



Los expertos auguran un sólido futuro a la vivienda de alquiler

AN/JM

Los profesionales que se han dado cita en un encuentro organizado por Acerta han concluido que la vivienda de alquiler es un mercado con un amplio recorrido y un sólido futuro, que debería contar con una mayor implicación por parte de la Administración Pública y de las entidades financieras.

La vivienda en alquiler es un sector en auge con un amplio margen de crecimiento, así lo han asegurado los expertos invitados a un desayuno organizado por Acerta. No obstante, todos ellos han coincidido a la hora de reclamar un mayor compromiso por parte de las Administraciones Públicas y un mayor entendimiento del sector por parte de los bancos.

El encuentro ha sido moderado por la directora general de Acerta España, Eva Cuesta, y ha tenido lugar en el edificio Castellana 81. Asimismo, han acudido expertos de Realia, Colliers, Grupo Lar, Testa, Ares Residential Spain, Bird & Bird, Hines y Acciona Inmobiliaria.

LA VIVIENDA DE ALQUILER, LA OPCIÓN PREFERIDA POR LOS JÓVENES

Como explicación a la reciente importancia de la vivienda en alquiler, el director general de Acciona Inmobiliaria, Andrés Pan de Soraluce, ha hecho referencia a tres factores: razones económicas, razones sociales y la evolución del producto. Respecto al primer factor, Pan de Soraluce ha recalcado que para una persona sin capacidad de ahorro resulta imposible comprar una vivienda. Asimismo, ha comentado cómo los jóvenes cada vez tienen mayor predisposición por la movilidad y menos arraigo, un

“La Administración Pública tiene mucho que hacer para facilitar el mercado de alquiler”

hecho que favorece al alquiler. Y, por último, ha destacado la evolución del producto al asegurar que *“los espacios para alquiler tienen unas ventajas en términos de valor añadido que los hacen muy atractivos”*.

Para aclarar por qué la gran parte de los menores de 35 años no se plantean comprar una vivienda, el CEO de Colliers, Mikel Echavarren ha comentado que *“para muchos jóvenes su vida no es la casa, el alquiler es el mínimo esfuerzo que quieren hacer por acceder a una vivienda”*.

Al ser preguntados por el papel que juega la Administración Pública en el sector, el director general residencial del Grupo Lar, Miguel Peña, afirma que *“tiene mucho que hacer para facilitar el mercado de alquiler”*, como posibilitar la rehabilitación para alquiler en el centro de las ciudades. En la misma línea, el counsel de Bird & Bird, Jacobo Sánchez-Andrade Potter, ha asegurado que las Administraciones tienen que hacer un mayor esfuerzo por aumentar el parque público de viviendas y evitar la sobrerregulación.

Por su parte, el CEO de Testa, Wolfgang Beck, se ha mostrado tajante al recordar que en España hay un 5 % de población en riesgo de pobreza con difícil acceso a la vivienda. *“Para esa gente hay que tener vivienda social, y esto no se hace con la colaboración público-privado, es deber del Estado el ocuparse de la gente más pobre”*.

En cuanto al papel de los bancos, todos los participantes se muestran muy claros al afirmar el desconocimiento de las entidades por el sector, por lo que a veces resulta complicado conseguir financiación por encima del 50 %. *“Los bancos españoles van muy por detrás del mercado”*, ha expresado el director de Inversiones y Operaciones de Hines, José Carlos Torres. No obstante, los expertos han confiado en que sea cuestión de tiempo que las entidades financieras comprendan la relevancia del mercado de la vivienda de alquiler.

En el encuentro también se dispuso de tiempo para abordar el tema de los *colivings* y su convivencia con el alquiler tradicional. Para la encargada de Dirección de Negocio Inmobiliario de Realia, Ana Hernández, ambos métodos pueden coexistir perfectamente y ha recordado que, a pesar del reciente protagonismo del *coliving*, el alquiler tradicional siempre va a tener cabida.



Eva Cuesta
Directora General de Acerta España



Mikel Echavarren
CEO de Colliers International Spain



Andrés Pan de Soraluce
Director General de Acciona Inmobiliaria.



José Carlos Torres
Director de Inversiones y Operaciones de Hines.



Sandra Andrés
Responsable de Gestión Patrimonial de Acerta.



Jacobo Sánchez-Andrade Potter
Counsel de Bird & Bird.



EL COLIVING, UNA TENDENCIA QUE SIEMPRE HA EXISTIDO

Por su parte, el CEO de Ares Residential Spain, Pablo Paramio, achaca el auge del *coliving* a un problema de escasez de oferta y ha recalcado que compartir espacios es una tendencia que siempre ha existido. Una idea que comparte Andrés Pan de Soraluze al asegurar que *"el coliving no es algo novedoso, pero sí es necesario, porque los jóvenes cada vez tienen hábitos más comunes y hay mayor predisposición a convivir. Muchos no necesitan un gran salón, solo zonas comunes y una habitación. La decisión de comprar viene después"*.

Además, ha puesto la vista en el futuro al explicar una tendencia que se está dando en grandes ciudades como Nueva York y Londres, en las que parejas mayores al emanciparse sus hijos, deciden vender sus casas y volver al *coliving*. *"Si ha llegado a todas las grandes urbes por qué no va a llegar a Madrid"*, ha añadido Pan de Soraluze.

Asimismo, José Carlos Torres, ha comentado que en Hines se ha llevado a cabo un estudio que revela que a la hora de alquilar *"los inquilinos le dan mucho valor a que sea una empresa sólida que haga bien las cosas, que solucione los problemas de mantenimiento sin tenerte horas esperando"*. A lo que Jacobo Sánchez-Andrade Potter ha añadido *"yo como inquilino valoro la atención profesionalizada y personalizada"*, ya que ambos términos no deben ser incompatibles.

LA ACTUAL OFERTA DE ALQUILER NO ES SUFICIENTE PARA CUBRIR LA DEMANDA

Por su parte, Wolfgang Beck, ha hecho hincapié en la falta de oferta para cubrir la demanda de alquiler en las grandes ciudades. *"Se está produciendo un crecimiento brutal de hogares que quieren alquilar y la oferta no se corresponde"*, ha añadido. Un punto de vista que comparte Pablo Paramio, al asegurar que, en ciudades como Madrid, la oferta es la mitad de la demanda que se está creando". En este sentido, ha explicado que al dividir Madrid en quintiles de renta, las tasas de esfuerzo reales de pago de alquiler han bajado en todos los quintiles menos en el más rico. *"Estamos en un punto envidiable para cualquier capital del mundo con esta capacidad de esfuerzo y esta demanda"*, ha finalizado.

Como conclusión del encuentro, Ana Hernández, ha comentado que *"estamos ante una posibilidad de mercado tremenda e incluso promotores tradicionales se van a ir incorporando a este mercado"*. Mientras que Pablo Paramio ha cerrado su intervención asegurando que *"estamos ante un mercado que está en pañales y estamos en uno de los pocos países que se pueden hacer las cosas bien y no desperdiciar la oportunidad"*.



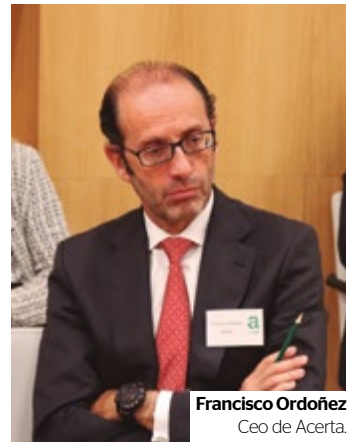
Pablo Paramio
CEO de Ares Residential Spain.



Miguel Peña
Director General Residencial de Grupo Lar



Wolfgang Beck
CEO de Testa.



Francisco Ordoñez
CEO de Acerta.



Ana Hernández
Dirección de Negocio Inmobiliario de Realia.