

ALQUILER COMPANÍAS NACIONAL OBRA NUEVA RESIDENCIAL TRANSACCIONES

DWS compra 210 viviendas en construcción para alquiler por 80 millones

Yolanda Durán 22/03/2021



DWS, a través de uno de sus fondos inmobiliarios alemanes, ha acordado la **adquisición de una promoción de tres edificios** residenciales en Barcelona a la promotora **Culmia** por 80 millones de euros. El proyecto, que **ya está en construcción, contará con 210 viviendas que serán entregadas en dos fases**: la primera de 68 pisos en septiembre de este año y la segunda de 142 en 2022. Culmia acaba de comprar a Vía Célere una serie de terrenos en Sevilla. En 3 años, la inversión en vivienda en alquiler alcanza los 1.962 millones de euros, mientras que los proyectos en marcha de BTR suponen la construcción de 7.500 viviendas, según Colliers.

Ofensiva de DWS

Con esta última operación, **la cartera de promoción destinada al alquiler o Build to Rent, de DWS en España alcanza los 416 millones de euros**, tan sólo seis meses después de su primera operación en este segmento. La firma se ha aliado con Pryconsa y Gestilar en dos macrooperaciones, que la han colocado en primera línea de este segmento de negocio. Para Pryconsa fue su primera operación de BTR, el que promoverá un proyecto de 180 viviendas en Vallecas (Madrid) para DWS. Con Gestilar, la promotora desarrollará 750 viviendas destinadas al alquiler en Getafe y 280 en el Ensanche de Vallecas, que venderá a fondos gestionados por DWS. En total, invertirán 240 millones de euros.

En La Marina

El proyecto adquirido ahora está ubicado en La Marina del Prat Vermell, un área de reconversión urbana de Barcelona con gran potencial, y donde se espera que se desarrollen un total de 10.800 pisos en los próximos diez años, entre vivienda libre y vivienda social. Ya hay sedes de importantes empresas en la zona, como Aguas de Barcelona, Esteve y el recién estrenado Campus Administrativo de la Generalitat.

La operación **se enmarca dentro de la alianza entre DWS y su socio gestor, Urban Input**, quien gestionará las futuras viviendas a través de un equipo especializado Daniel Gálvez, Head of Real Estate Iberia en DWS señala que: "con este nuevo proyecto, DWS sigue reforzando su apuesta por el segmento Build to Rent en España y en Europa. En el futuro, seguiremos invirtiendo en viviendas de alta calidad, sostenibles, con excelentes ubicaciones, y, sobre todo, asequibles".

Culmia es el resultado de la venta que en septiembre del pasado año **Sabadell hizo a Oaktree, de los terrenos de su antigua promotora SDIN por 882 millones** y un conjunto de activos inmobiliarios, mayoritariamente suelos para promociones urbanísticas. La cartera de suelo estaba valorada en 1.300 millones de euros. En total, **200 millones de euros correspondían a terrenos** no residenciales o de promociones de menos de 50 viviendas que Oaktree consideró no estratégicas y decidió poner a la venta. Francisco Pérez, consejero delegado de Culmia, explica que "esta operación confirma una vez más el interés del mercado por el 'Build to Rent'. Un modelo en auge que desde Culmia miramos con interés y del que se espera contribuya en los próximos años a mejorar la accesibilidad a la vivienda principalmente en las grandes ciudades".

Según los datos de la plataforma de big data inmobiliario Brainsre, el **precio medio del alquiler de vivienda en Barcelona** ascendió a 15,8 euros al mes, con un importe medio de **1.322,9 euros mensuales**. Ambos datos se sitúan muy por encima de la media nacional, dado que el alquiler medio en España fue de 10,2 euros el metro cuadrado al mes y el importe medio llegó a los 993,3 euros al mes.

Estos precios suponen una bajada de precios trimestral de un 3,06% en el municipio de Barcelona y una **caída interanual del 8,1%**. Tras tres años de cierta estabilidad en los precios, Barcelona encadena **tres trimestres consecutivos con bajadas**, lo cual hace retroceder los precios de alquiler a **valores que no se registraban desde 2016**.