

DWS invierte 240 millones en una operación récord de 'build to rent'

PARA MÁS DE 1.000 VIVIENDAS DE ALQUILER/ La gestora controlada por Deutsche Bank firma un acuerdo con Gestilar para el desarrollo de cuatro promociones inmobiliarias en Madrid.

Rebeca Arroyo, Madrid

DWS, la gestora controlada por Deutsche Bank, rompe el mercado de alquiler con la mayor operación firmada en España de *build to rent* (promoción para alquiler). La compañía ha firmado un acuerdo con la promotora Gestilar para levantar 1.000 viviendas destinadas a la renta en Madrid.

En concreto DWS Real Estate invertirá 240 millones de euros en esta operación, que le colocará como uno de los inversores más activos de España en residencial en alquiler, según informa DWS a EXPANSIÓN.

Estas promociones se levantarán en unos suelos ubicados en Getafe y en el Ensanche de Vallecas que Gestilar ha comprado a Mapfre. La promotora liderada por Javier García-Valcárcel levantará las viviendas y se las venderá a los fondos gestionados por DWS una vez terminadas las mismas.

De acuerdo con las previsiones que maneja las compañías, Gestilar entregará las promociones a DWS a finales de 2023.

Se trata de la mayor operación de compra firmada en el mercado de alquiler *build to rent* en España superando la que protagonizó AXA en junio con la adquisición a Tecum de 919 viviendas repartidas por la Comunidad de Madrid por 150 millones de euros.

La gestión de los activos la llevará a cabo DWS junto con Urban Input, su socio local para el sector residencial, y un *property manager* todavía por definir, explica Manuel Ibáñez-Gabilondo, responsable de transacciones de DWS Real Estate para España y Portugal.

Proyectos

En cuanto a los proyectos en marcha, Gestilar levantará dos promociones de viviendas en Getafe con casi 750 unidades que se ubicarán próximas a la zona de la Universidad. Adicionalmente, en el

Gestilar pondrá en marcha 750 viviendas en Getafe y 280 viviendas en el Ensanche de Vallecas



Manuel Ibáñez-Gabilondo, responsable de transacciones de DWS Real Estate para España y Portugal.

540 millones a España en 2020

DWS muestra con esta operación su apuesta por España. Pese al Covid, la compañía ha firmado en el año 2020 cuatro operaciones de compra en el mercado inmobiliario con un volumen de aproximadamente 540 millones de euros. En concreto, en mayo firmó

una operación para invertir 200 millones en una oficina y un hotel en Cataluña. Meses después la gestora anunció la compra de dos desarrollos residenciales en España por casi 100 millones. Tras estas operaciones y la que acaba de rubricar, la gestora suma 2.200 millones de euros en

activos bajo gestión en Iberia (España y Portugal). "Somos inversores que pretenden mantener sus inversiones en balance muchos años y por lo tanto nos enfocamos en oportunidades con sólidos fundamentales a largo plazo", asegura Manuel Ibáñez-Gabilondo.

Ensanche de Vallecas pondrán en marcha otras dos promociones con un total de 280 viviendas.

Ibáñez-Gabilondo recuerda que en ambas ubicaciones existe una carencia de producto en alquiler y considera que, con este proyecto, DWS podrá contribuir a solventar este déficit.

Las promociones contarán con zonas comunes con piscinas o pista de pádel, así como espacios de *coworking*, salas de

eventos, gimnasios, espacios para barbacoas o zonas *chill out*.

Las viviendas, que se diseñarán desde el principio pensadas para el alquiler, serán principalmente de dos habitaciones, aunque las promociones también contarán con apartamentos y pisos de una y tres habitaciones, y tendrán buen acceso a transporte público gracias a la proximidad de paradas de metro o cercanía.

Esta operación es un ejemplo del interés de los fondos e inversores institucionales por el mercado de alquiler y muestra el interés de DWS por el residencial en renta. "Esta operación supone una consolidación de la apuesta de DWS en el mercado del residencial en alquiler asequible, situándole en el mapa con uno de los players relevantes del mercado", asegura Ibáñez-Gabilondo.

Esta operación se suma a la

Las más de 1.000 viviendas estarán listas para su entrega a finales de 2023

que la gestora cerró en el mes de mayo con la compra a plazo de dos desarrollos residenciales en España por casi 100 millones de euros en dos transacciones fuera del mercado. Esas promociones, ubicadas en el Ensanche de Vallecas (Madrid) y en el área metropolitana de Barcelona, constarán de 320 viviendas y estarán terminadas en la primera mitad de 2023.

Con esta nueva operación que acaba de firmar, DWS pasará a tener un portfolio de más de 1.300 viviendas en alquiler para finales de 2023. "En 2021 analizaremos la posibilidad de abrir el abanico a nuevas ciudades fuera de Madrid y Barcelona", apunta Ibáñez-Gabilondo.

"Tenemos mucha fe en los fundamentales del mercado, donde vemos que cada vez es más la gente que apuesta por el alquiler en lugar de la compra, y en el trabajo con Gestilar y Urban Input, lo que nos permite asumir grandes inversiones en modelo *forward* con el objetivo de aumentar el portfolio a futuro", asegura el responsable de transacciones de DWS Real Estate para España y Portugal.

Otros inversores

Además de DWS o AXA, grupos como la francesa Primonial, que se ha aliado con Grupo Lar para invertir 400 millones en el desarrollo y la gestión de 5.000 viviendas en los próximos cinco años, o Nuveen Real Estate que, en alianza con la promotora Kronos, destinará 1.000 millones de euros en los próximos cinco años para promover 5.000 viviendas de alquiler, son algunos de los principales jugadores del mercado, junto con Hines, Ares y promotoras como Neinor o AQ Acentor, entre otros.

ASG Homes también ha dado pasos muy decididos en el mercado del residencial en renta con el propósito de invertir unos 200 millones de euros en viviendas para alquiler.