. Los inquilinos tendrán acceso a un amplio rango de servicios dentro del recinto, como conserjería, piscina, parques infantiles, trasteros y plazas de garaje, entre otros.

La fiebre por el build to rent no baja con el covid

Axa Real Assets fue, precisamente, quien dio el primer paso en la nueva **fiebre por el build to rent** cuando en diciembre de 2017 desembolsó 170 millones de euros por un 'portfolio' residencial propiedad de Goldman Sachs y B Capital. Una cartera formada por 28 edificios con un total de 850 viviendas destinadas al alquiler y ubicadas en Madrid y Barcelona.

Aquella operación marcó el **comienzo de una nueva fiebre inmobiliaria que ha cogido carrerilla durante 2019** y que, tal y como anticipan los expertos, se intensificará durante 2020, a pesar de la crisis del coronavirus que, aunque ha provocado una parálisis temporal de las transacciones de carteras, cogerá carrerilla durante el segundo semestre de este año, tal y como asegura a El Confidencial Rafael Valderrábano, CEO de Básico Homes, compañía que participa tanto en la venta de carteras de pisos en alquiler o de build to rent como en la gestión de los alquileres.

La operación firmada ahora por AXA es la más grande firmada hasta la fecha en built to rent por número de unidades e importe. 150 millones de euros y más de 900 pisos en alquiler, una cifra que duplica los datos de las dos grandes transacciones firmadas hasta la fecha. Hablamos del **acuerdo entre la promotora Amenabar y Ares para levantar 400 viviendas en alquiler en Valdebebas** -110 millones de euros- o el **acuerdo entre Acciona y Ares para otras 400 viviendas en el mismo ámbito** -con un volumen de inversión similar al de Amenabar y Ares-. En el caso de AXA no ha trascendido el importe de la operación, si bien, para que nos hagamos una idea, el vehículo creado por Tectum y Locare para levantar ese millar de viviendas alcanzó los 120 millones de euros.

El **build to rent se ha convertido en uno de los grandes protagonistas el mercado residencial**, un mercado que podría alcanzar los 2.000 millones de euros de inversión directa este año, por encima de las cifras previstas para el 'retail' -1.250 millones- y el logístico -1.700 millones-, y cerca de las previsiones para el sector hotelero -2.500 millones-.

AXA ha sido el **protagonista de la primera gran operación en plena era covid**, si bien, las conversaciones habían arrancado antes de que se decretara el estado de alarma. De hecho, tal y como reconocía a mediados de abril Esther Escapa, directora de transacciones y desarrollos de AXA Investments Managers, durante su participación en el cuarto encuentro digital de Simapro HomeEdition. **"la actividad no se ha interrumpido**. Es cierto que la velocidad se ha reducido de manera generalizada, pero el análisis sigue ahí y en el residencial sigue habiendo interés. Y es que hay una convicción, en medio de toda esta incertidumbre, **el residencial es un activo que contribuirá a la recuperación**. La demanda, antes del Covid-19 demanda estaba fuerte y todo hacer pensar que seguirá habiendo muchos motivos para que esa demanda siga así de fuerte. Eso sí, si antes del coronavirus nos preocupaba ofrecer producto asequible, mucho más ahora", aseguraba.

Ahora, tras anunciar la operación asegura que "esta transacción **nos aporta una oportunidad para incrementar la solicitada oferta de viviendas de alta calidad en régimen de protección oficial** en Madrid, un mercado que históricamente ha tenido bajos niveles de oferta. Dejando a un lado el actual paradigma causado por la pandemia del covid-19, tenemos gran **confianza en la tendencia económica y demográfica** que ha respaldado la demanda para este tipo de alojamientos residenciales, permitiéndonos generar unos ingresos estables a futuro para nuestros clientes".

Por su parte, para Andrés Horcajada, "estamos firmemente comprometidos con la creación de vivienda en alquiler. Por ello continuaremos apostando por ofrecer una vivienda de calidad, gestionada profesionalmente, con servicios de valor añadido diseñados para **atender las nuevas necesidades de nuestros inquilinos y con rentas competitivas**".

Los nuevos caseros de España

AXA no es la única compañía que ha apostado por este mercado. **Locare y Tectum tienen en marcha un segundo fondo con un objetivo de inversión de 240 millones de euros** para poner en el mercado viviendas en alquiler también a precios asequibles. A estos nombres se suman los de BeCorp Scranton - vehículo inversor de la familia Grifols-, los ya mencionados Hines y Ares, pero también Ares, M&G, Catella, ASG Homes o Patrízia, algunos de ellos especializados en invertir en otro tipo de activos inmobiliarios, pero que han irrumpido con fuerza en el 'build to rent' en los últimos meses.

Estos y otros inversores, según datos de Savills Aguirre Newman, han puesto en marcha en España el desarrollo de aproximadamente 6.200 viviendas destinadas al alquiler, que saldrán al mercado a partir de 2021 y que suponen una inversión total de 1.000 millones de euros. "Prácticamente el 75% de esta oferta anunció su puesta en marcha durante el año 2019, observándose en 2020 un incremento de la actividad con el anuncio de más de 1.300 nuevas unidades en los dos primeros meses del año", señalan desde la consultora, que sigue apostando fuerte por este segmento del inmobiliario a pesar de la crisis del coronavirus.

La operación anunciada por AXA viene a confirmar las expectativas en torno a este segmento del inmobiliario. **"Primero entraron los fondos distressed y ahora es el momento de que lleguen las grandes compañías de seguros y los grandes operadores especializado en la gestión de activos en alquiler"**, asegura Valderrábano.

Este experto reconoce cómo antes del coronavirus, los **ritmos de ventas de las carteras ya no eran tan elevados** debido, en algunos casos, a las elevadas expectativas de precios de los vendedores y al hecho de que no siempre las carteras a la venta eran adecuadas para el alquiler -por ubicación, tipología-. "A raíz del coronavirus, muchos carteras había salido del mercado. Ahora parte de **esas carteras están volviendo y lo están haciendo con precios más reales**. Además, hemos comenzado a observar el interés por parte de pequeños o medianos patrimonialistas de poner a la venta producto granular -viviendas que no están concentradas en un mismo edificio-. Hablamos de carteras de 400-500 viviendas dispersas en diferentes edificios", concluye Valderrábano.



VIVIENDA



04.06.2020
Virus y ladrillo de lujo: la mexicana más rica rebaja un 25% el precio por Claudio Coello 11
E. SANZ



03.06.2020
Ni fuertes subidas ni bajadas bruscas, el precio de la vivienda, en 'stand by'
E.S.

VER MÁS NOTICIAS

1 **Las nuevas carteras a Vallecas: dime dónde vives y te diré cómo teletrabajas**



4 **Ni fuertes subidas ni bajadas bruscas, el precio de la vivienda, en 'stand by'**



5 **Mi inquilina no paga desde hace seis meses y no contesta a mis mensajes**

